ACTA NO. 64
SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA
DEL MES DE FEBRERO
17 DE FEBRERO DE 2015

El C. Presidente Municipal, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Buenos días, señoras y señores, Síndicos y Regidores, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 40 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, se les ha convocado el día de hoy 17 de febrero de 2015, a las 08:45 horas, a fin de celebrar la Segunda Sesión Ordinaria del mes de febrero del Republicano Ayuntamiento, por lo que, solicito al ciudadano Secretario del Republicano Ayuntamiento pase lista de asistencia, verifique el quórum legal y me asista en la celebración de esta sesión con fundamento en lo que señala el artículo 82 fracción II, incisos a) y b) del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Buenos días, de acuerdo a las instrucciones del C. Presidente Municipal procedo a pasar lista de asistencia:

Presidente Municipal:
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés — **Presente**

***Síndicos*:**
C. Guillermo Montemayor Cantú — **Presente**
C. Juan Juan Castro Lobo — **Presente**

***Regidores*:**
C. Priscilla Chapa Valdés — **Presente**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez — **Presente**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez — **Presente**
C. María Magdalena Galván García — **Presente**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez — **Presente**
C. María Loyola Coindreau Farías — **Presente**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos — **Presente**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos — **Presente**
C. Alberto Santos Boesch — **Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez — **Presente**
C. Jorge Salvador González Garza — **Presente**
C. Francisco Javier Flores Maldonado — **Presente**

Existe quórum legal señor Presidente Municipal.

El C. Presidente Municipal, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Adelante.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: También está con nosotros el C.P. Encarnación Porfirio Ramones Saldaña, Secretario de Finanzas y Tesorería y el de la voz Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, Secretario del Republicano Ayuntamiento

De acuerdo a lo establecido en el artículo 49 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. **Solicitud de aplazar la aprobación del Acta correspondiente a la Primera Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento del mes de febrero, celebrada el día 10 de febrero de 2015.**
4. **Informe de cumplimiento de acuerdos.**
5. **Iniciativas propuestas por los integrantes del R. Ayuntamiento.**
6. **Informe de Comisiones.**

COMISION DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN.

1. **Dictamen mediante el cual se da inicio a la consulta pública respecto a la INICIATIVA QUE REFORMA EL REGLAMENTO DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN Y AL REGLAMENTO DE TRÁNSITO Y VIALIDAD DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

COMISION DE SERVICIOS PÚBLICOS.

1. **Dictamen que autoriza la celebración de CONVENIOS DE COLABORACIÓN EN MATERIA DE SUBVENCIONES con las colonias del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.**

COMISIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE.

1. **Expediente Administrativo CLC 25899/2014**
2. **Expediente Administrativo CLC 25955/2014**
3. **Expediente Administrativo SFR 25818/2014**
4. **Expediente Administrativo UE 25708/2014**
5. **Expediente Administrativo US 24883/2014**
6. **Expediente Administrativo US 25172/2014**
7. **Expediente Administrativo US 25175/2014**
8. **Expediente Administrativo US 25346/2014**
9. **Expediente Administrativo US 25809/2014**
10. **Expediente Administrativo US 25828/2014**
11. **Expediente Administrativo US 25887/2014**
12. **Expediente Administrativo US 25897/2014**
13. **Expediente Administrativo US 25920/2014**
14. **Expediente Administrativo US 17302/2008**
15. **Expediente Administrativo PC 22414/2012**
16. **Expediente Administrativo CCSIM 24545/2013**
17. **Expediente Administrativo FRCV 25816/2014**

7. Asuntos Generales.
8. Clausura.

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

De no haber (más) comentarios al Orden del Día y de conformidad con lo que establece el artículo 49 fracción VII del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García solicito a los integrantes del mismo se manifiesten quiénes desean inscribirse en el punto de Asuntos Generales:
1.- María Cristina Moreno Gutiérrez.
¿Hay alguien más?

Una vez hecho lo anterior se somete a votación el siguiente ACUERDO:

Se aprueba el Orden del Día programado para esta Segunda Sesión Ordinaria del mes de febrero de 2015. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**A favor**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***C. Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**A favor**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**A favor**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**A favor**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**A favor**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Continuando con el desahogo del Orden del Día, pasamos al **punto 3**, solicitud de aplazar la aprobación del Acta correspondiente a la Primera Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento del mes de febrero, celebrada el día 10 de febrero de 2015.

Hecho lo anterior, se somete a votación el siguiente ACUERDO:

Se aplaza la aprobación del Acta correspondiente a la Primera Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento del mes de febrero, celebrada el día 10 de febrero de 2015.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**A favor**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***C. Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**A favor**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**A favor**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**A favor**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**A favor**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: En cuanto al **punto 4**, del Orden del Día, les informo que se ha dado cumplimiento a lo ordenado en la Primera Sesión Ordinaria del mes febrero, celebrada en fecha 10 de febrero de 2015.

El informe detallado de los oficios se encuentra en sus carpetas y se insertará de manera íntegra al acta que se elabore con motivo de la presente sesión.

SECRETARÍA DEL R. AYUNTAMIENTO
INFORME DE CUMPLIMIENTO DE ACUERDOS

PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DE FEBRERO 10 DE FEBRERO DE 2015		
Propuesta/Comisión	**Asunto/Expediente**	**Notificado a/Para su publicación en:**
Presidente Municipal	Propuesta relativa a la modificación en la integración de la Comisión de Administración del Republicano Ayuntamiento	- Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal
Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal	Dictamen **CHPM 12-15/007/2015/SFT**	- Secretaría de Finanzas y Tesorería - Dirección de Adquisiciones - Gaceta Municipal - Periódico Oficial del Estado
	Dictamen **CHPM 12-15/008/2015/SFT**	- Secretaría de Finanzas y Tesorería - Dirección de Adquisiciones - Gaceta Municipal - Periódico Oficial del Estado
Comisión de Seguridad Municipal	Dictamen **CSM 12-15/001/2015**	- Comisión de Honor y Justicia en materia de Seguridad - Periódico Oficial del Estado - Secretario de Contraloría - Secretario de Seguridad - Gaceta Municipal
Comisión de Ordenamiento e Inspección	Dictamen relativo a la Anuencia Municipal del expediente **SP-13/2014**	- Secretaría de Finanzas del Estado - Dirección de Ordenamiento
	Dictamen relativo a la Anuencia Municipal del expediente **SP-14/2014**	- Secretaría de Finanzas del Estado - Dirección de Ordenamiento

	Dictamen relativo a la Anuencia Municipal del expediente **SP-07/2014**	- Secretaría de Finanzas del Estado - Dirección de Ordenamiento
	Dictamen relativo a la Revocación de la cuenta **4417**	- Secretaría de Finanzas del Estado - Dirección de Ordenamiento - Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal
	Dictamen relativo a la Revocación de la cuenta **4445**	- Secretaría de Finanzas del Estado - Dirección de Ordenamiento - Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal
Comisión de Desarrollo sustentable	Expediente Administrativo **CCSIM 25148/2014**	**Retirado del Orden del día** - Secretaría de Desarrollo Sustentable
	Expediente Administrativo **CCS 24982/2014**	- Secretaría de Desarrollo Sustentable
	Expediente Administrativo **CCSIM 24545/2013**	**Retirado del Orden del día** - Secretaría de Desarrollo Sustentable
	Expediente Administrativo **CCSIM 24634/2013**	**Retirado del Orden del día** - Secretaría de Desarrollo Sustentable
	Expediente Administrativo **CLC 25435/2014**	- Secretaría de Desarrollo Sustentable
	Expediente Administrativo **CLC 25878/2014**	- Secretaría de Desarrollo Sustentable
	Expediente Administrativo **FRCV 23530/2013**	- Secretaría de Desarrollo Sustentable
	Expediente Administrativo **SFR 25754/2014**	- Secretaría de Desarrollo Sustentable - Secretaría de Finanzas
	Expediente Administrativo **SFR 25874/2014**	- Secretaría de Desarrollo Sustentable - Secretaría de Finanzas
	Expediente Administrativo **UE 25426/2014**	- Secretaría de Desarrollo Sustentable
	Expediente Administrativo **US 25203/2014**	- Secretaría de Desarrollo Sustentable
	Expediente Administrativo **US 25615/2014**	- Secretaría de Desarrollo Sustentable
	Expediente Administrativo **FRCV 25140/2014**	- Secretaría de Desarrollo Sustentable
	Expediente Administrativo **CCSIM 25054/2014**	- Secretaría de Desarrollo Sustentable
	Expediente Administrativo **CCSIM 23342/2013**	- Secretaría de Desarrollo Sustentable
	Expediente Administrativo **CLC 23005/2012**	**Retirado del Orden del día** - Secretaría de Desarrollo Sustentable
Comisión de Gobierno y Reglamentación	Dictamen mediante el cual se da inicio a la consulta pública respecto a la **INICIATIVA DE REGLAMENTO PARA LA IGUALDAD ENTRE MUJERES Y HOMBRES EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**	- Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Periódico de Mayor Circulación - Secretaría de Participación y Atención Ciudadana - Dirección de Tecnologías
	Dictamen mediante el cual se da inicio a la consulta pública respecto al **CÓDIGO DE ÉTICA Y CONDUCTA PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**	- Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Periódico de Mayor Circulación - Secretaría de Participación y Atención Ciudadana - Dirección de Tecnologías

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: En cuanto al **punto 5**, Iniciativas propuestas por los integrantes del R. Ayuntamiento, ¡existe algún integrante que desee presentar alguna iniciativa de Reglamento o reforma?

Regidor, C. Jorge Salvador González Garza. Sí señor Secretario.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: El regidor, Jorge Salvador González Garza.

Regidor, C. Jorge Salvador González Garza. Gracias, quiero presentar ante ustedes la Iniciativa del Reglamento Interior de la Secretaría de Seguridad de San Pedro Garza García, como representante responsable, Presidente de la Comisión de Seguridad Municipal.
Quiero compartir con ustedes este proyecto de iniciativa hoy en día las funciones de la Secretaría de Seguridad Municipal se encuentra reguladas conforme al artículo 35, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de este municipio, no obstante lo anterior y debido a la complejidad de la materia y el dinamismo en el cual el tema de seguridad se ha modificado, los reglamentos de Policía y Buen Gobierno, de Seguridad Municipal, del Servicio Profesional de Carrera y de las reglas de operación del SUBSEMUN.
Si me permiten más rápidamente quiero hacer una presentación en PowerPoint de lo que consiste este reglamento.

REPUBLICANO AYUNTAMIENTO

SAN PEDRO GARZA GARCÍA Ciudad de Vanguardia

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL 2012-2015

Iniciativa de Reglamento Interior de la Secretaría de Seguridad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

REPUBLICANO AYUNTAMIENTO

SAN PEDRO GARZA GARCÍA Ciudad de Vanguardia

El Plan de Desarrollo Municipal de la presente administración, busca un cuerpo policiaco de vanguardia bajo los esquemas de organización y operación; por lo que, la actual Secretaria de Seguridad Municipal requiere de un ordenamiento jurídico que le de certeza hacia el interior de su estructura orgánica, específicamente en sus Direcciones de Policía, Tránsito, C4 y de Prevención del Delito, así como las coordinaciones necesarias para su buen funcionamiento.

Derivado de lo anterior y, con una estructura ágil y flexible, capaz de responder a las necesidades de la situación actual, la Secretaría de Seguridad Municipal, podrá ajustarse a los objetivos y fines establecidos en el Sistema Nacional de Seguridad Pública, pero sobre todo, cumplir con una de las tareas más importantes del Estado Mexicano, y en particular, con la población sampetrina, la seguridad.

REPUBLICANO
AYUNTAMIENTO

SAN PEDRO
GARZA GARCÍA
Ciudad de Vanguardia

Ahora bien, y seguido de diversas reuniones de trabajo con el personal de la Secretaria de Seguridad Municipal, así como de otras dependencias de éste Ayuntamiento, tengo a bien presentar el **Anteproyecto de Reglamento Interior de la Secretaría de Seguridad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León,** mismo que consta de 138-ciento treinta y ocho artículos, organizado en 03-tres Títulos, subdivididos en 16-diecisiés Capítulos y 03-tres de ellos agrupados en Secciones, que por su naturaleza, deben normar de manera específica y concisa, su contenido normativo.

Así, tenemos que el Título Primero versa sobre la organización y funcionamiento de la Secretaría, atendiendo a las disposiciones generales que regirán a las Direcciones, así como el régimen laboral aplicable al personal adscrito a esta oficina gubernamental.

REPUBLICANO
AYUNTAMIENTO

SAN PEDRO
GARZA GARCÍA
Ciudad de Vanguardia

Después, en el Título Segundo, se establecen los principios de actuación de las oficinas de la Secretaría de Seguridad, para que, de forma sumamente profesional, el personal adscrito registre, clasifique y recepcione la información que se genere en este rubro, en el Municipio.

Por último, el Título Tercero engloba el tema de la participación ciudadana en está área de Seguridad Municipal, indicando el funcionamiento del Consejo Consultivo y de los Comités Comunitarios. En ese sentido, se regula el funcionamiento de los programas de prevención del delito, así como su implementación.

REPUBLICANO
AYUNTAMIENTO

SAN PEDRO
GARZA GARCÍA
Ciudad de Vanguardia

Gracias por su atención

Cualquier duda y/o comentario:

jorge.gonzalez@sanpedro.gob.mx

ñAL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN.
P R E S E N T E. -

C. JORGE SALVADOR GONZÁLEZ GARZA, en mi carácter de Presidente de la Comisión de Seguridad Municipal, con fundamento en lo establecido por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 130 inciso a) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 1, 29 fracción IV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; así como lo contemplado en los artículos 1, 3 fracción I, 4, 5, 21, 23 y 25 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León; el numeral 18 del Reglamento para la Mejora Regulatoria en la Administración Pública Municipal y demás ordenamientos jurídicos aplicables, ocurro ante este órgano colegiado, a fin de presentar la **INICIATIVA** de **REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN,** al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en el numeral 115 que los municipios, a través de sus ayuntamientos, tienen la facultad de aprobar los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus jurisdicciones.

Aunado a lo anterior, el numeral antes citado en la fracción III inciso h establece que los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos concernientes a la seguridad pública en los términos del artículo 21 de la Constitución Federal.

El Plan Municipal de Desarrollo 2012-2015 establece en el Eje 2: Policía Integral de Vanguardia que se busca el mejoramiento en los esquemas de organización y operación, así como la creación y actualización de los manuales de organización, procedimientos y políticas de la Secretaría de Seguridad Municipal. Además, la estrategia 2.3.3 estableció actualizar el marco jurídico aplicable a la Secretaría de Seguridad Municipal.

En ese sentido, el presente Reglamento busca dar cumplimiento a dicha estrategia y eje del Plan Municipal 2012-2015, toda vez que el objetivo del presente reglamento es actualizar la normatividad al interior de la Secretaría de Seguridad, adecuándose a la estructura orgánica actual de las Direcciones de Policía, Tránsito, C4 y Prevención del Delito para crear una estructura ágil y flexible con alto sentido de prevención y que responda a la situación actual en materia de seguridad municipal en beneficio de la ciudadanía.

Finalmente, además de cumplir con la Constitución Federal y el Plan Municipal de Desarrollo, se busca acatar lo establecido por la Ley General del Sistema Nacional de Seguridad Pública, en su artículo 4° ya que indica que el Sistema Nacional de Seguridad Pública, contará para su funcionamiento y operación con las instancias, instrumentos, políticas y acciones, tendientes a cumplir los objetivos y fines de la seguridad pública, y de acuerdo con la reforma constitucional en materia de seguridad pública del año 2008, el municipio, en su ámbito competencial, es responsable de brindar la función de seguridad pública, dentro del su ámbito de competencia.

En tal virtud, el nuevo ordenamiento que se propone a este órgano colegiado, comprende la estructura jerárquica, escalafones y funciones de cada una de las Direcciones que integran la Secretaría de Seguridad, así como los procesos de sistematización de la información en materia de seguridad municipal, lo relativo a las funciones que ejerce el Centro de Control, Comando y Comunicaciones Municipal, la Dirección de Prevención del Delito, así como las Direcciones de Policía y Tránsito.

La **INICIATIVA** de **REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN,** que se propone, comprende un total de 138 artículos, los cuáles están distribuidos en tres títulos, el primer título contiene siete capítulos, el segundo título contiene seis capítulos y el tercer título contiene cuatro capítulos y tres transitorios; y que se detalla a continuación:

REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

TÍTULO PRIMERO.....9
DE LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD.....9
CAPÍTULO PRIMERO Disposiciones generales.....9
CAPÍTULO SEGUNDO De la Dirección de Policía 11
CAPÍTULO TERCERO.....15
De la Dirección de Tránsito 15

CAPÍTULO CUARTO 22
De la Dirección del Centro de Control, Comando y Comunicaciones 22
CAPÍTULO QUINTO 25
De la Dirección de Prevención del Delito 25
CAPÍTULO SEXTO 27
Del régimen laboral del personal adscrito a la Secretaría 27
SECCIÓN PRIMERA 27
Disposiciones generales 27
SECCIÓN SEGUNDA 27
De la jornada laboral 27
SECCIÓN TERCERA 27
De las prestaciones 27
SECCIÓN CUARTA 28
De las obligaciones y sanciones del personal adscrito 28
CAPÍTULO SÉPTIMO 29
De la suspensión, separación y correcciones disciplinarias 29
SECCIÓN PRIMERA 29
De las causas de suspensión temporal y de baja del servicio 29
SECCIÓN SEGUNDA 31
De las correcciones disciplinarias 31
TÍTULO SEGUNDO *31*
DE LOS PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN DE LAS DEPENDENCIAS DE SEGURIDAD MUNICIPAL *31*
CAPÍTULO PRIMERO 31
De los cuerpos de seguridad municipal 31
CAPÍTULO SEGUNDO 33
Del esquema intermunicipal de policía 33
CAPÍTULO TERCERO 33
De la información en materia de seguridad 33
SECCIÓN PRIMERA 33
Del registro de la información 33
SECCIÓN SEGUNDA 33
De la clasificación de la información 33
SECCIÓN TERCERA 34
De la recepción de la información 34
CAPÍTULO QUINTO 34
De los derechos de los cuerpos de seguridad municipal 34
CAPÍTULO SEXTO 34
De la seguridad y protección de los servidores públicos municipales 34
TÍTULO TERCERO *35*
DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN MATERIA DE SEGURIDAD MUNICIPAL *35*
CAPÍTULO PRIMERO 35
Del Consejo Consultivo Ciudadano de la Secretaría 35
CAPÍTULO SEGUNDO 36
De los Comités Comunitarios en materia de seguridad municipal 36
CAPÍTULO TERCERO 37
De la regulación de los programas de prevención del delito municipal 37
SECCIÓN PRIMERA 37
De los programas de prevención del delito 37
SECCIÓN SEGUNDA 37
De la implementación de los programas sobre prevención del delito 37
CAPÍTULO CUARTO 38
Del procedimiento de modificación al reglamento 38

TRANSITORIOS.....38

REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

TÍTULO PRIMERO
DE LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD

CAPÍTULO PRIMERO
Disposiciones generales

Artículo 1.- El presente Reglamento es de carácter general, interés público y de observancia obligatoria para los integrantes de la Secretaría de Seguridad de San Pedro Garza García, Nuevo León, y tiene por objeto:

I. Regular la estructura, funciones y atribuciones de la Secretaría de Seguridad Municipal, y

II. Establecer las bases del funcionamiento de los cuerpos de seguridad municipal, la sistematización de la información, así como su comportamiento y disciplina.

Artículo 2.- La Secretaría de Seguridad debe atender las funciones y responsabilidades conforme a lo dispuesto por el presente ordenamiento, el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Artículo 3.- Para el estudio, planeación y despacho de los asuntos de su competencia, la Secretaría de Seguridad Municipal se auxilia con las áreas y dependencias señaladas en el presente ordenamiento.

Artículo 4.- Para los efectos del presente Reglamento, se entiende por:

I. Arma: Cualquier instrumento que pueda ser utilizado para repeler una agresión de un infractor de la ley, o presunto delincuente.

II. Armas de fuego: Las autorizadas para el uso de los cuerpos de seguridad pública de conformidad con la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos y su Reglamento.

III. C4: El Centro de Control, Comando y Comunicaciones Municipal que tiene entre sus funciones el control de la información de la Secretaría de Seguridad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

IV. Candados de mano: El par de semicírculos de acero niquelado unidos en un extremo por un remache giratorio y con un engranaje dentado para su cierre en el otro, y que son utilizados para sujetar personas por las muñecas.

V. CISEC: Centro de Información de la Seguridad del Estado, Evaluación y Control de Confianza.

VI. Comisión de Honor y Justicia: A la Comisión dependiente de la Secretaría de Contraloría y Transparencia del Municipio, que se encarga de conocer y sustanciar las quejas y denuncias ciudadanas que se presenten en contra de la actuación de los elementos adscritos a los cuerpos de seguridad municipal.

VII. Comisión de Servicio Profesional de Carrera: A la Comisión encargada del desarrollo, implementación, ejecución y seguimiento de carrera y que dictaminará sobre la selección, admisión, desempeño, promoción, separación y retiro del elemento de la corporación.

VIII. Control: La contención que el policía ejerce sobre movimientos de una persona con el fin de asegurarla.

IX. COVIES: Comité de Vigilancia y Seguridad Escolar.

X. Cuerpos de Seguridad Municipal: Se refiere a los elementos policiales, de tránsito y del C4 de la Secretaría de Seguridad del Municipio.

XI. Detención: Es la medida de seguridad que realiza el elemento policial respecto de personas, ya sea para salvaguardarlos, evitar que se sustraigan de la aplicación de la ley penal o para evitar que sigan cometiendo delitos o infracciones.

XII. Fuerza letal: Aquella que pueda causar daño físico, severo o la muerte.

XIII. Fuerza no letal: Aquella que no tiene la intención de causar daño físico severo o la muerte.

XIV. Grupos tácticos: A las unidades especiales de intervención o de reacción del Municipio, que mediante una capacitación especializada, se integran para desarrollar las tareas relacionadas

con la seguridad pública y que cumplen con los mecanismos de supervisión y control de confianza.

XV. Infractores: Toda persona que probablemente haya cometido alguna infracción administrativa que amerite la sanción correspondiente.

XVI. Instituciones Policiales: Las Instituciones conceptualizadas como policiales por la Ley General del Sistema Nacional de Seguridad Pública y que se encuentran adscritos a los órganos de la Secretaría de Seguridad Municipal de San Pedro Garza García.

XVII. Ley general: A la Ley General del Sistema Nacional de Seguridad Pública.

XVIII. Ley: A la Ley de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León.

XIX. Programa D.A.R.E: Al programa elaborado por el Grupo Preventivo en Adicciones y Violencia, enfocado a estudiantes en la etapa en la cual se encuentran más vulnerables a las presiones para experimentar con drogas y pandillas, que se encarga de reducir significativamente y/o eliminar el uso de alcohol, tabaco y otras drogas, así como el comportamiento violento en la gente joven.

XX. Plataforma México: Es un concepto tecnológico avanzado de telecomunicaciones y sistemas de información, que integra todas las bases de datos relativas a la seguridad pública, con la finalidad de que se cuente con todos los elementos de información, para que las instancias policiales y de procuración de justicia de todo el país, lleven a cabo las actividades de prevención y combate al delito, mediante metodologías y sistemas homologados.

XXI. Reglamento Orgánico: Al Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

XXII. Reglamento de Participación: Reglamento de Participación y Atención Ciudadana del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

XXIII. Reglamento de Tránsito: Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

XXIV. Reglamento del Servicio: Al Reglamento del Servicio Profesional de Carrera de la Secretaría de Seguridad del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

XXV. Resistencia violenta: Cuando una persona realiza acciones u omisiones con el propósito de provocar lesiones a sí mismo, a un tercero o al elemento policial o con el fin de dañar bienes propios o ajenos, a efecto de impedir que sea detenido.

XXVI. Secretario: Corresponde al Comisario de la Secretaría de Seguridad Municipal.

XXVII. Secretaría: La Secretaría de Seguridad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, o aquella que la substituya.

XXVIII. Uso legítimo de la fuerza: La aplicación de métodos, técnicas y tácticas con base en distintos niveles de fuerza, en el ejercicio de las funciones, de conformidad con la legislación aplicable, los Principios Básicos de las Naciones Unidas sobre el Empleo de la Fuerza y de Armas de Fuego, el Código de Conducta para Funcionarios encargados de hacer cumplir la ley, y el presente Reglamento.

Artículo 5.- En los casos no previstos en el presente Reglamento se aplica lo dispuesto por la Ley, el Código Civil del Estado de Nuevo León, el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León, el Código Procesal Penal aplicable, y los principios generales de derecho.

Artículo 6.- La Secretaría tiene la siguiente estructura organizacional:

I. El Secretario;

II. La Dirección de Policía;

III. La Dirección de Tránsito;

IV. La Dirección de C4, y

V. La Dirección de Prevención Social del Delito.

Artículo 7.- El Presidente Municipal, nombrará al Comisario de conformidad con los requisitos que establece el Reglamento del Servicio Profesional de Carrera de la Secretaría de Seguridad del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Artículo 8.- El titular de la Dirección del C4, será designado por el Presidente Municipal o a propuesta del Comisario, conforme a las áreas de responsabilidad y de acuerdo a los procesos y procedimientos integrados al marco jurídico administrativo que establecen los reglamentos internos aplicables.

Artículo 9.- Los titulares de la Dirección de Policía, Dirección de Tránsito y Dirección de Prevención del delito serán designados por el Comisario.

Los titulares de la Dirección de Policía y de la Dirección de Tránsito, así como su personal operativo y administrativo de confianza, se sujetan en todo momento a la implementación del servicio profesional de carrera.

Artículo 10.- Son autoridades competentes para aplicar el presente Reglamento, las siguientes:

I. El Presidente Municipal;

II. El Secretario;

III. El titular de la Dirección de Policía;

IV. El titular de la Dirección de Tránsito;

V. El titular de la Dirección del C4;

VI. El titular de la Dirección de Prevención del Delito;

VII. El titular de la Coordinación Administrativa;

VIII. La Comisión del Servicio Profesional de Carrera, y

IX. La Comisión de Honor y Justicia.

Artículo 11.- A las autoridades municipales competentes para aplicar el presente Reglamento y al personal adscrito a la Secretaría, les deben asignar una clave de identificación o alias.

Las claves o alias asignados deben ser homologadas en los Municipios del área metropolitana de Nuevo León.

CAPÍTULO SEGUNDO
De la Dirección de Policía

Artículo 12.- La Dirección de Policía, tiene la siguiente estructura organizacional:

I. Director de Policía;

II. Coordinación general operativa con los siguientes cargos o comisiones:

a) Coordinador operativo;
b) Supervisor general;
c) Jefe de escuadrón;
d) Jefe de zona;
e) Patrullero (vigilancia móvil);
f) Policía en punto (vigilancia fija).

III. Coordinación del personal operativo en congruencia con los ámbitos de intervención y de la consecución de los fines que en materia de seguridad pública establece esta Ley, las Instituciones Policiales reguladas en este Título tendrán cuando menos las siguientes funciones:

a) Investigación, que será la encargada de la investigación a través de sistemas homologados de recolección, clasificación, registro, análisis, evaluación y explotación de información;

b) Prevención, que será la encargada de prevenir la comisión de delitos e infracciones administrativas, realizar las acciones de inspección y vigilancia en su ámbito territorial, y

c) Reacción, que será la encargada de garantizar, mantener y restablecer el orden y la paz públicos.

Artículo 13.- El titular de la Dirección de Policía, depende por línea de mando del Secretario, y se encuentra a cargo del desarrollo de las siguientes funciones:

I. Coordinar a los elementos de la policía municipal, para el desempeño de sus funciones con el propósito de salvaguardar la integridad y los derechos de los habitantes del municipio;

II. Supervisar que las medidas para mantener el orden público, se hagan con base a los Reglamentos de Policía y Buen Gobierno y con respeto por los Derechos Humanos;

III. Dirigir la formulación de los planes y programas operativos para prevenir el delito y proteger la integridad física de las personas, y mantener el orden y la tranquilidad pública en el Municipio;

IV. Dirigir las tareas para el adiestramiento del personal de la policía municipal;

V. Definir, dirigir y vigilar las acciones operativas de coordinación con otras Instituciones de Seguridad Publica e instancias de Gobierno Federales, Estatales o Municipales, para la prevención del delito;

VI. Implementar, coordinar y operar las estrategias y acciones operativas de las unidades policiales, dirigidas a prevenir el delito, salvaguardar la integridad y patrimonio de las personas y preservar el orden público;

VII. Instruir a los elementos policiales bajo su mando, para que cumplan con los programas de Sistema Profesional de Carrera Policial;

VIII. Participar en los eventos de emergencia declarada por el comité de protección civil del municipio, y

IX. Todas las demás que las leyes, códigos y reglamentos así como su superior le confieran.

Artículo 14.- Corresponde al elemento de seguridad, oficial, sub-oficial, policía 1º, policía 2º, policía 3º o policía, comisionado en la Coordinación general operativa, tiene las siguientes funciones:

I. Supervisar y coordinar la operación de la corporación;

II. Vigilar que los residentes y personas que transitan dentro del municipio cumplan con las leyes vigentes;

III. Establecer mecanismos de coordinación, colaboración y comunicación con las diferentes instituciones del gobierno federal, estatal y municipal para la consecución de tareas conjuntas en materia de seguridad pública;

IV. Diseñar y coordinar los operativos policiales emergentes;

V. Ejecutar programas de Coordinación y auxilio con los servicios de vigilancia organizada y pagada por los vecinos;

VI. Auxiliar y suplir en su ausencia al titular de la Dirección de Policía;

VII. Llevar un control general de todo el personal en general en relación al Estado de Fuerza y motivos que se pudieran considerar faltas internas y administrativas;

VIII. Apoyar en las emergencias declaradas y solicitadas por protección civil, y

IX. Todas las demás que las leyes, códigos y reglamentos así como su superior le confieran.

Artículo 15.- Corresponde al elemento de seguridad, oficial, sub-oficial, policía 1º, policía 2º, policía 3º o policía, comisionado en la Supervisión General en turno, tiene las siguientes funciones:

I. Supervisar y ejercer el mando con el personal de las compañías y escuadrones de policía;

II. Administrar el ámbito operativo y disciplinario al personal encargado de vigilar y hacer cumplir el Reglamento de Policía y Buen Gobierno;

III. Supervisar y coordinar la operación de los escuadrones en turno;

IV. Supervisar que el personal cumpla con sus obligaciones, así como aplicar las sanciones correspondientes;

V. Vigilar que los residentes y personas que transitan dentro del municipio cumplan con las leyes vigentes;

VI. Diseñar y coordinar los operativos policiales emergentes;

VII. Supervisar, coordinar y apoyar a los jefes de distintos escuadrones estableciendo las disposiciones para el óptimo desempeño del servicio;

VIII. Supervisar el equipamiento y presentación del personal;

IX. Asegurar que el servicio policial que presta la secretaria, cumpla con todas las normas técnicas y administrativas y siempre con el respeto a los derechos del ciudadano;

X. Ejecutar programas de Coordinación y auxilio con los servicios de vigilancia organizada y pagada por los vecinos;

XI. Auxiliar y suplir en su ausencia del Coordinador general operativo;

XII. Llevar un control general de todo el personal en el turno en relación al Estado de Fuerza y motivos que se pudieran considerar faltas internas y administrativas;

XIII. Apoyar en las emergencias declaradas y solicitadas por protección civil, y

XIV. Todas las demás que las leyes, códigos y reglamentos así como su superior le confieran.

Artículo 16.- Corresponde al elemento de seguridad, oficial, sub-oficial, policía 1º, policía 2º, policía 3º o policía, comisionado en la Supervisión de Escuadrón, tiene las siguientes funciones:

I. Supervisar y coordinar la operación de los escuadrones;

II. Vigilar que los residentes y personas que transitan dentro del municipio cumplan con las leyes vigentes;

III. Supervisar, coordinar y apoyar a los jefes de distintas zonas o pelotones estableciendo las disposiciones para el óptimo desempeño del servicio;

IV. Supervisar el equipamiento y presentación del personal;

V. Diseñar y coordinar los operativos policiales emergentes;

VI. La administración y distribución de los recursos humanos y materiales en turno;

VII. Ejecutar programas de Coordinación y auxilio con los servicios de vigilancia organizada y pagada por los vecinos;

VIII. Auxiliar y suplir en su ausencia del Coordinador general Operativo;

IX. Llevar un control general de todo el personal en el turno en relación al Estado de Fuerza y motivos que se pudieran considerar faltas internas y administrativas;

X. Apoyar en las emergencias declaradas y solicitadas por protección civil, y

XI. Todas las demás que las leyes, códigos y reglamentos así como su superior le confieran.

Artículo 17.- Corresponde al elemento de seguridad, oficial, sub-oficial, policía 1º, policía 2º, policía 3º o policía, comisionado en la Supervisión de Zona, tiene las siguientes funciones:

I. Supervisar y ejercer el mando con el personal de la zona encomendada;

II. Administrar en el ámbito operativo y disciplinario al personal encargado de vigilar y hacer cumplir el Reglamento de Buen Gobierno del Municipio;

III. Vigilar que el personal cumpla con sus obligaciones, así como aplicar las sanciones correspondientes;

IV. Supervisar y apoyar a los jefes de las distintas zonas;

V. Supervisar el control del personal en cuanto a la jurisdicción de su zona o sector;

VI. Apoyar en el control general de todo el personal en el turno en relación al Estado de Fuerza y motivos que se pudieran considerar faltas internas y administrativas;

VII. Auxiliar y suplir en su ausencia del Supervisor de Escuadrón si se le encomendare;

VIII. Asegurar que el servicio policial que presta la Secretaría, cumpla con todas las normas técnicas y administrativas y siempre con el respeto de los derechos de los ciudadano;

IX. Integrar los reportes de las novedades presentadas en sus turnos de trabajo, y

X. Todas las demás que las leyes, códigos y reglamentos así como su superior le confieran.

Artículo 18.- Corresponde al elemento de seguridad, oficial, sub-oficial, policía 1º, policía 2º, policía 3º o policía, comisionado en el patrullaje (vigilancia móvil), tiene las siguientes funciones:

I. Vigilancia de su área o sector asignado;

II. Apoyar en caso de ser necesario al compañero, sector o zona aledaña, en caso de ser necesario o por orden superior;

III. Portar el equipo asignado;

IV. Cuidar su presentación personal así como el lenguaje en servicio;

V. Atender los reportes de su área;

VI. Atender cordialmente a los ciudadanos;

VII. Hacer respetar el Reglamento de Policía y Buen Gobierno del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León;

VIII. Respetar los derechos humanos de las personas;

IX. Cumplir las órdenes encomendadas;

X. Tener un comportamiento adecuado durante su servicio;

XI. Respetar y obedecer a los superiores jerárquicos o por comisión;

XII. Disponibilidad para las necesidades del servicio;

XIII. Auxiliar y suplir en su ausencia del jefe de zona si se le encomendare, y

XIV. Todas las demás que las leyes, códigos y reglamentos así como su superior le confieran.

Artículo 19.- Corresponde al elemento de seguridad, oficial, sub-oficial, policía 1º, policía 2º, policía 3º o policía, comisionado en punto (vigilancia fija), tiene las siguientes funciones:

I. Vigilancia de su área o punto asignado;

II. Portar el equipo asignado;

III. Cuidar su presentación personal así como el lenguaje en servicio;

IV. Atender los reportes de su área;

V. Atender cordialmente a los ciudadanos;

VI. Hacer respetar el Reglamento de Policía y Buen Gobierno del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León;

VII. Respetar los derechos humanos de las personas;

VIII. Cumplir las órdenes encomendadas;

IX. Tener un comportamiento adecuado durante su servicio;

X. Respetar y obedecer a los superiores jerárquicos o por comisión;

XI. Disponibilidad para las necesidades del servicio;

XII. Auxiliar y suplir en su ausencia del jefe de zona si se le encomendare, y

XIII. Todas las demás que las leyes, códigos y reglamentos así como su superior le confieran.

Artículo 20.- Corresponde al elemento de seguridad, oficial, sub-oficial, policía 1º, policía 2º, policía 3º o policía, asignado en grupos especiales o comisiones, dentro de los que se encuentran:

I. Informática;

II. Armería;

III. Barandilla;

IV. Traslado de detenidos;

V. Sala de partes;

VI. Prevención del delito;

VII. Grupo motorizado;

VIII. Grupo ciclista;

IX. Instructores;

X. Escoltas, y

XI. Grupos de reacción;

Los elementos a que hace referencia este artículo, cuentan con las funciones que se le designe con base en la comisión y grupo en el que preste sus servicios, y todas las demás que las leyes, códigos y reglamentos así como su superior le confieran.

CAPÍTULO TERCERO
De la Dirección de Tránsito

Artículo 21.- La Dirección de Tránsito, tiene la siguiente estructura organizacional:

I. Coordinador general, quién tendrá el grado de Inspector;

II. Supervisores generales, quienes tendrán el grado de sub-inspectores;

III. Jefe de grupo, tendrá bajo su mando a los siguientes grados:

a) Patrullero;
b) Motociclista, y
c) Crucero.

Artículo 22.- El titular de la Dirección de Tránsito, tiene el cargo de inspector en jefe, depende por línea de mando del Secretario, y se encuentra a cargo del desarrollo de las siguientes funciones:

I. Dirigir el área de tránsito para implementar operativos y dispositivos de control y regulación del parque vehicular;

II. Organizar, supervisar y vigilar que se proporcione el servicio oportuno de seguridad vial a los usuarios de las vías públicas en el municipio;

III. Desarrollar y autorizar los planes y programas de control de tránsito y de educación vial, orientados a mejorar las vialidades; así como vigilar y sancionar las faltas al Reglamento de Tránsito;

IV. Emitir el visto bueno en relación con la aptitud de las personas para obtener la licencia de manejo, así como, expedir los permisos provisionales para automovilistas de quince a diecisiete años de edad;

V. Fomentar el desarrollo profesional del personal a su cargo e imponer sanciones correspondientes por faltas cometidas;

VI. Coordinar, planear y autorizar los dispositivos viales para la regulación de la circulación vehicular en la vía pública, por el desarrollo de desfiles, eventos deportivos, recreativos, culturales, entre otros;

VII. Participar en los eventos de emergencia, declarados por el Comité de Protección Civil del Municipio;

VIII. Coordinarse con las instituciones del gobierno federal, estatal y municipal en la realización de operativos conjuntos en eventos y obras que pudieren afectar la vialidad;

IX. Expedir permisos para la circulación de vehículos de carga pesada, entre otros;

X. Implementar y coordinar acciones relativas a la prevención de accidentes viales;

XI. Autorizar la operación de los servicios de grúa para el retiro de vehículos que obstruyan la circulación vial y peatonal que violenten las disposiciones del Reglamento de Tránsito;

XII. Cumplir con la entrega de los recursos humanos, materiales, y financieros de la Dirección a su cargo, en los términos que establezcan las disposiciones legales y/o administrativas correspondientes;

XIII. Elaborar y entregar un informe mensual por escrito al Secretario sobre sus actividades, objetivos, avances y cumplimiento de metas propuestas en la planeación operativa, así como en el Plan Municipal de Desarrollo;

XIV. Coordinar y auxiliar a la población en caso de siniestros y desastres, apoyando a la Dirección de Protección Civil;

XV. Participar con la Secretaría de la Contraloría y Transparencia del Municipio en la creación de políticas, procedimientos y lineamientos relacionados con el desempeño y responsabilidad de sus funciones;

XVI. Supervisar el buen uso y funcionamiento de las unidades y equipo de tránsito, así como gestionar las necesidades del personal de su Dirección;

XVII. Observar el Código de Conducta y vigilar su conocimiento y cumplimiento entre el personal a su cargo, y

XVIII. Las demás que le señalen las leyes, reglamentos y disposiciones de sus superiores jerárquicos.

Artículo 23.- El Coordinador general, depende en línea de mando de la Dirección de Tránsito, tiene a su cargo las siguientes funciones:

I. Supervisar y coordinar el desarrollo de las acciones tendientes a la prevención de accidentes viales los operativos para la restricción y regulación de la circulación vehicular en la vía pública por el desarrollo de eventos deportivos, desfiles, recreativos, culturales, entre otros;

II. Coordinar y supervisar el desempeño de los supervisores generales, supervisor, jefes de grupo, y oficiales de seguridad vial, patrullero, motociclista y crucero; para que desarrollen su función conforme a los lineamientos establecidos en la Ley, el presente Reglamento, y demás legislación aplicable;

III. Coordinar con las diferentes a autoridades del gobierno federal, estatal y municipal para la ejecución de los diferentes programas de seguridad vial y prevención de accidentes, así como establecer mecanismos de colaboración y comunicación para detección oportuna de eventos y obras que pudieran afectar la vialidad;

IV. Fungir como auxiliar directo del Director de Tránsito;

V. Coordinar los diferentes operativos para controlar y regular los límites de velocidad evitando también la conducción de conductores bajo los efectos del alcohol;

VI. Supervisar que los vehículos y el equipo administrado sea usado correctamente en el desempeño de su servicio.

VII. Informar oportunamente al Director de Tránsito respecto al extravío o robo de armamento a su cargo o del que tenga conocimiento, y las medidas tomadas al respecto;

VIII. Supervisar que el personal operativo se presente a laborar debidamente uniformado y equipado, manteniendo la disciplina y la formación de los elementos, con el objeto de fortalecer su ética profesional y satisfacer con eficiencia el servicio operativo que prestan a la ciudadanía;

IX. Recibir y distribuir para su supervisión los permisos de obstrucción de carril, por trabajos en la vía pública;

X. Realizar estudios junto con la Coordinación de Vialidad, para diseñar adecuaciones viales de acuerdo a las necesidades y crecimiento urbano en el municipio;

XI. Coordinar y supervisar el manejo y llenado de los blocks de infracciones, así como proporcionar los mismos, ya sea en sistema tradicional o electrónico;

XII. Coordinar la operación del servicio de grúas de empresas concesionadas o propiedad municipal, al realizar el levantamiento de vehículos infraccionados, debiendo en todo momento cumplir lo establecido en el Reglamento de Tránsito, y

XIII. Las demás que le confieran sus inmediatos superiores.

Artículo 24.- Corresponde al Supervisor general, las siguientes atribuciones:

I. Suplir las ausencias del coordinador general;

II. Supervisar y coordinar el desarrollo de las acciones tendiente a la prevención de accidentes;

III. Elaborar propuestas que permitan incentivar y optimizar la actuación de los oficiales de seguridad vial, patrullero, motociclista y crucero;

IV. Acordar con el coordinador general, los asuntos operativos y administrativos de la Dirección;

V. Coordinarse para el eficiente desempeño de las actividades de la Dirección;

VI. Supervisar la correcta aplicación de revistas periódicas de equipamiento operativo y administrativo del personal;

VII. Supervisar que el personal operativo se presente a laborar debidamente uniformado y equipado;

VIII. Detectar las carencias de equipo y reportarlas a la Dirección para subsanarlas;

IX. Supervisar que los vehículos y el equipo sean usados correcta y cuidadosamente;

X. Ordenar y supervisar las revistas periódicas de equipo, las administrativas y las de personal;

XI. Realizar investigaciones con motivos de las quejas presentadas, tanto por la ciudadanía en general como por los integrantes del cuerpo de tránsito municipal, integrando el expediente correspondiente;

XII. Informar al Director de Tránsito de aquellos casos donde se presuma que la conducta de algún integrante de la propia Dirección pueda constituir una falta al Código de Conducta, responsabilidad administrativa o delito, y

XIII. Verificar que los elementos de la Dirección, desarrollen su función conforme a los lineamientos establecidos en la Ley, el Reglamento de Tránsito, el Reglamento del Servicio, y el presente Reglamento.

Artículo 25.- Corresponde al Supervisor:

I. Coordinar el desempeño de los jefes de grupo, patrulleros, motociclistas y cruceros; con el fin que desarrollen su función conforme a los lineamientos establecidos en la Ley, el Reglamento de Tránsito, el presente Reglamento Interno, Código de Conducta y demás legislación aplicable;

II. Supervisar en campo, que se realicen adecuadamente los diferentes programas u operativos para la prevención de accidentes;

III. Supervisar que los oficiales de tránsito realicen adecuadamente la atención de un accidente vial;

IV. Supervisar y coordinar el desarrollo de las acciones tendientes a la prevención de accidentes de tránsito;

V. Fungir como auxiliar directo del supervisor general;

VI. Informar diariamente las novedades ocurridas en la prestación del servicio;

VII. Supervisar la revista de asistencia diaria del personal operativo y posteriormente en sus sectores de vigilancia;

VIII. Supervisar que los vehículos y el equipo administrado sea usado correctamente en el desempeño de su servicio;

IX. Informar oportunamente respecto al extravío o robo del equipo que tenga a su cargo o del que tenga conocimiento y las medidas tomadas al respecto;

X. Informar oportunamente respecto de sucesos relacionados con las Unidades;

XI. Coordinar y supervisar el manejo de terminales portátiles emisoras de infracciones;

XII. Coordinar la operación del servicio de grúas de empresas concesionadas o propiedad Municipal, al realizar el levantamiento de vehículos infraccionados, debiendo en todo momento cumplir con lo establecido en el Reglamento de Tránsito;

XIII. Asignar custodios a conductores involucrados en accidentes donde existan personas lesionadas.

XIV. Las demás que le confiere el superior inmediato.

Artículo 26.- Corresponde al Jefe de grupo:

I. Asumir las mismas funciones del supervisor en ausencia de éste;

II. Vigilar que los elementos de tránsito cumplan con sus obligaciones, informando a sus superiores jerárquicos sobre sus funciones y desempeño;

III. Pasar revista del personal operativo y verificar la asistencia, puntualidad, bitácoras del personal y estar presente en la primera lista del día, para informar las disposiciones y órdenes recibidas de la superioridad;

IV. Supervisar que el personal operativo cuente con todo su equipo de trabajo, antes de salir a servicio;

V. Poner en conocimiento de sus superiores los hechos ocurridos en caso de accidentes de tránsito, debiendo realizar para ello el parte informativo correspondiente;

VI. Por instrucciones de sus superiores ejecutar las maniobras que sean necesarias para prestar el auxilio a la población en caso de siniestros, calamidades o cualquier otro caso de emergencia;

VII. Mantener la disciplina y el adiestramiento de los elementos de la Dirección, con el objeto de fortalecer su ética profesional y satisfacer con eficiencia el servicio operativo que presten a la ciudadanía;

VIII. Cumplir y hacer cumplir las disposiciones y órdenes emanadas de sus superiores jerárquicos;

IX. Coadyuvar con el supervisor en los programas que regulen y controlen el servicio operativo de tránsito;

X. Vigilar que el personal a sus órdenes se conduzca en el servicio con responsabilidad, disciplina y honradez;

XI. Acordar con el supervisor para rendir novedades y recibir las instrucciones y disposiciones que correspondan, y

XII. Las demás que le confiere el superior inmediato.

Artículo 27.- Corresponde al Oficial patrullero de seguridad vial:

I. Vigilar que los diferentes tipos de vehículos que circulen por el municipio, cumplan con las disposiciones legales y administrativas de la materia;

II. Atender y tomar conocimiento de accidentes viales, recabando todos los datos del hecho vial y elaborando croquis ilustrativo;

III. Vigilar que en las maniobras de carga y descarga por vehículos en la vía pública cuenten con su permiso correspondiente y en los horarios establecidos en dicho permiso;

IV. Esmerarse por agilizar el flujo vehicular;

V. Responder por el equipo y uniformes, debiéndolo conservar en perfectas condiciones de servicio y limpieza;

VI. Imponer infracciones por violaciones al Reglamento de Tránsito;

VII. Solicitar el apoyo de grúas en caso de requerirlas;

VIII. Apoyar a otras corporaciones de tránsito o policíacas en caso de extrema urgencia;

IX. En caso de detener un vehículo para revisión o por accidente vial, informar al C4 y pasar datos del mismo;

X. Cumplir con la custodia del conductor participante que se le haya sido asignado en caso de un accidente vial donde haya lesionados, y

XI. Las demás que le confiere el superior inmediato.

Artículo 28.- Corresponde al Oficial motociclista de seguridad vial:

I. Vigilar que los diferentes tipos de vehículos que circulen por el municipio, cumplan con las disposiciones legales y administrativas de la materia;

II. Atender todo tipo de reportes que afecten el libre tránsito vehicular, dando información al ciudadano en caso de requerirla;

III. Apoyar los operativos para evitar que los conductores excedan los límites de velocidad, como también los filtros para detección de conductores bajo los efectos del alcohol;

IV. Dar protección vial en el cruce de menores de edad en las diferentes zonas escolares;

V. Participar en su competencia en las emergencias declaradas y solicitadas por Protección Civil, en situaciones de alto riesgo o desastres por causas naturales;

VI. En caso de un accidente vial auxiliar a los participantes y dar protección a los vehículos accidentados, mientras llega la unidad de tránsito que se hará cargo del levantamiento de datos del accidente;

VII. Esmerarse por agilizar el flujo vehicular;

VIII. Imponer infracciones por violaciones al Reglamento de Tránsito;

IX. Solicitar el apoyo de grúas en caso de requerirlas;

X. Apoyar a otras corporaciones de tránsito o policiales en caso de extrema urgencia;

XI. En caso de detener un vehículo para revisión o por accidente vial, informar al C4 y pasar datos del mismo;

XII. Cumplir con la custodia del conductor participante que se le haya sigo asignado en caso de un accidente vial donde haya lesionados, y

XIII. Las demás que le confiere el superior inmediato.

Artículo 29.- Corresponde al Oficial de crucero de seguridad vial:

I. Vigilar el entorno vial del crucero que tiene asignado, así como reportar a su jefe inmediato cualquier eventualidad que llegara a ocasionar un conflicto sobre el arroyo de circulación;

II. Dar protección vial al cruce de peatones o menores de edad en la zona escolar a cubrir;

III. Apoyar los operativos para evitar que los conductores excedan los límites de velocidad, como también en los filtros para detección de conductores bajo los efectos del alcohol;

IV. En caso de un accidente vial, auxiliar a los participantes y dar protección a los vehículos accidentados, mientras llega la unidad de tránsito que se hará cargo del levantamiento de datos del accidente;

V. Imponer infracciones por violaciones al Reglamento de Tránsito;

VI. Solicitar el apoyo de grúas en caso de requerirlas;

VII. Agilizar el flujo vehicular;

VIII. Apoyar a otras corporaciones de tránsito o policiales en caso de extrema urgencia;

IX. Apoyar en eventos deportivos y contingencias, cuando se les solicite, y

X. Las demás que expresamente les encomiende su inmediato superior.

Artículo 30.- Corresponde al Jefe de grupo encargado de barandilla de tránsito:

I. Supervisar el área de la barandilla y el personal asignado;

II. Realizar el registro de los partes de accidentes en la bitácora, para enviarlos al oficial comisionado al área de peritajes;

III. Recibir las infracciones elaboradas por los oficiales y partes de accidente, desglose de la información recabada de las infracciones y partes de accidente para la elaboración del informe diario de cada turno;

IV. Clasificar y capturar las infracciones en el sistema de ingresos;

V. Responsable del archivo y control de permisos de carga pesada;

VI. Abastecer el equipo o papelería de oficina que se requiera para el buen funcionamiento del área de trabajo;

VII. Controlar y custodiar los blocks de boletas de infracciones;

VIII. Resguardar y entregar el equipo para el personal operativo, block de infracciones y partes de accidente;

IX. Realizar el trámite para la entrega de vehículos detenidos por violaciones al Reglamento de Tránsito, verificando que la salida de los mismos, sea como lo establece la reglamentación competente;

X. Realizar un reporte semanal y mensual de las infracciones y accidentes reportados por los oficiales de tránsito;

XI. Supervisar y controlar la expedición de permisos para transitar vehículos con carga pesada;

XII. Supervisar el desempeño de los oficiales comisionados en el área de barandilla de tránsito;

XIII. Dar el seguimiento correspondiente a los oficios remitidos por la Agencia del Ministerio Publico, y

XIV. Todas las demás atribuciones que tiene como jefe de grupo.

Artículo 31.- Corresponde al Jefe de grupo encargado de conciliación vial:

I. Responsable de la recepción, control y archivo de los partes de accidente;

II. Administra y distribuye los daños generados al municipio o a particulares, en los accidentes viales;

III. Conciliar y mediar en los accidentes viales que quedan pendientes de su resolución o fallo;

IV. Responsable de la entrega de vehículos detenidos por accidente vial y supervisión del personal que tiene comisionado a su área;

V. Atender a los ciudadanos que acudan debido a accidentes viales o en su caso, canalizarlas con quien corresponda;

VI. Elaborar estadísticas para control interno;

VII. Apoyar en la recepción, control y archivo de los partes de accidentes viales;

VIII. En caso de ser necesario, acudir al lugar del accidente, para la reconstrucción de los hechos y así deslindar la responsabilidad;

IX. Revisar que el parte de accidente esté completo y con apego al Reglamento de Tránsito;

X. Analizar la información contenida en el parte de un accidente, con su respectivo croquis y deslindar responsabilidad;

XI. Verificar que la infracción de tránsito se aplique al conductor responsable;

XII. Entregar vehículos por accidente vial a los ciudadanos solicitantes, siempre y cuando cumplan con los requisitos en tiempo y forma, previa acreditación de la propiedad del vehículo detenido;

XIII. Promover o incentivar la conciliación de las partes involucradas en el accidente con la finalidad de llegar a un buen término para los involucrados, tratando de evitar la consignación a la agencia del ministerio público;

XIV. Dar seguimiento a la reparación de los daños generados al municipio o a particulares;

XV. Dar seguimiento cuando la Agencia del Ministerio Publico o los Centros de Orientación de Denuncias soliciten un parte de accidente vial, coordinándose con jurídico de la Secretaria;

XVI. Solicitar a los conductores participantes del accidente vial, la documentación que señala el Reglamento de Tránsito, para la liberación de los vehículos;

XVII. Solicitar al C4 el video de crucero en el cual se haya registrado un accidente vial y exista duda en cuanto a la responsabilidad de las personas involucradas en el mismo, y

XVIII. Todas las demás atribuciones que tiene como jefe de grupo.

Artículo 32.- Corresponde al Jefe de grupo encargado de educación vial:

I. Coordinar el área de educación vial para implementar los operativos y dispositivos de control y regulación de tráfico vehicular en las zonas escolares;

II. Organizar, elaborar la logística y supervisar que se proporcione el servicio oportuno de seguridad de los distintos colegios;

III. Desarrollar programas de control de tránsito y de educación vial, orientados a mejorar la vialidad en los planteles educativos;

IV. Llevar a cabo juntas en los distintos planteles educativos del Municipio, para las diversas problemáticas que tengan a su alrededor;

V. Establecer una coordinación con las Instituciones de los gobiernos federal, Instituto de Control Vehicular y la Secretaría de Educación del Estado, para la realización de operativos conjuntos;

VI. Brindar pláticas a particulares sobre la importancia de la Educación Vial;

VII. Supervisar los cursos teóricos y prácticos de manejo que se imparten en esta Secretaría;

VIII. Revisar que las escuelas de manejo cumplan con los requisitos correspondientes, para que puedan recibir el visto bueno de la Secretaria a través de la Dirección de Tránsito;

IX. Asistir al Director de Tránsito con la firma de documentos para el trámite de licencias novel y por primera vez, y

X. Todas las demás atribuciones que tiene como jefe de grupo.

Artículo 33.- Corresponde al Oficial de seguridad vial -patrullero, motociclista y crucero- comisionado en barandilla de tránsito:

I. Capturar las boletas de infracciones;

II. Recibir y realizar el informe diario de accidentes e infracciones;

III. Elaborar la bitácora de asistencia;

IV. Revisar las partes de accidentes viales;

V. Brindar orientación sobre trámites relacionados con el área de tránsito;

VI. Llevar el archivo de papelería diversa;

VII. Elaborar la entrega y recepción del equipo, al personal operativo; tales como: boletas de infracción, partes de accidente, radares para detectar velocidad, entre otros;

VIII. Elaborar los permisos para transporte de carga pesada;

IX. Recibir oficios de la Agencia del Ministerio Público, para la liberación de personas detenidas por accidente vial o remisión de los mismos a las celdas municipales;

X. Entrega de vehículos detenidos por infracción, presentando documentación de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Tránsito, y

XI. Todas las demás como oficial de seguridad vial, patrullero, motociclista y crucero.

Artículo 34.- Corresponde al oficial de seguridad vial, patrullero, motociclista y crucero, comisionado en conciliación vial de tránsito:

I. Atender a las personas que acudan debido a accidentes viales o en su caso canalizarlas con quien corresponda;

II. Realizar el dictamen para accidentes viales no resueltos en la vía pública;

III. Apoyar en la recepción, control y archivo de los partes de accidentes viales;

IV. En caso de ser necesario, acudir al lugar del accidente, para la reconstrucción de los hechos y así deslindar la responsabilidad;

V. Revisar que el parte de accidente esté completo y con apego al Reglamento de Tránsito;

VI. Analizar la información contenida en el parte de un accidente, con su respectivo croquis y deslindar responsabilidad;

VII. Verificar que la infracción de tránsito se aplique al conductor responsable;

VIII. Entregar vehículos por accidente vial a los ciudadanos solicitantes, siempre que cumplan con los requisitos en tiempo y forma, y previa acreditación de la propiedad del vehículo detenido;

IX. Promover o incentivar la conciliación de las partes involucradas en el accidente con la finalidad de llegar a un buen término para los involucrados, tratando de evitar la consignación a la agencia del ministerio público;

X. Dar seguimiento a la reparación de los daños generados al municipio o a particulares;

XI. Elaborar estadísticas para control interno;

XII. Dar seguimiento a la recepción de los oficios de la Agencia del Ministerio Público hasta su entrega, cuando se le solicite un parte de accidente, de manera coordinada con el jurídico de la Secretaría, y

XIII. Todas las demás como oficial de seguridad vial, patrullero, motociclista y crucero.

Artículo 35.- Corresponde al Oficial de seguridad vial, patrullero, motociclista y crucero, comisionado en educación vial de tránsito:

I. Estar en contacto directo con los planteles educativos y los padres de familia;

II. Dar protección a los cruces peatonales en las zonas escolares;

III. De manera directa formar el personal COVIES;

IV. Manifestarles a los alumnos que integran el programa COVIES la importancia y las responsabilidades de cada uno de ellos dentro y fuera de la escuela, y

V. Reportar a su jefe directo de alguna eventualidad o suceso de relevancia en los planteles educativos;

CAPÍTULO CUARTO
De la Dirección del Centro de Control, Comando y Comunicaciones

Artículo 36.- El C4 depende directamente del Presidente Municipal y en forma delegada del Secretario con las siguientes atribuciones:

I. Generar controlar, administrar y resguardar las bases de datos sobre incidentes delictivos y emergencias del Municipio, así como del personal de la Secretaría que tenga a cargo atribuciones o maneje información en materia de seguridad;

II. Administrar al personal del C4;

III. Determinar los criterios técnicos y de homologación de las bases de datos;

IV. Emitir los protocolos de interconexión, acceso y seguridad de la información que esté bajo el resguardo del C4;

V. Vigilar el cumplimiento de los criterios de acceso a la información y hacer del conocimiento de las instancias competentes cualquier irregularidad detectada;

VI. Coordinar las actividades operativas y las emergencias que tienen lugar en el territorio municipal;

VII. Proponer la celebración de convenios con otras autoridades a efecto de establecer una coordinación interinstitucional para mejorar la operatividad y coordinación en la atención de eventos que así lo requieran;

VIII. Brindar atención inmediata y eficiente a las denuncias, quejas, sugerencias y/o emergencias reportadas por vía telefónica o por cualquier otro medio de comunicación que disponga el C4 para atención de la ciudadanía;

IX. Canalizar las emergencias a las autoridades de policía, tránsito y/o emergencias municipales o, según sea el caso, a cualquier otra autoridad de seguridad o corporación de emergencias de los tres órdenes de gobierno de la que se requiera su intervención para la atención del evento;

X. Transmitir información para la búsqueda, rastreo y localización de personas extraviadas, vehículos robados, sujetos y bienes involucrados en delitos, tanto dentro del Municipio a las autoridades locales, como a corporaciones de otros municipios o autoridades de distintos órdenes de gobierno;

XI. Coordinar y supervisar el uso de radio frecuencias y otras tecnologías de comunicación con el objetivo de controlar la transmisión de mensajes por parte de los cuerpos de seguridad municipales;

XII. De acuerdo a las facultades del C4, ofrecer orientación a los ciudadanos que soliciten información en materia de Seguridad;

XIII. Monitorear el desarrollo de las emergencias y solicitar a las autoridades que las atiende la información detallada una vez que se considere que el evento ha concluido;

XIV. Monitorear el recorrido y ubicación de las unidades policiales y de emergencias a través de sistemas de geo localización satelital, para despachar las unidades más cercanas a los lugares de incidente;

XV. Recopilar, revisar y organizar la información de los partes de novedades, para subir a Plataforma México;

XVI. Dar seguimiento a los eventos cuyo desenlace sea a largo plazo;

XVII. Consultar sus bases de datos para apoyar la investigación relacionada con eventos delictivos o de emergencias en el Municipio;

XVIII. Cuando así lo requieran de forma oficial autoridades de los tres órdenes de gobierno y sea autorizado por el Secretario y/o el Presidente Municipal, el C4 coadyuvará con éstas para compartir información o facilitar la coordinación en materia de seguridad;

XIX. Sistematizar, procesar y analizar la información que el C4 genera, con base en los reportes diarios de emergencias e incidencias delictivas, así como de los reportes y partes de novedades de cada uno de los sectores;

XX. Desarrollar los productos de inteligencia que solicite la superioridad;

XXI. Generar las estadísticas reportes y documentos de análisis de acuerdo a la información generada u obtenida por el C4;

XXII. Realizar la geo referenciación de los eventos relevantes registrados en el C4, para facilitar su análisis;

XXIII. Administrar y operar el sistema de video vigilancia municipal para monitoreo y análisis de imágenes bajo demanda para coadyuvar con la autoridad;

XXIV. Atender los sistemas de alarmas vecinales y de empresas de seguridad;

XXV. Investigar, proponer y gestionar tecnologías que permitan mejorar y hacer más eficientes los procesos y funciones que correspondan al C4;

XXVI. Respaldar y clasificar las videograbaciones, por el tiempo que determine el Director del C4, según las capacidades tecnológicas disponibles, y

XXVII. Generar la información que la superioridad solicite.

Artículo 37.- El C4 cuenta con la siguiente estructura organizacional:

I. Director general; del que dependerán directamente:

a) La Coordinación General;
b) La Coordinación de análisis, y
c) La Coordinación de recursos materiales y humanos.

II. Coordinador general, del que dependerán:

a) La Coordinación de estadística;
b) La Coordinación de informática;
c) El supervisor general, y
d) El supervisor de mantenimiento.

III. Del supervisor general dependerán:

a) Supervisores de turno, y
b) Auxiliar de supervisión.

IV. Del supervisor de turno y auxiliar, dependerán:

a) Telefonistas;
b) Radio operadores;
c) Video Operadores;
d) Analista de video, y
e) Operador del C26.

V. Del supervisor de mantenimiento, dependerán:

a) Técnicos A;
b) Técnicos B, y
c) Auxiliares técnicos.

VI. De la coordinación de análisis, dependerán:

a) Analistas A, y
b) Analistas B.

VII. De la coordinación de infraestructura y recursos humanos, dependerán:

a) Auxiliares A;
b) Auxiliares B, y
c) Personal de intendencia.

Artículo 38.- Con el objeto de garantizar el cumplimiento de los principios constitucionales de legalidad, objetividad, eficiencia, profesionalismo, honradez y respeto a los derechos humanos, el personal adscrito al C4, se sujeta a las siguientes obligaciones:

I. Conducirse con dedicación y disciplina, así como con apego al orden jurídico y respeto a los derechos humanos y sus garantías reconocidas por la Constitución y los Tratados Internacionales correspondientes;

II. Preservar la secrecía de los asuntos que por razón del desempeño de su función conozcan, en términos de las disposiciones aplicables;

III. Abstenerse de substraer, ocultar, alterar o dañar información o bienes en perjuicio de la autoridad municipal;

IV. Abstenerse, conforme a las disposiciones aplicables, de dar a conocer a quien no tenga derecho a ello, por cualquier medio, documentos, registros, imágenes, constancias, estadísticas, reportes o cualquier otra información reservada de la cual tenga conocimiento en ejercicio y con motivo de su empleo, cargo o comisión;

V. Atender con diligencia la solicitud de informe, queja o auxilio de la ciudadanía, o de sus propios subordinados, excepto cuando la petición rebase su competencia, en cuyo caso deberá turnarlo al área que corresponda;

VI. Abstenerse de introducir a las instalaciones del C4 bebidas embriagantes, sustancias psicotrópicas, estupefacientes u otras sustancias adictivas de carácter ilegal, prohibido o controlado, salvo cuando sean producto de detenciones, cateos, aseguramientos u otros similares, y que previamente exista la autorización correspondiente;

VII. Abstenerse de consumir, dentro o fuera del C4, sustancias psicotrópicas, estupefacientes u otras sustancias adictivas de carácter ilegal, prohibido o controlado. Se permitirá el consumo de medicamentos controlados cuando sea autorizado mediante prescripción médica, avalada por la dependencia municipal encargada de prestar los servicios médicos, con previo conocimiento de sus superiores jerárquicos;

VIII. Abstenerse de consumir bebidas embriagantes en las instalaciones municipales o en actos del servicio;

IX. Abstenerse de realizar conductas que desacrediten su persona o la imagen del C4, dentro o fuera del servicio;

X. Impedir que personas ajenas al C4 realicen funciones propias de éste o simulen pertenecer a esta institución. Asimismo, no podrá hacerse acompañar de dichas personas al realizar sus funciones, y

XI. Los demás que establezcan las disposiciones legales aplicables.

Artículo 39.- El personal adscrito al C4 está sujeto a la libre remoción; queda sujeto a las evaluaciones de certificación y control de confianza establecidos por la Ley y demás reglamentos aplicables, y se considera operativo interno, por el tipo de función de apoyo que desempeña y las características de sus actividades de alta disponibilidad.

Artículo 40.- En el caso necesario se asignará un usuario y clave confidencial a las personas autorizadas para hacer uso de la información de las bases de datos bajo administración y resguardo del C4, a fin de que quede la debida constancia de cualquier movimiento o consulta.

Artículo 41.- Al personal adscrito que quebrante la reserva general de la información del C4, se le sujetará al procedimiento de responsabilidad administrativa o penal, según corresponda.

Artículo 42.- Al personal adscrito al C4 y que deje de pertenecer por algún motivo a esta dependencia, en forma inmediatamente se gestionará la cancelación de claves, acceso y privilegios de consulta, captura y similares, a los sistemas integrados al C4.

CAPÍTULO QUINTO
De la Dirección de Prevención del Delito

Artículo 43.- La Dirección de Prevención del Delito tiene la siguiente estructura organizacional:

I. Director;

II. Coordinador General;

III. Enlace Institucional y de eventos;

IV. Encargado de informática y estadística;

V. Grupo preventivo en adicciones y violencia;

VI. Trabajador social;

VII. Encargado de psicología;

VIII. El encargado de criminología,

IX. Médico.

Artículo 44.- El titular de la Dirección de Prevención del Delito tiene las siguientes atribuciones:

I. Administrar y dirigir con el propósito de que se difunda, realice y propongan programas preventivos con mensaje a la ciudadanía en general a través de los medios de comunicación de las asociaciones de vecinos y/o Juntas de Vecinos;

II. Trabajar de manera integral, focalizada y transversalmente con dependencias de todos los niveles de gobierno;

III. Representar a la Secretaría en los eventos que se le asignen;

IV. Formar parte de los comités que se conformen en los niveles de gobierno, municipal, estatal y federal, y

V. Las demás que señalen las leyes, reglamentos y disposiciones de sus superiores jerárquicos.

Artículo 45.- El titular de la Coordinación General cuenta con las siguientes facultades:

I. Diseñar, implementa y coordinar campañas de información para la prevención del delito;

II. Realizar programas y acciones específicas para prevenir y controlar conductas antisociales en los diferentes sectores y colonias del municipio, sobre todo en las zonas más conflictivas, reforzando el resto de las áreas;

III. Acudir en representación del Director a los eventos que se le indiquen;

IV. Coordinar las diferentes áreas de prevención del delito con el fin de que se apliquen los programas existentes, y

V. Las demás que señalen las leyes, reglamentos y disposiciones de sus superiores jerárquicos.

Artículo 46.- El enlace institucional y de eventos cuenta con las siguientes atribuciones:

I. Gestionar los trámites administrativos;

II. Representar a la Dirección con las diferentes dependencias municipales, asociaciones y juntas de vecinos con el fin de compartir los diferentes programas y proyectos que se propongan para su aplicación en el municipio;

III. Coordinar, gestionar y auxiliar los distintos eventos de la Dirección y de la Secretaria de Seguridad, y

IV. Las demás que señalen las leyes, reglamentos y disposiciones de sus superiores jerárquicos.

Artículo 47.- El encargado de informática y estadística tiene las siguientes atribuciones:

I. Apoyar para las diferentes áreas de la Dirección en la realización de los bocetos del diseño del contenido de los programas preventivos;

II. Recopilar la información que generan los diferentes departamentos en los servicios que se brindan a la comunidad y que genera la Dirección de Prevención del Delito y sus programas para el desarrollo de las diversas estadísticas sobre atención e incidencias de faltas y delito;

III. Colaborar y representar al Municipio en el Programa Operativo Anual, y

IV. Las demás que señalen las leyes, reglamentos y disposiciones de sus superiores jerárquicos.

Artículo 48.- El grupo preventivo en adicciones y violencia, que se compone por elementos de la Dirección de Tránsito y de la Dirección de Policía, tienen las siguientes facultades:

I. Desarrollar el programa D.A.R.E., y

II. Las demás que señalen las leyes, reglamentos y disposiciones de sus superiores jerárquicos.

Artículo 49.- El trabajador social cuenta con las siguientes atribuciones:

I. Estudiar y analizar los casos intra y extramuros que se le asignen de las diferentes áreas del municipio;

II. Atender y orientar al policía;

III. Dar conferencias sobre temas de actualidad, relacionados con la policía, la familia y la comunidad;

IV. Realizar visitas domiciliarias en los casos que se requieran;

V. Realizar programas de actividades culturales o motivacionales, en la que todos los miembros de la policía participen;

VI. Promocionar la participación de eventos deportivos de convivencia familiar;

VII. Atender a matrimonios con problemas conyugales;

VIII. Abrir expediente por cada caso recibido según sus necesidades;

IX. Canalizar a las diferentes áreas de prevención del delito según sea el caso, o en su defecto generar el oficio para que sea canalizado a cualquier dependencia de los tres niveles de gobierno;

X. Realizar estudios socioeconómicos de campo para las víctimas y casos de investigación de denuncias de maltrato familiar, abuso de menores, abandono, pesquisas, problemas vecinales, intra y extra muros, y

XI. Las demás que señalen las leyes, reglamentos y disposiciones de sus superiores jerárquicos.

Artículo 50.- El encargado de psicología cuenta con las siguientes atribuciones:

I. Atender y orientar a los casos que se canalizan de diferentes dependencias;

II. Diagnosticar y atender si se requiere por un plazo corto hasta cinco sesiones;

III. Dar orientación a problemas conyugales de conducta intra y extramuros;

IV. Proporcionar terapia de apoyo individual y/o familiar;

V. Dar conferencias sobre temas de actualidad orientados sobre la prevención social del delito, y

VI. Las demás que señalen las leyes, reglamentos y disposiciones de sus superiores jerárquicos.

Artículo 51.- El encargado de criminología cuenta con las siguientes facultades:

I. Desarrollar los diagnósticos intra y extramuros, diagnósticos comunitarios para detección de zonas criminógenas para clasificar conductas antisociales, complementando con exposición de temas preventivos de fármaco dependencia, pandillerismo, delincuencia juvenil, seguridad infantil y violencia familiar, entre otros;

II. Desarrollar los programas involucrados en el área de prevención, y

III. Las demás que señalen las leyes, reglamentos y disposiciones de sus superiores jerárquicos.

Artículo 52.- El médico tiene las siguientes atribuciones:

I. Atender y recibir a los ciudadanos que requieran evaluación y custodia en el área del resguardo así como apoyo para atención primaria de nutrición y custodia;

II. Coadyuvar con los diferentes departamentos en la evaluación primaria médica, así como llevar un archivo del diagnóstico intra y extramuros de quien se brinde atención;

III. Llevar diagnósticos de huella físicas de violencia;

IV. Apoyo para dictámenes para personas en estado de intoxicación;

V. Brindar apoyo para el desarrollo de pláticas sobres las consecuencias físicas del uso de drogas, y

VI. Las demás que señalen las leyes, reglamentos y disposiciones de sus superiores jerárquicos.

CAPÍTULO SEXTO
Del régimen laboral del personal adscrito a la Secretaría

SECCIÓN PRIMERA
Disposiciones generales

Artículo 53.- Las normas que regulan la relación de trabajo del personal adscrito a los cuerpos de seguridad municipal, determinan la prescripción de las acciones, las prestaciones de seguridad social, sus derechos, obligaciones y sanciones.

Artículo 54.- Las acciones derivadas de la relación jurídica surgida entre el personal adscrito y el Municipio, prescriben en un año contado a partir del día siguiente a la fecha en que la obligación sea exigible, con las excepciones que se consignan en los artículos siguientes.

Artículo 55.- Prescriben en un mes:

I. Las acciones del Municipio para separar al personal adscrito, para disciplinar sus faltas y para efectuar descuentos en sus salarios; y,

II. Las acciones del personal adscrito para separarse del servicio.

III. En los casos de la fracción I, la prescripción corre a partir, del día siguiente a la fecha en que se tenga conocimiento de la causa de la separación o de la falta, desde el momento en que se compruebe el incumplimiento a los derechos u obligaciones o las pérdidas o averías imputables al personal adscrito.

IV. En los casos de la fracción II, la prescripción corre a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de la causa de separación.

Artículo 56.- Prescriben en un mes las acciones del personal adscrito que sea separado del servicio.

La prescripción corre a partir del día siguiente a la fecha de la separación.

Artículo 57.- Prescriben en dos años:

I. Las acciones del personal adscrito para reclamar el pago de indemnizaciones por riesgo del servicio; y,

II. Las acciones de los beneficiarios en los casos de muerte por riesgos del servicio.

La prescripción corre, respectivamente, desde el momento en que se determine el grado de la incapacidad para el servicio o desde la fecha de la muerte del personal adscrito.

Artículo 58- Para los efectos de la prescripción, los meses se regularán por el número de días que les corresponda. El primer día se contará completo, aun cuando no lo sea, pero el último debe ser completo y cuando sea feriado, no se tendrá por completa la prescripción sino cumplido el primero útil siguiente.

SECCIÓN SEGUNDA
De la jornada laboral

Artículo 59.- La jornada ordinaria de servicio se establece en el contrato individual de trabajo y corresponde a las necesidades del servicio y a la categoría del cargo.

Artículo 60.- El personal adscrito tiene la obligación de prestar el servicio en jornadas extraordinarias por razones de emergencia o de necesidad pública.

SECCIÓN TERCERA
De las prestaciones

Artículo 61.- El personal adscrito a las Direcciones del C4 y de Prevención Social del Delito, gozan de las prestaciones contenidas en el contrato colectivo de trabajo.

Artículo 62.- El personal adscrito a la Dirección de Policía y de la de Tránsito, además de las prestaciones contenidas en el contrato colectivo de trabajo, cuenta con las siguientes:

I. Becas a los oficiales activos para regularizar sus estudios y de esta manera cumplir con el requisito de escolaridad mínima establecido en la Ley General;

II. Becas para los oficiales, que así lo deseen, para estudiar una licenciatura;

III. Becas para apoyar a la economía de las familias de los oficiales mediante el pago de becas para sus dependientes;

IV. Apoyo mediante préstamos;

V. Apoyo para el pago de su vivienda, y

VI. Seguro de vida fijo adicional para el caso de muerte natural o muerte accidental.

SECCIÓN CUARTA
De las obligaciones y sanciones del personal adscrito

Artículo 63.- El personal adscrito tiene las siguientes obligaciones:

I. Presentarse puntualmente para iniciar el servicio;

II. Presentarse a sus labores uniformado y portando el equipo individual que según su categoría le corresponda;

III. Mantener en buen estado el equipo y las armas que le sean asignados;

IV. Usar el equipo y armamento que tenga asignado únicamente durante el horario en que preste su servicio;

V. Cumplir con los programas de capacitación y adiestramiento;

VI. Conducirse con verdad, cortesía, urbanidad, respeto, discreción, honestidad, obediencia y apego a la legalidad en el desempeño de sus funciones;

VII. Cumplir con los principios constitucionales de legalidad, objetividad, eficacia, profesionalismo y honradez, respetando los derechos humanos;

VIII. Someterse a los exámenes a que se refiere la Ley General, la Ley y los demás Reglamentos aplicables;

IX. Presentarse a sus labores libre de efectos de drogas enervantes, estupefacientes o indicios de alcohol en la sangre;

X. Reportar a su superior jerárquico los hechos de los que teniendo conocimiento, constituyan transgresiones a las leyes, reglamentos o disposiciones administrativas;

XI. Acatar las órdenes superiores de prestar el servicio para atender emergencias o por causa de necesidad pública, y

XII. Las demás que señale Ley General, la Ley y los demás Reglamentos aplicables.

Artículo 64.- Las sanciones por incumplimiento a las obligaciones del personal adscrito, son las siguientes:

I. El incumplimiento a la obligación contenida en la fracción I del artículo 63 se considera falta de asistencia al servicio;

II. El incumplimiento a la obligación contenida en la fracción II del artículo 63, es impedimento para prestar el servicio y se considera como falta de asistencia al servicio;

III. El incumplimiento a la obligación contenida en la fracción III del artículo 63 implica responsabilidad por los daños que se ocasionen al equipo y al armamento, y se descontará de su sueldo de acuerdo al valor en libros;

IV. El incumplimiento a la obligación contenida en la fracción IV del artículo 63 es causa de separación del servicio;

V. El incumplimiento a la obligación contenida en la fracción V del artículo 63 es causa de separación del servicio;

VI. El incumplimiento a la obligación contenida en la fracción VI del artículo 63 es causa de amonestación.

VII. La reincidencia en un plazo de quince días naturales es causa de suspensión por tres días sin goce de sueldo. Acumular tres infracciones en un plazo de treinta días naturales es causa de suspensión por treinta días sin goce de sueldo ,y

VIII. El incumplimiento a las obligaciones contenidas en las fracciones VII, VIII, IX, X y XI del artículo 65 es causa de separación del cargo.

CAPÍTULO SÉPTIMO
De la suspensión, separación y correcciones disciplinarias

SECCIÓN PRIMERA
De las causas de suspensión temporal y de baja del servicio

Artículo 65.- Se otorgará licencia a los trabajadores que tengan que ausentarse de sus funciones por cuestión de incapacidad médica, derivada de enfermedades no profesionales, y se sujetarán a lo establecido por el artículo 77 de la Ley del Servicio Civil del Estado de Nuevo León.

La incapacidad debe ser validada por la institución que preste los servicios de seguridad social en el Municipio.

Artículo 66.- Son causas de suspensión temporal de las obligaciones de prestar el servicio sin goce de sueldo:

I. La sujeción a proceso penal;

II. Estar sujeto a procedimiento de responsabilidad administrativa;

III. El cumplimiento de los servicios y el desempeño de los cargos mencionados en el artículo 5° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos así como las obligaciones consignadas en el artículo 31, fracción III de esta Constitución;

IV. La falta de los documentos que exijan las leyes y reglamentos, necesarios para la prestación del servicio, cuando sea imputable al personal adscrito,

V. Incurrir en faltas injustificadas en más de una ocasión, y

VI. Las demás que señale la Ley General y la Ley.

Artículo 67.- La suspensión surte efectos:

I. Tratándose de la fracción I del artículo 66, desde el momento en que el personal adscrito acredite estar a disposición de la autoridad judicial;

II. Tratándose de la fracción II del artículo 66, desde el momento en que la autoridad competente considere necesario decretar la suspensión;

III. En los casos de la fracción III del artículo 66, desde la fecha en que deban prestarse los servicios o desempeñarse los cargos;

IV. En los casos de la fracción IV del artículo 66, desde el momento que sea requerido, y

V. En el caso de la fracción V del artículo 66, desde el momento en que haya incurrido nuevamente en la falta.

Artículo 68.- El personal adscrito debe regresar al servicio:

I. En el caso del artículo 65 a partir del día siguiente de la fecha en que termine el período fijado por la dependencia encargada de la seguridad social o antes si desaparece la incapacidad para el servicio, y se sujetarán a lo establecido en el artículo 77 de la Ley del Servicio Civil del Estado de Nuevo León.

II. En los casos de las fracciones I y II del artículo 66, hasta que cause ejecutoria la resolución correspondiente;

III. En el caso de la fracción III del artículo 66, hasta por un período de seis años, y

IV. En los casos de la fracción IV del artículo 66, dentro de los quince días siguientes a la terminación de la causa de la suspensión.

Artículo 69.- Son causas por las cuales causará baja el personal adscrito, las siguientes:

I. Por muerte o incapacidad permanente;

II. Faltar a sus labores por más de tres ocasiones en un período de treinta días naturales, sin permiso o causa justificada;

III. Recibir sentencia condenatoria por la comisión de delito intencional;

IV. Por propia voluntad;

V. Por negarse a someterse a los exámenes toxicológicos;

VI. Por no acreditar los exámenes de control de confianza;

VII. Por negarse a prestar el servicio para atender emergencias o por razones de necesidad pública;

VIII. Por acumular cuatro infracciones en un plazo de noventa días naturales;

IX. Por jubilación;

X. Por presentarse a sus labores bajo los efectos de drogas enervantes, estupefacientes o de bebidas alcohólicas;

XI. Por disparar el arma de fuego sin causa justificada;

XII. Por incumplimiento de los requisitos legales señalados en la Ley;

XIII. Por infringir, tolerar o permitir actos de tortura, tratos inhumanos o crueles.

XIV. Por conducirse con falsedad, falta de respeto, indiscreción y desobediencia;

XV. Por imposibilidad del personal adscrito de cumplir con sus obligaciones por causas que le sean imputables;

XVI. Por poner en peligro la vida, la integridad o las propiedades de los particulares o de sus compañeros por causa de imprudencia, descuido, negligencia, o abandono del servicio;

XVII. Por revelar claves del servicio, información secreta o reservada de la que tenga conocimiento, salvo en los casos autorizados por la ley;

XVIII. Por adquirir otra nacionalidad;

XIX. Por presentar documentación alterada o falsa sobre los hechos de los que tenga conocimiento o en los que haya intervenido;

XX. Por aplicar a sus subalternos en forma dolosa o reiterada, correctivos disciplinarios sin tener facultad para ello o sin causa justificada;

XXI. Por no cumplir con el perfil necesario para ingresar al servicio;

XXII. Por exigir a sus subalternos, dinero o cualquier otro tipo de dádiva para permitirles el goce de las prestaciones que les corresponden;

XXIII. Por ocasionar intencionalmente, durante el desempeño del servicio perjuicios materiales, en los edificios, obras, maquinaria, instrumentos y demás objetos relacionados con el servicio;

XXIV. Por ocasionar los perjuicios de que habla la fracción anterior siempre que sean graves, sin dolo, pero con negligencia tal, que ella sea la causa única del perjuicio;

XXV. Cuando en los procesos de promoción concurran las siguientes circunstancias:

a) Si hubiere sido convocado a tres procesos consecutivos de promoción sin que haya participado en los mismos, o que habiendo participado en dichos procesos, no hubiese obtenido el grado inmediato superior que le correspondería por causas imputables a él;

b) Que haya alcanzado la edad máxima correspondiente a su jerarquía, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones aplicables; y,

c) Que del expediente del integrante no se desprendan méritos suficientes para conservar su permanencia.

XXVI. Por cometer actos inmorales durante el desempeño del servicio;

XXVII. Por negarse a adoptar las medidas preventivas o a seguir los procedimientos indicados para evitar accidentes o enfermedades;

XXVIII. Por sentencia ejecutoria que le imponga pena de prisión;

XXIX. Por cometer delitos no intencionales;

XXX. Por abandonar el servicio o comisión asignada sin autorización por escrito y con la rúbrica de sus superiores, y

XXXI. Las demás que señale la Ley o éste Reglamento.

SECCIÓN SEGUNDA
De las correcciones disciplinarias

Artículo 70.- Son correcciones disciplinarias los arrestos administrativos, que se imponen a los cuerpos de seguridad municipal, cuyos actos u omisiones sólo constituyan faltas menores que transgredan el comportamiento adecuado y la disciplina en el servicio, y que no estén contempladas en los supuestos de suspensión temporal o en los supuestos que causen baja contemplados en este Reglamento; el presente procedimiento y las disposiciones aplicables, con fundamento en el primer párrafo del artículo 21 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 71.- Los arrestos pueden ser:

I. Sin perjuicio del servicio, cumpliendo con la sanción fuera del horario laboral y si regresa a sus labores y no ha concluido el tiempo del arresto, al término deberá continuarlo en la forma descrita hasta cumplir con dicha sanción, y

II. Permanecerá en las instalaciones de la Secretaría y no podrá abandonarlas sin autorización de la superioridad o hasta la conclusión de la sanción emitida.

Los arrestos solo serán aplicados a los elementos de policía y tránsito así como a los elementos adscritos a estas direcciones, que estén comisionados y que no tengan la categoría de personal administrativo.

Todo personal que tenga categoría de administrativo le será aplicado las correcciones disciplinarias con base en las establecidas por este reglamento y demás leyes aplicables.

Artículo 72.- Los arrestos serán aplicados, de conformidad con la gravedad de la falta, hasta por treinta y seis horas.

Los arrestos pueden ser impuestos a los cuerpos de seguridad municipal, por su respectivo superior jerárquico, ya sea con motivo de su grado o de su cargo, pero sólo serán graduados por el Secretario, director de la corporación o su equivalente.

Artículo 73.- Todo arresto deberá darse por escrito, salvo cuando el superior jerárquico se vea precisado a comunicar el arresto verbalmente, en cuyo caso lo ratificará por escrito dentro de las dos horas siguientes, anotando el motivo y la hora de la orden emitida.

El arresto deberá ejecutarse de manera inmediata, haciéndoselo saber a quién deba cumplirlo. En todo caso, el elemento del cuerpo de seguridad municipal que se inconforme con la corrección disciplinaria impuesta, será oído en audiencia, dentro de las veinticuatro horas siguientes, por quien hubiere graduado la sanción o la corrección disciplinaria.

Sin mayor trámite se procederá a resolver lo conducente y contra dicha resolución no procederá recurso alguno. Si la resolución es favorable, su efecto será que el antecedente del arresto no se integrará al expediente del elemento del cuerpo de seguridad municipal inconforme.

Artículo 74.- El recurso de rectificación contemplado por el Reglamento del Servicio, sólo procederá contra la corrección disciplinaria que se cumpla dentro de las instalaciones de la Secretaría.

TÍTULO SEGUNDO
DE LOS PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN DE LAS DEPENDENCIAS DE SEGURIDAD MUNICIPAL

CAPÍTULO PRIMERO
De los cuerpos de seguridad municipal

Artículo 75.- Las atribuciones conferidas a los integrantes de los cuerpos de seguridad municipal deben ejercerse con estricto apego a los principios de legalidad, objetividad, eficacia, profesionalismo y honradez, respetando los derechos humanos.

Artículo 76.- En el cumplimiento de sus atribuciones, el personal integrante de los cuerpos de seguridad municipal queda sujeto a los principios de territorialidad, proximidad, proactividad y promoción.

Artículo 77.- En cumplimiento al principio de territorialidad, los cuerpos de seguridad municipal deben tener pleno conocimiento sobre la región o sector que les corresponde vigilar y proteger, además de cumplir con lo siguiente:

I. Actuar dentro de un esquema operativo y funcional de mayor cobertura, delimitado geográficamente, mediante la confirmación de distritos, sectores y polígonos que les faciliten ejercer con cercanía y prontitud el servicio de vigilancia, protección y prevención;

II. Conocer la distribución geográfica, poblacional y socioeconómica del territorio, distrito o zona de cobertura que les corresponda, y

III. Contar con información sobre el comportamiento delictivo o de las infracciones administrativas que se generen en su territorio, distrito o sector, para lo cual se proveerá de la información estadística necesaria y de estudios e informes que sobre el particular se realicen.

Artículo 78.- Para cumplir con el principio de proximidad, los elementos policiales deben:

I. Mantener una estrecha comunicación y cercanía con la comunidad para identificar sus necesidades y prioridades en materia de vigilancia, seguridad, protección y prevención del delito e infracciones administrativas;

II. Promover y facilitar la participación de la comunidad en las tareas de seguridad, protección y prevención de delito e infracciones administrativas;

III. Instrumentar alianzas con organizaciones y asociaciones de vecinos, padres de familia, comerciantes o de cualquier otra naturaleza que posibiliten el cumplimiento de sus objetivos;

IV. Brindar la orientación e información necesaria a las víctimas de cualquier delito o infracción administrativa, buscando que se les proporcione atención adecuada y oportuna por parte de las Instituciones correspondientes;

V. Servir como una instancia auxiliar para el conocimiento de la problemática social de la comunidad y canalizar sus planeamientos e inquietudes ante las dependencias u organismos que correspondan, y

VI. Rendir cuentas periódicamente a la comunidad, a través de los consejos ciudadanos sobre la evaluación de las actividades que se realizan y sobre la problemática delictiva que se genera en su entorno o sector, estableciendo compromisos de acción que tiendan a su mejoramiento escuchando en todo momento las opiniones y experiencias de la comunidad, lo anterior a través del Secretario.

Artículo 79.- El principio de proactividad debe cumplirse con la participación activa de los elementos de policía, en el diseño e instrumentación de estrategias o acciones para evitar la generación de delitos e infracciones administrativas, integrándose por los siguientes elementos:

I. Participar en el diseño y puesta en marcha de los programas de prevención de delito que al respecto se instrumenten conforme a las disposiciones contenidas en la Ley General, la Ley y en este Reglamento;

II. Recabar información que de acuerdo con su criterio pueda representar un riesgo o peligro para la comunidad; o bien, que pueda ser de utilidad para prever posibles conductas delictivas o infracciones administrativas o lograr, en su caso, la identificación o detención de personas que hayan cometido algún delito o infracción administrativa; y,

III. Privilegiar, en los casos en que la Ley y este Reglamento lo prevea, la solución de conflictos de menor impacto mediante el diálogo, la conciliación o la mediación, con el propósito de restaurar y armonizar los intereses de las partes en conflicto.

Artículo 80.- El principio de promoción se cumple con las actividades que deben realizar los elementos de policía, con el propósito de generar en la comunidad una cultura de la legalidad, del respeto de las instituciones, de la denuncia ciudadana y de la prevención o autoprotección al delito, integrándose por los siguientes elementos:

I. Fomentar entre la comunidad el respeto a los derechos humanos; y,

II. Promover una cultura de legalidad, de la denuncia ciudadana y de la prevención o autoprotección del delito.

Artículo 81.- Los cuerpos de seguridad municipal que se encuentren en activo y cuenten con las certificaciones vigentes de la carrera policial pueden portar las armas de cargo que les hayan sido autorizadas individualmente, o aquéllas que se le hubiesen asignado en lo particular y que estén registradas colectivamente para la Dirección, de conformidad con la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 82.- Las armas sólo pueden ser portadas durante el tiempo del ejercicio de sus funciones, en un horario, misión o comisión determinados, de acuerdo con los ordenamientos de cada Dirección, previo oficio de comisión signado por el servidor público autorizado y designado para tales fines.

CAPÍTULO SEGUNDO
Del esquema intermunicipal de policía

Artículo 83.- La policía, los elementos de tránsito y los grupos tácticos o unidades especiales de intervención o de reacción del municipio, pueden colaborar y coordinarse con los cuerpos de seguridad de los municipios del área metropolitana de Nuevo León, para atender el servicio de seguridad pública en sus territorios.

Artículo 84.- La colaboración y coordinación a que se refiere el artículo anterior, consiste en:

I. Operar conjuntamente en acciones específicas;

II. Contar con la autorización para que en casos de flagrancia en la comisión de delitos y faltas administrativas, las unidades de los once municipios puedan ingresar más allá de los límites territoriales de su municipio a efecto de atender la urgencia y continuidad de la acción que se presenta, y

III. El intercambio de información estratégica que permita desarrollar acciones de prevención, contención o represión de delitos y faltas administrativas.

Artículo 85.- Las unidades policíacas de los municipios a que se refiere el presente Reglamento tienen autorización para ingresar al territorio de otro municipio para atender los casos a que se refiere el presente ordenamiento.

Artículo 86.- Los acuerdos para llevar a cabo acciones específicas, se toman por los Secretarios de Seguridad de los municipios señalados en el presente Reglamento, a través de sus mandos involucrados en ellas.

Artículo 87.- El intercambio de información estratégica se obsequia mediante solicitud entre los Comisarios de Seguridad de los municipios interesados.

CAPÍTULO TERCERO
De la información en materia de seguridad

SECCIÓN PRIMERA
Del registro de la información

Artículo 88.- Las atribuciones de las autoridades administrativas municipales encargadas de prestar el servicio de seguridad municipal, instaurarán las reglas para la creación de una base de datos en materia de seguridad municipal que clasifique, ordene, registre, resguarde y utilice la información y la forma de operar la misma.

Artículo 89.- La Secretaría en el ámbito de su competencia, suministra, intercambia, sistematiza, consulta, analiza y actualiza, la información que diariamente se genere sobre seguridad municipal, mediante los sistemas e instrumentos tecnológicos respectivos.

Artículo 90.- La Secretaría establece políticas, programas, lineamientos, mecanismos, instrumentos, servicios y acciones para la administración de la información que deba incorporarse a la base de datos.

SECCIÓN SEGUNDA
De la clasificación de la información

Artículo 91.- La administración de la información del C4, se lleva a cabo a través de lo siguiente:

I. El sistema para el servicio de atención, registro por despacho y seguimiento de llamadas de emergencia, indistintamente de si se trata de denuncias anónimas o abiertas;

II. Los mecanismos de grabación y clasificación del sistema de video-vigilancia municipal y de reconocimiento de placas;

III. Las distintas herramientas técnicas y tecnológicas aplicadas al análisis de información a la seguridad pública, y

IV. Los registros que en los términos de éste y otros ordenamientos legales administra la Secretaría.

Artículo 92.- Toda información relacionada con seguridad pública, tendrá la categoría de reservada, y sólo podrán tener acceso:

I. Las autoridades municipales competentes para la aplicación de este Reglamento;

II. Las autoridades competentes en materia de investigación y persecución del delito, para los fines que se prevean en los ordenamientos legales aplicables; y,

III. Los probables responsables, estrictamente para la rectificación de sus datos personales y para solicitar que se asiente en el resultado del procedimiento penal, en términos de las disposiciones legales aplicables.

IV. Bajo ninguna circunstancia se puede proporcionar información contenida en las bases de datos que están bajo resguardo y administración del C4 a terceros. Dichas bases de datos no podrán ser utilizadas como instrumento de discriminación, vulneración de la dignidad, intimidad, privacidad u honra de persona alguna.

Artículo 93.- La utilización de la información que reside en las bases de datos que están bajo resguardo y administración del C4, se hace bajo los más estrictos principios de confidencialidad.

Artículo 94.- La consulta de la base de datos se realiza única y exclusivamente en el ejercicio de funciones oficiales por parte de las instituciones de seguridad pública de los tres órdenes de gobierno, en el marco de sus atribuciones y competencias, una vez que acrediten legítima y legal la finalidad de la información consultada, dejando constancia oficial sobre el particular; por ende, el público no tendrá acceso a dicha información.

SECCIÓN TERCERA
De la recepción de la información

Artículo 95.- La Secretaría, implementará el sistema o subsistemas para la administración de las bases de datos de incidencias delictivas y emergencias, utilizando para tal fin los medios tecnológicos idóneos que permitan la integración de la información generada para su fácil consulta mediante la utilización del equipo y tecnología compatibles conforme al manual de operación que para tal efecto se expida por la Secretaría.

Artículo 96.- Atendiendo a las necesidades propias del Municipio, se determinarán las bases para incorporar otros servicios o instrumentos que faciliten la integración y acceso a la información descritos en el artículo 49 del presente Reglamento.

Artículo 97.- El sistema para el registro, administración, control y análisis de la información sobre incidencias delictivas y emergencias puede ser utilizado para asuntos relacionados con protección civil, salud o cualesquier otro servicio público en beneficio de la comunidad.

CAPÍTULO QUINTO
De los derechos de los cuerpos de seguridad municipal

Artículo 98.- Los elementos de los cuerpos de seguridad municipal integrantes de la Secretaría tienen derecho a la protección de su vida e integridad física, al respeto a su dignidad como ser humano y autoridad, por parte de sus superiores y de la sociedad en general.

Es obligación de la propia Secretaría proporcionarles capacitación en materia de derechos humanos, así como los conocimientos técnicos, tácticos y teóricos en la materia.

Artículo 99.- A los cuerpos de seguridad municipal, se les provee acorde a las funciones que desempeñen, equipo auto protector y medios de transporte pertinentes, funcionales y adecuados, armas incapacitantes no letales y letales, para el mejor desempeño de sus atribuciones.

Artículo 100.- Los cuerpos de seguridad municipal deben contar con la adecuada atención médica, psicológica y jurídica que, en su caso, requieran.

CAPÍTULO SEXTO
De la seguridad y protección de los servidores públicos municipales

Artículo 101.- El Presidente Municipal y el Secretario gozarán de protección por 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 102.- El derecho a 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 103.- Al Presidente Municipal y al Secretario, se les asignarán cuando menos dos custodios.

Artículo 104.- El Ayuntamiento autorizará la protección que deben de recibir los servidores públicos de conformidad con el artículo 56 de la Ley de la materia.

Artículo 105.-Corresponde al Ayuntamiento establecer el número de custodios que corresponde asignar al o los servidores públicos, a excepción de los asignados al Presidente y Secretario.

Artículo 106.- Los custodios quedan a las órdenes de los custodiados a los que fueron asignados.

Artículo 107.- El Ayuntamiento decidirá el equipamiento con que deberán contar los custodios.

Artículo 108.- La designación de custodios será a solicitud del servidor público municipal, por lo que el Ayuntamiento deberá escucharlo sobre los motivos para su petición.

Artículo 109.- La Secretaría proporcionará el personal y el equipo necesario para la protección de los servidores públicos municipales, previa aprobación del Ayuntamiento.

Artículo 110.- Los custodios asignados al ex Presidente Municipal y al ex Secretario pueden ser cambiados, a solicitud de éstos.

TÍTULO TERCERO
DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN MATERIA DE SEGURIDAD MUNICIPAL

CAPÍTULO PRIMERO
Del Consejo Consultivo Ciudadano de la Secretaría

Artículo 111.- El Consejo Consultivo de la Secretaría, es el órgano encargado de vigilar el seguimiento de las acciones en materia de seguridad pública municipal y de vialidad, por lo que puede:

I. Proponer los lineamientos necesarios para el mejoramiento del área;

II. Promover la participación ciudadana;

III. Coadyuvar con las autoridades de las Direcciones de la Secretaría y las instancias auxiliares, en el análisis del fenómeno delictivo, de las conductas antisociales y de las infracciones administrativas, y

IV. Generar propuestas de planes, programas y acciones en materia de seguridad municipal.

Artículo 112.- El Consejo Consultivo Ciudadano de la Secretaría se integra, se reúne y tiene las atribuciones que señala el Título II del Reglamento de Participación.

Artículo 113.- El Consejo Consultivo Ciudadano de la Secretaría, además de las atribuciones que señala el Título II del Reglamento de Participación, tiene las siguientes:

I. Proponer al Presidente Municipal el diseño, implementación y evaluación de planes, programas, políticas y directrices para mejorar la seguridad publica en el municipio;

II. Observar que la Secretaría cumpla con los objetivos y metas establecidas en lo correspondiente al Plan Municipal de Desarrollo y en los programas o proyectos específicos que se relacionen con los objetivos y fines del presente Reglamento;

III. Ser órgano de consulta, análisis y opinión en materia de seguridad municipal;

IV. Proponer proyectos o emitir opinión sobre las iniciativas de ley o reglamentos en materia de seguridad municipal que le sean sometidos a su consideración;

V. Emitir los lineamientos necesarios para el funcionamiento del Consejo, así como fijar las políticas y programas de éste;

VI. Fomentar la participación ciudadana a través de los Comités de Participación Comunitaria en materia de Seguridad Municipal;

VII. Elaborar proyectos y estudios en materia de seguridad municipal, para la prevención de delito, sus causas, efectos y consecuencias;

VIII. Elaborar proyectos y estudios en materia de tránsito, sobre propuestas de mejora a la vialidad;

IX. Solicitar a las dependencias municipales competentes a través del Presidente Municipal, la información que le sea necesaria para el cumplimiento de sus atribuciones;

X. Emitir opiniones para la actualización, elaboración y evaluación del Plan de Desarrollo Municipal en materia de seguridad municipal y tránsito, así como evaluar periódicamente la ejecución del mismo y proponer medidas para que se guarde estrecha relación con el Consejo de Coordinación del Sistema Integral de Seguridad Pública del Estado;

XI. Difundir información en materia de seguridad municipal con la finalidad de promover una cultura de la legalidad, de la denuncia ciudadana, prevención o autoprotección al delito y de la solución pacífica de conflictos mediante la mediación y conciliación;

XII. Proponer al Presidente Municipal, estrategias para hacer más eficiente el funcionamiento de la policía municipal;

XIII. Proponer a la instancia correspondiente, la entrega de estímulos a los elementos policiales que se hayan distinguido por su desempeño a favor de la comunidad;

XIV. Proponer modificaciones a normas y procedimientos, que permitan mejorar la atención de las quejas que formule la ciudadanía contra abusos y actuaciones en que incurran los elementos de seguridad municipal;

XV. Asistir, previa invitación, a las sesiones de trabajo de los comités técnicos u órganos de la administración, con los elementos de seguridad municipal, así como a los eventos que realice la administración municipal en materia de seguridad municipal y tránsito, y

XVI. Las demás emanadas de la Ley y demás reglamentos aplicables.

Artículo 114.- El Consejo Consultivo Ciudadano debe instalarse y durar en su encargo en los términos que se establecen en el Título II del Reglamento de Participación.

CAPÍTULO SEGUNDO
De los Comités comunitarios en materia de seguridad municipal

Artículo 115.- El presente capítulo tiene por objeto regular la integración, operación y función de los Comités Comunitarios en materia de seguridad municipal para la prevención del delito y la forma de coordinarse a través de la dependencia encargada de promover la participación ciudadana con la Secretaría.

Artículo 116.- La participación ciudadana para la seguridad pública, tiene por objeto; promover, fomentar, difundir, discutir, analizar y evaluar aspectos vinculados con:

I. La prevención del delito;

II. La cultura de la legalidad;

III. La denuncia ciudadana;

IV. La protección o autoprotección del delito, y

V. En general, cualquier actividad que se relacione con la materia, buscando sensibilizar a la ciudadanía sobre la importancia de colaborar, ya sea de manera individual u organizada, con las autoridades para el cumplimiento del objeto y fines de la misma, según se establece en el artículo 97 de la Ley.

Artículo 117.- Los Comités Comunitarios son integrados por las personas que designen las Juntas de Vecinos que contempla el Reglamento de Participación.

Artículo 118.- La estructura de los Comités Comunitarios será determinada por las Juntas de Vecinos que contempla el Reglamento de Participación, de común acuerdo con la Secretaría y la Secretaría de Participación y Atención Ciudadana Municipal.

Artículo 119.- El cargo de integrante del Comité Comunitario no es remunerable, por ser un cargo honorífico y tendrá una duración de dos años.

Artículo 120.- La supervisión, validación y registro de los Comités Comunitarios, está a cargo de la Secretaría con el apoyo de la Secretaría de Participación y Atención Ciudadana Municipal.

Artículo 121.- Durante el período de actividades de los Comités Comunitarios en el caso prioritario de un mejoramiento para beneficio de la comunidad, la dependencia encargada de la participación ciudadana tiene facultades de solicitar o aceptar la renuncia de sus integrantes y proceder a su sustitución, así como a formar nuevos Comités y ratificar a los ya existentes.

Artículo 122.- Los Comités Comunitarios, cuentan con las siguientes atribuciones:

I. Promover la participación ciudadana en su entorno;

II. Representar los intereses de los vecinos de su colonia en materia de seguridad, municipal coordinando acciones con la Secretaría;

III. Recabar y dar a conocer periódicamente a los habitantes de su colonia, sobre avances en materia de seguridad municipal, en coordinación con la Secretaría;

IV. Informar a los vecinos que existen los Comités Comunitarios y quiénes son las personas que lo integran;

V. Conocer y emitir opinión sobre los programas en materia de seguridad municipal;

VI. Brindar información a los vecinos respecto de las dependencias a las que pueden acudir para la solución y reporte de los programas en materia de seguridad municipal;

VII. Organizar y distribuir el material informativo sobre programas de participación ciudadana en materia de seguridad municipal, y

VIII. Las demás que la Ley y este Reglamento le otorgue.

CAPÍTULO TERCERO
De la regulación de los programas de prevención del delito municipal

SECCIÓN PRIMERA
De los programas de prevención del delito

Artículo 123.- Las disposiciones de este capítulo tienen por objeto establecer el órgano responsable de diseñar los programas y actividades relacionadas en materia de la prevención del delito.

Artículo 124.- Los órganos competentes para diseñar los programas y actividades en materia de prevención del delito son:

I. El Presidente Municipal;

II. El Secretario del Republicano Ayuntamiento;

III. El Secretario;

IV. El titular de la Dirección de Policía;

V. El titular de la Dirección de Tránsito, y

VI. El titular de la Dirección de Prevención del Delito.

Artículo 125.- La autoridad municipal puede aplicar diversos tipos de programas, ya sea por medios electrónicos o cualquier otro tipo de medio de comunicación para la prevención de delitos.

Artículo 126.- Es facultad de las autoridades competentes para aplicar el presente Reglamento, el implementar diferentes programas en materia de prevención del delito.

Artículo 127.- Los programas de prevención del delito deben establecer las bases para la articulación de programas, proyectos y acciones tendientes a prevenir la comisión de algún delito o infracción administrativa, instrumentando las medidas necesarias para evitar su realización; estableciendo como mínimo los siguientes ámbitos de intervención:

I. La prevención social;

II. La prevención comunitaria, y

III. La prevención de enfoque policial.

Artículo 128.- La prevención social del delito busca reducir los factores criminógenos mediante actividades multidisciplinarias e interinstitucionales relacionadas con el fortalecimiento de la familia, la educación, la salud y el desarrollo social, urbano y económico.

Artículo 129.- La prevención comunitaria del delito tiene por objeto promover la participación de la comunidad, en acciones tendientes a mejorar las condiciones de seguridad de su entorno y al desarrollo de prácticas que fomenten una cultura de prevención, autoprotección, de la denuncia ciudadana y de la solución de los conflictos a través del diálogo y la negociación.

Artículo 130.- La prevención del delito con enfoque policial tiene por objeto promover, mediante un diagnóstico de la problemática delictiva en el territorio del Municipio, incentivos que procuren modificar el ambiente físico para dificultar las diferentes manifestaciones de los delitos y de las infracciones administrativas, así como reducir su incidencia.

SECCIÓN SEGUNDA
De la implementación de los programas sobre prevención del delito

Artículo 131.- La Dirección de Prevención del Delito debe implementar los programas de prevención del delito, llevando a cabo actividades que tengan como finalidad contrarrestar los factores criminógenos y contener, disminuir o evitar la comisión de delitos, conductas antisociales e infracciones administrativas, así como prevenir la victimización.

Artículo 132.- Los programas de prevención social del delito deben diseñarse e implementarse considerando la participación ciudadana e interinstitucional con enfoque multidisciplinario, encaminándose a contrarrestar, nulificar o disminuir los factores criminógenos y las consecuencias, daño e impacto social del delito.

Artículo 133.- La implementación de los programas tiende a lograr un efecto multiplicador fomentando la participación ciudadana, de las diversas autoridades del gobierno municipal, así como de organizaciones civiles, académicas y comunitarias.

Artículo 134.- La Dirección de Prevención del Delito promueve la protección de las personas y de sus bienes en todos sus aspectos y debe incluir acciones a favor de personas con capacidades diferentes, menores de edad y las que se encaminen a salvaguardar los derechos de personas que en razón de su sexo, preferencia sexual, edad, condición social, religiosa o étnica sean objeto de discriminación o rechazo.

Artículo 135.- La Dirección de Prevención del Delito debe llevar un registro del diseño, implementación, actualización y evaluación de los programas de prevención del delito.

Artículo 136.- La Dirección de Prevención del Delito atiende en el ámbito de su competencia a las víctimas y a los ofendidos, implementando programas de prevención del delito enfocados a evitar la victimización, los cuales debe estar a lo dispuesto en este ordenamiento, la Ley de Atención y Apoyo a las Víctimas y a los Ofendidos de Delitos y a las demás disposiciones aplicables en la materia.

CAPÍTULO CUARTO
Del procedimiento de modificación al reglamento

Artículo 137.- En la medida que se modifiquen las condiciones relativas a la seguridad pública en el Municipio, en virtud de su crecimiento demográfico y social, el presente Reglamento puede ser modificado o actualizado, tomando en cuenta la opinión de la propia comunidad.

Artículo 138.- Para garantizar la participación ciudadana en la revisión para la actualización, toda persona residente en el Municipio tiene la facultad de realizar por escrito sugerencias, ponencias o quejas en relación al contenido normativo del presente Reglamento; escrito que debe dirigirse al C. Secretario del Ayuntamiento a fin de que el Presidente Municipal dé cuenta de una síntesis de tales propuestas en Sesión del Ayuntamiento, para que dicho cuerpo colegiado tome la decisión correspondiente.

TRANSITORIOS

Artículo primero.- El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo segundo.- El Secretario de San Pedro Garza García, Nuevo León; en un plazo no mayor a ciento veinte días hábiles, contados a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento, pondrá a consideración de los integrantes del Cabildo los manuales, o cualquier otro instrumento normativo de actuación necesario para un ejercicio racional de la fuerza pública, que serán obligatorios para las instituciones policiales del Municipio

Artículo tercero.- La Dirección de Prevención del delito iniciará sus funciones, hasta en tanto cuente con la autorización presupuestal correspondiente.

Por lo anteriormente expuesto, solicito se remita la presente Iniciativa a la Comisión de Gobierno y Reglamentación, a fin de que se estudie, analice y dictamine la misma**.**

A T E N T A M E N T E San Pedro Garza García, Nuevo León, a enero del 2015 C. JORGE SALVADOR GONZALEZ GARZA PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE SEGURIDAD MUNICIPALò

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: ¿Existe algún comentario al respecto?

De conformidad con lo establecido por el artículo 71 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, se turnará la iniciativa presentada a la Comisión de Gobierno y Reglamentación.

Muchas gracias Regidor.

Continuando con el **punto 6** de Informe de Comisiones, cedo la palabra al Síndico Juan Juan Castro Lobo, Presidente de la Comisión de Gobierno y Reglamentación, quien procederá a la presentación de un dictamen.

Síndico Segundo, C. Juan Juan Castro Lobo. Gracias señor Secretario, se solicita la dispensa de la lectura integra del dictamen en virtud de haberse circulado con anticipación y en caso de ser necesaria, la intervención del personal administrativo para cualquier duda o aclaración en caso de ser necesaria.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: En virtud de la solicitud presentada, se somete a consideración la dispensa de la lectura del dictamen, así como la intervención del personal administrativo. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**A favor**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***C. Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**A favor**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**A favor**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**A favor**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**A favor**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Para la presentación del Dictamen mediante el cual se da inicio a la consulta pública respecto a la INICIATIVA QUE REFORMA EL REGLAMENTO DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN Y AL REGLAMENTO DE TRÁNSITO Y VIALIDAD DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, cedo la palabra al Síndico Segundo Juan Juan Castro Lobo.

Síndico Segundo, C. Juan Juan Castro Lobo.

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

A los integrantes de la Comisión de Gobierno y Reglamentación del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada la **INICIATIVA QUE REFORMA EL REGLAMENTO DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN Y AL REGLAMENTO DE TRÁNSITO Y VIALIDAD DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN,** presentada por el C. LIC. ROBERTO UGO RUIZ CORT´ÉS, Presidente Municipal, iniciativa que presenta en términos de lo previsto por los artículos 14 y 27 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 22 y 70 fracción I del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León; 16 fracciones IX y XIII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, iniciativa la cual se somete a la consideración de este Cuerpo Colegiado, en términos de lo previsto en los artículos 29 fracción I, inciso b), 31, 32, 33, 85, 86 y 87, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento, bajo lo siguiente:

ANTECEDENTES

ÚNICO: Se transcribe la iniciativa referida en el proemio del presente instrumento:

ñCC. INTEGRANTES DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
P R E S E N T E S.-

LIC. ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS, *en mi carácter de Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, con fundamento en los 14 y 27 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 22 y 70 fracción I del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León; 16 fracciones IX y XIII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León; ocurro a presentar* ***INICIATIVA QUE REFORMA EL REGLAMENTO DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN Y AL REGLAMENTO DE TRÁNSITO Y VIALIDAD DEL***

MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN*; en base a la siguiente:*

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El tema de las personas que conducen un vehículo bajo los efectos del alcohol o de alguna sustancia que produzca efectos similares, es un problema grave con el que actualmente tienen que lidiar las autoridades municipales del área metropolitana, sobre todo cuando se trata de muertes ocasionadas por accidentes viales relacionados con el consumo del alcohol o cualquier sustancia que produzca efectos similares.

Aún y cuando se sabe, que las autoridades municipales realizan un esfuerzo por atacar el problema con la realización de operativos y la aplicación de multas, sigue latente el problema en toda el área metropolitana.

El hecho de conducir un vehículo automotor, cuando la persona realiza una ingesta voluntaria de alcohol o cualquier sustancia que produzca efectos similares, constituye una irresponsabilidad del ciudadano, al poner en riesgo tanto su vida, patrimonio y la vida de terceras personas.

Por tal motivo, la actual administración del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, preocupada por el bienestar de la comunidad y con el fin de proteger y salvaguardar la vida e integridad de las personas, tiene la firme intención de endurecer las sanciones administrativas, contra las personas que sean sorprendidas conduciendo vehículos bajo los efectos del alcohol o cualquier otra sustancia que produzca efectos similares, para crear conciencia en la ciudadanía y evitar accidentes fatales, donde se pueda perder la vida de las personas a causa de esta conducta.

ANALISIS DE LAS SANCIONES

Actualmente, el Reglamento de Policía y Buen Gobierno vigente en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, contempla como falta administrativa la conducta de la persona cuando es sorprendida conduciendo un vehículo, bajo los efectos del alcohol o bajo los efectos de drogas o tóxicos:

ñArt. 14.- Son infracciones a la Seguridad de la Población: é fracción IX: Conducir en Estado de Ebriedad, Estado de Ineptitud para Conducir, Evidente Estado de Ebriedad, vehículos de propulsión ya sea mecánica, animal y/o humana.

X.- Conducir vehículos, bajo los efectos de drogas o tóxicos.

Para los efectos de la fracción IX, todos los elementos de policía y tránsito deberán poner al presunto infractor a disposición del Juez Calificador en turno para la realización del procedimiento administrativo de calificación establecido en este reglamento y aplicar la sanción correspondiente, quedando el vehículo a disposición de la Dirección de Tránsito y Vialidad de este municipio para los efectos administrativos a que hubiere lugar.

Para la aplicación de este artículo deberá entenderse por:

Conductor: Toda persona que conduce, maneja o tiene control físico de un vehículo automotor, de propulsión animal y/o humana en la vía pública o lugar público.

Estado de Ebriedad.- Condición física y mental ocasionada por la ingesta de alcohol etílico que se presenta en una persona cuando su organismo contiene 1.5 o más gramos de alcohol por litro de sangre o su equivalente en algún otro sistema de medición.

Estado de Ineptitud para Conducir.- Condición física y mental ocasionada por la ingesta de alcohol etílico que se presenta en una persona cuando su organismo contiene 0.8 o más gramos de alcohol por litro de sangre y de más de 0.0 gramos de alcohol por litro de sangre tratándose de conductores de servicio

público de transporte; o en ambos casos, su equivalente en algún otro sistema de medición.

Evidente Estado de Ebriedad.- Cuando a través de los sentidos por las manifestaciones externas aparentes, razonablemente se puede apreciar que la conducta o la condición física de una persona presenta alteraciones en la coordinación, en la respuesta de reflejos, en el equilibrio o en el lenguaje, con motivo del consumo de alcohol etílico.

El Evidente Estado de Ebriedad se demostrará ante la Autoridad Municipal cuando derivado del consumo de alcohol etílico o sustancias, se aprecie que la persona presente alteraciones en la coordinación, la respuesta a reflejos, la alteración del equilibrio o del lenguaje.ò

En cuanto al tema de las sanciones, el referido reglamento, establece las sanciones que la autoridad municipal, puede aplicar contra las personas que infringen alguna falta administrativa:

ñARTÍCULO 25.- Las sanciones aplicables a las infracciones al presente Reglamento consistirán en:

I. Amonestación;
II. Multa; o
III. Arresto hasta por 36-treinta y seis horas.
IV. Trabajo a favor de la Comunidad.

ARTÍCULO 26.- Si la sanción a aplicar fuese una multa, ésta podrá ser de entre 1-una y hasta 250-doscientas cincuenta cuotas. Se entiende como cuota, el equivalente a un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda el Municipio.

El párrafo que antecede se observará para la imposición de las multas relacionadas con infracciones no agravadas, ya que en el caso de encontrarse con el supuesto de una infracción con agravante, la sanción deberá ser entre 1-una cuota como mínimo y las 500-quinientas cuotas como máximo.

En ambos supuestos se le cobrará conjuntamente con la multa impuesta el dictamen médico que se elabore a la persona detenida, cuyo valor será de 2-dos cuotas.ò

De lo anterior se desprende que en el caso de las multas, cuando la falta administrativa no es considerada con agravante, se aplicará una sanción de entre 1-una cuota hasta 250 cuotas, pero tratándose de faltas administrativas con agravante, la sanción aplicarse de entre 1-una cuota, hasta las 500-quinientas cuotas como máximo; considerándose infracciones con agravante, de acuerdo al artículo 12 del Reglamento de Policía y Buen Gobierno vigente en San Pedro Garza García, Nuevo León: ñTodas aquéllas acciones y omisiones que contravengan las disposiciones de este reglamento y cuando la persona a quien se le impute la acción u omisión infractora se encuentre en estado de ebriedad o bajo los efectos de sustancia que produzca efectos similaresò, *en ese sentido, la conducta de la persona, cuando comete la falta administrativa de conducir un vehículo bajo los efectos del alcohol o cualquier otra sustancia que produzca efectos similares*, es una infracción con agravante, *ya que como elemento para que se configure dicha infracción, debe de encontrarse bajo los efectos del alcohol o drogas.*

La Ley Estatal de Prevención y Combate al Abuso del Alcohol, en su artículo 64, establece como sanciones aplicables:

ñARTÍCULO 64.- Las sanciones aplicables serán las siguientes:

XLIX. Por conducir en estado de ebriedad incompleto o en estado de ebriedad completo, multa de 50 a 200 cuotas, tratamiento, suspensión de la vigencia de la licencia hasta por tres meses y arresto administrativo de ocho a doce horas;

L.- Por conducir en estado de ebriedad incompleto o en estado de ebriedad completo y cometer cualquier infracción administrativa, una multa de 100

a 300 cuotas, tratamiento, suspensión de la vigencia de la licencia hasta por seis meses y arresto administrativo de doce a veinticuatro horas;

LI.- Por conducir en estado de ebriedad incompleto o en estado de ebriedad completo en forma reincidente, procederá multa de 200 a 600 cuotas, tratamiento, cancelación de la licencia para conducir e inhabilitación para obtenerla hasta por doce meses y arresto administrativo de veinticuatro a treinta y seis horas.

LII.- Por no acreditar haber acudido al menos al 90% de las sesiones de tratamiento decretadas, multa de 100 a 200 cuotas y suspensión de la licencia para conducir por 18 meses.

En todos los casos de infracciones con motivo de conducción de vehículos en estado de ebriedad incompleto o en estado de ebriedad completo, el infractor se deberá comprometer a asistir a tratamiento o cursos de rehabilitación y acreditar su cumplimiento ante la autoridad competente. De no efectuar el compromiso o no acreditarlo, se le suspenderá la vigencia de la licencia para conducir por 18 meses.ò

Por tal motivo, en cuanto a las sanciones administrativas, los Jueces Calificadores del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, aplican criterios similares, dentro de los parámetros establecidos por la Ley Estatal de Prevención y Combate al Abuso del Alcohol de acuerdo a las circunstancias de la detención:

SUPUESTO	SANCIÓN	FUNDAMENTO
PRIMERA OCASIÓN (EBRIO INCOMPLETO O COMPLETO)	8 HORAS DE ARRESTO ó MULTA DE 111 SALARIOS MÍNIMOS ($7,469.19)	Reglamento de Policía y Buen Gobierno de San Pedro: Art. 14, fracción IX: Conducir en Estado de Ebriedad, Estado de Ineptitud para Conducir, Evidente Estado de Ebriedad, vehículos de propulsión ya sea mecánica, animal y/o humana.
REINCIDENTE (SEGUNDA OCASIÓN)	18 HORAS DE ARRESTO ó MULTA DE 221 SALARIOS MÍNIMOS ($14,871.09)	Reglamento de Policía y Buen Gobierno de San Pedro: (Art. 14, fracción IX) y Art. 12: Se consideran infracciones con agravante, cuando el infractor se encuentre en estado de ebriedad o bajo los efectos de al sustancia que produzca efectos similares. También se considerarán infracciones con agravante, cuando el infractor sea reincidente (Siempre que el infractor cometa la misma violación a las disposiciones de este Reglamento si no han transcurrido dos años desde la aplicación de la sanción anterior).
REINCIDENTE (TERCERA OCASIÓN)	36 HORAS DE ARRESTO ó MULTA DE 500 SALARIOS MÍNIMOS ($33,645.00)	

En ese orden de ideas, se considera que no es suficiente que se aplique una multa a la persona que sea sorprendida conduciendo un vehículo bajo los efectos del alcohol o drogas, puesto que realmente no se le puede poner un costo monetario a la conducta irresponsable de una persona que pone en riesgo su vida y la de los demás, al realizar tal comportamiento, además de que resulta evidente que en caso de permitir que se conmute la sanción de arresto por la multa, el infractor, al imponérsele el arresto, podría pedir que se conmutara por la multa y pagarla de inmediato, lo que desembocaría en que el infractor podría seguir conduciendo un vehículo, bajo los efectos del alcohol o cualquier sustancia que produzca efectos similares, exponiéndolo de igual forma a participar en accidentes viales, poniendo en riesgo, tanto su vida como la de terceras personas, ***motivos por los cuales se propone que se sancione la conducta de la persona que conduce un vehículo bajo los efectos del alcohol, o cualquier sustancia que produzca efectos similares, con arresto inconmutable y multa.***

Por otra parte, en lo tocante a las reformas aprobadas por el Congreso del Estado de Nuevo León, mediante Decreto número 188, publicado en el Periódico Oficial del Estado, en fecha 29 de octubre del año en curso, en relación a los artículos 81, 82 y 83 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 último párrafo del artículo 14, fracción III y IV del artículo 20, el artículo 21 y la adición de los artículos 20 Bis, 21 Bis y 21 Bis 1, de la Ley que Regula la Expedición de Licencias para Conducir del Estado de Nuevo León; la actual administración municipal, comulga con la intención del legislador de buscar concientizar a la ciudadanía en la prevención de conducir vehículos en estado de voluntaria intoxicación o al utilizar el teléfono celular, radio o cualquier aparato o dispositivo de comunicación, ya sea para realizar llamadas telefónicas o enviar cualquier tipo de mensajes de texto.

El hecho de manipular aparatos electrónicos de comunicación, como lo son los teléfonos celulares con el fin de realizar llamadas o mandar mensajes de texto (ñtextearò), al momento de conducir un vehículo, representa una distracción

grave para el conductor, con la cual puede ocasionar accidentes viales, resultando personas lesionadas, o incluso muertes; de manera equivalente a las consecuencias de conducir un vehículo bajo los efectos del alcohol o cualquier otra sustancia que produzca efectos similares.

La actual administración del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, preocupada por el bienestar de la comunidad sampetrina, tiene la firme intención de crear conciencia entre los ciudadanos, endureciendo las infracciones, para evitar el uso de los teléfonos celulares, al momento de conducir un vehículo.

COMPARATIVA DE LAS SANCIONES

Existen diversos criterios en cuanto a las sanciones que se aplican por la infracción de utilizar el teléfono celular para realizar llamadas o ñtextearò al momento de conducir un vehículo:

Municipio	***Sanción***	***Equivalente***
Apodaca	*De 30 a 200 cuotas*	*De $2,018.70 pesos a $13,458.00 pesos.*
Guadalupe	*De 10 a 15 cuotas*	*De $672.90 pesos a $1,009.35 pesos.*
Monterrey	*De hasta 10 cuotas.*	*De hasta $670.00 pesos.*
San Nicolás de los Garza	*De 5 a 10 cuotas*	*De $336.45 pesos a $672.90 pesos.*
Juárez	*De 5 a 10 cuotas*	*De $336.45 pesos a $672.90 pesos.*
Santa Catarina	*De 5 a 10 cuotas*	*De $336.45 pesos a $672.90 pesos.*
García	*De 5 a 10 cuotas*	*De $336.45 pesos a $672.90 pesos.*
Escobedo	*De 5 a 10 cuotas*	*De $336.45 pesos a $672.90 pesos.*
Distrito Federal	*5 cuotas*	*$336.45 pesos.*
San Pedro Garza García	*De 5 a 10 cuotas*	*De $336.45 pesos a $672.90 pesos.*

Actualmente, el Reglamento de Tránsito y Vialidad del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, contempla dicha infracción en su artículo 40, como una prohibición del conductor de un vehículo:

ñARTÍCULO 40.- Los conductores de vehículos tienen prohibido lo siguiente:

II.- Sujetar aparatos de telecomunicación, ya sea teléfonos celulares, radios u otros dispositivos de telecomunicación que representen un distractor para la conducción segura del vehículo;ò

La cual se sanciona con una multa de 5 a 10 cuotas o salarios mínimos, que de acuerdo al salario mínimo vigente en Nuevo León, oscilaría entre los $336.45 (TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 45/100 M.N.) y los $672.90 (SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 90/100 M.N.).

En virtud de que se considera que es igualmente o más peligroso el hecho de manejar un vehículo y realizar llamadas telefónicas o mandar mensajes de texto (ñtextearò), que manejar bajo los efectos del alcohol, ya que de la misma manera se pone en riesgo no sólo la vida del conductor, sino de terceras personas, por la razón de que el hecho de ñtextearò conlleva a distracciones tanto mentales, como visuales y manuales; es por tales motivos que se pretende endurecer las sanciones en contra de ésta conducta, aumentando las sanciones, aunado al hecho de cumplir con las disposiciones del Decreto número 188, aprobado por el Congreso del Estado de Nuevo León y publicado en el Periódico Oficial del Estado, en fecha 29 de octubre del año en curso.

ARTÍCULOS DEL REGLAMENTO DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, QUE SE PROPONE REFORMAR:

DICE:	DEBE DECIR:
ARTÍCULO 14.- *Son infracciones a la seguridad de la población:* *I. a XVII****é*** *Para los efectos de la fracción IX, todos los elementos de policía y tránsito deberán poner al presunto infractor a disposición del Juez Calificador en turno para la realización del procedimiento administrativo de calificación establecido en este reglamento y aplicar la sanción correspondiente, quedando el vehículo a disposición de la Dirección de Tránsito y Vialidad de este municipio para los efectos administrativos a que hubiere lugar.* *Para la aplicación de este artículo deberá entenderse por:* *Conductor: Toda persona que conduce, maneja o tiene control físico de un vehículo automotor de propulsión animal y/o humana en la vía publica o lugar público.* *Estado de Ebriedad.- Condición física y mental ocasionada por la ingesta de alcohol etílico que se presenta en una persona cuando su organismo contiene 1.5 o más gramos de alcohol por litro de sangre o su equivalente en algún otro sistema de medición.* *Estado de Inepitud para Conducir.- Condición física y mental ocasionada por la ingesta de alcohol etílico que se presenta en una persona cuando su organismo contiene 0.8 o más gramos de alcohol por litro de sangre y de más de 0.0 gramos de alcohol por litro de sangre tratándose de conductores de servicio público de transporte; o en ambos casos, su equivalente en algún otro sistema de medición.* *Evidente Estado de Ebriedad.- Cuando a través de los sentidos por las manifestaciones externas aparentes, razonablemente se puede apreciar que la conducta o la condición física de una persona presenta alteraciones en la coordinación, en la respuesta de reflejos, en el equilibrio o en el lenguaje, con motivo del consumo de alcohol etílico.* *El Evidente Estado de Ebriedad se demostrará ante la Autoridad Municipal cuando derivado del consumo de alcohol etílico o sustancias, se aprecie que la persona presente alteraciones en la coordinación, la respuesta a reflejos, la alteración del equilibrio o del lenguaje.*	***ARTÍCULO 14.-*** *Son infracciones a la seguridad de la población:* *I. a XVII****é*** *Para los efectos de la fracción IX* ***y X****, todos los elementos de policía y tránsito deberán poner al presunto infractor a disposición del Juez Calificador en turno para la realización del procedimiento administrativo de calificación establecido en este reglamento y aplicar la sanción correspondiente, quedando el vehículo a disposición de la Dirección de Tránsito y Vialidad de este municipio para los efectos administrativos a que hubiere lugar.* *Para la aplicación de este artículo deberá entenderse por:* *Conductor: Toda persona que conduce, maneja o tiene control físico de un vehículo automotor de propulsión animal y/o humana en la vía publica o lugar público.* *Estado de Ebriedad.- Condición física y mental ocasionada por la ingesta de alcohol etílico que se presenta en una persona cuando su organismo contiene 1.5 o más gramos de alcohol por litro de sangre o su equivalente en algún otro sistema de medición.* *Estado de Inepitud para Conducir.- Condición física y mental ocasionada por la ingesta de alcohol etílico que se presenta en una persona cuando su organismo contiene 0.8 o más gramos de alcohol por litro de sangre y de más de 0.0 gramos de alcohol por litro de sangre tratándose de conductores de servicio público de transporte; o en ambos casos, su equivalente en algún otro sistema de medición.* *Evidente Estado de Ebriedad.- Cuando a través de los sentidos por las manifestaciones externas aparentes, razonablemente se puede apreciar que la conducta o la condición física de una persona presenta alteraciones en la coordinación, en la respuesta de reflejos, en el equilibrio o en el lenguaje, con motivo del consumo de alcohol etílico.* *El Evidente Estado de Ebriedad se demostrará ante la Autoridad Municipal cuando derivado del consumo de alcohol etílico o sustancias, se aprecie que la persona presente alteraciones en la coordinación, la respuesta a reflejos, la alteración del equilibrio o del lenguaje.*

DICE:	DEBE DECIR:
ARTÍCULO 12.- *Para los efectos del presente Reglamento las infracciones son:****é*** *I. a la VII****é*** *Se considerarán infracciones con agravante, todas aquellas acciones y omisiones que contravengan las disposiciones de este reglamento cuando la persona a quien se le impute la acción u omisión infractora se encuentre en estado de ebriedad o bajo los efectos de alguna sustancia que produzca efectos similares, para lo cual el Juez Calificador atenderá los resultados del examen médico a que se refiere el artículo 34 de este Reglamento.* *También se considerarán infracciones con agravante, cuando el infractor sea reincidente.* *Hay reincidencia siempre que el infractor cometa la misma violación a las disposiciones de este Reglamento si no han transcurrido dos años desde la aplicación de la sanción anterior.*	***ARTÍCULO 12.-*** *Para los efectos del presente Reglamento, las infracciones son:****é*** *I. a la VII****é*** *Se considerarán infracciones con agravante, a disposición de la Dirección de Tránsito y Vialidad de este municipio* ***con quien el infractor deberá acreditar el tratamiento que se le determine.*** *Para la aplicación de este artículo deberá entenderse por:* *Conductor: Toda persona que conduce, maneja o tiene control físico de un vehículo automotor de propulsión animal y/o humana en la vía publica o lugar público.* *Estado de Ebriedad.- Condición física y mental ocasionada por la ingesta de alcohol etílico que se presenta en una persona cuando su organismo contiene 1.5 o más gramos de alcohol por litro de sangre o su equivalente en algún otro sistema de medición.* *Estado de Inepitud para Conducir.- Condición física y mental ocasionada por la ingesta de alcohol etílico que se presenta en una persona cuando su organismo contiene 0.8 o más gramos de alcohol por litro de sangre y de más de 0.0 gramos de alcohol por litro de sangre tratándose de conductores de servicio público de transporte; o en ambos casos, su equivalente en algún otro sistema de medición.* *Evidente Estado de Ebriedad.- Cuando a través de los sentidos por las manifestaciones externas aparentes, razonablemente se puede apreciar que la conducta o la condición física de una persona presenta alteraciones en la coordinación, en la respuesta de reflejos, en el equilibrio o en el lenguaje, con motivo del consumo de alcohol etílico.* *El Evidente Estado de Ebriedad se demostrará ante la Autoridad Municipal cuando derivado del consumo de alcohol etílico o sustancias, se aprecie que la persona presente alteraciones en la coordinación, la respuesta a reflejos, la alteración del equilibrio o del lenguaje.*

DICE:	DEBE DECIR:
ARTÍCULO 25.- *Las sanciones aplicables a las infracciones al presente Reglamento consistirán en:* *I. Amonestación;* *II. Multa; o* *III. Arresto hasta por 36-treinta y seis horas.* *IV. Trabajo a favor de la Comunidad*	***ARTÍCULO 25.-*** *Las sanciones aplicables a las infracciones al presente Reglamento consistirán en:* *I. Amonestación;* ***II. Multa, arresto hasta por 36-treinta y seis horas; o*** ***III. Trabajo a favor de la Comunidad*** ***IV. Multa y arresto inconmutable***

	de 8-ocho horas hasta 36-treinta y seis horas. Aplicable al artículo 14 fracciones IX y X, del presente Reglamento;

DICE:	***DEBE DECIR:***
ARTÍCULO 26.- *Si la sanción a aplicar fuese una multa, ésta podrá ser de entre 1-una y hasta 250-doscientas cincuenta cuotas. Se entiende como cuota, el equivalente a un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda el Municipio.* *El párrafo que antecede se observará para la imposición de las multas relacionadas con infracciones no agravadas, ya que en el caso de encontrarse con el supuesto de una infracción con agravante, la sanción deberá ser entre 1-una cuota como mínimo y las 500-quinientas cuotas como máximo.* *En ambos supuestos se le cobrará conjuntamente con la multa impuesta el dictamen médico que se elabore a la persona detenida, cuyo valor será de 2-dos cuotas.* *Cuando la sanción que se aplique al detenido consista en una multa, ésta será considerada como un crédito fiscal, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado.*	***ARTÍCULO 26.-*** *Si la sanción a aplicar fuese una multa, ésta podrá ser de entre 1-una y hasta 250-doscientas cincuenta cuotas. Se entiende como cuota, el equivalente a un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda el Municipio.* *El párrafo que antecede se observará para la imposición de las multas relacionadas con infracciones no agravadas, ya que en el caso de encontrarse con el supuesto de una infracción con agravante, la sanción deberá ser entre 1-una cuota como mínimo y las* ***600-seiscientas*** *cuotas como máximo.* *En ambos supuestos se le cobrará conjuntamente con la multa impuesta el dictamen médico que se elabore a la persona detenida, cuyo valor será de 2-dos cuotas.* *Cuando la sanción que se aplique al detenido consista en una multa, ésta será considerada como un crédito fiscal, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado.*

DICE:	***DEBE DECIR:***
ARTÍCULO 29.- *Si el infractor paga la multa que le haya sido impuesta, de inmediato será puesto en libertad. Si está compurgando arresto por no haber pagado la multa y posteriormente el infractor la paga, dicha suma le será reducida proporcionalmente a las horas que haya pasado en arresto.*	***ARTÍCULO 29.-*** *Si el infractor paga la multa que le haya sido impuesta, de inmediato será puesto en libertad. Si está compurgando arresto por no haber pagado la multa y posteriormente el infractor la paga, dicha suma le será reducida proporcionalmente a las horas que haya pasado en arresto.* ***Se exceptúa de lo dispuesto en este artículo, la sanción aplicada a las faltas administrativas de las fracciones IX y X, del artículo 14 del presente Reglamento.***

DICE:	***DEBE DECIR:***
ARTÍCULO 33.- *El procedimiento para la calificación de las infracciones, se sujetará a las siguientes reglas:* *I. a IV****é*** *a. Verificará que el presunto infractor no se encuentra en estado de ebriedad o bajo el influjo de drogas enervantes, asistido por un perito en la materia, para lo cual, será necesario que oiga e interrogue al agente que hubiere intervenido en la detención del presunto infractor.* *b. a h****é*** ***V.é***	***ARTÍCULO 33.-*** *El procedimiento para la calificación de las infracciones, se sujetará a las siguientes reglas:* *I. a IV..* ***a. Interrogará al agente que hubiere intervenido en la detención del presunto infractor.*** *b. a h****é*** ***V.é*** ***VI.*** *A solicitud del infractor las*

VI. *A solicitud del infractor las sanciones administrativas, podrán conmutarse por servicio comunitario, sujetándose al procedimiento correspondiente.*	*sanciones administrativas, podrán conmutarse por* ***trabajo a favor de la comunidad****, sujetándose al procedimiento correspondiente.* ***Se exceptúa de lo dispuesto en este artículo, la sanción aplicada a las faltas administrativas de las fracciones IX y X, del artículo 14 del presente Reglamento.***

DICE:	***DEBE DECIR:***
ARTÍCULO 39.- *Todos los menores de edad que cometan una infracción al presente Reglamento deberán ser puestos a disposición del Juez Calificador en turno, el cual conocerá y resolverá, aplicando la sanción correspondiente conforme al presente Reglamento; debiendo entregar al menor infractor a los padres, tutores o representantes legales, previo el cumplimiento de la sanción impuesta.* *En aquellos casos en que los hechos u omisiones sean tipificados como delitos previstos por el Código Penal el Juez Calificador deberá remitir y poner a disposición de la autoridad competente al menor infractor, lo anterior para el efecto de que se resuelva su situación jurídica por la conducta o conductas realizadas.*	***ARTÍCULO 39.-*** *Todos los menores de edad que cometan una infracción al presente Reglamento deberán ser puestos a disposición del Juez Calificador en turno, el cual conocerá y resolverá,* ***de acuerdo a los siguientes parámetros:*** ***I.- Los menores de 12 años que cometan infracciones administrativas, serán entregados, previa firma de responsiva e informándoles los motivos de su remisión, a sus padres, tutores o representantes legales; a falta de estos, serán remitidos a la autoridad competente.*** ***II.- Los mayores de 12 años, pero menores de 18 años, se les aplicarán como sanción, una amonestación y permanecerán en un área de observación, para ser entregados, previa firma de responsiva e informándoles los motivos de su remisión, a sus padres, tutores o representantes legales; a falta de estos, serán remitidos a la autoridad competente.***

ARTÍCULOS DEL REGLAMENTO DE TRÁNSITO Y VIALIDAD DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, QUE SE PROPONE REFORMAR:

DICE:	***DEBE DE DECIR:***
ARTÍCULO 40.- *Los conductores de vehículos tienen prohibido lo siguiente:****é*** *I****é*** *II. Sujetar aparatos de telecomunicación, ya sea teléfonos celulares, radios u otros dispositivos de telecomunicación que representen un distractor para la conducción segura del vehículo****é*** *;* *III. a XXIX****é***	***ARTÍCULO 40.-*** *Los conductores de vehículos tienen prohibido lo siguiente:****é*** *I****é*** ***II. Utilizar aparatos de telecomunicación, ya sea teléfonos celulares, radios o cualquier aparato electrónico u objeto derivado de las nuevas tecnologías de la información y comunicación, que pueda distraer al conductor al momento de conducir un vehículo. Se exceptúa de lo anterior, a los conductores de las unidades de seguridad, entiéndase Policía y Tránsito, así como a las unidades de asistencia médica, protección civil, bomberos y de emergencias, dada la naturaleza en el cumplimiento de sus funciones.*** *III. a XXIX****é***

DICE:	DEBE DE DECIR:
ARTÍCULO 136.- *Las sanciones por faltas o violaciones al presente Reglamento, consistirán en:* *I. SUSPENSIÓN DE LA LICENCIA DE CONDUCIR.- Se podrá suspender la licencia de conducir hasta por 3 meses y en caso de reincidencia dentro de los siguientes seis meses se suspenderá hasta 18 meses, en los siguientes casos:* *a) Por abandonar injustificadamente el lugar de un accidente.* *b) Por manejar en estado de ebriedad, o en estado de ineptitud para conducir, bajo el influjo de drogas o sustancias tóxicas, en este caso, además de la sanción económica a que se haga acreedor.* *Para este caso, el oficial de tránsito al tener conocimiento de la comisión de infracciones por manejar en estado de ebriedad o de ineptitud para conducir, retendrá provisionalmente la licencia al conductor infractor y notificará de inmediato esta situación a la Secretaría*	***ARTÍCULO 136.-*** *Las sanciones por faltas o violaciones al presente Reglamento, consistirán en:* *I. SUSPENSIÓN DE LA LICENCIA DE CONDUCIR.- Se podrá suspender la licencia de conducir hasta por 3 meses y en caso de reincidencia dentro de los siguientes seis meses se suspenderá hasta 18 meses, en los siguientes casos:* *a) Por abandonar injustificadamente el lugar de un accidente.* *b) Por manejar en estado de ebriedad, en estado de ineptitud para conducir,* ***evidente estado de ebriedad*** *o bajo el influjo de drogas o sustancias tóxicas.* ***Además de la sanción económica a la que se haga acreedor.*** ***c) Por utilizar simultáneamente al momento de conducir, algún tipo de aparato de comunicación, salvo que se utilice con tecnología de manos libres u otra tecnología que evite la distracción del conductor. Además de la sanción económica a la que se haga acreedor.*** ***Serán sancionadas los incisos b) y c), en los términos siguientes:*** ***1. Por conducir en alguna de las referidas condiciones, tratamiento para los conductores en estado de voluntaria intoxicación, suspensión de la vigencia de la licencia, hasta por tres meses y arresto administrativo de ocho a doce horas.*** ***2. Por conducir en alguna de las referidas condiciones, y cometer cualquier infracción administrativa, tratamiento para los conductores en estado de voluntaria intoxicación, suspensión de la vigencia de la licencia hasta por seis meses y arresto administrativo de doce a veinticuatro horas.*** ***3. Por conducir en alguna de las referidas condiciones, por más de dos veces en un lapso de un año, procederá tratamiento para los conductores en estado de voluntaria intoxicación, suspensión de la vigencia de la licencia, hasta por doce meses y arresto administrativo de veinticuatro a treinta y seis horas.*** ***4. Por no acreditar haber acudido al menos al 90% de las sesiones de tratamiento decretadas, suspensión de la licencia para conducir hasta por 18 meses.*** ***En todos los casos de infracción, con motivo de conducción en estado de voluntaria intoxicación que afectan la capacidad de manejo, el infractor se deberá comprometer a asistir a tratamiento o curso de rehabilitación y acreditar su cumplimiento ante la***

de Finanzas y Tesorería General del Estado, enviándole la documentación en la que consten las infracciones cometidas, a fin de que inicie el procedimiento correspondiente, debiendo la autoridad municipal de hacer del conocimiento al infractor de lo antes expuesto.	***autoridad competente. De no efectuar el compromiso o no acreditarlo, se le suspenderá la vigencia de la licencia para conducir, hasta por 18 meses.*** ***Tratándose de menores no emancipados que hayan cometido infracciones con motivo de conducción de vehículos, en alguna de las condiciones señaladas en el cuarto y quinto párrafo de este artículo, se les cancelará la licencia para conducir o estarán inhabilitados para obtenerla hasta por doce meses, y en su caso, el tratamiento o curso se acordará con quienes ejerzan la patria potestad o custodia, quienes deberán de acompañar al infractor a dicho tratamiento o curso.***
La Dirección General de Tránsito retendrá la licencia de conducir al infractor, por el término que dure el procedimiento que se lleve a cabo ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, debiendo devolverla al titular en caso de resolución favorable a éste, o retenerla por el término que dicte la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, según sea el caso o hasta que se cumplan la sanción.	*La Dirección General de Tránsito retendrá la licencia de conducir al infractor, por el término que dure el procedimiento que se lleve a cabo ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, debiendo devolverla al titular en caso de resolución favorable a éste, o retenerla por el término que dicte la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, según sea el caso o hasta que se cumplan la sanción.*
Para efectos de la reincidencia, la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, elaborará un registro de conductores infractores, el cual deberá contener los datos del conductor, las infracciones cometidas y fechas de las mismas.	*Para efectos de la reincidencia, la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado* ***y la autoridad municipal****, elaborará****n*** *un registro de conductores infractores, el cual deberá contener los datos del conductor, las infracciones cometidas y fechas de las mismas.*
Tratándose de menores de edad éstos no podrán tramitar una nueva licencia hasta la obtención de su mayoría de edad.	*Tratándose de menores de edad éstos no podrán tramitar una nueva licencia hasta la obtención de su mayoría de edad.*
c) Por orden judicial. *d) Por huir cuando después de cometer una infracción no se respeta la indicación de un Oficial de Tránsito para detenerse.*	***d)*** *Por orden judicial.* ***e)*** *Por huir cuando después de cometer una infracción no se respeta la indicación de un Oficial de Tránsito para detenerse.*
e) Jugar carreras de vehículos sin las autorizaciones correspondientes. *f) Transportar personas en los vehículos fuera de los lugares permitidos, de acuerdo con el Artículo 40 Fracción IV, del presente Reglamento.*	***f)*** *Jugar carreras de vehículos sin las autorizaciones correspondientes.* ***g)*** *Transportar personas en los vehículos fuera de los lugares permitidos, de acuerdo con el Artículo 40 Fracción IV, del presente Reglamento.*
II. CANCELACIÓN DE LA LICENCIA DE CONDUCIR.- Se cancelará la licencia de conducir en los casos siguientes: *a) Por abandonar injustificadamente el*	*II. CANCELACIÓN DE LA LICENCIA DE CONDUCIR.- Se cancelará la licencia de conducir en los casos siguientes:*

lugar de un accidente en más de una ocasión en un período de un año. *b) Por resultar responsable de más de dos accidentes graves en un período de un año.* *c) Al conducir bajo el influjo de drogas o sustancias tóxicas, en tres ocasiones en un período de seis meses.* *d) Por orden judicial.* *e) Al comprobarse a los conductores de vehículos de servicio público de pasajeros, que en el desempeño de su trabajo se encuentren bajo el influjo de drogas, sustancias tóxicas o medicamentos controlados o que agredan físicamente a los pasajeros.* *f) Cuando se compruebe que la licencia fue obtenida dando falsa información.* *g) Agredir físicamente a un Oficial de Tránsito en el cumplimiento de su función.* *Decretada la suspensión o cancelación de una licencia de conducir, se comunicará lo conducente a la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado para que proceda según sea el caso.* *III. DETENCIÓN DE VEHÍCULOS.- Serán detenidos los vehículos y remitidos al lote autorizado mediante el servicio de grúa por el municipio, en los casos siguientes:* *a) Cuando el conductor sea menor de edad y no presente su licencia de manejo.* *b) Cuando el vehículo carezca de ambas placas vigentes.* *c) Cuando las placas, calcomanía o su tarjeta de circulación no correspondan al vehículo que las porte.* *d) Cuando el conductor no presente la tarjeta de circulación del vehículo que conduce. En el caso de los autobuses de transporte urbano la copia autorizada por la Autoridad Reguladora del Transporte en el Estado será equivalente al original.* *e) Cuando notoriamente el vehículo sea un riesgo para la seguridad de su propio conductor, peatones y demás conductores.* *f) Cuando el vehículo sea extranjero y no cumpla con lo dispuesto por el Artículo 14 del presente ordenamiento.* *g) Cuando se causen daños a terceros.* *h) Cuando el vehículo esté indebidamente estacionado.* *i) Cuando el vehículo esté abandonado.* *j) Por orden judicial mediante oficio.* *k) Cuando el conductor se encuentre en estado de ebriedad o en estado de ineptitud para conducir o bajo el influjo de drogas o estupefacientes.* *l) Cuando un conductor o sus acompañantes sean sorprendidos arrojando, esparciendo o abandonando basura en la vía pública o cualquier material o sustancia en cantidad tal que pueda causar daños a las vías públicas u*	*a) Por abandonar injustificadamente el lugar de un accidente en más de una ocasión en un período de un año.* *b) Por resultar responsable de más de dos accidentes graves en un período de un año.* *c) Al conducir bajo el influjo de drogas o sustancias tóxicas, en tres ocasiones en un período de seis meses.* *d) Por orden judicial.* *e) Al comprobarse a los conductores de vehículos de servicio público de pasajeros, que en el desempeño de su trabajo se encuentren bajo el influjo de drogas, sustancias tóxicas o medicamentos controlados o que agredan físicamente a los pasajeros.* *f) Cuando se compruebe que la licencia fue obtenida dando falsa información.* *g) Agredir físicamente a un Oficial de Tránsito en el cumplimiento de su función.* *Decretada la suspensión o cancelación de una licencia de conducir, se comunicará lo conducente a la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado para que proceda según sea el caso.* *III. DETENCIÓN DE VEHÍCULOS.- Serán detenidos los vehículos y remitidos al lote autorizado mediante el servicio de grúa por el municipio, en los casos siguientes:* *a) Cuando el conductor sea menor de edad y no presente su licencia de manejo.* *b) Cuando el vehículo carezca de ambas placas vigentes.* *c) Cuando las placas, calcomanía o su tarjeta de circulación no correspondan al vehículo que las porte.* *d) Cuando el conductor no presente la tarjeta de circulación del vehículo que conduce. En el caso de los autobuses de transporte urbano la copia autorizada por la Autoridad Reguladora del Transporte en el Estado será equivalente al original.* *e) Cuando notoriamente el vehículo sea un riesgo para la seguridad de su propio conductor, peatones y demás conductores.* *f) Cuando el vehículo sea extranjero y no cumpla con lo dispuesto por el Artículo 14 del presente ordenamiento.* *g) Cuando se causen daños a terceros.* *h) Cuando el vehículo esté indebidamente estacionado.* *i) Cuando el vehículo esté abandonado.* *j) Por orden judicial mediante oficio.* *k) Cuando el conductor se encuentre en estado de ebriedad o en estado de ineptitud para conducir o bajo el influjo de drogas o estupefacientes.* *l) Cuando un conductor o sus acompañantes sean sorprendidos arrojando, esparciendo o abandonando*

obstaculizar el tránsito de peatones y vehículos. *Para la entrega de vehículos detenidos, será indispensable la presentación ante la Autoridad Municipal de los documentos siguientes: factura o documento con el que se acredite la propiedad del vehículo, tarjeta de circulación, licencia de conducir según su especialidad de manejo, póliza de seguro vigente, comprobante de domicilio, e identificación personal preferentemente la credencial de elector, así como el comprobante de no adeudos de infracciones de tránsito y en su caso cuando así se requiera, el documento expedido por la Agencia del Ministerio Público y/o Autoridad Judicial competente en el que se autorice la liberación del vehículo.*	*basura en la vía pública o cualquier material o sustancia en cantidad tal que pueda causar daños a las vías públicas u obstaculizar el tránsito de peatones y vehículos.* ***m) Cuando el conductor se niegue a realizar el dictamen médico.*** *Para la entrega de vehículos detenidos, será indispensable la presentación ante la Autoridad Municipal de los documentos siguientes: factura o documento con el que se acredite la propiedad del vehículo, tarjeta de circulación, licencia de conducir según su especialidad de manejo, póliza de seguro vigente, comprobante de domicilio, e identificación personal preferentemente la credencial de elector, así como el comprobante de no adeudos de infracciones de tránsito y en su caso cuando así se requiera, el documento expedido por la Agencia del Ministerio Público y/o Autoridad Judicial competente en el que se autorice la liberación del vehículo.*
IV. RETIRO DE LA LICENCIA DE CONDUCIR.- La licencia de conducir podrá ser retirada por los elementos de la Autoridad Municipal cuando el conductor infractor sea menor de edad y cuando el conductor insulte al personal de tránsito en el ejercicio de sus funciones; en los casos en que proceda la suspensión o cancelación de la licencia de acuerdo con las Fracciones I y II de este Artículo;	*IV. RETIRO DE LA LICENCIA DE CONDUCIR.- La licencia de conducir podrá ser retirada por los elementos de la Autoridad Municipal cuando el conductor infractor sea menor de edad y cuando el conductor insulte al personal de tránsito en el ejercicio de sus funciones; en los casos en que proceda la suspensión o cancelación de la licencia de acuerdo con las Fracciones I y II de este Artículo;*
V.MULTA.- El cobro de una multa se hará aplicando la cantidad en pesos que corresponda a un día de salario mínimo general vigente en el Área Metropolitana de Monterrey, donde se cometa la infracción, multiplicado por el número que aparece al final de cada infracción señalada en el tabulador siguiente: *EL TABULADOR SE MODIFICA EN SU TOTALIDAD, YA QUE SE LE AGREGA UNA COLUMNA INDICANDO EL NÚMERO CONSECUTIVO DEL CONCEPTO DE LA SANCIÓN AL LADO IZQUIERDO, SE AGREGAN LAS SANCIONES Y SUS MONTOS DE ACUERDO A LA LEY DE PREVENCIÓN Y COMBATE AL CONSUMO DE ALCOHOL* *(TABULADOR DE INFRACCIONES)* *1 a 119é* *é NÚMERO 120: ñLlevar personas u objetos entre su cuerpo y dispositivos de manejoò Art. 40. Fracción II. CUOTAS No. Sanción: 5 a 10é*	*V. MULTA.- El cobro de una multa se hará aplicando la cantidad en pesos que corresponda a un día de salario mínimo general vigente en el Área Metropolitana de Monterrey, donde se cometa la infracción, multiplicado por el número que aparece al final de cada infracción señalada en el tabulador siguiente:* *EL TABULADOR SE MODIFICA EN SU TOTALIDAD, YA QUE SE LE AGREGA UNA COLUMNA INDICANDO EL NÚMERO CONSECUTIVO DEL CONCEPTO DE LA SANCIÓN AL LADO IZQUIERDO, SE AGREGAN LAS SANCIONES Y SUS MONTOS DE ACUERDO A LA LEY DE PREVENCIÓN Y COMBATE AL CONSUMO DE ALCOHOL* *(TABULADOR DE INFRACCIONES)* *1 a 119é* *é NÚMERO 120:* ***Utilizar aparatos de telecomunicación, ya sea teléfonos celulares, radios o cualquier aparato electrónico u objeto derivado de las nuevas tecnologías de la información y comunicación,***

121é *é NÚMERO 122: ñManejar bajo el influjo de drogas o sustancias tóxicasò Art. 40. CUOTAS No. Sanción: 30 a 200é* *123 a 124é* *é NÚMERO 125: ñManejar en estado de ebriedadò Art. 40. Fracción I. CUOTAS No. Sanción: 30 a 200é* *é NÚMERO 126: ñManejar en estado de ineptitud para conducirò Art. 40. Fracción I. CUOTAS No. Sanción: 30 a 200é* *127 a 226.*	***que pueda distraer al conductor al momento de conducir un vehículo. Se exceptúa de lo anterior, a los conductores de las unidades de seguridad, entiéndase Policía y Tránsito, así como a las unidades de asistencia médica y de emergencias, dadas la naturaleza en el cumplimiento de sus funciones.*** *Art. 40. Fracción II. CUOTAS No. Sanción:* ***50 a 600é*** *121****é*** ***é NÚMERO 122: Conducir en estado de ebriedad incompleto o en estado de ebriedad completo. Art. 136 inciso b). CUOTAS No. Sanción: 50 a 200é*** *123 a 124****é*** ***é NÚMERO 125: Conducir en estado de ebriedad incompleta o en estado de ebriedad completa y cometer cualquier infracción administrativa. Art. 136. Inciso b). CUOTAS No. Sanción: 100 a 300é*** ***é NÚMERO 126: Conducir en estado de ebriedad incompleta o en estado de ebriedad completo en forma reincidente. Art. 136. Inciso b). CUOTAS No. Sanción: 200 a 600é*** *127 a 226****é*** ***ARTÍCULO 136 BIS.- Las autoridades municipales, al tener conocimiento de la comisión de infracciones que tengan como sanción la suspensión o cancelación de licencias de conducir:*** ***a) Retendrán provisionalmente, como medida preventiva, la licencia del conductor del vehículo;*** ***b) Tomarán las medidas necesarias, de acuerdo a la normativa, para evitar que el titular de la licencia continúe conduciendo;*** ***c) Notificarán de inmediato la retención a la autoridad estatal competente en materia de expedición de licencias; y*** ***d) Notificarán a la autoridad municipal competente, remitiéndole la licencia y copia del documento en el que consten las infracciones cometidas para efectos de que ésta sustancie el procedimiento correspondiente y emita la resolución que proceda.*** ***e) La autoridad municipal dentro de los siguientes diez días hábiles, contados a partir de la fecha de la infracción, notificará al titular de la licencia a fin de que dentro del plazo de quince días hábiles manifieste lo que a su derecho convenga, presente***

	pruebas y genere los alegatos de su intención. ***Vencido el término para su defensa, dicha autoridad resolverá en definitiva y lo notificará dentro de los quince días hábiles siguientes al titular de la licencia.*** ***Posteriormente, la mencionada autoridad municipal notificará a la autoridad estatal competente en materia de expedición de licencias, sobre la resolución definitiva y en su caso le remitirá la licencia retenida, a fin de que ésta efectúe las anotaciones correspondientes en la Base de Datos donde se registren dichas sanciones, así como su cumplimiento, lo cual deberá tomarse en cuenta para determinar la reincidencia.*** ***Dicha autoridad podrá reactivar la licencia de conducir si el infractor demuestra haber cumplido la sanción, o en su caso, solicite y realice 30 horas de servicio en la comunidad por cada mes que se le haya decretado la suspensión de la licencia de conducir.***

Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a la consideración de los integrantes del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el siguiente:

A C U E R D O

ARTÍCULO PRIMERO.- *Se REFORMAN, los artículos 12, 14, 25, 26, 29, 33 y 39 del* ***REGLAMENTO DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN,*** *para quedar como sigue:*

ARTÍCULO 12.- *Para los efectos del presente Reglamento, las infracciones son:*

*I. a VII****é***

Se consideran infracciones con agravante, todas aquéllas acciones y omisiones que contravengan las disposiciones de este reglamento y cuando la persona a quien se le impute la acción u omisión infractora se encuentre en estado de ebriedad o bajo los efectos de alguna sustancia que produzca efectos similares, ***y que con su conducta, ponga en riesgo, tanto su vida, como la de terceras personas, incluyendo su patrimonio,*** *para lo cual el Juez Calificador atenderá los resultados del examen médico a que se refiera el artículo 34 de este Reglamento.*

é

Se considerará que el infractor es habitual, cuando no haya cometido la misma falta administrativa por la cual se le remite en la detención actual, sino que cuente con antecedentes de haber cometido diversas faltas administrativas diferentes a la que cometió y sean dentro del primer año anterior a la detención actual.

ARTÍCULO 14.- Son infracciones a la seguridad de la población:

*I. a XVII****é***

*Para los efectos de la fracción IX **y X**, todos los elementos de policía y tránsito deberán poner al presunto infractor a disposición del Juez Calificador en turno para la realización del procedimiento administrativo de calificación establecido en este reglamento y aplicar la sanción correspondiente, quedando el vehículo a disposición de la Dirección de Tránsito y Vialidad de este municipio, **con quien el infractor deberá acreditar el tratamiento que se le determine.***

é

é
é
é
é
é

***ARTÍCULO 25.-** Las sanciones aplicables a las infracciones al presente Reglamento consistirán en:*

I. ***é*** *;*
II. ***Multa, arresto hasta por 36-treinta y seis horas; o***
III. ***Trabajo a favor de la Comunidad;***
IV. ***Multa y arresto inconmutable de 8-ocho horas hasta 36-treinta y seis horas. Aplicable al artículo 14 fracciones IX y X, del presente Reglamento; é***

***ARTÍCULO 26.-** Si la sanción a aplicar fuese una multa, ésta podrá ser de entre 1-una y hasta 250-doscientas cincuenta cuotas. Se entiende como cuota, el equivalente a un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda el Municipio.*
*El párrafo que antecede se observará para la imposición de las multas relacionadas con infracciones no agravadas, ya que en el caso de encontrarse con el supuesto de una infracción con agravante, la sanción deberá ser entre 1-una cuota como mínimo y las **600-seiscientas** cuotas como máximo.*
é
ARTÍCULO 29.-** Si el infractor paga la multa que le haya sido impuesta, de inmediato será puesto en libertad. Si está compurgando arresto por no haber pagado la multa y posteriormente el infractor la paga, dicha suma le será reducida proporcionalmente a las horas que haya pasado en arresto. **Se exceptúa de lo dispuesto en este artículo, la sanción aplicada a las faltas administrativas de las fracciones IX y X, del artículo 14 del presente Reglamento.

***ARTÍCULO 33.-** El procedimiento para la calificación de las infracciones, se sujetará a las siguientes reglas:*

*I a IV****é***

- ***a. Interrogará al agente que hubiere intervenido en la detención del presunto infractor;***

- *b. a h****é***

*V****é***

*VI. A solicitud del infractor las sanciones administrativas, podrán conmutarse **por trabajo a favor de la comunidad**, sujetándose al procedimiento correspondiente. **Se exceptúa de lo dispuesto en este artículo, la sanción aplicada a las faltas administrativas de las fracciones IX y X, del artículo 14 del presente Reglamento.***

ARTÍCULO 39.-** Todos los menores de edad que cometan una infracción al presente Reglamento deberán ser puestos a disposición del Juez Calificador en turno, el cual conocerá y resolverá, **de acuerdo a los siguientes parámetros:
I.- Los menores de 12 años que cometan infracciones administrativas, serán entregados, previa firma de responsiva e informándoles los motivos de su remisión, a sus padres, tutores o representantes legales; a falta de estos, serán remitidos a la autoridad competente.
II.- Los mayores de 12 años, pero menores de 18 años, se les aplicarán como sanción, una amonestación y permanecerán en un área de observación, para

ser entregados, previa firma de responsiva e informándoles los motivos de su remisión, a sus padres, tutores o representantes legales; a falta de estos, serán remitidos a la autoridad competente.

ARTÍCULO SEGUNDO.- *Se REFORMA los artículos 40 y 136, se ADICIONA un artículo 136 BIS, del* ***REGLAMENTO DE TRÁNSITO Y VIALIDAD DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN,*** *para quedar como sigue:*

ARTÍCULO 40.- *Los conductores de vehículos tienen prohibido lo siguiente:****é***

*I****é***

II. ***Utilizar aparatos de telecomunicación, ya sea teléfonos celulares, radios o cualquier aparato electrónico u objeto derivado de las nuevas tecnologías de la información y comunicación, que pueda distraer al conductor al momento de conducir un vehículo. Se exceptúa de lo anterior, a los conductores de las unidades de seguridad entiéndase Policía y Tránsito, así como a las unidades de asistencia médica y de emergencias, dadas la naturaleza en el cumplimiento de sus funciones.***

III. a XXIX...

ARTÍCULO 136.- *Las sanciones por faltas o violaciones al presente Reglamento, consistirán en:*

I. SUSPENSIÓN DE LA LICENCIA DE CONDUCIR.- Se podrá suspender la licencia de conducir hasta por 3 meses y en caso de reincidencia dentro de los siguientes seis meses se suspenderá hasta 18 meses, en los siguientes casos:

*a)****é***

b) Por manejar en estado de ebriedad, en estado de ineptitud para conducir, ***evidente estado de ebriedad*** *o bajo el influjo de drogas o sustancias tóxicas.* ***Además de la sanción económica a la que se haga acreedor.***

c) Por utilizar simultáneamente al momento de conducir, algún tipo de aparato de comunicación, salvo que se utilice con tecnología de manos libres u otra tecnología que evite la distracción del conductor. Además de la sanción económica a la que se haga acreedor.

Serán sancionadas los incisos b) y c), en los términos siguientes:

1. Por conducir en alguna de las referidas condiciones, tratamiento para los conductores en estado de voluntaria intoxicación, suspensión de la vigencia de la licencia, hasta por tres meses y arresto administrativo de ocho a doce horas.

2. Por conducir en alguna de las referidas condiciones, y cometer cualquier infracción administrativa, tratamiento para los conductores en estado de voluntaria intoxicación, suspensión de la vigencia de la licencia hasta por seis meses y arresto administrativo de doce a veinticuatro horas.

3. Por conducir en alguna de las referidas condiciones, por más de dos veces en un lapso de un año, procederá tratamiento para los conductores en estado de voluntaria intoxicación, suspensión de la vigencia de la licencia, hasta por doce meses y arresto administrativo de veinticuatro a treinta y seis horas.

4. Por no acreditar haber acudido al menos al 90% de las sesiones de tratamiento decretadas, suspensión de la licencia para conducir hasta por 18 meses.

En todos los casos de infracción, con motivo de conducción en estado de voluntaria intoxicación que afectan la capacidad de manejo, el infractor se deberá comprometer a asistir a tratamiento o curso de rehabilitación y acreditar su cumplimiento ante la autoridad competente. De no efectuar el compromiso o no acreditarlo, se le suspenderá la vigencia de la licencia para conducir, hasta por 18 meses.

Tratándose de menores no emancipados que hayan cometido infracciones con motivo de conducción de vehículos, en alguna de las condiciones señaladas en el cuarto y quinto párrafo de este artículo, se les cancelará la licencia para conducir o estarán inhabilitados para obtenerla hasta por doce meses, y en su caso, el tratamiento o curso se acordará con quienes ejerzan la patria potestad o custodia, quienes deberán de acompañar al infractor a dicho tratamiento o curso.

é

Para efectos de la reincidencia, la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado ***y la autoridad municipal****, elaborará****n*** *un registro de conductores infractores, el cual deberá contener los datos del conductor, las infracciones cometidas y fechas de las mismas.*

é
d) *Por orden judicial.*
e) *Por huir cuando después de cometer una infracción no se respeta la indicación de un Oficial de Tránsito para detenerse.*
f) *Jugar carreras de vehículos sin las autorizaciones correspondientes.*
g) *Transportar personas en los vehículos fuera de los lugares permitidos, de acuerdo con el Artículo 40 Fracción IV, del presente Reglamento.*
II. CANCELACIÓN DE LA LICENCIA DE CONDUCIR.- Se cancelará la licencia de conducir en los casos siguientes:
*a) a g)****é***

III. DETENCIÓN DE VEHÍCULOS.- Serán detenidos los vehículos y remitidos al lote autorizado mediante el servicio de grúa por el municipio, en los casos siguientes:
*a) a l)****é***
m) Cuando el conductor se niegue a realizar el dictamen médico.
é
*IV. a V****é***

EL TABULADOR SE MODIFICA EN SU TOTALIDAD, YA QUE SE LE AGREGA UNA COLUMNA INDICANDO EL NÚMERO CONSECUTIVO DEL CONCEPTO DE LA SANCIÓN AL LADO IZQUIERDO, SE AGREGAN LAS SANCIONES Y SUS MONTOS DE ACUERDO A LA LEY DE PREVENCIÓN Y COMBATE AL CONSUMO DE ALCOHOL

TABULADOR DE INFRACCIONES:

*1 a 119****é***
é *NÚMERO 120:* ***Utilizar aparatos de telecomunicación, ya sea teléfonos celulares, radios o cualquier aparato electrónico u objeto derivado de las nuevas tecnologías de la información y comunicación, que pueda distraer al conductor al momento de conducir un vehículo. Se exceptúa de lo anterior, a los conductores de las unidades de seguridad entiéndase Policía y Tránsito, así como a las unidades de asistencia médica y de emergencias, dadas la naturaleza en el cumplimiento de sus funciones.*** *Art. 40. Fracción II. CUOTAS No. Sanción:* ***50 a 600é***
*121****é***
é NÚMERO 122: Conducir en estado de ebriedad incompleto o en estado de ebriedad completo. Art. 136 inciso b). CUOTAS No. Sanción: 50 a 200é
*123 a 124****é***
é NÚMERO 125: Conducir en estado de ebriedad incompleta o en estado de ebriedad completa y cometer cualquier infracción administrativa. Art. 136. Inciso b). CUOTAS No. Sanción: 100 a 300é
é NÚMERO 126: Conducir en estado de ebriedad incompleta o en estado de ebriedad completo en forma reincidente. Art. 136. Inciso b). CUOTAS No. Sanción: 200 a 600é
*127 a 226****é***
ARTÍCULO 136 BIS.- Las autoridades municipales, al tener conocimiento de la comisión de infracciones que tengan como sanción la suspensión o cancelación de licencias de conducir:
a) Retendrán provisionalmente, como medida preventiva, la licencia del conductor del vehículo;
b) Tomarán las medidas necesarias, de acuerdo a la normativa, para evitar que el titular de la licencia continúe conduciendo;
c) Notificarán de inmediato la retención a la autoridad estatal competente en materia de expedición de licencias; y
d) Notificarán a la autoridad municipal competente, remitiéndole la licencia y copia del documento en el que consten las infracciones cometidas para efectos de que ésta sustancie el procedimiento correspondiente y emita la resolución que proceda.
e) La autoridad municipal dentro de los siguientes diez días hábiles, contados a partir de la fecha de la infracción, notificará al titular de la licencia a fin de que dentro del plazo de quince días hábiles manifieste lo que a su derecho convenga, presente pruebas y genere los alegatos de su intención.
Vencido el término para su defensa, dicha autoridad resolverá en definitiva y lo notificará dentro de los quince días hábiles siguientes al titular de la licencia.

Posteriormente, la autoridad municipal notificará a la autoridad estatal competente en materia de expedición de licencias, sobre la resolución definitiva y en su caso le remitirá la licencia retenida, a fin de que ésta efectúe las anotaciones correspondientes en la Base de Datos donde se registren dichas sanciones, así como su cumplimiento, lo cual deberá tomarse en cuenta para determinar la reincidencia.
Dicha autoridad podrá reactivar la licencia de conducir si el infractor demuestra haber cumplido la sanción, o en su caso, solicite y realice 30 horas de servicio en la comunidad por cada mes que se le haya decretado la suspensión de la licencia de conducir.

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO.- *Envíese para su publicación al Periódico Oficial del Estado y la Gaceta Municipal, previa Consulta Pública.*

SEGUNDO.- *La entrada en vigor del presente Acuerdo comenzará a partir del día 2 de febrero del 2015.*

TERCERO.- *Los procedimientos administrativos que se encuentren en trámite a la entrada en vigor del presente Acuerdo, serán resueltos conforme a lo dispuesto a lo establecido en los Reglamentos de Policía y Buen Gobierno y el Reglamento de Tránsito y Vialidad vigentes.*

San Pedro Garza García, Nuevo León, a diciembre del 2014.
LIC. ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS
PRESIDENTE MUNICIPAL
Rúbrica

LIC. JESÚS HORACIO GONZÁLEZ DELGADILLO
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO
Rúbrica

CONSIDERACIONES

Esta Comisión advierte que la iniciativa de reforma cumple con lo previsto en la Ley para la Mejora Regulatoria en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para la Mejora Regulatoria en la Administración Pública Municipal del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ello en virtud de que a su propuesta acompaña el manifiesto de impacto regulatorio y el dictamen emitido por la Unidad de Mejora Regulatoria adscrita a la Secretaría de Administración.

En ese orden de ideas, la propuesta de modificación a los Reglamentos que se somete a la consideración de este cuerpo colegiado, son con la finalidad de homologarla a la Ley de Prevención y Combate al Abuso del Alcohol del Estado, y tienen como objetivo endurecer las sanciones administrativas contra personas que sean sorprendidas conduciendo vehículos bajo los efectos del alcohol o cualquier sustancia que produzca efectos similares, para crear conciencia en la ciudadanía y evitar accidentes fatales donde se pueda perder la vida de las personas a causa de esta conducta.

Por tal motivo, se propone que dichas sanciones sean más severas con el objetivo concientizar a la ciudadanía a la no ingesta de abuso al alcohol y sustancias simulares y evitar con ello que se generen accidentes fatales en el Municipio.

Con la anterior motivación y con fundamento en lo establecido en los artículos 1, 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 1, 14, 26 inciso a) fracción VII, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal; artículos 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento; esta Comisión de Gobierno y Reglamentación del Republicano Ayuntamiento, presenta en este documento su propuesta de dictamen respecto a la **INICIATIVA QUE REFORMA EL REGLAMENTO DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN Y AL REGLAMENTO DE TRÁNSITO Y VIALIDAD DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN en los siguientes términos:**

ARTÍCULOS DEL REGLAMENTO DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, QUE SE PROPONE REFORMAR:

DICE:	SE PROPONE QUE DIGA:
ARTÍCULO 12.- Para los efectos del presente Reglamento, las infracciones son:é . I. a VIIé Se consideran infracciones con agravante, todas aquéllas acciones y omisiones que contravengan las disposiciones de este reglamento y cuando la persona a quien se le impute la acción u omisión infractora se encuentre en estado de ebriedad o bajo los efectos de alguna sustancia que produzca efectos similares, para lo cual el Juez Calificador atenderá los resultados del examen médico a que se refiera el artículo 34 de este Reglamento. También se considerarán infracciones con agravante, cuando el infractor sea reincidente. Hay reincidencia siempre que el infractor cometa la misma violación a las disposiciones de este Reglamento si no han transcurrido dos años desde la aplicación de la sanción anterior.	**ARTÍCULO 12.-** Para los efectos del presente Reglamento, las infracciones son:é . I. a VIIé Se consideran infracciones con agravante, todas aquéllas acciones y omisiones que contravengan las disposiciones de este Reglamento y cuando la persona a quien se le impute la acción u omisión infractora se encuentre en estado de ebriedad o bajo los efectos de alguna sustancia que produzca efectos similares, **y que con su conducta, ponga en riesgo, tanto su vida, como la de terceras personas, incluyendo su patrimonio** para lo cual el juez calificador atenderá los resultados del examen médico a que se refiera el artículo 34 de este Reglamento. También se considerarán infracciones con agravante, cuando el infractor sea reincidente. Hay reincidencia siempre que el infractor cometa la misma violación a las disposiciones de este Reglamento si no han transcurrido dos años desde la aplicación de la sanción anterior. **Será considerado infractor habitual, aquella persona que cometa una nueva infracción, siempre que las tres o más infracciones anteriores a este Reglamento se hayan cometido en un periodo que no exceda de 12 años y que sean de la misma naturaleza.**

DICE:	SE PROPONE QUE DIGA:
ARTÍCULO 14.- Son infracciones a la seguridad de la población: I. a XVIIé Para los efectos de la fracción IX, todos los elementos de policía y tránsito deberán poner al presunto infractor a disposición del Juez Calificador en turno para la realización del procedimiento administrativo de calificación establecido en este reglamento y aplicar la sanción correspondiente, quedando el vehículo a disposición de la Dirección de Tránsito y Vialidad de este municipio para los efectos administrativos a que hubiere lugar. Para la aplicación de este artículo deberá entenderse por: Conductor: Toda persona que conduce, maneja o tiene control físico de un vehículo automotor, de propulsión animal y/o humana en la vía pública o lugar público. Estado de Ebriedad.- Condición física y mental ocasionada por la ingesta de alcohol etílico que se presenta en una persona cuando su organismo contiene 1.5 o más gramos de alcohol por litro de sangre o su equivalente en algún otro sistema de medición. Estado de Ineptitud para Conducir.- Condición física y mental ocasionada por la ingesta de alcohol etílico que se presenta en una persona cuando su organismo contiene 0.8 o más gramos de alcohol por litro de sangre y de más de 0.0 gramos de alcohol por litro de sangre tratándose de conductores de servicio público de transporte; o en ambos casos, su equivalente en algún otro sistema de medición. Evidente Estado de Ebriedad.- Cuando a través de los sentidos por las manifestaciones externas aparentes,	**ARTÍCULO 14.-** Son infracciones a la seguridad de la población: I. a XVIIIé Para los efectos de la fracción IX **y X**, todos los elementos de policía y tránsito deberán poner al presunto infractor a disposición del juez calificador en turno para la realización del procedimiento administrativo de calificación, establecido en este Reglamento y aplicar la sanción correspondiente, quedando el vehículo a disposición de la Dirección de Tránsito y Vialidad de este municipio, **con quien el infractor debe acreditar el tratamiento de rehabilitación que se le determine.** Para la aplicación de este artículo deberá entenderse por: Conductor: Toda persona que conduce, maneja o tiene control físico de un vehículo automotor, de propulsión animal y/o humana en la vía pública o lugar público. Estado de ebriedad.- Condición física y mental ocasionada por la ingesta de alcohol etílico que se presenta en una persona cuando su organismo contiene 1.5 o más gramos de alcohol por litro de sangre o su equivalente en algún otro sistema de medición. Estado de ineptitud para conducir.- Condición física y mental ocasionada por la ingesta de alcohol etílico que se presenta en una persona cuando su organismo contiene 0.8 o más gramos de alcohol por litro de sangre y de más de 0.0 gramos de alcohol por litro de sangre tratándose de conductores de servicio público de transporte; o en ambos casos, su equivalente en algún otro sistema de medición. Evidente estado de ebriedad.- Cuando a través de los sentidos por las manifestaciones externas aparentes,

razonablemente se puede apreciar que la conducta o la condición física de una persona presenta alteraciones en la coordinación, en la respuesta de reflejos, en el equilibrio o en el lenguaje, con motivo del consumo de alcohol etílico. El Evidente Estado de Ebriedad se demostrará ante la Autoridad Municipal cuando derivado del consumo de alcohol etílico o sustancias, se aprecie que la persona presente alteraciones en la coordinación, la respuesta a reflejos, la alteración del equilibrio o del lenguaje.	razonablemente se puede apreciar que la conducta o la condición física de una persona presenta alteraciones en la coordinación, en la respuesta de reflejos, en el equilibrio o en el lenguaje, con motivo del consumo de alcohol etílico. El evidente estado de ebriedad se demostrará ante la autoridad municipal cuando derivado del consumo de alcohol etílico o sustancias, se aprecie que la persona presente alteraciones en la coordinación, la respuesta a reflejos, la alteración del equilibrio o del lenguaje.

DICE:	SE PROPONE QUE DIGA:
ARTÍCULO 25.- Las sanciones aplicables a las infracciones al presente Reglamento consistirán en: I. Amonestación; II. Multa; o III. Arresto hasta por 36-treinta y seis horas. IV. Trabajo a favor de la Comunidad	**ARTÍCULO 25.-** Las sanciones aplicables a las infracciones al presente Reglamento consistirán en: I. Amonestación; II. **Multa,** III. **Arresto hasta por 36-treinta y seis horas;** IV. **Trabajo a favor de la comunidad o** V. **Multa y arresto inconmutable de 8-ocho horas hasta 36-treinta y seis horas. Aplicable al artículo 14 fracciones IX y X, del presente Reglamento, aunado a la sanción de trabajo comunitario a que se refiere el presente Reglamento.**

DICE:	SE PROPONE QUE DIGA:
ARTÍCULO 26.- Si la sanción a aplicar fuese una multa, ésta podrá ser de entre 1-una y hasta 250-doscientas cincuenta cuotas. Se entiende como cuota, el equivalente a un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda el Municipio. El párrafo que antecede se observará para la imposición de las multas relacionadas con infracciones no agravadas, ya que en el caso de encontrarse con el supuesto de una infracción con agravante, la sanción deberá ser entre 1-una cuota como mínimo y las 500-quinientas cuotas como máximo. En ambos supuestos se le cobrará conjuntamente con la multa impuesta el dictamen médico que se elabore a la persona detenida, cuyo valor será de 2-dos cuotas. Cuando la sanción que se aplique al detenido consista en una multa, ésta será considerada como un crédito fiscal, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado.	**ARTÍCULO 26.-** Si la sanción a aplicar fuese una multa, ésta podrá ser de entre 1-una y hasta 250-doscientas cincuenta cuotas. Se entiende como cuota, el equivalente a un día de salario mínimo general vigente de la zona económica a la que corresponda el Municipio. El párrafo que antecede se observará para la imposición de las multas relacionadas con infracciones no agravadas, ya que en el caso de encontrarse con el supuesto de una infracción con agravante, la sanción deberá ser entre 1-una cuota como mínimo y las **600-seiscientas** cuotas como máximo. En ambos supuestos se le cobrará conjuntamente con la multa impuesta el dictamen médico que se elabore a la persona detenida, cuyo valor será de 2-dos cuotas. Cuando la sanción que se aplique al detenido consista en una multa, ésta será considerada como un crédito fiscal, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado.

DICE:	SE PROPONE QUE DIGA:
ARTÍCULO 29.- Si el infractor paga la multa que le haya sido impuesta, de inmediato será puesto en libertad. Si está compurgando arresto por no haber pagado la multa y posteriormente el infractor la paga, dicha suma le será reducida proporcionalmente a las horas que haya pasado en arresto.	**ARTÍCULO 29.-** Si el infractor paga la multa que le haya sido impuesta, de inmediato será puesto en libertad. Si está compurgando arresto por no haber pagado la multa y posteriormente el infractor la paga, dicha suma le será reducida proporcionalmente a las horas que haya pasado en arresto. **Se exceptúa de lo dispuesto en este artículo, la sanción de la fracción IV del artículo 25, aplicada a las faltas administrativas de las fracciones IX y X, del artículo 14 del presente Reglamento.**

DICE:	SE PROPONE QUE DIGA:
ARTÍCULO 33.- El procedimiento para la calificación de las infracciones, se sujetará a las siguientes reglas: I. a IVé a. Verificará que el presunto infractor no se encuentra en estado de ebriedad o bajo el influjo de drogas enervantes, asistido por un perito en la materia, para lo cual, será necesario que oiga e interrogue al agente que hubiere intervenido en la detención del	**ARTÍCULO 33.-** El procedimiento para la calificación de las infracciones, se sujetará a las siguientes reglas: I. a IV.. **a. Interrogará al agente que haya intervenido en la detención del presunto infractor.**

presunto infractor. b. a hé **V.é** **VI.** A solicitud del infractor las sanciones administrativas, podrán conmutarse por servicio comunitario, sujetándose al procedimiento correspondiente.	b. a hé **V.é** **VI.** A solicitud del infractor las sanciones administrativas, podrán conmutarse por **trabajo a favor de la comunidad**, sujetándose al procedimiento correspondiente.

DICE:	SE PROPONE QUE DIGA:
ARTÍCULO 39.- Todos los menores de edad que cometan una infracción al presente Reglamento deberán ser puestos a disposición del Juez Calificador en turno, el cual conocerá y resolverá, aplicando la sanción correspondiente conforme al presente Reglamento; debiendo entregar al menor infractor a los padres, tutores o representantes legales, previo el cumplimiento de la sanción impuesta. En aquellos casos en que los hechos u omisiones sean tipificados como delitos previstos por el Código Penal el Juez Calificador deberá remitir y poner a disposición de la autoridad competente al menor infractor, lo anterior para el efecto de que se resuelva su situación jurídica por la conducta o conductas realizadas.	**ARTÍCULO 39.-** Todos los menores de edad que cometan una infracción al presente Reglamento deben ser puestos a disposición del juez calificador en turno, el cual conocerá y resolverá, **de acuerdo a los siguientes parámetros:** **I.- Los menores de 12 años que cometan infracciones administrativas a este Reglamento, serán entregados, previa firma de responsiva a sus padres, tutores o representantes legales, a quienes se les informarán los motivos de su remisión; a falta de éstos, se remitirán a la autoridad competente.** **II.- A los mayores de 12 años, pero menores de 18 años, se les aplicará como sanción una amonestación; permaneciendo en una área de observación, para ser entregados, previa firma de responsiva a sus padres, tutores o representantes legales, a quienes se les informarán los motivos de su remisión; a falta de éstos, se remitirán a la autoridad competente.** **T R A N S I T O R I O S** **PRIMERO.-** Las reformas al presente Reglamento entrará en vigor el día su publicación en el Periódico Oficial del Estado. **TERCERO.-** Los procedimientos administrativos que se encuentren en trámite a la entrada en vigor del presente Acuerdo, serán resueltos conforme a lo dispuesto a lo establecido en los Reglamentos de Policía y Buen Gobierno y el Reglamento de Tránsito y Vialidad vigentes

ARTÍCULOS DEL REGLAMENTO DE TRÁNSITO Y VIALIDAD DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, QUE SE PROPONE REFORMAR:

DICE:	SE PROPONE QUE DIGA:
	35 Bis.- Para autorizar la expedición de licencias para conducir, reposición o renovación de la misma, los solicitantes de 70 años o mayores, deberán acreditar ante la autoridad estatal y/o municipal competente, según corresponda, lo siguiente: **I.- Nombre: Identificación oficial,** **II.- Domicilio en el municipio,** **III.- Estado de salud,** **IV.- No tener impedimento legal o administrativo: Escrito firmado por el solicitante mediante el cual declare bajo protesta de decir verdad que no tiene impedimento judicial o administrativo para la conducción de vehículos. Dicha información será verificada por la autoridad estatal competente en materia de expedición de licencias,** **V.- Pago de derechos en la Tesorería Estatal o Municipal: Recibo oficial.** **Entiéndase por Estado de salud: Certificado de examen médico reciente expedido por una institución de salud de la localidad legalmente establecida o por un profesionista autorizado por el municipio que cuente con cédula profesional. Mediante dicho certificado se hará constar que el solicitante tiene el estado físico y mental apropiado para la conducción de vehículos, y hará referencia a:**

	I. Facultades físicas del solicitante, incluyendo agudeza visual y auditiva, tipo de sangre y, en los casos aplicables, alergias. Si el solicitante padece de alguna discapacidad física que requiera prótesis, accesorios auditivos u otros, el certificado de examen médico hará constar lo conducente. **II. Facultades mentales del solicitante: no padecer alguna enfermedad mental que cause discapacidad para la conducción de vehículos.**
ARTÍCULO 40.- Los conductores de vehículos tienen prohibido lo siguiente:é lé II. Sujetar aparatos de telecomunicación, ya sea teléfonos celulares, radios u otros dispositivos de telecomunicación que representen un distractor para la conducción segura del vehículoé ; III. a XXIXé	**ARTÍCULO 40.-** Los conductores de vehículos tienen prohibido lo siguiente:é lé **II. El uso por el conductor, con la o las manos, de aparatos de telecomunicación, teléfonos celulares, radios o cualquier aparato electrónico u objeto derivado de las nuevas tecnologías de la información y comunicación, que puedan distraer al conductor al momento de conducir un vehículo. Se exceptúa de lo anterior, a los conductores de las unidades de seguridad, entiéndase Policía y Tránsito, así como a las unidades de asistencia médica, protección civil, bomberos y de emergencias, dada la naturaleza de sus funciones.** III. a XXIXé

DICE:	**SE PROPONE QUE DIGA:**
ARTÍCULO 136.- Las sanciones por faltas o violaciones al presente Reglamento, consistirán en: I. SUSPENSIÓN DE LA LICENCIA DE CONDUCIR.- Se podrá suspender la licencia de conducir hasta por 3 meses y en caso de reincidencia dentro de los siguientes seis meses se suspenderá hasta 18 meses, en los siguientes casos: a) Por abandonar injustificadamente el lugar de un accidente. b) Por manejar en estado de ebriedad, o en estado de ineptitud para conducir, bajo el influjo de drogas o sustancias tóxicas, en este caso, además de la sanción económica a que se haga acreedor. Para este caso, el oficial de tránsito al tener conocimiento de la comisión de infracciones por manejar en estado de ebriedad o de ineptitud para conducir, retendrá provisionalmente la licencia al conductor infractor y notificará de inmediato esta situación a la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, enviándole la documentación en la que consten las infracciones cometidas, a fin de que inicie el procedimiento correspondiente, debiendo la autoridad municipal de hacer del conocimiento al infractor de lo antes expuesto.	**ARTÍCULO 136.-** Las sanciones por faltas o violaciones al presente Reglamento, consistirán en: I. SUSPENSIÓN DE LA LICENCIA DE CONDUCIR.- **Además de la sanción económica a la que se haga acreedor, s**e suspenderá la licencia de conducir por 3 meses y en caso de reincidencia dentro de los siguientes seis meses se suspenderá 18 meses, en los siguientes casos: a) Por abandonar injustificadamente el lugar de un accidente. b) Por manejar en estado de ebriedad, en estado de ineptitud para conducir, **evidente estado de ebriedad** o bajo el influjo de drogas o sustancias tóxicas. **c) Por sujetar simultáneamente al momento de conducir, algún tipo de aparato de comunicación,** **SUSPENSIÓN DE LA LICENCIA, TRATAMIENTO PSICOLÓGICO Y ARRESTO ADMINISTRATIVO** **1. Por conducir en alguna de las referidas condiciones en el inciso b), tratamiento de rehabilitación, suspensión de la vigencia de la licencia, hasta por tres meses y arresto administrativo de ocho a doce horas.** **2. Por conducir en alguna de las referidas condiciones, y cometer cualquier infracción administrativa al presente Reglamento, tratamiento de rehabilitación, suspensión de la vigencia de la licencia hasta por seis meses y arresto administrativo de doce a veinticuatro horas.** **3. Por conducir en alguna de las referidas condiciones, por más de dos veces en un lapso de un año, procederá tratamiento de rehabilitación, suspensión de la vigencia de la licencia, por doce meses y arresto administrativo de veinticuatro a treinta y seis horas.** **4. Por no acreditar haber acudido al menos al 90% de las sesiones de tratamiento de rehabilitación decretadas, suspensión de la licencia para conducir por 18 meses.** **En todos los casos, el infractor se debe comprometer a asistir a tratamiento o curso de**

	rehabilitación y acreditar su cumplimiento ante la autoridad competente. De no efectuar el compromiso o no acreditarlo, se le suspenderá la vigencia de la licencia para conducir, por 18 meses. Tratándose de menores no emancipados que hayan cometido infracciones con motivo de conducción de vehículos, en alguna de las condiciones señaladas en el cuarto y quinto párrafo de este artículo, se les cancelará la licencia para conducir o estarán inhabilitados para obtenerla por doce meses, y en su caso, el tratamiento de rehabilitación se acordará con quienes ejerzan la patria potestad o custodia, quienes deberán de acompañar al infractor.
La Dirección General de Tránsito retendrá la licencia de conducir al infractor, por el término que dure el procedimiento que se lleve a cabo ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, debiendo devolverla al titular en caso de resolución favorable a éste, o retenerla por el término que dicte la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, según sea el caso o hasta que se cumplan la sanción.	La Dirección General de Tránsito retendrá la licencia de conducir al infractor, por el término que dure el procedimiento que se lleve a cabo ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, debiendo devolverla al titular en caso de resolución favorable a éste, o retenerla por el término que dicte la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, según sea el caso o hasta que se cumplan la sanción.
Para efectos de la reincidencia, la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, elaborará un registro de conductores infractores, el cual deberá contener los datos del conductor, las infracciones cometidas y fechas de las mismas.	Para efectos de la reincidencia, la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado **y la autoridad municipal**, elaborará**n** un registro de conductores infractores, el cual debe contener los datos del conductor, las infracciones cometidas y fechas de las mismas.
Tratándose de menores de edad éstos no podrán tramitar una nueva licencia hasta la obtención de su mayoría de edad.	Tratándose de menores de edad éstos no podrán tramitar una nueva licencia hasta cumplir su mayoría de edad.
c) Por orden judicial.	**d)** Por orden judicial.
d) Por huir cuando después de cometer una infracción no se respeta la indicación de un Oficial de Tránsito para detenerse.	**e)** Por huir cuando después de cometer una infracción no se respeta la indicación de un oficial de tránsito para detenerse.
e) Jugar carreras de vehículos sin las autorizaciones correspondientes.	**f)** Jugar carreras de vehículos sin las autorizaciones correspondientes.
f) Transportar personas en los vehículos fuera de los lugares permitidos, de acuerdo con el Artículo 40 Fracción IV, del presente Reglamento.	**g)** Transportar personas en los vehículos fuera de los lugares permitidos, de acuerdo con el Artículo 40 Fracción IV, del presente Reglamento.
II. CANCELACIÓN DE LA LICENCIA DE CONDUCIR.- Se cancelará la licencia de conducir en los casos siguientes:	II. CANCELACIÓN DE LA LICENCIA DE CONDUCIR.- Se cancelará la licencia de conducir en los casos siguientes:
a) Por abandonar injustificadamente el lugar de un accidente en más de una ocasión en un período de un año.	a) Por abandonar injustificadamente el lugar de un accidente en más de una ocasión en un período de un año.
b) Por resultar responsable de más de dos accidentes graves en un período de un año.	b) Por resultar responsable de más de dos accidentes graves en un período de un año.
c) Al conducir bajo el influjo de drogas o sustancias tóxicas, en tres ocasiones en un período de seis meses.	c) Al conducir bajo el influjo de drogas o sustancias tóxicas, en tres ocasiones en un período de seis meses.
d) Por orden judicial.	d) Por orden judicial.
e) Al comprobarse a los conductores de vehículos de servicio público de pasajeros, que en el desempeño de su trabajo se encuentren bajo el influjo de drogas, sustancias tóxicas o medicamentos controlados o que agredan físicamente a los pasajeros.	e) Al comprobarse a los conductores de vehículos de servicio público de pasajeros, que en el desempeño de su trabajo se encuentren bajo el influjo de drogas, sustancias tóxicas o medicamentos controlados o que agredan físicamente a los pasajeros.
f) Cuando se compruebe que la licencia fue obtenida dando falsa información.	f) Cuando se compruebe que la licencia fue obtenida dando falsa información.
g) Agredir físicamente a un Oficial de Tránsito en el cumplimiento de su función.	g) Agredir físicamente a un oficial de tránsito en el cumplimiento de su función.
Decretada la suspensión o cancelación de una licencia de conducir, se comunicará lo conducente a la	Decretada la suspensión o cancelación de una licencia de conducir, se comunicará lo conducente a la

Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado para que proceda según sea el caso. III. DETENCIÓN DE VEHÍCULOS.- Serán detenidos los vehículos y remitidos al lote autorizado mediante el servicio de grúa por el municipio, en los casos siguientes: a) Cuando el conductor sea menor de edad y no presente su licencia de manejo. b) Cuando el vehículo carezca de ambas placas vigentes. c) Cuando las placas, calcomanía o su tarjeta de circulación no correspondan al vehículo que las porte. d) Cuando el conductor no presente la tarjeta de circulación del vehículo que conduce. En el caso de los autobuses de transporte urbano la copia autorizada por la Autoridad Reguladora del Transporte en el Estado será equivalente al original. e) Cuando notoriamente el vehículo sea un riesgo para la seguridad de su propio conductor, peatones y demás conductores. f) Cuando el vehículo sea extranjero y no cumpla con lo dispuesto por el Artículo 14 del presente ordenamiento. g) Cuando se causen daños a terceros. h) Cuando el vehículo esté indebidamente estacionado. i) Cuando el vehículo esté abandonado. j) Por orden judicial mediante oficio. k) Cuando el conductor se encuentre en estado de ebriedad o en estado de ineptitud para conducir o bajo el influjo de drogas o estupefacientes. l) Cuando un conductor o sus acompañantes sean sorprendidos arrojando, esparciendo o abandonando basura en la vía pública o cualquier material o sustancia en cantidad tal que pueda causar daños a las vías públicas u obstaculizar el tránsito de peatones y vehículos. Para la entrega de vehículos detenidos, será indispensable la presentación ante la Autoridad Municipal de los documentos siguientes: factura o documento con el que se acredite la propiedad del vehículo, tarjeta de circulación, licencia de conducir según su especialidad de manejo, póliza de seguro vigente, comprobante de domicilio, e identificación personal preferentemente la credencial de elector, así como el comprobante de no adeudos de infracciones de tránsito y en su caso cuando así se requiera, el documento expedido por la Agencia del Ministerio Público y/o Autoridad Judicial competente en el que se autorice la liberación del vehículo. IV. RETIRO DE LA LICENCIA DE CONDUCIR.- La licencia de conducir podrá ser retirada por los elementos de la Autoridad Municipal cuando el conductor infractor sea menor de edad y cuando el conductor insulte al personal de tránsito en el ejercicio de sus funciones; en los casos en que proceda la suspensión o cancelación de la licencia de acuerdo con las Fracciones I y II de este Artículo; V. MULTA.- El cobro de una multa se hará aplicando la cantidad en pesos que corresponda a un día de salario mínimo general vigente en el Área Metropolitana de Monterrey, donde se cometa la infracción, multiplicado por el número que aparece al final de cada infracción señalada en el tabulador siguiente: EL TABULADOR SE MODIFICA EN SU TOTALIDAD, YA QUE SE LE AGREGA UNA COLUMNA INDICANDO	Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado para que proceda según sea el caso. III. DETENCIÓN DE VEHÍCULOS.- Serán detenidos los vehículos y remitidos al lote autorizado mediante el servicio de grúa por el municipio, en los casos siguientes: a) Cuando el conductor sea menor de edad y no presente su licencia de manejo. b) Cuando el vehículo carezca de ambas placas vigentes. c) Cuando las placas, calcomanía o su tarjeta de circulación no correspondan al vehículo que las porte. d) Cuando el conductor no presente la tarjeta de circulación del vehículo que conduce. En el caso de los autobuses de transporte urbano la copia autorizada por la autoridad reguladora del transporte en el Estado será equivalente al original. e) Cuando notoriamente el vehículo sea un riesgo para la seguridad de su propio conductor, peatones y demás conductores. f) Cuando el vehículo sea extranjero y no cumpla con lo dispuesto por el Artículo 14 del presente ordenamiento. g) Cuando se causen daños a terceros. h) Cuando el vehículo esté indebidamente estacionado. i) Cuando el vehículo esté abandonado. j) Por orden judicial mediante oficio. k) Cuando el conductor se encuentre en estado de ebriedad o en estado de ineptitud para conducir o bajo el influjo de drogas o estupefacientes. l) Cuando un conductor o sus acompañantes sean sorprendidos arrojando, esparciendo o abandonando basura en la vía pública o cualquier material o sustancia en cantidad tal que pueda causar daños a las vías públicas u obstaculizar el tránsito de peatones y vehículos. **m) Cuando el conductor se niegue a realizar el dictamen médico.** Para la entrega de vehículos detenidos, será indispensable la presentación ante la autoridad municipal de los documentos siguientes: factura o documento con el que se acredite la propiedad del vehículo, tarjeta de circulación, licencia de conducir según su especialidad de manejo, póliza de seguro vigente, comprobante de domicilio, e identificación personal preferentemente la credencial de elector, así como el comprobante de no adeudos de infracciones de tránsito y en su caso cuando así se requiera, el documento expedido por la Agencia del Ministerio Público y/o Autoridad Judicial competente en el que se autorice la liberación del vehículo. IV. RETIRO DE LA LICENCIA DE CONDUCIR.- La licencia de conducir podrá ser retirada por los elementos de la autoridad municipal cuando el conductor infractor sea menor de edad y cuando el conductor insulte al personal de tránsito en el ejercicio de sus funciones; en los casos en que proceda la suspensión o cancelación de la licencia de acuerdo con las Fracciones I y II de este Artículo; V. MULTA.- El cobro de una multa se hará aplicando la cantidad en pesos que corresponda a un día de salario mínimo general vigente en el área metropolitana de Monterrey, donde se cometa la infracción, multiplicado por el número que aparece al final de cada infracción señalada en el tabulador siguiente: EL TABULADOR SE MODIFICA EN SU TOTALIDAD, YA QUE SE LE AGREGA UNA COLUMNA INDICANDO

EL NÚMERO CONSECUTIVO DEL CONCEPTO DE LA SANCIÓN AL LADO IZQUIERDO, SE AGREGAN LAS SANCIONES Y SUS MONTOS DE ACUERDO A LA LEY DE PREVENCIÓN Y COMBATE AL CONSUMO DE ALCOHOL (TABULADOR DE INFRACCIONES) 1 a 119é é NÚMERO 120: ñLlevar personas u objetos entre su cuerpo y dispositivos de manejoò Art. 40. Fracción II. CUOTAS No. Sanción: 5 a 10é 121é é NÚMERO 122: ñManejar bajo el influjo de drogas o sustancias tóxicasò Art. 40. CUOTAS No. Sanción: 30 a 200é 123 a 124é é NÚMERO 125: ñManejar en estado de ebriedadò Art. 40. Fracción I. CUOTAS No. Sanción: 30 a 200é é NÚMERO 126: ñManejar en estado de ineptitud para conducirò Art. 40. Fracción I. CUOTAS No. Sanción: 30 a 200é 127 a 226.	EL NÚMERO CONSECUTIVO DEL CONCEPTO DE LA SANCIÓN AL LADO IZQUIERDO, SE AGREGAN LAS SANCIONES Y SUS MONTOS DE ACUERDO A LA LEY DE PREVENCIÓN Y COMBATE AL CONSUMO DE ALCOHOL (TABULADOR DE INFRACCIONES) 1 a 119é é NÚMERO 120: **Sujetar aparatos de telecomunicación, ya sea teléfonos celulares, radios o cualquier aparato electrónico u objeto derivado de las nuevas tecnologías de la información y comunicación, que pueda distraer al conductor al momento de conducir un vehículo. Se exceptúa de lo anterior, a los conductores de las unidades de seguridad, entiéndase Policía y Tránsito, así como a las unidades de asistencia médica y de emergencias, dadas la naturaleza en el cumplimiento de sus funciones.** Art. 40. Fracción II. CUOTAS No. Sanción: **50 a 600**é 121é é **NÚMERO 122: Conducir en estado de ebriedad incompleto o en estado de ebriedad completo. Art. 136 inciso b). CUOTAS No. Sanción: 50 a 200**é 123 a 124é **é NÚMERO 125: Conducir en estado de ebriedad incompleta o en estado de ebriedad completa y cometer cualquier infracción administrativa. Art. 136. Inciso b). CUOTAS No. Sanción: 100 a 300é** **é NÚMERO 126: Conducir en estado de ebriedad incompleta o en estado de ebriedad completo en forma reincidente. Art. 136. Inciso b). CUOTAS No. Sanción: 200 a 600é** 127 a 226é **ARTÍCULO 136 BIS.- Las autoridades municipales, al tener conocimiento de la comisión de infracciones que tengan como sanción la suspensión o cancelación de licencias de conducir:** **a) Retendrán provisionalmente, como medida preventiva, la licencia del conductor del vehículo;** **b) Tomarán las medidas necesarias, de acuerdo a la normativa, para evitar que el titular de la licencia continúe conduciendo;** **c) Notificarán de inmediato la retención a la autoridad estatal competente en materia de expedición de licencias; y** **d) Notificarán a la autoridad municipal competente, remitiéndole la licencia y copia del documento en el que consten las infracciones cometidas para efectos de que ésta sustancie el procedimiento correspondiente y emita la resolución que proceda.** **e) La autoridad municipal dentro de los siguientes diez días hábiles, contados a partir de la fecha de la infracción, notificará al titular de la licencia a fin de que dentro del plazo de quince días hábiles manifieste lo que a su derecho convenga, presente las pruebas y los alegatos de su intención.** **Vencido el término para su defensa, dicha autoridad resolverá en definitiva y lo**

	notificará dentro de los quince días hábiles siguientes al infractor. **Posteriormente, la mencionada autoridad municipal notificará a la autoridad estatal competente en materia de expedición de licencias, sobre la resolución definitiva y en su caso le remitirá la licencia retenida, a fin de que ésta efectúe las anotaciones correspondientes en la base de datos donde se registren dichas sanciones, así como su cumplimiento, lo cual debe tomarse en cuenta para determinar la reincidencia.** **Dicha autoridad podrá reactivar la licencia de conducir si el infractor demuestra haber cumplido la sanción, o en su caso, solicite y realice 30 horas de servicio en la comunidad por cada mes que se le haya decretado la suspensión de la licencia de conducir.**
TRANSITORIOS **PRIMERO.-** El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado. **SEGUNDO.-** Se derogan todas las disposiciones municipales que contravengan lo dispuesto en el presente Reglamento. **TERCERO.-** En lo que refiere el presente reglamento a la emisión de contaminantes por vehículos automotores, serán aplicables las disposiciones contenidas, hasta en tanto se lleven a cabo los convenios o acuerdos correspondientes con Gobierno del Estado respecto al programa de administración de la calidad del área metropolitana de Monterrey. **CUARTO.-** En virtud de que el presente Reglamento ha sido homologado en sus disposiciones con los reglamentos de Tránsito y Vialidad de los Municipios conurbados (Apodaca, García, Gral. Escobedo, Guadalupe, Juárez, Monterrey, Santa Catarina, San Nicolás de los Garza y San Pedro Garza García), para la modificación o derogación del mismo se procurará llevar a cabo bajo el consenso de los Municipios señalados.	**T R A N S I T O R I O S** **PRIMERO.-Las reformas al presente Reglamento entrarán en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.** **SEGUNDO.- Los procedimientos administrativos que se encuentren en trámite a la entrada en vigor del presente Acuerdo, serán resueltos conforme a lo dispuesto a lo establecido en los Reglamentos de Policía y Buen Gobierno y el Reglamento de Tránsito y Vialidad vigentes.**

Con base en lo anteriormente expresado y fundado, se somete a consideración del pleno de este Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los siguientes:

A C U E R D O S

PRIMERO: Se aprueba dar inicio a la consulta pública respecto a la **INICIATIVA QUE REFORMA EL REGLAMENTO DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN Y AL REGLAMENTO DE TRÁNSITO Y VIALIDAD DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN,** por un término de 15-quince días naturales contados a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, para que los ciudadanos hagan las aportaciones que así deseen respecto al contenido del Reglamento en estudio ante la Secretaría del Republicano Ayuntamiento y una vez cumplido lo anterior, esta Comisión de Gobierno y Reglamentación analice, estudie y dictamine en definitiva la presente consulta pública.

SEGUNDO: Publíquese íntegramente el dictamen de la presente consulta pública, el manifiesto de impacto regulatorio y el dictamen emitido por el titular de la Unidad de Mejora Regulatoria en el Periódico Oficial del Estado, la convocatoria pública en uno de los periódicos de mayor circulación en la Entidad, de igual manera en la Gaceta Municipal para su posterior difusión. Así mismo, hágase su difusión por conducto de la Secretaría de Participación y Atención Ciudadana de este municipio.

TERCERO: La presente iniciativa se encuentra a disposición para su consulta, en la oficina de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento ubicada en su Recinto Oficial con domicilio en la calle Juárez y Libertad S/N Colonia Centro en el Municipio de San Pedro

Garza García Nuevo León y en la página de Internet del Municipio en el hipervínculo www.sanpedro.gob.mx (consultas públicas).

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

A T E N T A M E N T E San Pedro Garza García, N. L., 11 de Febrero de 2015. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. LIC. JUAN JUAN CASTRO LOBO PRESIDENTE A FAVOR; C. LIC. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ SECRETARIO A FAVOR; C. LIC. MARIA CONCEPCIÓN LANDA GARCÍA TÉLLEZ VOCAL A FAVOR

SAN PEDRO GARZA GARCÍA Ciudad de Vanguardia
Unidad de Mejora Regulatoria
Secretaría de Administración

FORMULARIO MIR

I. DATOS GENERALES DEL ANTEPROYECTO

A. TÍTULO DEL ANTEPROYECTO
INICIATIVA QUE REFORMA EL REGLAMENTO DE POLICIA Y BUEN GOBIERNO

B. NOMBRE DEL ARCHIVO ELECTRÓNICO DEL ANTEPROYECTO
Iniciativa Transito y Policia Final

C. DEPENDENCIA O ENTIDAD QUE ELABORA EL MIR	
~~DEPENDENCIA~~	**~~ENTIDAD~~**
SECRETARIA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DIRECCION DE JUCES CALIFICADORES y DIRECCION DE ASUNTOS JURIDICOS	

D. RESPONSABLE DE PRESENTAR EL MIR (TITULAR DE LA DEPENDENCIA O ENTIDAD)		
NOMBRE **BENJAMIN**	**APELLIDO PATERNO** **SOTO**	**APELLIDO MATERNO** **REYNA**
CARGO **DIRECTOR DE JUECES CALIFICADORES**		
TELEFÓNO **8400-4616 y 8400-4638**	**CORREO ELECTRÓNICO** **bsotorey@sanpedro.gob.mx**	

E. RESPONSABLE DE LA MEJORA REGULATORIA (ENLACE DE MEJORA REGULATORIA)		
NOMBRE **POLICARPO**	**APELLIDO PATERNO** **GARZA**	**APELLIDO MATERNO** **RODRIGUEZ**
CARGO **COORDINADOR GENERAL DE LA DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS, ENCARGADO DE DESPACHO**		
TELEFÓNO **84-00-44-00 ext.48-06**	**CORREO ELECTRÓNICO** **policarpo.garza@sanpedro.gob.mx**	

F. IDENTIFICAR SI EL ANTEPROYECTO OBEDECE A UNO O MÁS DE LOS SIGUIENTES SUPUESTOS		
Obligación específica	**Compromiso Internacional**	**Programa de Mejora Regulatoria**

G. NÚMERO DEL ANTEPROYECTO QUE LE ANTECEDE (Cuando el anteproyecto responde a las observaciones por falta de información o a un dictamen preliminar)

NO APLICA

E. RESUMEN DEL ANTEPROYECTO

1

El tema de las personas que conducen un vehículo bajo los efectos del alcohol o de alguna sustancia que produzca efectos similares, es un problema grave con el que actualmente tienen que lidiar las autoridades municipales del área metropolitana, sobre todo cuando se trata de muertes ocasionadas por accidentes viales relacionados con el consumo del alcohol o cualquier sustancia que produzca efectos similares.

Aún y cuando se sabe, que las autoridades municipales realizan un esfuerzo por atacar el problema con la realización de operativos y la aplicación de multas, sigue latente el problema en toda el área metropolitana.

El hecho de conducir un vehículo automotor, cuando la persona realiza una ingesta voluntaria de alcohol o cualquier sustancia que produzca efectos similares, constituye una irresponsabilidad del ciudadano, al poner en riesgo tanto su vida, patrimonio y la vida de terceras personas.

Por tal motivo, la actual administración del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, preocupada por el bienestar de la comunidad y con el fin de proteger y salvaguardar la vida e integridad de las personas, tiene la firme intención de endurecer las sanciones administrativas, contra las personas que sean sorprendidas conduciendo vehículos bajo los efectos del alcohol o cualquier otra sustancia que produzca efectos similares, para crear conciencia en la ciudadanía y evitar accidentes fatales donde se pueda perder la vida de las personas a causa de esta conducta.

II. JUSTIFICACIÓN DE LA REGULACIÓN PROPUESTA

1. DESCRIBA LOS OBJETIVOS REGULATORIOS GENERALES DEL ANTEPROYECTO

Disminuir los índices de accidentes viales, hacer conciente a la ciudadanía para que evite manejar bajo los efectos del alcohol o intoxicada por medio de alguna sustancia que provoque efectos similares, así como también, salvaguardar la vida e integridad de las personas en San Pedro Garza García, Nuevo León.

2. DESCRIBA LA PROBLEMÁTICA O SITUACIÓN QUE DA ORIGEN AL ANTEPROYECTO Y PRESENTE LA INFORMACIÓN ESTADÍSTICA SOBRE LA EXISTENCIA DE DICHA PROBLEMÁTICA O SITUACIÓN.

Actualmente, la persona detenida por elementos de Policía y Tránsito por la comisión de alguna falta administrativa al Reglamento de Policía y Buen Gobierno, se le aplica como sanción administrativa el pago de una multa o cumplir con un arresto de hasta 36 horas; dándole la opción a la persona detenida de poder obtener su libertad; lo cual para el caso de los conductores de vehículos bajo los efectos del alcohol, es una facilidad, ya que pueden pagar la multa impuesta, recuperar su libertad y volver a conducir un vehículo automotor.

3. RESUMEN DEL ANÁLISIS DE RIESGO. (ANEXAR EN ARCHIVO ELECTRÓNICO EL TEXTO COMPLETO)
No se acompaña (VER TABLA DE CONDUCTORES 2011-2014)
4. NOMBRE DEL ARCHIVO ELECTRÓNICO CON EL TEXTO COMPLETO DEL ANÁLISIS DE RIESGO
TABLA DE CONDUCTORES 2011-2014

5. SEÑALE EL TIPO DE ORDENAMIENTO JURÍDICO PROPUESTO
Reglamento

6. ¿QUÉ OTRAS ALTERNATIVAS AL ANTEPROYECTO SE CONSIDERARON DURANTE SU ELABORACIÓN? ¿SE CONSIDERARON ALTERNATIVAS QUE PUDIERAN LOGRAR LOS OBJETIVOS DEL ANTEPROYECTO SIN CREAR NUEVAS OBLIGACIONES PARA LOS PARTICULARES, TALES CÓMO PROGRAMAS BASADOS EN INCENTIVOS, UN PROGRAMA DE INFORMACIÓN A CONSUMIDORES O A EMPRESAS, O SIMPLEMENTE UN PROGRAMA PARA MEJORAR EL CUMPLIMIENTO DE REGULACIONES EXISTENTES? ¿PORQUÉ SE DESECHARON ESAS ALTERNATIVAS?

No se consideraron alternativas, ya que se trata de la aplicación de un Reglamento.

7. *ENUMERE* LOS ORDENAMIENTOS LEGALES QUE DAN FUNDAMENTO JURÍDICO AL ANTEPROYECTO (Tomar en cuenta los supuestos contemplados en el inciso F, del presente formulario)

CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS:
"Artículo 21. La investigación de los delitos corresponde al Ministerio Público y a las policías, las cuales actuarán bajo la conducción y mando de aquél en el ejercicio de esta función.

El ejercicio de la acción penal ante los tribunales corresponde al Ministerio Público. La ley determinará los casos en que los particulares podrán ejercer la acción penal ante la autoridad judicial.

La imposición de las penas, su modificación y duración son propias y exclusivas de la autoridad judicial.

Compete a la autoridad administrativa la aplicación de sanciones por las infracciones de los reglamentos gubernativos y de policía, las que únicamente consistirán en multa, arresto hasta por treinta y seis horas o en trabajo a favor de la comunidad; pero si el infractor no pagare la multa que se le hubiese impuesto, se permutará esta por el arresto correspondiente, que no excederá en ningún caso de treinta y seis horas...."

LEY PARA LA PREVENCIÓN Y COMBATE AL ABUSO DEL ALCOHOL
ARTÍCULO 62.- Además de las anteriores, se consideran conductas violatorias o infracciones a esta Ley, las siguientes:

..II. Conducir vehículos en estado de ebriedad incompleto o en estado de ebriedad completo;..

...**ARTÍCULO 64.-** Las sanciones aplicables serán las siguientes:

...XLIX. Por conducir en estado de ebriedad incompleto o en estado de ebriedad completo, multa de 50 a 200 cuotas, tratamiento, suspensión de la vigencia de la licencia hasta por tres meses y arresto administrativo de ocho a doce horas;

L. Por conducir en estado de ebriedad incompleto o en estado de ebriedad completo y cometer cualquier infracción administrativa, una multa de 100 a 300 cuotas, tratamiento, suspensión de la vigencia de la licencia hasta por seis meses y arresto administrativo de doce a veinticuatro horas;

LI. Por conducir en estado de ebriedad incompleto o en estado de ebriedad completo en forma reincidente, procederá multa de 200 a 600 cuotas, tratamiento, cancelación de la licencia para conducir e inhabilitación para obtenerla hasta por doce meses y arresto administrativo de veinticuatro a treinta y seis horas....

8. MENCIONE LAS DISPOSICIONES JURÍDICAS VIGENTES DIRECTAMENTE APLICABLES A LA PROBLEMÁTICA MATERIA DEL ANTEPROYECTO, Y EXPLIQUÉ PORQUÉ SON INSUFICIENTES PARA ATENDER LA PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA

Ordenamientos	Razones por las que es insuficiente
Reglamento de Policía y Buen Gobierno	Contempla la sanción administrativa como arresto o multa; permite el pago de multa en lugar del arresto administrativo. Es laxo en su aplicación, ya que se propone la multa y el arresto inconmutable.

9. ENUMERE, EN SU CASO, LAS DISPOSICIONES JURÍDICAS EN VIGOR QUE EL ANTEPROYECTO MODIFICA, DEROGA O ABROGA.	
Ordenamientos	**Artículos y Fracciones**
Modifica el Reglamento de Policía y Buen Gobierno	12, 14, 25, 29, 33 y 39

JUSTIFICACIÓN DE ACCIONES REGULATORIAS ESPECÍFICAS

10. ACCIONES REGULATORIAS ESPECÍFICAS. Para cada acción regulatoria específica en el anteproyecto: (a) Describa la acción; (b) identifique los artículos aplicables; (c) justifique la acción regulatoria propuesta y, en su caso, compárela con otras acciones alternativas viables. Explique la manera en que contribuye a solucionar la problemática identificada y lograr los objetivos del anteproyecto.

Descripción de las acciones	Artículos aplicables	Justificación
1ªAgregar como elemento del tipo a sancionar las infracciones a la seguridad de la población cuando "y que con su conducta, ponga en riesgo, tanto su vida, como la de terceras personas, incluyendo su patrimonio"	Artículo 12, posterior a la fracción VII	Salvaguardar la vida de otros y su patrimonio
2ª Acreditar el tratamiento determinado por parte de la Dirección de Tránsito.	14 artículo final	Ajustar para que la Dirección de Tránsito supervise el tratamiento del infractor.
3ª Aplicación de multa y arresto inconmutable.	25 fracciones II y III	No permitir la circulación de infractores específicos y que además de cumplir su arresto, paguen la multa impuesta.
Excepciones de la conmutación del arresto administrativo	29	No permitir al infractor que pueda conmutar su sanción.
No incluir a un perito médico en la evaluación del infractor junto con el agente que intervino en la detención.	33 fracción IV a)	No condicionar al Juez Calificador sobre el estado de ebriedad del detenido para llevar a cabo la audiencia.
Conmutar el arresto administrativo por servicio comunitario, con excepciones del artículo 14.	33 fracción VI	No permitir al infractor la opción del trabajo a favor de la comunidad, para que cumpla con la sanción impuesta

11. INDIQUE SI SE REVISÓ LA MANERA COMO SE REGULA EN OTROS PAÍSES LA MATERIA OBJETO DEL ANTEPROYECTO. DE SER EL CASO, EXPLIQUE COMO INFLUYÓ DICHA REVISIÓN EN LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO, SOBRE TODO SI CONSIDERA QUE LOS ELEMENTOS SURGIDOS DE LA REVISIÓN DE LA EXPERIENCIA DE OTROS PAÍSES DAN SUSTENTO O JUSTIFICACIÓN AL CONTENIDO DEL ANTEPROYECTO.

No

12. INDIQUE SI SE REVISÓ LA MANERA COMO SE REGULA EN OTROS ESTADOS DEL PAÍS LA MATERIA OBJETO DEL ANTEPROYECTO. DE SER EL CASO, EXPLIQUE COMO INFLUYÓ DICHA REVISIÓN EN LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO, SOBRE TODO SI CONSIDERA QUE LOS ELEMENTOS SURGIDOS DE LA REVISIÓN DE LA EXPERIENCIA DE OTROS ESTADOS DAN SUSTENTO O JUSTIFICACIÓN AL CONTENIDO DEL ANTEPROYECTO.

Se revisó el esquema regulatorio del Centro Sanciones Administrativas del Distrito Federal denominado "El Torito". Se busca replicar los procesos de los detenidos.

SAN PEDRO GARZA GARCIA Ciudad de Vanguardia
Unidad de Mejora Regulatoria
Secretaría de Administración

13. CONSULTA PÚBLICA: Identifique los tipos de consulta que se realizaron para la elaboración del anteproyecto

• Formación de grupos de trabajo/Comité técnico para la elaboración del anteproyecto		
• Colegios de profesionistas		
• Asociaciones Civiles		X
• Universidades Públicas/Privadas		
• Circulación de borrador a grupos o personas interesadas y recepción de comentarios		
• Seminario/conferencia por invitación		
• Seminario/conferencia abierto al público		
• Recepción de comentarios no solicitados		
• Consulta intra-gubernamental		X
• Consulta con autoridades internacionales		
• Otro:	Especifique:	
• No se realizó consulta:		

14. PRESENTE LA LISTA DE PERSONAS, ORGANIZACIONES, AUTORIDADES CONSULTADAS

Nombre completo de la persona	Nombre completo de la organización
NACE	Ricardo Cantú Jauckens
Consejo Consultivo Ciudadano de la Secretaría del R. Ayuntamiento.	Integrantes del Consejo
Gobierno del Estado	

15. DESCRIBA BREVEMENTE LAS PROPUESTAS QUE SE INCLUYERON AL ANTEPROYECTO COMO RESULTADO DE LAS CONSULTAS IDENTIFICADAS EN LA PREGUNTA 13. DE SER POSIBLE, IDENTIFIQUE LAS PERSONAS U ORGANIZACIONES QUE HICIERON DICHAS PROPUESTAS.

Establecer entre NACE y Alcohólicos Anónimos la impartición de pláticas y apoyo en los tratamientos de los detenidos.
El establecimiento de un Centro de Sanciones Administrativas exclusivo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

ANÁLISIS DE IMPLEMENTACIÓN

16. ¿Hay recursos públicos asignados, o se requieren recursos adicionales o extraordinarios, para asegurar la aplicación de la regulación propuesta en el anteproyecto? En su caso, justifique que los recursos e infraestructura disponibles son suficientes para realizar dichas actividades.

Se van a requerir recursos adicionales para el inicio de la obra del centro de internamiento, que ya fueron aprobados por la Comisión de Hacienda del Ayuntamiento.
Para el presupuesto de egresos de 2015, se introdujeron los rubros del centro como parte del presupuesto ordinario.

a) Describa si se requiere la creación, modificación o supresión de estructuras administrativas y ocupacionales.

Organigrama actual:	Organigrama propuesto:
Se mantiene el organigrama actual de la Secretaría de Seguridad y la Secretaría del Ayuntamiento, únicamente se amplía el personal requerido.	Médicos, personal de Barandilla de Policía (Secretaría de Seguridad Municipal). Jueces Calificadores (Secretaría del R. Ayuntamiento)

b) Detallar el Impacto presupuestal que se generaría en la administración pública, o en la dependencia o entidad que remite el anteproyecto, tomando en consideración los recursos humanos, financieros y materiales.

Incremento de gasto corriente en personal, ascendiendo a un 40% aproximadamente tanto para la Secretaría de Seguridad y la Dirección de Jueces Calificadores, atendiendo al personal que es designado a la vigilancia del Centro de Sanciones Administrativas.

c) Es necesario desarrollar o implementar tecnologías de información y comunicación?

Implementar sistemas de voz, datos, cámaras de reconocimiento facial y cámaras de video vigilancia.

d) Describa la relación costo-beneficio, respecto de las variables señaladas en los incisos anteriores.

El beneficio social por la inclusión de nuevos esquemas de tratamiento de los detenidos, en lugar de que su estancia en los centros de internamiento sea ociosa, la suspensión de licencias, y salvaguarda de la población tiene mayores beneficios que lo que el costo del aumento del gasto corriente y la inversión en infraestructura que representa.

17. DESCRIBA LAS SANCIONES O MEDIDAS DE SEGURIDAD QUE CONTEMPLA EL ANTEPROYECTO, O AQUELLAS SANCIONES APLICABLES REFERIDAS EN OTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO. ¿Corresponde la severidad de las sanciones con la gravedad del incumplimiento?

Descripción de las acciones	Artículos aplicables	Justificación
1ªAgregar como elemento del tipo a sancionar las infracciones a la seguridad de la población cuando "y que con su conducta, ponga en riesgo, tanto su vida, como la de terceras personas, incluyendo su patrimonio"	Artículo 12, posterior a la fracción VII	Salvaguardar la vida de otros y su patrimonio
2ª Acreditar el tratamiento determinado por parte de la Dirección	14 artículo final	Ajustar para que la Dirección de Tránsito supervise el tratamiento del
3ª Aplicación de multa y arresto inconmutable.	25 fracciones II y III	No permitir la circulación de infractores específicos y que además
Excepciones de la conmutación del arresto administrativo	29	No permitir al infractor que pueda conmutar su sanción.
No incluir a un perito médico en la evaluación del infractor junto con el agente que intervino en la detención.	33 fracción IV a)	No condicionar al Juez Calificador sobre el estado de ebriedad del detenido para llevar a cabo la audiencia
Conmutar el arresto administrativo por servicio comunitario, con excepciones del artículo 14.	33 fracción VI	No permitir al infractor la opción del trabajo a favor de la comunidad, para que cumpla con la sanción impuesta

III. EFECTOS DEL ANTEPROYECTO

18. EFECTOS GENERALES DEL ANTEPROYECTO. ¿Cuáles serían los efectos del anteproyecto sobre la competencia en los mercados, y sobre el comercio nacional e internacional?

NO APLICA.

19. Cuáles serían los efectos del anteproyecto sobre los consumidores o sobre los usuarios de bienes y servicios, en términos de precios, calidad y disponibilidad de los bienes y servicios?

NO APLICA.

20. Justifique la viabilidad para las micro, pequeñas y medianas empresas para cumplir con las obligaciones establecidas en el anteproyecto.

NO APLICA.

ANÁLISIS DE COSTOS

21. COSTOS CUANTIFICABLES. Indicar un aproximado de los costos en términos monetarios, que le puedan generar a cada grupo o sector la regulación establecida en el anteproyecto. Para cada grupo o sector describa el costo incurrido, de ser posible, estime (en pesos por año) el monto y el rango esperados del costo.

COSTO CUANTIFICABLE #1					
Descripción: Aumento en la Nómina de Jueces Calificadores en un 40%			Grupo o Sector afectado: Administración		
Cuantificación: Nómina actual + 40%, más prestaciones					
Costo: Monto esperado	$0.00	Rango del costo: Límite Inferior	$0.00	Rango del Costo: Límite Superior	$.0.00

COSTO CUANTIFICABLE #2					
Descripción: Ampliación Presupuestal 2014			Grupo o Sector afectado: Administración		
Cuantificación: aprox. 3.78 millones					
Costo: Monto esperado	$0.00	Rango del costo: Límite Inferior	$0.00	Rango del Costo: Límite Superior	$.0.00

COSTO CUANTIFICABLE #3					
Descripción:			Grupo o Sector afectado:		
Cuantificación:					
Costo: Monto esperado	$0.00	Rango del costo: Límite Inferior	$0.00	Rango del Costo: Límite Superior	$.0.00

22. COSTOS NO CUANTIFICABLES. Identifique cada uno de los grupos o sectores que incurrirían en costos no cuantificables con motivo de la regulación establecida en el anteproyecto. En la parte del cuadro denominado evaluación cualitativa explique las razones que justifican la importancia del costo.

COSTO NO CUANTIFICABLE #1	
Descripción: Selección de personal, tiempo invervido	Grupo o Sector afectado: Administración Municipal
Evaluación Cualitativa: El Nuevo personal de jueces calificadores require de un perfil especial de selección.	

Importancia: Impacto Mediano

COSTO NO CUANTIFICABLE #2	
Descripción:	Grupo o Sector afectado:
Evaluación Cualitativa:	
Importancia: Alto Impacto, Impacto Mediano, Bajo Impacto	

ANÁLISIS DE BENEFICIOS

23. BENEFICIOS CUANTIFICABLES. Determinar los beneficios que resultarían de la aplicación de la regulación, los cuales deberán expresarse en términos de la reducción o eliminación del problema planteado. Para cada grupo o sector describa el tipo de beneficio recibido, de ser posible, estime (en pesos por año) el monto y el rango esperados del beneficio.

BENEFICIO CUANTIFICABLE #1					
Descripción: Aumento en el número de infractores arrestados			Grupo o Sector beneficiado: Particulares detenidos		
Cuantificación: Actualmente se arresta aprox. a un 60% de los detenidos totales. En el ciclio 2013-14 se han detenido a 868 personas.					
Beneficio: Monto esperado	Aumento de un 66% en el número de detenidos	Rango del beneficio: Límite Inferior	$0.00	Rango del beneficio: Límite Superior	$.0.00

BENEFICIO CUANTIFICABLE #2					
Descripción:			Grupo o Sector beneficiado:		
Cuantificación:					
Beneficio: Monto esperado	$0.00	Rango del beneficio: Límite Inferior	$0.00	Rango del beneficio: Límite Superior	$.0.00

24. BENEFICIOS NO CUANTIFICABLES. Determinar los beneficios no cuantificables que resultarían de la aplicación de la regulación, los cuales deberán expresarse en términos de la reducción o eliminación del problema planteado. Para cada grupo o sector describa el tipo de beneficio recibido y su importancia relativa. En la parte del cuadro denominada evaluación cualitativa explique las razones que justifican la importancia del beneficio.

BENEFICIO NO CUANTIFICABLE #1	
Descripción: Mejorar el cumplimiento de sanciones y el respeto al estado de derecho	Grupo o Sector beneficiado: Administración

Evaluación Cualitativa: **El cumplimiento, tratamiento y respeto al estado de derecho son producto de una inversión constante de un Gobierno, que no tiene retorno.**
Importancia: Alta

BENEFICIO NO CUANTIFICABLE #2	
Descripción: **Respeto a los derechos humanos, orientando de forma preventiva y correctiva**	**Grupo o Sector beneficiado:** **Administración**
Evaluación Cualitativa:	
Importancia:	

25. Justifique que los beneficios de la regulación son superiores a sus costos

Se considera que no es suficiente que se aplique una multa a la persona que sea sorprendida conduciendo un vehículo bajo los efectos del alcohol o drogas, puesto que realmente no se le puede poner un costo monetario a la conducta irresponsable de una persona que pone en riesgo su vida y la de los demás, al realizar tal comportamiento, además de que resulta evidente que en caso de permitir que se conmute la sanción de arresto por la multa, el infractor, al imponérsele el arresto, podría pedir que se conmutara por la multa y pagarla de inmediato, lo que desembocaría en que el infractor podría seguir conduciendo un vehículo, bajo los efectos del alcohol o cualquier sustancia que produzca efectos similares, exponiéndolo de igual forma a participar en accidentes viales, poniendo en riesgo, tanto su vida como la de terceras personas, motivos por los cuales se propone que se sancione la conducta de la persona que conduce un vehículo bajo los efectos del alcohol, o cualquier sustancia que produzca efectos similares, con una multa y arresto inconmutable.

26. Si desea proporcionar información adicional sobre los costos y beneficios esperados del anteproyecto (cuantificables o no cuantificables), tales como gráficos, tablas, modelos, etc. Anéxela en un archivo electrónico. Nombre del archivo electrónico con información adicional:

TABLA DE CONDUCTORES DETENIDOS BAJO LOS EFECTOS DEL ALCOHOL						
	noviembre-11 a octubre-12	**noviembre-12 a octubre-13**	**noviembre-13 a octubre-14**	**27 de noviembre de 2014**	**TOTAL**	**%**
CUMPLIO ARRESTO	245	383	491	54	**1173**	59.2%
PAGO MULTA	140	194	317	37	**688**	34.7%
TRABAJO COMUNITARIO	18	43	58	1	**120**	6.0%
PAGO MULTA Y SE AMPARO	0	1	2	0	**3**	0.1%
TOTAL	**403**	**620**	**868**	**92**	**1983**	**100%**

SAN PEDRO GARZA GARCIA Ciudad de Vanguardia
Unidad de Mejora Regulatoria
Secretaría de Administración

IV. TRÁMITES Y SERVICIOS

27. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE TRÁMITES Y SERVICIOS	
a. ¿El anteproyecto elimina trámites?	NO
b. ¿El anteproyecto crea trámites?	NO
c. ¿El anteproyecto modifica trámites?	NO

El resto de las preguntas de esta sección sólo se aplica si contestó "Si" a alguna de las tres opciones anteriores:

28. Si el anteproyecto (crea) establece *nuevos trámites*, presente la información requerida en el siguiente cuadro:

TRAMITE NUEVO #1		
Nombre del trámite:		
Fundamentación Jurídica (artículos aplicables)		
Casos:	Quién y en qué casos debe o puede realizarse el trámite:	Población a la que impacta:
Medio de presentación o solicitud: Formato Escrito libre Medios electrónicos Otro:	**Tipo de Trámite:** Obligatorio De conservación Es un beneficio o servicio De inicio o procedimiento De consulta Otro:	**Vigencia:**
Plazo de resolución: #Días: Naturales: Hábiles:	**Efectos de no resolución:** Afirmativa Ficta: Negativa Ficta: Ninguna:	
Requisitos y documentos	**Enumere los requisitos y documentos:**	
Criterios para resolución	**Enumere los criterios**	
Monto:	**Ante quién se presenta:** Señale Unidad administrativa y servidores públicos responsables.	**Horario de atención:**

29. En el caso de que el anteproyecto *modifique trámites* existentes, presente la información requerida en el siguiente cuadro:

Trámite modificado #1	
Nombre del trámite:	Clave de RMTyS:
Artículos aplicables:	

SAN PEDRO GARZA GARCIA
Ciudad de Vanguardia

Unidad de Mejora Regulatoria
Secretaría de Administración

COMPARACIÓN DEL TRÁMITE ANTES Y DESPUÉS DEL ANTEPROYECTO		
CARACTERÍSTICAS	**ANTES**	**DESPUÉS**
PLAZO DE LA RESOLUCIÓN	# de días: Hábiles: Naturales:	# de días: Hábiles: Naturales:
EFECTOS DE NO RESOLUCIÓN	Afirmativa Ficta: Negativa Ficta: Ninguna:	Afirmativa Ficta: Negativa Ficta: Ninguna:

REQUISITOS Y DOCUMENTOS ANTES	***REQUISITOS Y DOCUMENTOS DESPUÉS***
Enumere los requisitos	*Enumere los requisitos*
CRITERIOS PARA LA RESOLUCIÓN ANTES	**CRITERIOS PARA LA RESOLUCIÓN DESPUÉS**
Enumere los criterios	*Enumere los criterios*
Vigencia:	
Describa vigencia antes:	*Describa vigencia después:*

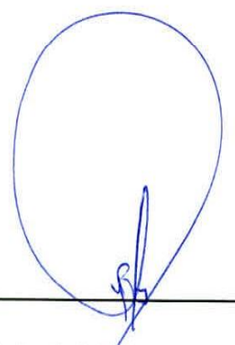
30. En el caso de que el anteproyecto elimine trámites existentes, presente la información requerida en el siguiente cuadro. (Para cada uno de los trámites eliminados)

NOMBRE DEL TRÁMITE	CLAVE DE RMTyS	DISPOSICIÓN/PRECEPTO QUE FUNDAMENTA LA ELIMINACIÓN

V. DOCUMENTOS DE APOYO

31. Escriba el título de los documentos o fuentes de información consultada o elaborada que considere fueron importantes en la elaboración del anteproyecto y del MIR. En su caso, anexe los archivos electrónicos correspondientes.

Título del documento	Nombre del archivo electrónico



Nombre y firma

Benjamín Soto Reyna
Director de Jueces Calificadores

Policarpo Garza Rodriguez
Enlace Titular de Mejora Regulatoria
Secretaría del Republicano Ayuntamiento
Encargado del Despacho de la Dirección
de Asuntos Jurídicos

UN GOBIERNO ORDENADO
SAN PEDRO GARZA GARCÍA

No de Oficio SA/DAJ/608/2014

LIC. DANIEL GALINDO CRUZ
TITULAR DE LA UNIDAD DE MEJORA REGULATORIA
Presente.

Por medio del presente, reciba un cordial saludo y a la vez le tengo a bien manifestar que con el fin de adecuar el marco normativo en concordancia con los retos de la administración municipal y las necesidades de los ciudadanos del municipio, el Presidente Municipal, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, suscribió la Iniciativa de Reforma a diversos artículos del Reglamento de Tránsito y Vialidad de San Pedro Garza García, Nuevo León y al Reglamento de Policía y Buen Gobierno del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La anterior iniciativa de reforma conlleva la modificación de diversas disposiciones reglamentarias, a fin de endurecer las sanciones a los conductores que manejen vehículos bajo los efectos del alcohol o de alguna sustancia que produzcan efectos similares y que afecten la capacidad de manejo.

Por lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5, 24 fracciones V, VII y 28 de la Ley de Mejora Regulatoria en el Estado de Nuevo León, así como los artículos 9, 10 fracciones VII y XIII y 26 del Reglamento para la Mejora Regulatoria en la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, sírvase de la manera más atenta expedir la opinión correspondiente a la iniciativa de reforma antes en comento.

Sin más por el momento, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
San Pedro Garza García, N.L., a 25 de noviembre de 2014

LIC. POLICARPO GARZA RODRÍGUEZ
ENLACE DE MEJORA REGULATORIA
DE LA SECRETARÍA DEL R. AYUNTAMIENTO

PRESIDENCIA MUNICIPAL
San Pedro Garza García, N.L.
RECIBIDO
26 NOV 2014
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
15:09 Daniel Galindo

DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS
Aldama No. 403
San Pedro Garza García, N.L. C.P. 66200
Tels.: (81) 8400-4509, 8400-4525, 8400-4526
www.sanpedro.gob.mx

SAN PEDRO
GARZA GARCIA
Ciudad de Vanguardia

02.12.14

Adriana Quiroz Quiroz
Directora de Gobierno
Presente

Por medio de la presente me es grato saludarle, y a su vez remitirle los MIR de los Anteproyectos en materia de Policia y Buen Gobierno, y de Tránsito y Vialidad, así como sus respectivos dictámenes. Estos últimos elaborados por la Unidad a mi cargo.

Lo anterior, para su debido proceso reglamentario, circulación, y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

De igual forma, se acompañan los correos electrónicos siguientes, a manera de ilustrar los cambios recurrentes a los anteproyectos, originados por la propia dependencia proponente.

De	Para	Asunto	Fecha
lgarza@sanpedro.gob.mx	daniel.galindo@sanpedro.gob.mx cc: Policarpo Garza, Benjamín Soto	MIR DE REFORMA AL REGLAMENTO DE POLCIIA Y BUEN GOBIERNO Y	Viernes 28 de noviembre de 2014, a las 17:52 horas
lgarza@sanpedro.gob.mx	daniel.galindo@sanpedro.gob.mx cc: Policarpo Garza, Cecilia Ortiz, Adriana Quiroz, Analilia Hernández, Abraham Becerra, Benjamín Soto, Luis Garza	INICIATIVA DE REFORMA A REGLAMENTO DE POLICIA Y BUEN GOBIE	Lunes 1 de diciembre de 2014, a las 15:16 horas
lgarza@sanpedro.gob.mx	daniel.galindo@sanpedro.gob.mx cc: Benjamín Soto	INICIATIVA DE REFORMA MODIFICADA	Martes 2 de diciembre, a las 10:36 horas.

Sin otro particular, le reitero la más atenta de mis consideraciones.

Atentamente

Daniel Galindo Cruz
Titular de la Unidad de Mejora Regulatoria

REPUBLICANO AYUNTAMIENTO 2012 - 2015

c.c.p. Lic. Hernán Salinas Wolberg, Secretario de Administración.
c.c.p. Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, Secretario del R. Ayuntamiento
c.c.p. Lic. Luis Joaquín Vila, Presidente de la Comisión de Gobierno y Reglamentación.

SECRETARIA DE ADMINISTRACION
Aldama No. 403-A esquina con Libertad Centro
San Pedro Garza García, Nuevo León C. P. 66200
Tel.: (81) 1052-4323
www.sanpedro.gob.mx

UMR/2014/MSP/DGC/143

SAN PEDRO GARZA GARCÍA
Ciudad de Vanguardia

0.12.14

LIC. POLICARPO GARZA RODRIGUEZ
C. COORDINADOR GENERAL, ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS Y ENLACE TITULAR DE MEJORA REGULATORIA DE LA SECRETARÍA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
OFICINAS.-

Por medio de la presente, le envío un cordial saludo y a la vez expongo el dictamen realizado por la Unidad de Mejora Regulatoria respecto al Anteproyecto de Iniciativa de Reforma al Reglamento de Policía y Buen Gobierno de San Pedro Garza García, Nuevo León y su Manifiesto de Impacto Regulatorio recibido por esta Unidad en fecha jueves 27 de noviembre del presente.

El Anteproyecto tiene por objeto reconocer que "El tema de las personas que conducen un vehículo bajo los efectos del alcohol o de alguna sustancia que produzca efectos similares, es un problema grave con el que actualmente tienen que lidiar las autoridades municipales del área metropolitana, sobre todo cuando se trata de muertes ocasionadas por accidentes viales relacionados con el consumo del alcohol o cualquier sustancia que produzca efectos similares."

Del contenido del Manifiesto de Impacto Regulatorio, en su pregunta 13, se desprende que se hicieron consultas con:

a) La ONG NACE, específicamente con Ricardo Cantú Jauckens;
b) El Consejo Consultivo de la Secretaría del R. Ayuntamiento;
c) Integrantes del Gobierno del Estado.

Sin embargo, el numeral 14 del MIR precisa que las Personas, Organizaciones o Autoridades consultados no se tiene referencia del personal del Gobierno del Estado consultado.

En la pregunta 15, relativa a la inclusión de las aportaciones de las consultas previamente realizadas, no obstante de afirmar que se consultó con diversas instancias, únicamente señala:

"Establecer entre NACE y Alcohólicos Anónimos la impartición de pláticas y apoyo en los tratamientos de los detenidos.
El establecimiento de un Centro de Sanciones Administrativas exclusivo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León."

REPUBLICANO AYUNTAMIENTO 2012 - 2015

DIRECCION DE GOBIERNO DE LA SECRETARIA DEL R. AYUNTAMIENTO
RECIBIDO
02 DIC 2014

DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURIDICOS
RECIBIDO
1220
02 DIC 2014
SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L

SECRETARIA DE ADMINISTRACION
Aldama No. 403-A esquina con Libertad Centro
San Pedro Garza García, Nuevo León C. P. 66200
Tel.: (81) 1052-4323
www.sanpedro.gob.mx

Recibí
13:21 hrs

UMR/2014/MSP/DGC/141

Considerando lo anterior, se procederá a analizar el MIR y posteriormente el Anteproyecto, concluyendo con la fundamentación y sentido del dictamen:

MANIFIESTO DE IMPACTO REGULATORIO

El MIR refiere en su numeral 2 a la problemática o situación que da origen al anteproyecto, solicitando información estadística en caso de contar con ella. La respuesta mencionada es "Actualmente, la persona detenida por elementos de Policía y Tránsito por la comisión de alguna falta administrativa al Reglamento de Policía y Buen Gobierno, se le aplica como sanción administrativa el pago de una multa o cumplir con un arresto de hasta 36 horas; dándole la opción a la persona detenida de poder obtener su libertad; lo cual para el caso de los conductores de vehículos bajo los efectos del alcohol, es una facilidad, ya que pueden pagar la multa impuesta, recuperar su libertad y volver a conducir un vehículo automotor." De ésta afirmación, no se aportan elementos estadísticos, lo que provee es un porcentaje de cuántos detenidos pagan multa, pero no cuántos de éstos vuelven a conducir inmeditamente tras pagar la multa, como se afirma es el problema.

Sin embargo, a lo largo del MIR se insertan otras cuestiones que no son objeto de la problemática a regular, además de no aportar elementos sobre su razonamiento para afirmar que "los conductores de vehículos bajo los efectos del alcohol (...) pueden pagar la multa, recuperar su libertad y volver a conducir un vehículo automotor". Esta afirmación carece de sustento al cotejarse con el artículo 136 del Reglamento Municipal en materia de Tránsito, ya que en su fracción III contempla como sanción la detención de vehículos, y en su inciso k de la fracción referida menciona expresamente "cuando el conductor se encuentre en estado de ebriedad o en estado de ineptitud para conducir o bajo el influjo de drogas o estupefacientes".

El problema que identifica el MIR como la justificación para regular carece de sustento,por tanto, los objetivos y soluciones del anteproyecto únicamente abonan a una sobreregulación de algo que no ayuda de forma alguna a la salvaguarda del bienestar colectivo.

Asimismo, inserta regulaciones especiales para considerar a las conductas habituales como algo menor que las reincidentes, e incluso para adicionar

elementos a la valoración de las agravantes referidas en el artículo 14, haciendo más compleja su aplicación diaria.

Por otro lado, en relación a los numerales 3 y 4 del MIR, relativos al análisis de riesgos que dan pie a la regulación y los archivos de los mismos; la respuesta del enlace es "VER TABLA DE CONDUCTORES 2011-2014", la cual se acompaña en la pregunta 26 del MIR, como se muestra:

TABLA DE CONDUCTORES DETENIDOS BAJO LOS EFECTOS DEL ALCOHOL						
	noviembre-11 a octubre-12	**noviembre-12 a octubre-13**	**noviembre-13 a octubre-14**	**27 de noviembre de 2014**	**TOTAL**	**%**
CUMPLIÓ ARRESTO	245	383	491	54	**1173**	59.2%
PAGO MULTA	140	194	317	37	**688**	34.7%
TRABAJO COMUNITARIO	18	43	58	1	**120**	6.0%
PAGO MULTA Y SE AMPARO	0	1	2	0	**3**	0.1%
TOTAL	**403**	**620**	**868**	**92**	**1983**	**100%**

De un análisis porcentual sobre los periodos de evaluación de las muestras presentados, se desprende que los porcentajes de personas que han pagado las multas son constantes. En 2011-12, el promedio de detenidos que pagaban las multas es del 34.7%, en 2012-13 de 31.2%, y en 2013-14 de 36.5, una variación aproximada de +/- 3%, lo que puede obedecer a factores netamente incidentales.

Hay una tendencia marcada de detener a más conductores, pues en 2 años se aumentó 2.15 veces el número de detenidos, y aún con esto el aumento el número de personas que pagaron la multa fue de 0%, considerando el promedio del primer año de medición y el promedio acumulado. En su defecto, en 2011-12 y 2013-14 hay incremento de detenidos en 2014, comparando ambos ciclos directamente de 1.8%.

Estos números reflejan con meridiana claridad que el aumento en las penas y las detenciones no han significado en una mejor cultura vial o espacios más seguro. Por el contrario, han propiciado el aumento en las detenciones,

sin que ello se traduzca en algo positivo para la comunidad o en disminuir los estímulos para el pago de las multas.

Con se colige que la premisa de la respuesta a la pregunta 2 de "Actualmente, la persona detenida por elementos de Policía y Tránsito por la comisión de alguna falta administrativa al Reglamento de Policía y Buen Gobierno, se le aplica como sanción administrativa el pago de una multa o cumplir con un arresto de hasta 36 horas; dándole la opción a la persona detenida de poder obtener su libertad; lo cual para el caso de los conductores de vehículos bajo los efectos del alcohol, es una facilidad, ya que pueden pagar la multa impuesta, recuperar su libertad y volver a conducir un vehículo automotor." no tiene sustento para la propia dependencia, e incluso demuestra que en los tiempos de las llamadas "megamultas" en San Pedro, no se ha desincentivado la comisión de infracciones.

De tal suerte, esta Unidad no tiene elementos provistos por el Enlace, por lo que la afirmación carece de respaldo.

La pregunta 8 del MIR requiere que se mencione las disposiciones jurídicas aplicables y justifique los motivos por lo que son insuficientes. A lo que el Enlace responde:

Reglamento de Policía y Buen Gobierno	Contempla la sanción administrativa como arresto o multa; permite el pago de multa en lugar del arresto administrativo. Es laxo en su aplicación, ya que se propone la multa y el arresto inconmutable.

La respuesta es consistente con la propuesta del anteproyecto de que los detenidos no puedan conmutar sus horas de arresto por multas, como intención general, puesto que el anteproyecto es contradictorio entre sí.

Sobre el numeral 13, relativo a la manera en que se regula la materia en otras entidades el objeto del anteproyecto, refiere que se contempló la regulación del centro de detención administrativa denominado "El Torito" de la Ciudad de México; sin embargo no se aportan elementos de las conclusiones de esa evaluación, o que ésta hubiera servido de algo, ya que el anteproyecto y el MIR versan en detener por 8 horas cuando menos a los conductores intoxicados, definir la habitualidad, la detención de menores infractores, y eliminar cualquier rol de un perito médico en el procedimiento

de evaluación de infracciones. De tal suerte, no se regula ni se buscó hacerlo, un centro de detenciones administrativas.

El MIR indica en su pregunta 16 inciso d) sobre la relación costo beneficio que "El beneficio social por la inclusión de nuevos esquemas de tratamiento de los detenidos, en lugar de que su estancia en los centros de internamiento sea ociosa, la suspensión de licencias, y salvaguarda de la población tiene mayores beneficios que lo que el costo del aumento del gasto corriente y la inversión en infraestructura que representa."

Sobre el análisis de costos, la pregunta 21 requiere precisar los costos cuantificables que se puedan generar, de acuerdo a cada uno de los grupos o agentes involucrados. Por los temas de aforo y certificación de las personas que se dediquen a la materia de protección, se puede afirmar que por lo se tienen esos conceptos como onerosos y los derivados del mismo.

A manera de ilustrar lo contenido en estas preguntas, se procede a citar lo escrito por el enlace.

21. COSTOS CUANTIFICABLES. Indicar un aproximado de los costos en términos monetarios, que le puedan generar a cada grupo o sector la regulación establecida en el anteproyecto. Para cada grupo o sector describa el costo incurrido, de ser posible, estime (en pesos por año) el monto y el rango esperados del costo.

COSTO CUANTIFICABLE #1					
Descripción: Aumento en la Nómina de Jueces Calificadores en un 40%			**Grupo o Sector afectado: Administración**		
Cuantificación: Nómina actual + 40%, más prestaciones					
Costo: Monto	**$0.00**	**Rango del costo: Límite**	**$0.00**	**Rango del Costo:**	**$.0.00**

COSTO CUANTIFICABLE #2					
Descripción: Ampliación Presupuestal 2014			**Grupo o Sector afectado: Administración**		
Cuantificación: aprox. 3.78 millones					
Costo: Monto esperado	**$0.00**	**Rango del costo: Límite**	**$0.00**	**Rango del Costo: Límite**	**$.0.00**

ANÁLISIS DE BENEFICIOS

23. BENEFICIOS CUANTIFICABLES. Determinar los beneficios que resultarían de la aplicación de la regulación, los cuales deberán expresarse en términos de la reducción o eliminación del

6

problema planteado. Para cada grupo o sector describa el tipo de beneficio recibido, de ser posible, estime (en pesos por año) el monto y el rango esperados del beneficio.

BENEFICIO CUANTIFICABLE #1					
Descripción: Aumento en el número de infractores arrestados			Grupo o Sector beneficiado: Particulares detenidos		
Cuantificación: Actualmente se arresta aprox. a un 60% de los detenidos totales. En el ciclio 2013-14 se han detenido a 868 personas.					
Beneficio: Monto esperado	Aumento de un 66% en el número de detenidos	Rango del beneficio: Límite Inferior	$0.00	Rango del beneficio: Límite Superior	$.0.00

24. BENEFICIOS NO CUANTIFICABLES. Determinar los beneficios no cuantificables que resultarían de la aplicación de la regulación, los cuales deberán expresarse en términos de la reducción o eliminación del problema planteado. Para cada grupo o sector describa el tipo de beneficio recibido y su importancia relativa. En la parte del cuadro denominada evaluación cualitativa explique las razones que justifican la importancia del beneficio.

BENEFICIO NO CUANTIFICABLE #1	
Descripción: Mejorar el cumplimiento de sanciones y el respeto al estado	Grupo o Sector beneficiado: Administración
Evaluación Cualitativa: El cumplimiento, tratamiento y respeto al estado de derecho son producto de una inversión constante de un Gobierno, que n	
Importancia: Alta	

BENEFICIO NO CUANTIFICABLE #2	
Descripción: Respeto a los derechos humanos, orientando de forma preventiva y correctiva	Grupo o Sector beneficiado: Administración
Evaluación Cualitativa:	
Importancia:	

25. Justifique que los beneficios de la regulación son superiores a sus costos

"Se considera que no es suficiente que se aplique una multa a la persona que sea sorprendida

conduciendo un vehículo bajo los efectos del alcohol o drogas, puesto que realmente no se le puede poner un costo monetario a la conducta irresponsable de una persona que pone en riesgo su vida y la de los demás, al realizar tal comportamiento, además de que resulta evidente que en caso de permitir que se conmute la sanción de arresto por la multa, el infractor, al imponérsele el arresto, podría pedir que se conmutara por la multa y pagarla de inmediato, lo que desembocaría en que el infractor podría seguir conduciendo un vehículo, bajo los efectos del alcohol o cualquier sustancia que produzca efectos similares, exponiéndolo de igual forma a participar en accidentes viales, poniendo en riesgo, tanto su vida como la de terceras personas, motivos por los cuales se propone que se sancione la conducta de la persona que conduce un vehículo bajo los efectos del alcohol, o cualquier sustancia que produzca efectos similares, con una multa y arresto inconmutable.

Es de notarse que la Dependencia no presenta evidencia alguna sobre el incumplimiento de las sanciones, por el contrario, sus propias estadísticas contemplan un cumplimiento efectivo, donde el 99.9% de los detenidos cumplen de una u otra forma las sanciones.

ANTEPROYECTO

Sobre el anteproyecto se presentan las siguientes observaciones:

Analizado el anteproyecto, en la propuesta del artículo 12 del Reglamento de Policía y Buen Gobierno primeramente se precisa cuales son las infracciones con agravantes, sin embargo con la propuesta se adiciona que ademas de conducir en estado de ebriedad se **"pongan en riesgo tanto la vida, como la de terceras personas, incluyendo su patrimonio";** se considera innecesario agregar ese

SAN PEDRO
GARZA GARCÍA
Ciudad de Vanguardia

enunciado, en virtud de que el simple hecho de conducir en ese estado es más que suficiente para considerarlo conducta agravada, y condicionar la agravante a riesgos de terceros y a patrimonios es una valoración difícilmente comprobable y ejecutable.

Asimismo en la siguiente propuesta del mismo artículo existe una confusión en determinar quien es un infractor reincidente y otro habitual; es de exploraro derecho que para ser un infractor habitual tienes que haber sido primeramente reincidente, y que la infracción cometida tenga una misma naturaleza con la primer infracción, y no precisamente faltas administrativas "diferentes" como así lo establece la propuesta. Es decir, a manera de ejemplo, el hecho de cometer cualquier falta administrativa (infracción contra la moral y buenas costumbres) y posterior a un periodo no mayor a un año del día en que se cometió la primera, se comete una nueva falta administrativa de naturaleza distinta a la primera (conducir en estado de ebriedad) , no se debe de considerar sujeto habitual, pero si reincidente.

La Ley en materia de Alcoholes contempla como reincidencia: "XXVIII. Reincidencia: Comisión de la misma violación a las disposiciones de esta Ley dentro de un período de dos años, contados a partir de la fecha en que se le hubiera notificado la sanción inmediata anterior;". Por tanto, carece de lógica que la habitualidad del referido artículo del anteproyecto vaya ligada a un plazo menor que la reincidencia de ley.

Aún con el supuesto de una interpretación restringida de la reincidencia como propone la ley, ésta solo es un parámetro mínimo de regulación. Por tanto, si es posible evaluar la comisión de infracciones como reincidentes con la actualización de conductas diversas, además de la realizada previamente. La reincidencia es la nueva comisión de cualquier infracción en un cierto periodo; la expresión "cualquier" contempla el contenido restringido de "la misma".

Por otro lado, la habitualidad requiere la reincidencia del mismo género de infracciones; es decir, que haya alguna tendencia a la realización de conductas similares y englobadas bajo una misma categoría, como lo pudieran ser las infracciones contra la moral y las buenas costumbres.

Se recomienda no regular la habitualidad, y seguir contemplando las conductas netamente como reincidentes.

SAN PEDRO
GARZA GARCÍA
Ciudad de Vanguardia

0.12.14

El anteproyecto contempla adicionar artículo 14 como infracción en el párrafo segundo la fracción X además de la IX, previamente incluída. En ese mismo párrafo, se propone modificarlo para que "el infractor deberá acreditar el tratamiento que se le determine".

Al cotejar las fracciones IX y X del referido artículo, su separación como conducta infractora distinta es sin valor, puesto que la misma fracción IX ya contempla el supuesto de la fracción X. A saber:

"ARTÍCULO 14.- Son infracciones a la seguridad de la población:

...

IX. Conducir en Estado de Ebriedad, Estado de Ineptitud para Conducir,

Evidente Estado de Ebriedad, vehículos de propulsión ya sea mecánica,

animal y/o humana;

X. Conducir vehículos, bajo los efectos de drogas o tóxicos;"

Ambos supuestos, son idénticos entre sí, máxime que la propia Ley que Regula la Expedición de Licencias de Conducir contempla la "voluntaria" intoxicación. En sí mismo, con base a la ley, la ebriedad o contener alcohol en la sangre es una forma de intoxicación. Se recomienda manejar un solo supuesto en lugar de extender el cuerpo de la norma sin propósito alguno.

Por otra parte, en la propuesta del artículo 25 del anteproyecto se establece que dentro de las sanciones aplicables a las infracciones al reglamento consisten en

I. Amonestación;
II. **Multa, arresto hasta por 36-treinta y seis horas; o**
III. **Trabajo a favor de la Comunidad**
IV. **Multa y arresto inconmutable de 8-ocho horas hasta 36-treinta y seis horas (Aplicable al artículo 14 fracciones IX y X, del presente Reglamento);**

La anterior propuesta parte de considerar que en virtud de las reformas del nuevo sistema de justicia penal, y la Ley Estatal en Materia de Alcohol; los municipios no procesan delincuentes y que la Ley Estatal refiere como sanciones la multa y el arresto.

SAN PEDRO
GARZA GARCÍA
Ciudad de Vanguardia

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en la Ley para la Mejora Regulatoria en el Estado de Nuevo León artículos 12 fracción II; 24 fracciones V y VII, 28, 46, 48, y 49; los artículos 11 fracción XVII, 12 fracción IV, 22, 23, 24 y 25 del Reglamento para la Mejora Regulatoria en la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León se dictamina:

Primero: En sentido positivo y con observaciones el Manifiesto de Impacto Regulatorio del Anteproyecto de Iniciativa de Reforma al Reglamento de Policía y Buen Gobierno de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Segundo: En sentido positivo y con observaciones el Anteproyecto de Iniciativa de Reforma al Reglamento de Policía y Buen Gobierno de San Pedro Garza García, Nuevo León;

A su vez, se notificará a la Dirección de Gobierno para que de cumplimiento al artículo para los efectos legales a los que haya lugar y que el dictamen acompañe al Anteproyecto hasta el momento de su circulación, promulgación y publicación, en su caso.

Sin otro particular, me reitero a la orden.

Atentamente

Daniel Galindo Cruz
Titular de la Unidad de Mejora Regulatoria

c.c.p. Lic. Hernán Salinas Wolberg, Secretario de Administración.
c.c.p. Lic. Luis Joaquín Vila Presidente de la Comisión de Gobierno y Reglamentación.
c.c.p. Lic. Adriana Quiroz Quiroz, Directora de Gobierno.

Última hoja de 10 del Dictamen al MIR y Anteproyecto de Modificación al Reglamento de Policía y Buen Gobierno a 1 de diciembre de 2014.

SECRETARIA DE ADMINISTRACION
Aldama No. 403-A esquina con Libertad Centro
San Pedro Garza García, Nuevo León C. P. 66200
Tel.: (81) 1052-4323
www.sanpedro.gob.mx

UMR/2014/MSP/DGC/141

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias Síndico, ¿existe algún comentario al respecto?.

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

Se aprueba el dictamen mediante el cual se da inicio a la consulta pública respecto a la INICIATIVA QUE REFORMA EL REGLAMENTO DE POLICÍA Y BUEN GOBIERNO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN Y AL REGLAMENTO DE TRÁNSITO Y VIALIDAD DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, en los términos expuestos.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**A favor**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***C. Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**A favor**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**A favor**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**A favor**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**A favor**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: En el mismo punto de Informe de Comisiones, cedo la palabra a la Regidora Priscilla Chapa Valdés, Presidenta de la Comisión de Servicios Públicos, quien procederá a la presentación de un dictamen.

Regidora, C. Priscilla Chapa Valdés. Gracias señor Secretario, antes de proceder y en términos de lo previsto en el artículo 51 del Reglamento para el Gobierno Interior de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, se solicita la dispensa de la lectura integra del dictamen, en virtud de haberse circulado con anticipación y en caso de ser necesaria, la intervención del personal de la Secretaría de Servicios Públicos para cualquier duda o aclaración.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: En virtud de la solicitud presentada, se somete a consideración la dispensa de la lectura del dictamen, así como la intervención del personal administrativo. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**A favor**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***C. Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**A favor**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**A favor**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**A favor**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**A favor**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Tiene la palabra la Presidenta de la Comisión de Servicios Públicos para la presentación del Dictamen que autoriza la celebración de CONVENIOS DE COLABORACIÓN EN MATERIA DE SUBVENCIONES con las colonias del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Regidora, C. Priscilla Chapa Valdés.

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

A los integrantes de la Comisión de Servicios Públicos del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, nos fue turnado mediante oficio No. SSP/DIU/001/2015 de fecha 11-once de febrero de 2015-dos mil quince signado por la C. GILDA GABRIELA GUAJARDO GARZA, en su carácter de SECRETARIA DE SERVICIOS PÚBLICOS, para el estudio, análisis y dictamen, la solicitud de aprobación para la celebración de los **CONVENIOS DE COLABORACIÓN EN MATERIA DE SUBVENCIONES** a celebrarse entre las colonias que se señalan en el antecedente tercero del presente dictamen y el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que se presenta el siguiente dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Que en Sesión Ordinaria de fecha 17-diecisiete de diciembre del 2014-dos mil catorce, el Republicano Ayuntamiento de este Municipio aprobó el Presupuesto de Egresos para el Ejercicio Fiscal del año 2015-dos mil quince, en donde se contempla una partida para la Secretaría de Servicios Públicos y en específico para la Dirección de Imagen Urbana que es la que se encarga de supervisar el programa municipal de subvenciones.

SEGUNDO.- Que el 11-once de febrero de 2015-dos mil quince, se presentó en la oficina de síndicos y regidores, el oficio signado por la C. GILDA GABRIELA GUAJARDO GARZA, en su carácter de SECRETARIA DE SERVICIOS PÚBLICOS**,** solicitando la celebración de una sesión de la Comisión de Servicios Públicos del Republicano Ayuntamiento del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para efecto de realizar el estudio, análisis y dictamen, respecto de la aprobación para la celebración de los CONVENIOS DE COLABORACIÓN EN MATERIA DE SUBVENCIONES.

TERCERO.- Que las subvenciones son un programa municipal de apoyo económico destinado a ceder el mantenimiento básico de las áreas verdes de una colonia a las mesas directivas de las juntas de vecinos adscritas al programa, por lo que las colonias a las que se les dará este apoyo junto con los montos, son las que a continuación se precisan:

Nombre de la Colonia	Total de Asignación Presupuestal
SAN PATRICIO	$62,780.00
FUENTES DEL VALLE	$91,884.00
MIRASIERRA	$28,380.00
RESIDENCIAL SAN AGUSTIN 1SECTOR	$28,652.00
LOMAS DEL VALLE PONIENTE	$17,480.00
HACIENDA EL ROSARIO	$37,482.40
LOMAS DEL VALLE OTE.	$24,680.16
CORTIJO DEL VALLE	$14,507.00
PRIVADA SIERRA MADRE	$17,235.00
RESIDENCIAL CHIPINQUE 1 SECTOR	$19,633.60
CARRIZALEJO LA CAÑADA	$15,586.00
COLINAS DE LA SIERRA MADRE	$13,215.20
MESA DE LA CORONA	$15,000.00
CAPISTRANO	$10,688.40
DEL VALLE SECTOR FATIMA RIO PURIFICACION	$11,614.36
REAL SAN AGUSTIN	$11,814.36
VALLE ORIENTE	$17,890.00
LA MURALLA	$9,840.00

RESIDENCIAL SAN AGUSTIN 2 SECTOR	$28,500.00
VALLE DE CHIPINQUE 2 SECTOR LA CAÑADA SUR	$11,263.26
JARDINES DE SAN AGUSTIN	$27,784.00
VEREDALTA	$14,932.36
VALLE DE CHIPINQUE NORTE	$11,448.00
JERONIMO SILLER	$20,395.00
PRADOS DE LA SIERRA	$22,798.69
LUCIO BLANCO 1 SECTOR	$7,788.00
BOSQUES DE ENCINOS	$8,796.00
RINCON DE CORREGIDORA	$7,491.60
PEDREGAL DEL VALLE	$14,736.20
RESIDENCIAL CHIPINQUE 3 SECTOR	$18,530.20
BOSQUES DE SAN PEDRO	$6,384.00
LOMAS DEL CAMPESTRE	$23,248.00
PROVIVIENDA POPULAR	$4,440.00
BOSQUES DEL VALLE 4 SECTOR	$30,600.00
OLINALA	$14,150.00
REAL DEL VALLE	$5,676.00
DALMONTE	$5,023.20
VILLAS DE SANTA ENGRACIA	$6,132.00
LOMAS DEL VALLE SECTOR CONVENTO	$7,872.00
MISION DE SAN PATRICIO	$5,365.20
VALLE DE SAN ANGEL ENGRACIA LAS GOLONDRINAS	$10,797.60
LOMAS DE TAMPIQUITO	$6,648.00
VALLE DE VASCONCELOS	$13,890.00
PLAN DE AYALA	$5,124.00
RINCON DE SAN FRANCISCO	$12,480.00
VALLE DEL CAMPESTRE	$12,590.20
RESIDENCIAL CHIPINQUE 2 SECTOR	$22,040.18
HACIENDA SAN AGUSTIN	$7,407.49
VILLAS DE TERRASOL	$6,768.00
PRIVANZAS 4 SECTOR	$10,380.00
JARDINES DEL CAMPESTRE	$30,000.00
PRIVANZAS FUNDADORES	$9,572.62
LOS COLORINES	$32,848.29
JOYA DE LA CORONA	$17,330.00
PRIVANZAS MARSELLA	$7,464.00
LAS CALZADAS	$23,800.29
JESUS M. GARZA	$6,480.00
LOS PINOS	$5,785.20
VALLE DE SAN ANGEL III SECTOR	$30,000.00
BALCONES DEL VALLE	$10,320.00
RESIDENCIAL SAN FRANCISCO LA CRIPTA	$4,800.00
COLINAS DE SAN AGUSTIN	$11,916.00
RINCON DE LA MONTAÑA	$7,311.60
JARDINES COLONIALES	$21,356.36
VILLA MONTAÑA	$16,620.00
LAZARO GARZA AYALA (LANTANA)	$11,509.00

LAZARO GARZA AYALA (PRIMAVERA)	$8,142.00
CASCO SAN PEDRO SUR OTE	$5,010.00
LA CIMA 3 SECTOR	$8,532.00
PALO BLANCO EL EDEN	$4,152.00
COMERCIAL ALPINO CHIPINQUE	$4,812.00
BOSQUES DEL VALLE 1,2,3	$81,120.00
VALLE DE SAN ANGEL SECTOR JARDINES	$13,520.00
LUIS ECHEVERRIA	$6,960.00
PRIVADA LAS PALMAS	$5,550.00
COLONIAL DE LA SIERRA	$5,760.00
ANTIGUO HACIENDA SAN AGUSTIN	$5,955.60
LA VENTANA	$8,880.00
LOMAS DEL ROSARIO	$4,747.20
VISTA REAL	$28,688.00
VILLAS DEL VALLE	$11,240.72
SAN PEDRO 400	$6,643.20
PRIVADA SAVOTINO	$6,643.20
VALLE DE SAN AGUSTIN	$10,320.00
REVOLUCION 4 SECTOR	$16,000.00
PRIVADA PALMILLAS	$9,500.00

CUARTO.- Que la vigencia de los Convenios de Colaboración a celebrarse con las mesas directivas de las colonias señaladas en el antecedente tercero, será del periodo del 01-primero de enero al 31-treinta y uno de diciembre del 2015-dos mil quince.

QUINTO.- Que para celebración de los Convenios de Colaboración en materia de subvenciones, las mesas directivas de cada junta de vecinos de las colonias inscritas serán las encargadas de suscribirlos.

Por lo anteriormente expresado, se estiman las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- Que la Comisión de Servicios Públicos del Republicano Ayuntamiento, es competente para estudiar, analizar y proponer los acuerdos que corresponde tomar al Republicano Ayuntamiento de conformidad con lo establecido por los artículos 26, 27, 28 fracciones IV y VI, 29 fracción IV, 31, 32, 33, 85, 86 y 87 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO.- Que 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, 2 y 26 inciso a), fracción I de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal, 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.

TERCERO.- Que la Dirección de Imagen Urbana es la facultada para coordinar el programa de subvenciones para apoyar a las asociaciones de vecinos que colaboren en el mantenimiento de parques, plazas y jardines públicos de conformidad con lo establecido en la fracción IX del apartado B del artículo 36 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

CUARTO.- Que de conformidad con el Manual de Políticas para el Mantenimiento de Parques, Jardines y Áreas Verdes de la Secretaría de Servicios Públicos, la cantidad de recursos financieros asignada a cada una de las colonias será conforme a lo autorizado en el presupuesto de egresos del Municipio, a partir de la ponderación realizada por la Dirección de Imagen Urbana con base en los siguientes criterios:

- Dimensión de áreas verdes desarrolladas como parques.
- Dimensión de áreas extensas que por su ubicación y uso contribuyan a la imagen urbana.
- Infraestructura y equipamiento de dichas áreas.

QUINTO.- Que debido a que los Convenios de Colaboración a celebrarse excederán del término de la Administración, deberán ser aprobados por el Republicano Ayuntamiento según lo dispuesto por el artículo 59 fracción V del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEXTO.- Que el Presidente Municipal y el Síndico Segundo tienen facultad para celebrar los convenios necesarios para el despacho de los asuntos administrativos y la atención de los servicios públicos municipales de conformidad con el artículo 14 fracciones I y III, 27 fracción II y X, 31 fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO.- Que la Dirección de Asuntos Jurídicos deberá generar los Convenios de Colaboración en los términos del presente Dictamen.

OCTAVO.- Que en sesión de fecha 12-doce de febrero del 2015-dos mil quince, la Comisión de Servicios Públicos del Republicano Ayuntamiento, estudió la información proporcionada y una vez analizada no hemos encontrado inconveniente ni impedimento alguno por lo que se dictamina en sentido positivo la autorización para la celebración de los **CONVENIOS DE COLABORACIÓN EN MATERIA DE SUBVENCIONES** a suscribirse entre el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y las colonias que se precisan en el antecedente tercero del presente dictamen.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Comisión de Servicios Públicos somete a la consideración de este Órgano Colegiado, los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO.- Se **APRUEBA** la celebración de los **CONVENIOS DE COLABORACIÓN EN MATERIA DE SUBVENCIONES** entre el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y las colonias que se precisan en el antecedente tercero del presente dictamen.

SEGUNDO.- Se hace del conocimiento al Presidente Municipal y al Síndico Segundo Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, para que suscriban los instrumentos necesarios a efecto de formalizar los convenios mencionados en el acuerdo anterior.

TERCERO.- Publíquese el presente acuerdo en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, hágase posteriormente su difusión a través de la Gaceta Municipal.

CUARTO.- Gírense instrucciones al C. Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, al Secretario del Republicano Ayuntamiento, a la Secretaría de Servicios Públicos y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos, a efecto de que se dé el legal y debido cumplimiento al presente Acuerdo.

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

A T E N T A M E N T E.- San Pedro Garza García, Nuevo León; a 12 de febrero del 2015. COMISION DE SERVICIOS PÚBLICOS DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN. C. LIC. PRISCILLA CHAPA VALDÉS PRESIDENTA COMISIÓN SERVICIOS PÚBLICOS A FAVOR; C. ING. FRANCISCO JAVIER FLORES MALDONADO SECRETARIO SERVICIOS PÚBLICOS AUSENTE CON AVISO; C. LIC. MARÍA LOYOLA COINDREAU FARÍAS VOCAL COMISIÓN SERVICIOS PÚBLICOS A FAVOR.

Regidora, C. Priscilla Chapa Valdés. Sí, yo quiero hacer un comentario.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Adelante.

Regidora, C. Priscilla Chapa Valdés. Gracias, pedirle al titular de la Secretaría del Ayuntamiento, si pudiera dar instrucciones precisas al Director o al departamento Jurídico del municipio de San Pedro, agilizar los convenios de subvenciones que se van a hacer en cada colonia, por ser el último año de la administración se está sometiendo a este Ayuntamiento para que cubran los últimos dos meses de este año que ya no estarán dentro de esta administración, esa fue la razón por la que se retrasó un poco, agilizar porque Jurídico tiene mucho trabajo para que sea como una prioridad ya que las juntas de vecinos están ansiosas de esperar el apoyo económico, el cual tiene que ser muy bien sustentado y argumentado bajo un convenio de colaboración.
Gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Con mucho gusto Regidora, tiene la palabra el señor Roberto Ugo Ruiz Cortés.

El C. Presidente Municipal, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Sí, dentro de las cosas que programamos en aquella sesión de planeación estratégica con todas las

Secretarías de la administración, era precisamente que tanto el presupuesto participativo como las subvenciones se prepararan y estén listas en el primer tetramestre del año para poder entonces trabajar en el resto de los meses para que pueda estar todo ejercido, entregado y la mayor parte revisado antes de concluir la administración.
Nuestro año es de diez meses, ya lo sabemos y en ese sentido nos estamos preparando para eso.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muy bien, muchas gracias, se hace notar la solicitud de la regidora, Priscilla Chapa Valdés, con mucho gusto queda atendida.

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

Se aprueba el Dictamen que autoriza la celebración de CONVENIOS DE COLABORACIÓN EN MATERIA DE SUBVENCIONES con las colonias del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos expuestos.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**A favor**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***C. Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**A favor**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**A favor**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**A favor**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**A favor**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: En el mismo punto de Informe de Comisiones, cedo la palabra al Síndico Primero Guillermo Montemayor Cantú, Presidente de la Comisión de Desarrollo Sustentable, quien procederá a la presentación de 17-diecisiete dictámenes.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Gracias señor Secretario, antes de proceder se solicita la dispensa de la lectura total de los siguientes dictámenes por haberse circulado con anterioridad y en caso de ser necesaria la intervención del personal de la Secretaría de Desarrollo Sustentable para cualquier duda o aclaración.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: En virtud de la solicitud presentada, se somete a consideración la dispensa de la lectura de los dictámenes, así como la intervención del personal administrativo. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**A favor**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***C. Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**A favor**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**A favor**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**A favor**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**A favor**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**

C. Francisco Javier Flores Maldonado **A favor**
SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Tiene la palabra el Presidente de la Comisión de Desarrollo Sustentable para la presentación del primer dictamen referente al Expediente Administrativo CLC 25899/2014.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Gracias señor Secretario,

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 Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil catorce (2014), la solicitud presentada por el **C. FRANCISCO WOLBERG CASADO**, mediante la cual solicita el **CAMBIO DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN PARA RESTAURANTE DENOMINADO NÚTRETE, REFERENTE AL DÉFICIT DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE 3 CAJONES A 2** en el predio ubicado en Calzada San Pedro, número 217, local 4, Colonia del Valle, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 01-042-169, misma que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **CLC 25899/2014**, por lo que se presenta el siguiente Dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación:

ANTECEDENTES

PRIMERO. El solicitante presentó solicitud para el **CAMBIO DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN PARA RESTAURANTE DENOMINADO NÚTRETE, REFERENTE AL DÉFICIT DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE 3 CAJONES A 2** en el predio ubicado en Calzada San Pedro número 217, local 4, Colonia del Valle, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 01-042-169, misma que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **CLC 25899/2014.**

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

1) Copia de la escritura pública número trece mil ciento veintinueve (13,129), de fecha veintiocho (28) de noviembre de dos mil doce (2012), en la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, México, ante la fe del Licenciado JISÉ ABELARDO RIVERA LEAL, Notario Público de la Notaría Pública Número 53, con ejercicio en el primer distrito notarial de estado con sede en dicho Municipio, hace constar el CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO SUJETO A RÉGIMEN DE CONDOMINIO.

2) Solicitud en formato oficial referente al trámite que nos ocupa.

3) Planos.

4) Fotografías.

5) Croquis de ubicación.

6) Anuencias de los vecinos colindantes identificados con número de expediente catastral 01-042-168 (Local 3), 01-042-170 (Local 5) y 01-042-179 (Local 14).

TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, a través de su inspector adscrito, realizó una inspección física al predio de referencia, de la cual se desprende lo siguiente: *"Actualmente operando como local Restaurant denominado "Nútrete"*

CUARTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fundamento en el numeral 148 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un dictamen técnico, respecto la solicitud de cambio de lineamiento del predio objeto de la presente solicitud, mismo que fue puesto a consideración de esta Comisión, el cual será transcrito y analizado para su estudio en el presente dictamen.

QUINTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable en observancia al numeral 148 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San

Pedro Garza García, Nuevo León, turnó al Consejo Consultivo Ciudadano la documentación que integra el expediente en estudio a fin de que emitiera su opinión, en fecha diez (10) de diciembre de dos mil catorce (2014), emitiéndose en sentido **POSITIVO** de aprobar lo solicitado.

SEXTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, en términos de lo establecido en los artículos 138, fracción XIII y 148 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó en fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil catorce (2014), a esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud de los promoventes, a fin de que emitiera un dictamen para ser presentado a consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que la Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, solventar y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en los artículos 26, 27, 28 fracción XI, 29 fracción XI incisos a), e) y j), 31 al 35, 83 fracción II y 85 al 87 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como el artículo 148, fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fundamento en el numeral 148 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un **dictamen técnico** en relación a la solicitud de cambio de lineamientos, mismo que se transcribe íntegramente a continuación:

ñExpediente: CLC 25899 2014
Expediente Catastral: 01-042-169
Fecha de Ingreso: 10 de octubre de 2014

Asunto: Cambio de Lineamientos de Construcción para Restaurante denominado Nútrete, referente al Déficit de Cajones de Estacionamiento de 3 cajones a 2.

Ubicación: Calzada San Pedro, Número 217, Local 4, Colonia del Valle, San Pedro Garza García

Propietario: C. FRANCISCO WOLBERG CASADO

Superficie del terreno: 1,500.00 m2
M2 de área existente autorizada: 4,382.53 m2
M2 de construcción Local 4, Planta Baja: 31.25 m2

Dictamen Técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable
Zonificación
Plan de Desarrollo Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, Actualización 2010
El lote de referencia, se encuentra ubicado en el Corredor Urbano Calzada San Pedro y por su ubicación, se reconoce en una Zona de Uso Comercial en la cual de conformidad con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo contenida en el citado Plan; el Uso Servicios (3000), de Alimentos y Bebidas (3100), la Función Restaurante (3101) se considera PERMITIDO.

Colindancias del predio
El predio colinda al Norte con uso de suelo comercial y mixto; y al Sur con uso comercial. Al Poniente colinda con la Calzada San Pedro y cruzando ésta con uso de suelo comercial. Al Oriente colinda con uso de suelo mixto.

Inspección física
Julio Cesar de la Garza Tovar Avance de obra efectuado por el Arq. José Manuel Pérez Martínez. Observaciones: Actualmente local operando como Restaurant denominado " Nútrete", se ingresan 3-tres fotografías en el Sistema. 15/10/2014 03:19:45 p.m.
Julio Cesar de la Garza Tovar Avance de obra efectuado por el Arq. José Manuel Pérez Martínez. Observaciones: Actualmente operando como local Restaurant denominado "Nútrete", se ingresan 4-cuatro fotografías en el Sistema. 25/11/2014 11:36:52 a.m.

Antecedentes
Copia simple de la Licencia de Construcción y del Instructivo autorizados por la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano dentro del Expediente Administrativo CCSIM 8233/2003, en fecha 7 de abril de 2003.
Copia simple de la Licencia de Construcción autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología dentro del Expediente Administrativo CCSIM 9531/2003, en fecha 17 de diciembre de 2003.

Copia simple del Instructivo y de los Planos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, dentro del Expediente Administrativo FRCV 15501/2007, en fecha 19 de diciembre de 2007.
Copia simple del comprobante del pago del impuesto predial ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería de San Pedro Garza García.

Opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Sustentable
Análisis Preliminar del Proyecto
El lote de origen cuenta con una superficie total de 1,500.00 m2 y una construcción autorizada de 4,382.53 m2, en cuatro niveles, para 34 locales comerciales, 2 restaurantes y un total de 72 cajones de estacionamiento asignados, sometidos a Régimen de Condominio Vertical dentro del expediente administrativo FRCV 15501/2007 y se pretende cambiar el Uso de Edificación de 31.25 m2 autorizados como el Local Comercial Número 4, en Planta Baja, por Uso de Edificación para Restaurante.
Ya que el local comercial en cuestión cuenta con 2 cajones de estacionamiento autorizados y asignados (uno por cada 25 m2 de construcción) y para restaurante se requieren 3 cajones (uno por cada 10 m2 de construcción), el interesado solicita el cambio de lineamiento de construcción referente al déficit de cajones de estacionamiento.
Toda vez que la construcción se encuentra autorizada con anterioridad y que en el presente trámite no se modifican los metros cuadrados de construcción, se entiende que el proyecto cumple con los lineamientos de construcción referentes al Coeficiente de Ocupación del Suelo, Coeficiente de Área Verde, Remetimiento Posterior, Remetimiento Frontal, Remetimientos Laterales y Altura de la edificación, conforme a la autorización previa. El local cuenta con procedimiento jurídico porque en visita de Inspección se detectó la modificación al uso de edificación autorizado.
El interesado cuenta con la opinión favorable de los propietarios de los locales comerciales colindantes identificados con los expedientes catastrales 01-042-168 (Local 3), 01-042-170 (Local 5) y 01-042-179 (Local 14). presentando también la opinión favorable del Administrador de la Plaza Comercial.

Se pone a consideración de la Comisión la presente solicitud;

Modificación solicitada	*Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*	*Proyecto*	*% de variación*
Déficit de Cajones de Estacionamiento	*3 cajones*	*2 cajones*	*33 %*

Opinión Ciudadana
El interesado cuenta con la opinión favorable de los vecinos colindantes directamente afectados por los cambios de lineamientos solicitados.

Opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Sustentable
Se presentó el día 10 de diciembre de 2014. Su opinión fue en sentido POSITIVO a lo solicitado POR MAYORÍA de los presentes.

A T E N T A M E N T E
Rúbrica
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE
*LIC. FRANCISCO JAVIER GARZA SUÁREZ**ò***

TERCERA. Que el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es la autoridad competente para resolver o rechazar el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable de este órgano colegiado referente a la solicitud presentada en el preámbulo de este documento, de conformidad con los artículos 3, 135, 136 y 148 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, habida cuenta que se tratan de variaciones superiores al 30% respecto a la norma señalada en el Reglamento de Zonificación antes aludido.

Por lo que con fundamento en el artículo 10 fracción XIII de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado, esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, procedió a analizar las constancias que integran el expediente administrativo número **CLC 25899/2014**. Para mayor ilustración, se transcribe el numeral antes mencionado:

> *"**ARTÍCULO 10.-** Son facultades y obligaciones de los Municipios:*
> *(…)*
> ***XIII.- Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones**, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación, **construcción**, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y conjuntos urbanos, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano parcial, las disposiciones de la presente Ley y demás que resulten aplicables."*

En virtud del precepto antes trasuntado, esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, procedió a analizar las constancias que integran el expediente administrativo número **CLC 25899/2014** como a continuación se expone:

a) La propiedad del inmueble y el interés jurídico que asiste a los peticionarios se acredita con la documental agregada en numerales del antecedente segundo del presente instrumento.

b) En términos de lo previsto por el artículo 288 de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León y artículos 49, 53 bis, 56 y 148 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este Municipio, los solicitantes acompañaron los documentos referidos en el Antecedente segundo del presente dictamen.

A fin de acreditar la consulta de los propietarios de los lotes colindantes a los mismos que refiere el artículo 148 fracción I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de acuerdo al dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable transcrito íntegramente en el Antecedente Segundo del presente dictamen, el cual indica que: El interesado cuenta con la opinión favorable de la mayoría de los vecinos colindantes directamente afectados por los cambios de lineamientos solicitados.

CUARTA. Que esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, en cumplimiento al artículo 148 fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, procede a analizar cada una de las constancias que integran el expediente administrativo número **CLC 25899/2014,** mismas que para efectos de economía procesal se tienen aquí por reproducidas, y tomando en cuenta el dictamen técnico y el **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL SAN PEDRO GARZA GARCÍA NUEVO LEÓN 2024 ACTUALIZACIÓN 2010,** esta Comisión determina primeramente que, el lote de origen cuenta con una superficie total de 1,500.00 metros cuadrados y una construcción autorizada de 4,382.53 metros cuadrados, en cuatro niveles, para 34 locales comerciales, 2 restaurantes y un total de 72 cajones de estacionamiento asignados, sometidos a Régimen de Condominio Vertical dentro del expediente administrativo FRCV 15501/2007 y se pretende cambiar el Uso de Edificación de 31.25 metros cuadrados autorizados como el Local Comercial Número 4, en Planta Baja, por Uso de Edificación para Restaurante; Ya que el local comercial en cuestión cuenta con 2 cajones de estacionamiento autorizados y asignados (uno por cada 25 m2 de construcción) y para restaurante se requieren 3 cajones (uno por cada 10 m2 de construcción), el interesado solicita el cambio de lineamiento de construcción referente al déficit de cajones de estacionamiento.

Toda vez que la construcción se encuentra autorizada con anterioridad y que en el presente trámite no se modifican los metros cuadrados de construcción, se entiende que el proyecto cumple con los lineamientos de construcción referentes al Coeficiente de Ocupación del Suelo, Coeficiente de Área Verde, Remetimiento Posterior, Remetimiento Frontal, Remetimientos Laterales y Altura de la edificación, conforme a la autorización previa. El local cuenta con procedimiento jurídico porque en visita de Inspección se detectó la modificación al uso de edificación autorizado.

En esa tesitura se tiene que el interesado cuenta con la opinión favorable de los propietarios de los locales comerciales colindantes identificados con los expedientes catastrales 01-042-168 (Local 3), 01-042-170 (Local 5) y 01-042-179 (Local 14). presentando también la opinión favorable del Administrador de la Plaza Comercial, cumpliendo así con lo dispuesto en el artículo 148 fracción I del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, al contar con la anuencia de la mayoría de los propietarios de los lotes o predios colindantes.

Por lo anteriormente expuesto, se emite dictamen en sentido **POSITIVO,** al **C. FRANCISCO WOLBERG CASADO**, respecto del **CAMBIO DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN PARA RESTAURANTE DENOMINADO NÚTRETE, REFERENTE AL DÉFICIT DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE 3 CAJONES A 2** en el predio ubicado en Calzada San Pedro número 217, local 4, Colonia del Valle, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 01-042-169, misma que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **CLC 25899/2014**.

Por lo que respecta a la notificación de este dictamen por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de este municipio son omisos en establecer plazo para ello, por lo que **se establece el plazo genérico de tres (3) días hábiles** contados a partir de la fecha en que sea aprobado el presente dictamen por el R.

Ayuntamiento, para que la prenombrada Secretaría haga de su conocimiento a la parte interesada; lo anterior, en términos de los artículos 38 y 64 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad y de aplicación supletoria a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En efecto, al no existir un plazo específico señalado en la Ley de la materia, ni en el reglamento de marras, se reconoce que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León tiene el carácter de ley fiscal en términos del artículo 2, fracción V, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por lo que se estima de aplicación supletoria dicha codificación fiscal estatal, la cual tampoco establece un plazo específico ni genérico para cumplir con la notificación de este dictamen.

En virtud de lo anterior y nuevamente mediante interpretación armónica e integradora de las disposiciones fiscales vigentes en la entidad, se tiene que en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León (ley fiscal en términos del artículo 2, fracción II, de la codificación fiscal estatal) tampoco establece un plazo específico, mucho menos genérico, para el cumplimiento de lo anterior; sin embargo, esta ley ordena en su artículo 1o. que se aplicará supletoriamente el Derecho Común, entendiéndose como tal al Código Civil estatal por lo que respecta al derecho común objetivo y al Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad en lo que respecta al derecho común subjetivo o procesal, considerándose este último el aplicable por ser éste el ordenamiento legal que regula el *ejercicio* de los derechos y demás plazos procesales en materia común, amén de que el Código Civil del Estado NO establece un plazo específico, ni genérico, para la notificación del sentido del dictamen, por lo que en términos de los artículos 38 y 64 de la codificación procesal civil que nos ocupa, **resulta aplicable el término procesal genérico de tres (3) días hábiles** para la notificación de este dictamen.

Finalmente, todas aquellas consideraciones y razonamientos contenidos en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable transcrito con anterioridad **y que no contravengan directa o indirectamente, ni expresa o implícitamente,** los considerandos del presente documento, forman parte integrante de este Dictamen, en el entendido de que esta H. Comisión es la facultada para dictaminar licencias de uso de suelo, de edificación o construcción (salvo unifamiliar), subdivisión, fusión, parcelación o relotificación, autorización de régimen en condominio, de fraccionamiento y urbanización, entre otros, para su aprobación por parte del Republicano Ayuntamiento, debiendo la Secretaría de Desarrollo Sustentable observar su debido cumplimiento, atento a lo ordenado por el artículo 135 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio.

QUINTA. Que con base en lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo asentado en los resultandos y consideraciones de este dictamen y de acuerdo a lo establecido en los artículos 1 fracciones, I, II, IV y IX, 3, artículos 5, fracciones I, XVI, XXI, XXVIII, LXII, LXIII y LXIX, 6 fracción IV, 10 fracciones I, II, XIII, XIX y XXV y último párrafo, 88, 89, 94, 96 primer párrafo, 123, fracción I, inciso a), 192, 196, 226 fracción I, 227, fracción II, 235, 241, 281, 286, 290, 360 y 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 1, 3, 4, fracciones III, XXVIII, XXIX, XXXIII y XLII, 8, 9 fracción I, inciso a), 12, 63, 135, 147, 148 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, esta Comisión de Desarrollo Sustentable somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, la siguiente propuesta de:

ACUERDOS

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en las consideraciones segunda, tercera y cuarta del presente dictamen, dentro de los términos señalados en los mismos, **SE APRUEBA** al **C. FRANCISCO WOLBERG CASADO**, el **CAMBIO DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN PARA RESTAURANTE DENOMINADO NÚTRETE, REFERENTE AL DÉFICIT DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE 3 CAJONES A 2** en el predio ubicado en Calzada San Pedro número 217, local 4, Colonia del Valle, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 01-042-169, misma que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **CLC 25899/2014**.

SEGUNDO. La presente autorización no constituye la licencia de construcción, por lo que la solicitante deberá iniciar el trámite correspondiente, cumpliendo con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

TERCERO. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361, cuarto párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga

sobre los derechos de propiedad y se dicta conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por la parte solicitante bajo su estricta responsabilidad.

CUARTO. Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Sustentable a fin de que, por conducto del personal a su digno cargo, haga del conocimiento de este dictamen a la parte solicitante, dentro del término de tres (03) días hábiles siguientes a la fecha de su aprobación por el Pleno del Republicano Ayuntamiento; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y demás disposiciones señaladas en el presente dictamen.

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

ATENTAMENTE, San Pedro Garza García, Nuevo León, a 18 de diciembre de 2014. COMISIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ PRESIDENTE A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA CRISTINA MORENO GUTIÉRREZ SECRETARIA A FAVOR DEL DICTAMEN; C. JORGE SALVADOR GONZÁLEZ GARZA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA MAGDALENA GALVÁN GARCÍA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA LOYOLA COINDREAU FARÍAS VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias Síndico, ¿existe algún comentario al respecto?

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

Se aprueba el dictamen relativo al Expediente Administrativo CLC 25899/2014, en los términos expuestos.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**A favor**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***C. Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**A favor**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**A favor**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**A favor**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**A favor**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Tiene la palabra el Presidente de la Comisión de Desarrollo Sustentable para la presentación del siguiente dictamen referente al Expediente Administrativo CLC 25955/2014.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Gracias señor Secretario, cedo la palabra a mi compañera regidora, María Magdalena Galván

Regidora, C. María Magdalena Galván García.

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 Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil catorce (2014), la solicitud presentada por la **C. GRACIELA GARCÍA VILLARREAL**, mediante la cual solicita el **CAMBIO DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN PARA CASA**

HABITACIÓN UNIFAMILIAR, REFERENTE AL COEFICIENTE DE ÁREA VERDE (CAV), REMETIMIENTO LATERAL IZQUIERDO, REMETIMIENTO LATERAL DERECHO, REMETIMIENTO FRONTAL, REMETIMIENTO POSTERIOR Y ALTURA MÁXIMA DE BARDA en el predio ubicado en la calle Bosques del Valle Número 207, Colonia Bosques del Valle, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 13-179-017, misma que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **CLC 25955/2014**, por lo que se presenta el siguiente Dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación:

ANTECEDENTES:

PRIMERO. La solicitante presentó solicitud para el **CAMBIO DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, REFERENTE AL COEFICIENTE DE ÁREA VERDE (CAV) DE 20% (152.13 M2) A 3.43% (26.12 M2), REMETIMIENTO LATERAL IZQUIERDO DE 1.18 M A 0.00 M EN UN TRAMO DE 10.00 ML EN PLANTA BAJA, EN UN TRAMO DE 2.84 ML TAMBIÉN EN PLANTA BAJA Y EN UN TRAMO DE 6.00 ML EN PLANTA ALTA, REMETIMIENTO LATERAL DERECHO DE 1.00 M A 0.00 M EN UN TRAMO DE 3.65 ML EN PLANTA BAJA, REMETIMIENTO FRONTAL DE 1.05 M A 0.00 M EN UN TRAMO DE 4.76 ML EN PLANTA BAJA, REMETIMIENTO POSTERIOR DE 2.10 M A 0.00 M EN EL PUNTO CRÍTICO EN UN TRAMO DE 14.10 ML EN PLANTA ALTA Y ALTURA MÁXIMA DE BARDA DE 3.60 M A 4.90 M EN UN TRAMO DE 14.83 ML**, en el predio ubicado en la calle Bosques del Valle Número 207, Colonia Bosques del Valle, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 13-179-017, misma que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **CLC 25955/2014.**

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

1) Copia de la escritura pública número dieciocho mil quinientos veintisiete (18,527), de fecha veintiséis (26) de abril de dos mil diez (2010), en la Ciudad de San Nicolás de los Garza, Nuevo León, México, ante la fe del Licenciado HOMERO ANTONIO CANTÚ OCHOA, Notario Público de la Notaría Pública Número setenta y uno (71), con ejercicio en el primer distrito notarial de estado con sede en dicho Municipio, hace constar el CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.

2) Solicitud en formato oficial referente al trámite que nos ocupa.

3) Planos.

4) Fotografías.

5) Croquis de ubicación.

6) Anuencias de los vecinos colindantes identificados con número de expediente catastral 13-179-001, 13-179-002, 13-179-015, 13-179-016, 13-179-018, 13-179-019, 13-177-018 y 13-177-019.

TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, a través de su inspector adscrito, realizó una inspección física al predio de referencia, de la cual se desprende lo siguiente: *"Está en acabados, uso actual: casa"*

CUARTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fundamento en el numeral 148 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un dictamen técnico, respecto la solicitud de cambio de lineamiento del predio objeto de la presente solicitud, mismo que fue puesto a consideración de esta Comisión, el cual será transcrito y analizado para su estudio en el presente dictamen.

QUINTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable en observancia al numeral 148 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó al Consejo Consultivo Ciudadano la documentación que integra el expediente en estudio a fin de que emitiera su opinión, en fecha diez (10) de diciembre de dos mil catorce (2014), emitiéndose en sentido **POSITIVO** de aprobar lo solicitado, en relación de los remetimientos y altura de barda, en contra del Coeficiente de Área Verde.

SEXTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, en términos de lo establecido en los artículos 138, fracción XIII y 148 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó en fecha dieciocho

(18) de diciembre de dos mil catorce (2014), a esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud de los promoventes, a fin de que emitiera un dictamen para ser presentado a consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que la Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, solventar y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en los artículos 26, 27, 28 fracción XI, 29 fracción XI incisos a), e) y j), 31 al 35, 83 fracción II y 85 al 87 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como el artículo 148, fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fundamento en el numeral 148 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un **dictamen técnico** en relación a la solicitud de cambio de lineamientos, mismo que se transcribe íntegramente a continuación:
ñExpediente: CLC 25955/2014
Expediente Catastral: 13-179-017
Fecha de Ingreso: 15 de octubre de 2014

Asunto: Cambio de Lineamientos de Construcción para casa habitación unifamiliar, referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) de 20% (152.13 m2) a 3.43% (26.12 m2), Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.18 m a 0.00 m en un tramo de 10.00 ml en Planta Baja, en un tramo de 2.84 ml también en Planta Baja y en un tramo de 6.00 ml en Planta Alta, Remetimiento Lateral Derecho de 1.00 m a 0.00 m en un tramo de 3.65 ml en Planta Baja, Remetimiento Frontal de 1.05 m a 0.00 m en un tramo de 4.76 ml en Planta Baja, Remetimiento Posterior de 2.10 m a 0.00 m en el punto crítico en un tramo de 14.10 ml en Planta Alta y Altura Máxima de Barda de 3.60 m a 4.90 m en un tramo de 14.83 ml.

Ubicación: Calle Bosques del Valle Número 207, Colonia Bosques del Valle, San Pedro Garza García

Propietario: C. GRACIELA GARCÍA VILLARREAL

Superficie del terreno:	*760.66 m2*
M2 de área por regularizar:	*436.58 m2*
M2 de regularización, demolición y reposición de losa:	*198.95 m2*
M2 de construcción total:	*635.53 m2*

Dictamen Técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable
Zonificación
Plan de Desarrollo Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, Actualización 2010
El predio de referencia, se encuentra ubicado en una Zona Habitacional Unifamiliar con una densidad H11 (500.00 metros cuadrados de superficie mínima de lote).

Colindancias del predio
El predio colinda al Norte, al Sur y al Poniente con casas habitación unifamiliares. Al Oriente colinda con la calle Bosques del Valle y cruzando ésta colinda también con casas habitación.

Inspección física
Julio Cesar de la Garza Tovar Avance de obra efectuado por el Arq. Gilberto Castillo Briones. Está en acabados, uso actual: casa, se anexan 13-trece fotografías en el Sistema. 13/11/2014 03:28:29 p.m.

Antecedentes
Copia simple del Croquis de la Dirección de Urbanismo y Planificación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de San Pedro Garza García, con fecha 1 de noviembre de 1991, con número de Folio 860, sin sellos.
Copia simple del comprobante del pago del impuesto predial ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería de San Pedro Garza García.

Opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Sustentable
Análisis Preliminar del Proyecto

El predio cuenta con una construcción de 436.58 m2 de casa habitación unifamiliar en dos niveles, mismos que se pretenden regularizar; además de la regularización, demolición y reposición de 198.95 m2 de la losa de la cocina, sala, estancia, vestíbulo y porche; para un total de construcción de 635.53 m2.
El interesado solicita el cambio de lineamientos de construcción referente al coeficiente de área verde y a la altura máxima de barda en la colindancia posterior del predio. Solicita también el remetimiento lateral izquierdo

en dos tramos de la planta baja que corresponden a la palapa y cuarto de triques y a vestidor en la planta alta; remetimiento lateral derecho en el pórtico; remetimiento posterior en vestidores y baño en planta alta y remetimiento frontal en la losa del área del asador.
El predio cuenta con procedimiento jurídico ya que en visita de inspección se detectó la demolición y reposición de la losa, sin contar con autorización y el incumplimiento de los remetimientos requeridos.

El interesado cuenta con la opinión favorable de los vecinos colindantes identificados con los expedientes catastrales 13-179-001, 13-179-002, 13-179-015, 13-179-016, 13-179-018, 13-179-019, 13-177-018 y 13-177-019 (falta firma de esposa), directamente afectados por los cambios de lineamientos solicitados.

Se pone a consideración de la Comisión la presente solicitud;

Modificación solicitada	*Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*	*Proyecto*	*% de variación*
Coeficiente de Área Verde (CAV)	*20% (152.13 m2)*	*3.43% (26.12 m2),*	*83 %*
Remetimiento Lateral Izquierdo	*1.18 m*	*0.00 m en un tramo de 10.00 ml en Planta Baja, en un tramo de 2.84 ml también en Planta Baja y en un tramo de 6.00 ml en Planta Alta*	*100 %*
Remetimiento Lateral Derecho	*1.00 m*	*0.00 m en un tramo de 3.65 ml en Planta Baja*	*100 %*
Remetimiento Frontal	*1.05 m*	*0.00 m en un tramo de 4.76 ml en Planta Baja*	*100 %*
Remetimiento Posterior	*2.10 m*	*0.00 m en el punto crítico en un tramo de 14.10 ml en Planta Alta*	*100 %*
Altura Máxima de Barda	*3.60 m*	*4.90 m en un tramo de 14.83 ml*	*36 %*

Opinión Ciudadana
El interesado cuenta con la opinión favorable de los vecinos colindantes directamente afectados por los cambios de lineamientos solicitados.
Opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Sustentable
Se presentó el día 10 de diciembre de 2014. Su opinión fue en sentido FAVORABLE a los Remetimientos y a la Altura de Barda solicitados y EN CONTRA del Coeficiente de Área Verde (CAV) solicitado, POR UNANIMIDAD de los presentes.

A T E N T A M E N T E
Rúbrica
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE
*LIC. FRANCISCO JAVIER GARZA SUÁREZ***ò**

TERCERA. Que el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es la autoridad competente para resolver o rechazar el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable de este órgano colegiado referente a la solicitud presentada en el preámbulo de este documento, de conformidad con los artículos 3, 135, 136 y 148 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, habida cuenta que se tratan de variaciones superiores al 30% respecto a la norma señalada en el Reglamento de Zonificación antes aludido.

Por lo que con fundamento en el artículo 10 fracción XIII de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado, esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, procedió a analizar las constancias que integran el expediente administrativo número **CLC 25955/2014**. Para mayor ilustración, se transcribe el numeral antes mencionado:

> *"**ARTÍCULO 10.-** Son facultades y obligaciones de los Municipios:*
> *(…)*
> ***XIII.- Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones**, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación, **construcción**,*

fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y conjuntos urbanos, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano parcial, las disposiciones de la presente Ley y demás que resulten aplicables."

En virtud del precepto antes trasuntado, esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, procedió a analizar las constancias que integran el expediente administrativo número **CLC 25955/2014** como a continuación se expone:

a) La propiedad del inmueble y el interés jurídico que asiste a los peticionarios se acredita con la documental agregada en numerales del antecedente segundo del presente instrumento.

b) En términos de lo previsto por el artículo 288 de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León y artículos 49, 53 bis, 56 y 148 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este Municipio, los solicitantes acompañaron los documentos referidos en el Antecedente segundo del presente dictamen.

A fin de acreditar la consulta de los propietarios de los lotes colindantes a los mismos que refiere el artículo 148 fracción I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de acuerdo al dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable transcrito íntegramente en el Antecedente Segundo del presente dictamen, el cual indica que: El interesado cuenta con la opinión favorable de la mayoría de los vecinos colindantes directamente afectados por los cambios de lineamientos solicitados.

CUARTA. Que esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, en cumplimiento al artículo 148 fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, procede a analizar cada una de las constancias que integran el expediente administrativo número **CLC 25955/2014,** mismas que para efectos de economía procesal se tienen aquí por reproducidas, y tomando en cuenta el dictamen técnico y el **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL SAN PEDRO GARZA GARCÍA NUEVO LEÓN 2024 ACTUALIZACIÓN 2010,** esta Comisión determina primeramente que, el predio en cuestión, cuenta con una construcción de 436.58 metros cuadrados de casa habitación unifamiliar en dos niveles, mismos que se pretenden regularizar; además de la regularización, demolición y reposición de 198.95 metros cuadrados de la losa de la cocina, sala, estancia, vestíbulo y porche; para un total de construcción de 635.53 metros cuadrados.

Ahora bien, el interesado solicita el cambio de lineamientos de construcción referente al coeficiente de área verde y a la altura máxima de barda en la colindancia posterior del predio. Así mismo solicita también el remetimiento lateral izquierdo en dos tramos de la planta baja que corresponden a la palapa y cuarto de triques y a vestidor en la planta alta; remetimiento lateral derecho en el pórtico; remetimiento posterior en vestidores y baño en planta alta y remetimiento frontal en la losa del área del asador. El predio cuenta con procedimiento jurídico ya que en visita de inspección se detectó la demolición y reposición de la losa, sin contar con autorización y el incumplimiento de los remetimientos requeridos.

En esa tesitura se tiene que el interesado cuenta con la opinión favorable de los vecinos colindantes identificados con los expedientes catastrales 13-179-001, 13-179-002, 13-179-015, 13-179-016, 13-179-018, 13-179-019, 13-177-018 y 13-177-019 (falta firma de esposa), directamente afectados por los cambios de lineamientos solicitados, cumpliendo así con lo dispuesto en el artículo 148 fracción I del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, al contar con la anuencia de la mayoría de los propietarios de los lotes o predios colindantes, así como con los propietarios directamente afectados de los remetimientos.

Por lo anteriormente expuesto, se emite dictamen en sentido **POSITIVO,** a la **C. GRACIELA GARCÍA VILLARREAL**, respecto del **CAMBIO DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, REFERENTE AL COEFICIENTE DE ÁREA VERDE (CAV) DE 20% (152.13 M2) A 3.43% (26.12 M2) CONDICIONADO A QUE SE COLOQUE HUELLAS DE RODADO PARA ACCESO A LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, REMETIMIENTO LATERAL IZQUIERDO DE 1.18 M A 0.00 M EN UN TRAMO DE 10.00 ML EN PLANTA BAJA, EN UN TRAMO DE 2.84 ML TAMBIÉN EN PLANTA BAJA Y EN UN TRAMO DE 6.00 ML EN PLANTA ALTA, REMETIMIENTO LATERAL DERECHO DE 1.00 M A 0.00 M EN UN TRAMO DE 3.65 ML EN PLANTA BAJA, REMETIMIENTO FRONTAL DE 1.05 M A 0.00 M EN UN TRAMO DE 4.76 ML EN PLANTA BAJA, REMETIMIENTO POSTERIOR DE 2.10 M A**

0.00 M EN EL PUNTO CRÍTICO EN UN TRAMO DE 14.10 ML EN PLANTA ALTA Y ALTURA MÁXIMA DE BARDA DE 3.60 M A 4.90 M EN UN TRAMO DE 14.83 ML, en el predio ubicado en la calle Bosques del Valle Número 207, Colonia Bosques del Valle, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 13-179-017, misma que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **CLC 25955/2014**.

Por lo que respecta a la notificación de este dictamen por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de este municipio son omisos en establecer plazo para ello, por lo que **se establece el plazo genérico de tres (3) días hábiles** contados a partir de la fecha en que sea aprobado el presente dictamen por el R. Ayuntamiento, para que la prenombrada Secretaría haga de su conocimiento a la parte interesada; lo anterior, en términos de los artículos 38 y 64 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad y de aplicación supletoria a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En efecto, al no existir un plazo específico señalado en la Ley de la materia, ni en el reglamento de marras, se reconoce que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León tiene el carácter de ley fiscal en términos del artículo 2, fracción V, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por lo que se estima de aplicación supletoria dicha codificación fiscal estatal, la cual tampoco establece un plazo específico ni genérico para cumplir con la notificación de este dictamen.

En virtud de lo anterior y nuevamente mediante interpretación armónica e integradora de las disposiciones fiscales vigentes en la entidad, se tiene que en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León (ley fiscal en términos del artículo 2, fracción II, de la codificación fiscal estatal) tampoco establece un plazo específico, mucho menos genérico, para el cumplimiento de lo anterior; sin embargo, esta ley ordena en su artículo 1o. que se aplicará supletoriamente el Derecho Común, entendiéndose como tal al Código Civil estatal por lo que respecta al derecho común objetivo y al Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad en lo que respecta al derecho común subjetivo o procesal, considerándose este último el aplicable por ser éste el ordenamiento legal que regula el *ejercicio* de los derechos y demás plazos procesales en materia común, amén de que el Código Civil del Estado NO establece un plazo específico, ni genérico, para la notificación del sentido del dictamen, por lo que en términos de los artículos 38 y 64 de la codificación procesal civil que nos ocupa, **resulta aplicable el término procesal genérico de tres (3) días hábiles** para la notificación de este dictamen.

Finalmente, todas aquellas consideraciones y razonamientos contenidos en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable transcrito con anterioridad **y que no contravengan directa o indirectamente, ni expresa o implícitamente,** los considerandos del presente documento, forman parte integrante de este Dictamen, en el entendido de que esta H. Comisión es la facultada para dictaminar licencias de uso de suelo, de edificación o construcción (salvo unifamiliar), subdivisión, fusión, parcelación o relotificación, autorización de régimen en condominio, de fraccionamiento y urbanización, entre otros, para su aprobación por parte del Republicano Ayuntamiento, debiendo la Secretaría de Desarrollo Sustentable observar su debido cumplimiento, atento a lo ordenado por el artículo 135 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio.

QUINTA. Que con base en lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo asentado en los resultandos y consideraciones de este dictamen y de acuerdo a lo establecido en los artículos 1 fracciones, I, II, IV y IX, 3, artículos 5, fracciones I, XVI, XXI, XXVIII, LXII, LXIII y LXIX, 6 fracción IV, 10 fracciones I, II, XIII, XIX y XXV y último párrafo, 88, 89, 94, 96 primer párrafo, 123, fracción I, inciso a), 192, 196, 226 fracción I, 227, fracción II, 235, 241, 281, 286, 290, 360 y 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 1, 3, 4, fracciones III, XXVIII, XXIX, XXXIII y XLII, 8, 9 fracción I, inciso a), 12, 63, 135, 147, 148 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, esta Comisión de Desarrollo Sustentable somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, la siguiente propuesta de:

ACUERDOS

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en las consideraciones segunda, tercera y cuarta del presente dictamen, dentro de los términos señalados en los mismos, **SE APRUEBA** a la **C. GRACIELA GARCÍA VILLARREAL**, el **CAMBIO DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR,**

REFERENTE AL COEFICIENTE DE ÁREA VERDE (CAV) DE 20% (152.13 M2) A 3.43% (26.12 M2) CONDICIONADO A QUE SE COLOQUE HUELLAS DE RODADO PARA ACCESO A LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, REMETIMIENTO LATERAL IZQUIERDO DE 1.18 M A 0.00 M EN UN TRAMO DE 10.00 ML EN PLANTA BAJA, EN UN TRAMO DE 2.84 ML TAMBIÉN EN PLANTA BAJA Y EN UN TRAMO DE 6.00 ML EN PLANTA ALTA, REMETIMIENTO LATERAL DERECHO DE 1.00 M A 0.00 M EN UN TRAMO DE 3.65 ML EN PLANTA BAJA, REMETIMIENTO FRONTAL DE 1.05 M A 0.00 M EN UN TRAMO DE 4.76 ML EN PLANTA BAJA, REMETIMIENTO POSTERIOR DE 2.10 M A 0.00 M EN EL PUNTO CRÍTICO EN UN TRAMO DE 14.10 ML EN PLANTA ALTA Y ALTURA MÁXIMA DE BARDA DE 3.60 M A 4.90 M EN UN TRAMO DE 14.83 ML, en el predio ubicado en la calle Bosques del Valle número 207, Colonia Bosques del Valle, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 13-179-017, misma que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **CLC 25955/2014**.

SEGUNDO. La presente autorización no constituye la licencia de construcción, por lo que la solicitante deberá iniciar el trámite correspondiente, cumpliendo con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

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

CUARTO. Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Sustentable a fin de que, por conducto del personal a su digno cargo, haga del conocimiento de este dictamen a la parte solicitante, dentro del término de tres (03) días hábiles siguientes a la fecha de su aprobación por el Pleno del Republicano Ayuntamiento; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y demás disposiciones señaladas en el presente dictamen.

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

ATENTAMENTE, San Pedro Garza García, Nuevo León, a 18 de diciembre de 2014. COMISIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ PRESIDENTE A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA CRISTINA MORENO GUTIÉRREZ SECRETARIA SE ABSTIENE; C. JORGE SALVADOR GONZÁLEZ GARZA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA MAGDALENA GALVÁN GARCÍA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA LOYOLA COINDREAU FARÍAS VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias regidora, Magda Galván, ¿existe algún comentario al respecto?.

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

Se aprueba el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable referente al Expediente Administrativo CLC 25955/2014, en los términos expuestos.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**Ausente**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**Abstención**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**A favor**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**Abstención**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**A favor**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**Abstención**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR MAYORÍA, CON 10 VOTOS A FAVOR, 3 ABSTENCIONES Y LA AUSENCIA AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN DEL ALCALDE, ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Nuevamente tiene la palabra el Presidente de la Comisión de Desarrollo Sustentable para la presentación del dictamen referente al Expediente Administrativo SFR 25818/2014.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Gracias señor Secretario.

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 Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento en fecha quince (15) de enero de dos mil quince (2015), nos fue turnada la solicitud presentada el día primero (01) de octubre de dos mil catorce (2014), por la **C. ANDREA ALEJANDRA CRUZ VALDÉS, POR SUS PROPIOS DERECHOS Y EN REPRESENTACIÓN DE SU MENOR HIJA AILÉN BERENICE AMADOR CRUZ**, la cual solicita la autorización para la **FUSIÓN DE 3 LOTES PARA QUEDAR EN 1 LOTE DE SUPERFICIE TOTAL 202.50 METROS CUADRADOS**, que se localizan en la calle Luis García números 118 y 134, entre las calles Diego Saldívar y Francisco Siller, en el Fraccionamiento Conjunto Habitacional General Lázaro Garza Ayala, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales se identifican con los expedientes catastrales números 30-018-013, 30-018-014 y 30-018-015, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que integró el expediente administrativo número **SFR 25818/2014**; por lo que se presenta ante esa H. Autoridad el siguiente Dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se mencionan a continuación:

ANTECEDENTES

PRIMERO. La solicitante presentó promoción a través de la cual solicita la autorización para la **FUSIÓN DE 3 LOTES PARA QUEDAR EN 1 LOTE DE SUPERFICIE TOTAL 202.50 METROS CUADRADOS**, que se localizan en la calle Luis García números 118 y 134, entre las calles Diego Saldívar y Francisco Siller, en el Fraccionamiento Conjunto Habitacional General Lázaro Garza Ayala, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales se identifican con los expedientes catastrales números 30-018-013, 30-018-014 y 30-018-015, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que integró el expediente administrativo número **SFR 25818/2014.**

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

1. Copia de la escritura pública número 9,311-nueve mil trescientos once, de fecha 9-nueve de mayo del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Manuel García Garza, Notario Público número 62-sesenta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al contrato de Compraventa de bienes inmuebles, celebrado entre los C.C. Enrique Castro Granados y María Guadalupe Villarreal Palacios como la parte vendedora y la C. Andrea Alejandra Cruz Valdés por sus propios derechos y en representación de su menor hija Ailén Berenice Amador Cruz como la parte compradora, respecto del lote marcado con el número 14-catorce de la manzana número 18-dieciocho, con superficie de 67.50 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 30-018-014, así como también el lote de terreno marcado con el número 13-trece de la manzana 18-dieciocho, con superficie de 67.50 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 30-018-013, ambos del Primer Sector del fraccionamiento Conjunto Habitacional General Lázaro Garza Ayala, en San Pedro Garza García, Nuevo León; la anterior escritura inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1412, volumen 116, libro 57, sección propiedad, unidad Garza García, de fecha 20-veinte de agosto del 2012-dos mil doce.

2. Copia de la escritura pública número 5,014-cinco mil catorce, de fecha 13-trece de septiembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al contrato de Compraventa de inmueble, celebrado entre el C. José Ponce de León Martínez por sus propios derechos y en representación de su esposa la C. María Esther

González Morales, como la parte vendedora y la C. Andrea Alejandra Cruz Valdés por sus propios derechos y en representación de su menor hija Ailén Berenice Amador Cruz como la parte compradora, respecto del lote marcado con el número 15-quince de la manzana número 18-dieciocho, del Primer Sector del fraccionamiento Conjunto Habitacional General Lázaro Garza Ayala, en San Pedro Garza García, Nuevo León, con superficie de 67.50 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 30-018-015; la anterior escritura inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1736, volumen 116, libro 70, sección propiedad, unidad Garza García, de fecha 11-once de octubre del 2012-dos mil doce.

3. Copia de los estados de cuenta del impuesto predial, expedidos por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Dirección de Ingresos Municipal en fecha 25-veinticinco de septiembre del 2014-dos mil catorce, en el cual figura que no cuentan con adeudo del pago, relativo a los predios identificados con el expediente catastral 30-018-013, el cual registra 95.00 metros cuadrados de construcción, para el expediente catastral 30-018-014 el cual registra 197.00 metros cuadrados de construcción y para el predio de expediente catastral 30-018-015, el cual no registra construcción; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 280, fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

4. Certificados de libertad de gravámenes a nombre de las C.C. Andrea Alejandra Cruz Valdés y Ailen Berenice Amador Cruz, relativo a los lotes números 13-trece, 14-catorce y 15-quince, de la manzana número 18-dieciocho, del Primer Sector del fraccionamiento Conjunto Habitacional General Lázaro Garza Ayala, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con superficies de 67.50 metros cuadrados cada lote; los anteriores certificados fueron emitidos por el Instituto Registral y Catastral del Estado, con código de barras de fecha 13-trece de agosto del 2014-dos mil catorce, los cuales no registran en su margen constancia vigente alguna de que está gravada con Hipoteca, Embargo, Fianza, Fideicomiso, ni de algún otro modo.

5. Copia de los siguientes antecedentes:

- Plano y Licencia de Permiso de Construcción para licencia de construcción, expedido en fecha 16-dieciseis de octubre del 2012-dos mil doce, por la entonces Secretaría de Control Urbano, relativo al predio identificado con el expediente catastral 30-018-014, ubicado en calle Luis García número 139, a construir 160.44 metros cuadrados, bajo el expediente administrativo CCON 22739/2012.

- Plano y Licencia de Permiso de Construcción para licencia de construcción, expedido en fecha 26-veintiseis de febrero del 2010-dos mil diez, por la entonces Secretaría de Control Urbano, relativo al predio identificado con el expediente catastral 30-018-015, ubicado en calle Luis García número 116, a construir 176.25 metros cuadrados, bajo el expediente administrativo CCON 17941/2009.

- Alineamiento vial expedido por esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, para el lote con el expediente catastral 30-018-015, bajo el expediente administrativo AV 25547/2014, para el lote con el expediente catastral 30-018-014, bajo el expediente administrativo AV 25546/2014 y el expediente catastral 30-018-013, bajo el expediente administrativo AV 25545/2014.

6. Solicitud en formato oficial referente al trámite que nos ocupa.

7. Solicitud abierta en relación al trámite en cuestión.

8. Planos.

9. Fotografías.

TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, a través de su inspector adscrito, realizó una inspección física a los predios de referencia, de la que se desprende lo siguiente: *"Se revisó el predio cuenta con 4 medidores de C.F.E. y accesos independientes."*

CUARTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fundamento en lo previsto en los artículos 221, 279 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y los artículos 138, fracción XII, 226, 227 y 228 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un dictamen técnico respecto la solicitud de fusión de los predios en cuestión.

QUINTO. El expediente administrativo **SFR 25818/2014**, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano el día catorce (14) de enero de dos mil quince (2015), el cual emitió su opinión en sentido **FAVORABLE**, de aprobar lo solicitado.

SEXTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, en términos de lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en los artículos 138, fracción XIII, y 226 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha quince (15) de enero de dos mil quince (2015), turnó a esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud de la parte promovente, a fin de que emitiera dictamen y quedar en posibilidad de presentarlo a la consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA. La Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en los artículos 26, 27, 28 fracción XI, 29 fracción XI incisos a), e) y j), 31 al 35, 83 fracción II y 85 al 87 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y los artículos 138, fracción XIII, y 226 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable, referente a la solicitud presentada de conformidad con los artículos 10, fracción XIII, 279 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación con los artículos 135, segundo párrafo, y 226 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERA. Esta Comisión de Desarrollo Sustentable advierte que con las documentales relacionadas en el antecedente segundo del presente Dictamen se cumple con lo dispuesto por el artículo 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con lo dispuesto por el artículo 226 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, quedando acreditada la propiedad y el interés jurídico de la solicitante.

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

ñDICTAMEN TECNICO

I.- DATOS GENERALES:

Fecha de ingreso:	*01 de octubre del 2014.*
Número de expediente:	*SFR 25818/2014.*
Expedientes catastrales:	*30-018-013, 30-018-014 y 30-018-015.*
Superficies de los predios:	*67.50 metros cuadrados, 67.50 metros cuadrados y 67.50 metros cuadrados, respectivamente.*
Asunto:	*Fusión de 3-tres lotes para quedar en 1-un lote de superficie total 202.50 metros cuadrados.*
Ubicación:	*Calle Luis García números 118 y 134, entre calle Diego Saldívar y Francisco Siller, en el Fraccionamiento Conjunto Habitacional General Lázaro Garza Ayala, en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.*
Propietarios:	*Andrea Alejandra Cruz Valdés, por sus propios derechos y en representación de su menor hija Ailén Berenice Amador Cruz.*

II.- ANTECEDENTES:

1.- Presenta copia simple de la escritura pública número 9,311-nueve mil trescientos once, de fecha 9-nueve de mayo del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Manuel García Garza, Notario Público número 62-sesenta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al contrato de Compraventa de bienes inmuebles, celebrado entre los C.C. Enrique Castro Granados y María Guadalupe

Villarreal Palacios como la parte vendedora y la C. Andrea Alejandra Cruz Valdés por sus propios derechos y en representación de su menor hija Ailén Berenice Amador Cruz como la parte compradora, respecto del lote marcado con el número 14-catorce de la manzana número 18-dieciocho, con superficie de 67.50 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 30-018-014, así como también el lote de terreno marcado con el número 13-trece de la manzana 18-dieciocho, con superficie de 67.50 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 30-018-013, ambos del Primer Sector del fraccionamiento Conjunto Habitacional General Lázaro Garza Ayala, en San Pedro Garza García, Nuevo León; la anterior escritura inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1412, volumen 116, libro 57, sección propiedad, unidad Garza García, de fecha 20-veinte de agosto del 2012-dos mil doce.

2.- Presenta copia simple de la escritura pública número 5,014-cinco mil catorce, de fecha 13-trece de septiembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al contrato de Compraventa de inmueble, celebrado entre el C. José Ponce de León Martínez por sus propios derechos y en representación de su esposa la C. María Esther González Morales, como la parte vendedora y la C. Andrea Alejandra Cruz Valdés por sus propios derechos y en representación de su menor hija Ailén Berenice Amador Cruz como la parte compradora, respecto del lote marcado con el número 15-quince de la manzana número 18-dieciocho, del Primer Sector del fraccionamiento Conjunto Habitacional General Lázaro Garza Ayala, en San Pedro Garza García, Nuevo León, con superficie de 67.50 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 30-018-015; la anterior escritura inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1736, volumen 116, libro 70, sección propiedad, unidad Garza García, de fecha 11-once de octubre del 2012-dos mil doce.

Los anteriores documentos los presenta la solicitante en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 280, fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

3.- Presenta copia simple de los estados de cuenta del impuesto predial, expedidos por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Dirección de Ingresos Municipal en fecha 25-veinticinco de septiembre del 2014-dos mil catorce, en el cual figura que no cuentan con adeudo del pago, relativo a los predios identificados con el expediente catastral 30-018-013, el cual registra 95.00 metros cuadrados de construcción, para el expediente catastral 30-018-014 el cual registra 197.00 metros cuadrados de construcción y para el predio de expediente catastral 30-018-015, el cual no registra construcción; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 280, fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

4.- Presenta certificados de libertad de gravámenes a nombre de las C.C. Andrea Alejandra Cruz Valdés y Ailen Berenice Amador Cruz, relativo a los lotes números 13-trece, 14-catorce y 15-quince, de la manzana número 18-dieciocho, del Primer Sector del fraccionamiento Conjunto Habitacional General Lázaro Garza Ayala, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con superficies de 67.50 metros cuadrados cada lote; los anteriores certificados fueron emitidos por el Instituto Registral y Catastral del Estado, con código de barras de fecha 13-trece de agosto del 2014-dos mil catorce, los cuales no registran en su margen constancia vigente alguna de que está gravada con Hipoteca, Embargo, Fianza, Fideicomiso, ni de algún otro modo.

Los anteriores documentos los presenta la solicitante en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 280 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

5.- Presenta copia simple de los siguientes antecedentes:

- *Plano y Licencia de Permiso de Construcción para licencia de construcción, expedido en fecha 16-dieciseis de octubre del 2012-dos mil doce, por la entonces Secretaría de Control Urbano, relativo al predio identificado con el expediente catastral 30-018-014, ubicado en calle Luis García número 139, a construir 160.44 metros cuadrados, bajo el expediente administrativo CCON 22739/2012;*
- *Plano y Licencia de Permiso de Construcción para licencia de construcción, expedido en fecha 26-veintiseis de febrero del 2010-dos mil diez, por la entonces Secretaría de Control Urbano, relativo al predio identificado con el expediente catastral 30-018-015, ubicado en calle Luis García número 116, a construir 176.25 metros cuadrados, bajo el expediente administrativo CCON 17941/2009;*
- *Alineamiento vial expedido por esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, para el lote con el expediente catastral 30-018-015, bajo el expediente administrativo AV 25547/2014, para el lote con el expediente catastral 30-018-014, bajo el expediente administrativo AV 25546/2014 y el expediente catastral 30-018-013, bajo el expediente administrativo AV 25545/2014.*

Los anteriores documentos, los acompaña la solicitante en cumplimento a lo dispuesto por el artículo 226, fracción II del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y artículo 280 fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

6.- Que en fecha 07-siete de octubre del 2014-dos mil catorce, mediante el oficio FJGS/SEDS/250/2014, se realizó requerimiento a la C. Andrea Alejandra Cruz Valdés en su carácter de copropietaria y en representación de su hija Ailén Berenice Amador Cruz, de la documentación siguiente:

- *Deberá realizar adecuaciones en el plano del proyecto presentado, para lo cual será necesario acudir a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en virtud de recibir el plano con las modificaciones requeridas y posteriormente presentar un juego de 5 copias, firmadas en original, adjuntando a esto el archivo electrónico, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 280 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*
- *Deberá presentar fotografías (recientes necesarias para ilustrar las condiciones del predio y sus colindancias), así como un croquis del predio donde se señalará gráficamente el lugar donde fue*

tomada cada fotografía en consecuencia estas deberán ser numeradas, de conformidad con lo establecido en el artículo 226 fracción I del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- *Deberá realizar modificación en la información de la solicitud de trámite presentada, según lo establecido en el artículo 280 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*

El citado requerimiento fue notificado en fecha 14-catorce de octubre del presente año, entendiéndose la diligencia con una persona que dijo llamarse Armando Amador García, quien dijo ser esposo de la persona que se busca; y que en fecha 11-once de noviembre del 2014-dos mil catorce, la propietaria cumplió con lo solicitado.

III.- DOCUMENTOS DE TRÁMITE PARA SU APROBACIÓN:

La solicitante cumple con los requisitos establecidos por el artículo 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y el artículo 226 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León.

IV.- INSPECCIÓN FÍSICA:

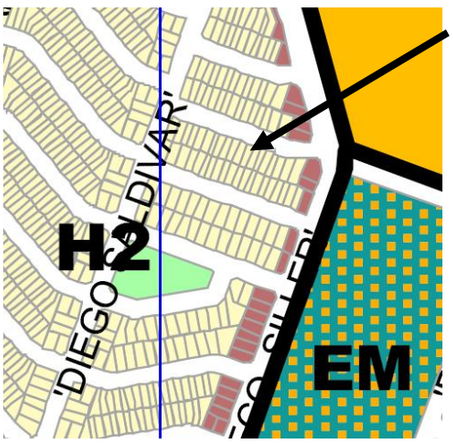
*Avance de obra efectuado en fecha 27-veintisiete de noviembre del 2014-dos mil catorce, Arq. Sergio Daniel Cázares Zúñiga:***ò***Se revisó el predio cuenta con 4 medidores de C.F.E. y accesos independientes***ò***.*

V.- DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO:

Superficie de cada predio	
Expediente catastral	*Área en metros cuadrados*
30-018-013	*67.50 metros cuadrados*
30-018-014	*67.50 metros cuadrados*
30-018-015	*67.50 metros cuadrados*
Área total=	*202.50 metros cuadrados*

Propuesta de fusión	
Fusión de 3-tres lotes para quedar en 1-uno	*Superficie resultante*
Lote 1	*202.50 metros cuadrados*
Área total=	*202.50 metros cuadrados*

VI.- ZONIFICACIÓN Y DENSIDAD:



De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, los predios identificados con los expedientes catastrales 30-018-013, 30-018-014 y 30-018-015, se ubican en la zona de uso Habitacional Unifamiliar, que permite una densidad de vivienda H-2 con superficie mínima por lote o predio habitacional unifamiliar de 66.00 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 39, fracción II tipo H-2 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León.

Por lo tanto se considera positiva en la forma que se ilustra en el plano de la fusión anexo al expediente, además de que cumple con lo establecido por los artículos 220 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y 226 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo ***León.***

VII.- AREA MUNICIPAL:

No se analiza porque el trámite de la fusión no es un supuesto jurídico que cause la obligación de cesión de áreas al municipio, reservándose el análisis para el caso en que se requiera conforme a la legislación aplicable.

VIII.- VIALIDAD:

El Lote resultante de la fusión tendrá frente a la calle Luis García.

La solicitante deberá respetar el alineamiento vial de la calle colindante denominada Luis García, conforme lo señalado en los expedientes administrativos AV 25545/2014, AV 25546/2014 y AV 25547/2014, y, los cuales se anexan al presente expediente. De acuerdo al plano aprobado del fraccionamiento, se tiene para la calle Luis García un alineamiento vial de paramento a paramento, de 12.00 metros, los cuales comprenden un arroyo vial de 8.00 metros y banquetas a ambos lados de 2.00 metros.

IX.- DICTAMEN:

Conforme a la revisión técnica efectuada a la propuesta de FUSIÓN presentada, se determina que la misma cumple con los requerimientos de Zonificación contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos así como con los artículos 220, 279 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y el artículo 226 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León; por lo anterior, se emite dictamen en sentido POSITIVO a la solicitud de fusión de la C. Andrea Alejandra Cruz Valdés, por sus propios derechos y en representación de su menor hija Ailén Berenice Amador Cruz, para quedar de la siguiente manera:

Superficie de cada predio	
Expediente catastral	*Área en metros cuadrados*
30-018-013	*67.50 metros cuadrados*
30-018-014	*67.50 metros cuadrados*
30-018-015	*67.50 metros cuadrados*
Área total=	*202.50 metros cuadrados*

Propuesta de fusión	
Fusión de 3-tres lotes para quedar en 1-uno	*Superficie resultante*
Lote 1	*202.50 metros cuadrados*
Área total=	*202.50 metros cuadrados*

Se considera factible la FUSIÓN propuesta, quedando el lote resultante como Lote 1 con una superficie de 202.50 metros cuadrados, debiendo cumplir con lo siguiente:

1. *El Lote resultante de la fusión tendrá frente a la calle Luis García;*

2. *La solicitante deberá respetar el alineamiento vial de la calle colindante denominada Luis García, conforme lo señalado en los expedientes administrativos AV 25547/2014, AV 25546/2014 y AV 25545/2014, los cuales se anexan al presente expediente. De acuerdo al plano aprobado del fraccionamiento , se tiene para la calle Luis García un alineamiento vial de paramento a paramento, de 12.00 metros, los cuales comprenden un arroyo vial de 8.00 metros y banquetas a ambos lados de 2.00 metros;*

3. *La solicitante deberá respetar la densidad establecida en esta zona y el uso del suelo, indicado en el punto VI del presente dictamen;*

4. *La solicitante deberá cumplir con lo establecido por el artículo 279 segundo párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones, tendrán una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;*

5. *Las autorizaciones de subdivisión, fusión y relotificación no implican la autorización de cambio de uso del suelo. Por lo cual en el lote resultante se deberá respetar el uso de suelo habitacional unifamiliar. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 11, segundo párrafo, 45 y 228 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León;*

6. *Se apercibe a la solicitante que en caso de incumplir con alguna de las condiciones que le fueron impuestas o de dar uso diferente al autorizado, se procederá de conformidad como lo establecen las disposiciones legales y reglamentarias de la materia;*

7. *La solicitante deberá presentar una vez autorizado su plano de fusión, una copia en la que conste la correspondiente inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (copia sellada por el Instituto), para su actual integración a nuestro sistema;*

8. *Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios con el propietario o desarrollador de un proyecto en los términos de la Ley anteriormente citada, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable, por lo que serán reportados a las autoridades que corresponda y esto originará como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados; además se informará al*

colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículo 319, 320 y 347 de la Ley en cita;

9. *No se autoriza la ejecución de obras de construcción alguna en los predios objeto de la presente propuesta de fusión, asimismo se deberán respetar los árboles existentes en dichos predios; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 143 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, debiendo además cumplir con lo establecido por los numerales 102, 103, 104 y 106 del Reglamento para la protección ambiental y desarrollo sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León;*

10. *De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.*

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
ñ*Rúbrica****ò***
LIC. FRANCISCO JAVIER GARZA SUÁREZ.

EL C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
Rúbrica
*ING. HORACIO LEÓN LEETCH.****ò***

QUINTA. El expediente administrativo **SFR 25818/2014**, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano el día catorce (14) de enero de dos mil quince (2015), el cual emitió su opinión en sentido **FAVORABLE**, de aprobar lo solicitado.

SEXTA. Por lo anteriormente expuesto y fundado y una vez que se analizaron por esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, las constancias que integran el expediente administrativo número **SFR 25818/2014**, así como la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano y el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, y toda vez que de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García Nuevo León, 2024 y su plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación los predios identificados con los expedientes catastrales 30-018-013, 30-018-014 y 30-018-015, se ubican en la zona de uso Habitacional Unifamiliar, que permite una densidad de vivienda H-2 con superficie mínima por lote o predio habitacional unifamiliar de 66.00 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 39, fracción II tipo H-2 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León.

Por lo tanto se considera positiva en la forma que se ilustra en el plano de la fusión anexo al expediente, además de que cumple con lo establecido por los artículos 220 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y 226 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Cabe mencionar que el Lote resultante de la fusión tendrá frente a la calle Luis García, por lo que se cumple con las normas básicas y requisitos señalados en los artículos 220, 279 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado vigente, así como el artículo 226 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, por lo anterior, se dictamina **POSITIVO** la solicitud presentada por la **C. ANDREA ALEJANDRA CRUZ VALDÉS, POR SUS PROPIOS DERECHOS Y EN REPRESENTACIÓN DE SU MENOR HIJA AILÉN BERENICE AMADOR CRUZ**, para la **FUSIÓN DE 3 LOTES PARA QUEDAR EN 1 LOTE DE SUPERFICIE TOTAL 202.50 METROS CUADRADOS**, que se localizan en la Calle Luis García números 118 y 134, entre las calles Diego Saldívar y Francisco Siller, en el Fraccionamiento Conjunto Habitacional General Lázaro Garza Ayala, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales se identifican con los expedientes catastrales números 30-018-013, 30-018-014 y 30-018-015, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que integró el expediente administrativo número **SFR 25818/2014** en la forma que se ilustra en el plano de la fusión anexo al expediente, respectivamente en donde, además, cumple con lo establecido en los artículos 220 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, conforme a la siguiente superficie:

Superficie de cada predio	
Expediente catastral	Área en metros cuadrados
30-018-013	67.50 metros cuadrados
30-018-014	67.50 metros cuadrados
30-018-015	67.50 metros cuadrados
Área total=	202.50 metros cuadrados

Propuesta de fusión	
Fusión de 3-tres lotes para quedar en 1-uno	Superficie resultante
Lote 1	202.50 metros cuadrados
Área total=	202.50 metros cuadrados

Se considera factible la **FUSIÓN** propuesta, quedando el lote resultante como Lote 1 con una superficie de 202.50 metros cuadrados, debiendo cumplir con lo siguiente:

El Lote resultante de la fusión tendrá frente a la calle Luis García.

La solicitante deberá respetar el alineamiento vial de la calle colindante denominada Luis García, conforme lo señalado en los expedientes administrativos AV 25547/2014, AV 25546/2014 y AV 25545/2014, los cuales se anexan al presente expediente. De acuerdo al plano aprobado del fraccionamiento , se tiene para la calle Luis García un alineamiento vial de paramento a paramento, de 12.00 metros, los cuales comprenden un arroyo vial de 8.00 metros y banquetas a ambos lados de 2.00 metros;

La solicitante deberá respetar la densidad establecida en esta zona y el uso del suelo, indicado en el punto VI del dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, mismo que obra inserto en el presente instrumento.

La solicitante deberá cumplir con lo establecido por el artículo 279 segundo párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones, tendrán una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Las autorizaciones de subdivisión, fusión y relotificación no implican la autorización de cambio de uso del suelo. Por lo cual en el lote resultante se deberá respetar el uso de suelo habitacional unifamiliar. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 11, segundo párrafo, 45 y 228 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León;

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

La solicitante deberá presentar una vez autorizado su plano de fusión, una copia en la que conste la correspondiente inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (copia sellada por el Instituto), para su actual integración a nuestro sistema.

Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios con el propietario o desarrollador de un proyecto en los términos de la Ley anteriormente citada, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable, por lo que serán reportados a las autoridades que corresponda y esto originará como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 319, 320 y 347 de la Ley en cita.

No se autoriza la ejecución de obras de construcción alguna en los predios objeto de la presente propuesta de fusión, asimismo se deberán respetar los árboles existentes en dichos predios; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 143 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, debiendo además cumplir con lo establecido por los numerales 102, 103, 104

y 106 del Reglamento para la protección ambiental y desarrollo sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Por lo que respecta a la notificación del sentido de este dictamen y la posterior expedición y notificación de la licencia correspondiente por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (previo el pago de los derechos que corresponda), la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de este municipio, son omisos en establecer plazos para ello, por lo que **se establece el plazo genérico de tres (3) días hábiles** contados a partir de la fecha en que sea aprobado el presente dictamen por el R. Ayuntamiento, para que la prenombrada Secretaría haga conocimiento de la parte interesada respecto del sentido del mismo y, una vez efectuado el pago de derechos en cuestión, expida y notifique la licencia de fusión dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago; lo anterior, en términos de los artículos 38 y 64 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad y de aplicación supletoria a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En efecto, al no existir un plazo específico señalado en la ley de la materia, ni en el reglamento de marras, se reconoce que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León tiene el carácter de ley fiscal en términos del artículo 2, fracción V, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por lo que se estima de aplicación supletoria dicha codificación fiscal estatal, la cual tampoco establece un plazo específico ni genérico para cumplir con la notificación del sentido de este dictamen, a efecto de que el particular se encuentre posibilitado a proceder al pago de referencia, como tampoco establece un plazo para expedición y notificación de la licencia que nos ocupa una vez efectuado el pago de derechos.

En virtud de lo anterior y nuevamente mediante interpretación armónica e integradora de las disposiciones fiscales vigentes en la entidad, se tiene que en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León (ley fiscal en términos del artículo 2, fracción II, de la codificación fiscal estatal) tampoco establece un plazo específico, mucho menos genérico, para el cumplimiento de lo anterior; sin embargo, esta ley ordena en su artículo 1o. que se aplicará supletoriamente el Derecho Común, entendiéndose como tal al Código Civil estatal por lo que respecta al derecho común objetivo y al Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad en lo que respecta al derecho común subjetivo o procesal, considerándose este último el aplicable por ser éste el ordenamiento legal que regula el *ejercicio* de los derechos y demás plazos procesales en materia común, amén de que el Código Civil del Estado NO establece un plazo específico, ni genérico, para la notificación del sentido del dictamen (para que el particular esté en posibilidad de proceder al pago de derechos), así como para la expedición y notificación de la licencia y firma y rúbrica de los planos en cuestión, por lo que en términos de los artículos 38 y 64 de la codificación procesal civil que nos ocupa, **resulta aplicable el término procesal genérico de tres (3) días hábiles** para cada etapa procedimental a cargo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Finalmente, todas aquellas consideraciones y razonamientos contenidos en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable transcrito con anterioridad **y que no contravengan directa o indirectamente, ni expresa o implícitamente,** los considerandos del presente documento, forman parte integrante de este Dictamen, en el entendido de que esta H. Comisión es la facultada para dictaminar licencias de uso de suelo, de edificación o construcción (salvo unifamiliar), subdivisión, fusión, parcelación o relotificación, autorización de régimen en condominio, de fraccionamiento y urbanización, entre otros, para su aprobación por parte del Republicano Ayuntamiento, debiendo la Secretaría de Desarrollo Sustentable observar su debido cumplimiento, atento a lo ordenado por el artículo 135 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio.

SÉPTIMA. Con base a lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3, 5, fracciones, I, VII, XXI, 6, fracción IV, 10, fracciones I, II, XIII, XIX y XXV, 156, 201, fracción VIII, 221, 279 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de

Nuevo León, así como los artículos 1, 2, 3, 4, fracciones II, V, XIV, XVI, XX, XXIII, XXV, XXVIII, XXXIII, XXXVIII, XLII, XLIV, 11, 37, 39, fracción XV, 44, segundo párrafo, 45, 135, segundo párrafo, 138, fracciones XII, XIII, XIV y XV, 175, 178, 226, 227 y 228 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ésta Comisión de Desarrollo Sustentable somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, los siguientes:

A C U E R D O S

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en las consideraciones cuarta y sexta de la presente resolución, y condicionado al cumplimiento de los lineamientos establecidos del presente acuerdo, se **APRUEBA** la solicitud por la **C. ANDREA ALEJANDRA CRUZ VALDÉS, POR SUS PROPIOS DERECHOS Y EN REPRESENTACIÓN DE SU MENOR HIJA AILÉN BERENICE AMADOR CRUZ**, relativa a la **FUSIÓN DE 3 LOTES PARA QUEDAR EN 1 LOTE DE SUPERFICIE TOTAL 202.50 METROS CUADRADOS**, que se localizan en la calle Luis García números 118 y 134, entre las calles Diego Saldívar y Francisco Siller, en el Fraccionamiento Conjunto Habitacional General Lázaro Garza Ayala, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales se identifican con los expedientes catastrales números 30-018-013, 30-018-014 y 30-018-015, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que integró el expediente administrativo número **SFR 25818/2014**, tal como se ilustra en los planos que acompaña y que debidamente sellados y firmados se autorizan como parte integrante del presente acuerdo en lo que no contravengan el contenido del mismo; en caso de discrepancia, el contenido del presente dictamen prevalecerá sobre el contenido de los planos.

SEGUNDO. El Lote resultante de la fusión tendrá frente a la calle Luis García.

TERCERO. Se apercibe a la parte solicitante que la licencia tendrá una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro y ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ambos del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, debiendo acreditarla ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable; de lo contrario, la presente resolución dejará de tener efectos legales.

CUARTO. Se instruye al Secretario de Desarrollo Sustentable y al Director de Control Urbano para que rubriquen y firmen los planos que la parte interesada presentó, y que contienen la propuesta de fusión de los lotes que por este medio se autoriza.

QUINTO. Así mismo, se apercibe a la parte solicitante que, en caso de incumplir con alguna de las condiciones que le fueran impuestas, se procederá de conformidad como lo establecen las disposiciones legales de la materia.

SEXTO. La parte solicitante deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, un plano con los sellos de inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, para su integración en el sistema.

SÉPTIMO. Se hace del conocimiento de la parte solicitante que las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por la solicitante bajo su estricta responsabilidad.

OCTAVO. Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Sustentable a fin de que, por conducto del personal a su digno cargo, haga del conocimiento del sentido favorable de este dictamen a la parte solicitante, dentro del término de tres (03) días hábiles siguientes a la fecha de su aprobación por el R. Ayuntamiento y, previo el pago de derechos correspondientes, se expida y notifique la licencia de fusión correspondiente y se firmen y rubriquen los planos de fusión, dentro de un plazo que no exceda los tres días (03) hábiles siguientes a la fecha de pago.

NOVENO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, al C. Secretario de Finanzas y Tesorería y al C. Secretario de Desarrollo Sustentable para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

A T E N T A M E N T E, San Pedro Garza García, N. L., a 15 de enero de 2015. H. COMISIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ PRESIDENTE A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA CRISTINA MORENO GUTIÉRREZ SECRETARIA A FAVOR DEL DICTAMEN; C. JORGE SALVADOR GONZÁLEZ GARZA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA MAGDALENA GALVÁN GARCÍA VOCAL A

FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA LOYOLA COINDREAU FARÍAS VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias síndico, ¿existe algún comentario al respecto?

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

Se aprueba el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable referente al expediente administrativo SFR 25818/2014, en los términos expuestos.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**Ausente**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**Ausente**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**A favor**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**A favor**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**A favor**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, CON LA AUSENCIA AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN DEL REGIDOR, ADRIAN MARCELO VILLARREAL Y EL PRESIDENTE MUNICIPAL, ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Tiene de nueva cuenta la palabra el Presidente de la Comisión de Desarrollo Sustentable para la presentación del siguiente dictamen referente al Expediente Administrativo UE 25708/2014.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Gracias señor Secretario.

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 Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada, en fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil catorce (2014), la solicitud presentada el día ocho (08) de septiembre de dos mil catorce (2014), por la persona moral denominada **INMOBILIARIA ARRAGU S.A.,** mediante la cual solicita la autorización de la **LICENCIA DE AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, LICENCIA DE USO DE SUELO Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE,** para el predio ubicado en la Avenida Gómez Morín número 100 local N1-15 planta alta, entre la Avenida Roberto Garza Sada y la calle Loma Blanca, en la Colonia Carrizalejo, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 07-056-011, misma que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **UE 25708/2014**, por lo que se presenta el siguiente Dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación.

ANTECEDENTES

PRIMERO. Que la parte promovente presentó solicitud relativa a la autorización de la **LICENCIA DE AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, LICENCIA DE USO DE SUELO Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE,** para el predio ubicado en la Avenida Gómez Morín número 100 local N1-15 planta alta, entre la Avenida Roberto Garza Sada y la calle Loma Blanca, en la Colonia Carrizalejo, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 07-056-011, misma que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **UE 25708/2014.**

SEGUNDO. La parte promovente acompañó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Copia de la escritura pública número 11,157-oncemil ciento cincuenta y siete de fecha de 17-diecisiete de marzo del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del licenciado Homero Antonio Cantú Ochoa Notario Público titular de la Notaria Publica número 71-setenta y uno, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la constitución de una SOCIEDAD ANONIMA, denominada INMOBILIARIA ARRAGU S.A de C.V. misma en la que se designa como apoderados generales al señor Mateo Quiroga Arras y a la señora María Guadalupe Arras Martínez otorgándole poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de administración en el área laboral, actos de dominio y poder cambiario entre otras facultades; contrato Registrado bajo el número 3223 vol. 4 libro primero Registro Público de Comercio Primer Distrito Monterrey Nuevo León a 03-tres de abril de 2003.

2. Copia de la escritura pública número 11,912-oncemil novecientos doce de fecha de 14-catorce de noviembre del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del licenciado Homero Antonio Cantú Ochoa Notario Público titular de la Notaria Publica número 71-setenta y uno, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al CONTRATO DE TRANSMISION DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE DE UN TERRENO entre el señor ingeniero Mateo Quiroga Villarreal y la señora María Guadalupe Arras Martínez de Quiroga ("LOS PROPIETARIOS") y el señor Mateo Quiroga Arras en representación de Inmobiliaria Arragu S.A. de C.V. ("LA SUPERFICIARIA") Lote de terreno ubicado en la esquina suroeste del cruce de la avenida Roberto Garza Sada y avenida Manuel Gómez Morín en el municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, el cual tiene una superficie de 3,633.40 metros cuadrados, contrato Registrado bajo el numero 185 vol. 92 libro 4 sección Propiedad Registro Público de la Propiedad a 02-dos de febrero de 2004.

3. Copia de los siguientes antecedentes del predio objeto del trámite que nos ocupa:

    a) Resolución administrativa de fecha 28-veintiocho de octubre de 2010-dos mil diez, contenida bajo el número de oficio AMDG/JSECU/1310/2010, mediante el cual la entonces Secretaria de control Urbano de este Municipio comunica que el R. Ayuntamiento de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante la cual considera procedente AUTORIZAR la licencia de USO DE EDIFICACION para la persona moral denominada INMOBILIARIA ARRAGU S.A. de C.V., relativo a la LICENCIA DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE de 168.90 metros cuadrados en el local PB-14 que forma parte de un conjunto comercial denominado plaza 100, en el predio ubicado en la avenida Gómez Morín N° 100 de la colonia Carrizalejo el cual cuenta con una superficie total 3,633.40 metros cuadrados, reporta una construcción existente autorizada de 5,756.08 metros cuadrados y se identifica bajo el número de expediente catastral 07-056-011, bajo el expediente administrativo número UE-19620/2010.

    b) Resolución administrativa de fecha 03-tres de febrero de 2004-dos mil cuatro, contenida bajo el número de oficio JIBV/JSEDU/194/2004, mediante el cual la entonces Secretaria de control Urbano de este Municipio comunica que el R. Ayuntamiento de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante la cual considera procedente AUTORIZAR la licencia de AMPLIACION DE CONSTRUCCION para el C.C. MATEO QUIROGA VILLARREAL Y MARIA GUADALUPE ARRAS DE QUIROGA autorizando la ampliación de 150.00 metros cuadrados a los 5,551.98 metros cuadrados resultando un total de 5,701.98 metros cuadrados, se identifica bajo el número de expediente catastral 07-056-011, bajo el expediente administrativo número CCSIM-9798/2003.

    c) Resolución administrativa de fecha 17-diecisiete de diciembre de 2009-dos mil nueve, contenida bajo el número de oficio AMDG/JSECU/1496/2009, mediante el cual la entonces Secretaria de control Urbano de este Municipio comunica que el R. Ayuntamiento de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante la cual considera procedente AUTORIZAR a la persona moral denominada INMOBILIARIA ARRAGU S.A. de C.V. la ampliación de construcción de 54.10 metros cuadrados para terraza sumados a los 5,701.98 metros cuadrados previamente autorizados para resultar un total de 5,756.08 metros cuadrados de construcción, al igual que se le AUTORIZA la ampliación de la licencia de Uso de Edificación para terraza autorizada previamente para locales

comerciales con 127-ciento veintisiete cajones de estacionamiento, se identifica bajo el número de expediente catastral 07-056-011, bajo el expediente administrativo número CCS<60-18900/2009.

d) Resolución administrativa de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2004-dos mil cuatro, contenida bajo el número de oficio JIBV/JSEDU/2004/2004, mediante el cual la entonces Secretaria de control Urbano de este Municipio comunica que el R. Ayuntamiento de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la cual considera procedente AUTORIZAR los siguientes giros específicos de servicio cafés con capacidad para 07-siete comensales en un área de 122.00 metros cuadrados; restaurante con capacidad para 30-treinta comensales en un área de 240.00 metros cuadrados tales giros autorizados podrán funcionar en forma conjunta única y exclusivamente para el número de comensales indicado, y las superficies indicada para cada giro de servicio indicado se identifica bajo el número de expediente catastral 07-056-011, bajo el expediente administrativo número CCSIM-11426/2004.

e) Resolución administrativa de fecha 07-siete de noviembre de 2000-dos mil, contenida bajo el número de oficio JLODS/JSEDU/1487/2000, mediante el cual la entonces Secretaria de control Urbano de este Municipio comunica que el R. Ayuntamiento de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, AUTORIZA la Licencia de Uso de Suelo COMERCIAL Y DE SERVICIOS en el predio con superficie de 5,000 metros cuadrados ubicado enfrente de la avenida Gómez Morín número 100 en la colonia Carrizalejo, en este Municipio San Pedro Garza García Nuevo León, se identifica bajo el número de expediente catastral 07-056-011, bajo el expediente administrativo número US-4047/2000.

4. Estado de cuenta del impuesto predial del predio pagado hasta el sexto bimestre del año 2014 dos mil catorce identificado con el expediente catastral 07-056-011 el cual registra una construcción de 5,756.00 metros cuadrados de fecha 13-trece de enero de 2014-dos mil catorce.

5. Copia del oficio número DMPC/EFC-064/14 de fecha 05-cinco de agosto del año 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal.

TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, a través de su inspector adscrito, realizó una inspección física al predio de referencia, de la cual se desprende lo siguiente: *"actualmente está un negocio donde se renta mobiliario para eventos."*

CUARTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fundamento en el numeral 148 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa, mismo que será transcrito en su integridad en ulteriores líneas.

QUINTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable en observancia al numeral 148 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha tres (03) de diciembre de dos mil catorce (2014) turnó el expediente en mención al Consejo Consultivo Ciudadano, a fin de que emitiera su opinión, siendo el sentido de la misma **"A FAVOR"** de aprobar lo solicitado.

SEXTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, en términos de lo establecido en los artículos 286, 288, 293 y 294 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en los artículos 138, fracción XIII y 148 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó en fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil catorce (2014) a esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud de la parte promovente, a fin de que emitiera 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 las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERO. Que la Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, solventar y proponer al Republicano Ayuntamiento, el Dictamen correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 10, fracción XIII, en relación con los diversos numerales 286, 288, 293, 294 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y

artículos26, 27, 28 fracción XI, 29 fracción XI incisos a), e) y j), 31 al 35, 83 fracción II y del 85 al 87, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, artículos 135 segundo párrafo, 139, 140, 143 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. Que el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable, referente a la solicitud presentada de conformidad con los artículos 10, fracción XIII y último párrafo, 286, 288, 293, 294 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 135 segundo párrafo, 139, 140, 143, y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERO. Que esta Comisión procedió a valorar las constancias que obran en el expediente administrativo número **UE 25708/2014,** en los siguientes términos:

1. La propiedad del inmueble y el interés jurídico que le asiste a la promovente lo acredita con los documentos descritos anteriormente en los numerales referidos en el capítulo denominado Antecedentes del presente dictamen.

2. En términos de lo previsto por los artículos 286, 288, 293 y 294 de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León y numerales135 segundo párrafo, 139, 140, 143 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la parte solicitante acompañó los documentos anteriormente señalados en el punto segundo del capítulo denominado Antecedentes del presente dictamen.

Con fundamento en lo establecido en el artículo 10 fracción XIII de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado, mismo que a la letra dice: *"Son facultades y obligaciones de los Municipios: Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o* ***licencias de uso de suelo, uso de edificación, construcción****, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y conjuntos urbanos, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano parcial, las disposiciones de la presente Ley y demás que resulten aplicables*", se pone a consideración de la Comisión de Desarrollo Sustentable, la presente solicitud, bajo el siguiente dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable:

ñDICTAMEN TÉCNICO

I. DATOS GENERALES

Fecha de ingreso:	*08-ocho de septiembre del año 2014-dos mil catorce.*
No. de Expediente:	*UE-25708/2014*
No. Expediente Catastral:	*07- 056-011*
Asunto:	*Licencia de Ampliación de Construcción, Licencia de Uso de Suelo y Licencia de Uso de Edificación para restaurante.*
Ubicación:	*Av. Gómez Morín No. 100 local N1-15 planta alta entre las calles Roberto G. Sada y Loma Blanca, en la Colonia Carrizalejo en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.*
Propietario:	*INMOBILIARIA ARRAGU S.A.*
Representante Legal:	*C. MATEO QUIROGA ARRAS*
Superficie del Predio:	*3633.40 metros cuadrados*
Domicilio para oír y recibir notificaciones:	*Av. Gómez Morín No. 100 entre las calles Roberto G. Sada y Loma Blanca, en la Colonia Carrizalejo en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

DESCRIPCIÓN DE PROYECTO: En el local N1-15 Planta alta con superficie de 106.88 metros cuadrados se pretende ampliar una terraza para aprovechamiento en el mismo local con un area de 68.50 metros cuadrados, generando en total local y terraza 175.38 metros cuadrados desarrollada al interior de la plaza comercial ubicada en la avenida Av. Gómez Morín No. 100 entre las calles Roberto G. Sada y Loma Blanca, en la Colonia Carrizalejo en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se pretende instalar un Restaurante en una superficie de 175.38 m2, los cuales forman parte del predio con expediente catastral número 07-056-011.

II.- ANTECEDENTES.

1. *Presenta copia simple de la escritura pública numero 11,157-oncemil ciento cincuenta y siete de fecha de 17-diecisiete de marzo del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del licenciado Homero Antonio Cantú Ochoa Notario Público titular de la Notaria Publica numero 71-setenta y uno, con ejercicio en el*

primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la constitución de una SOCIEDAD ANONIMA, denominada INMOBILIARIA ARRAGU S.A de C.V. misma en la que se designa como apoderados generales al señor Mateo Quiroga Arras y a la señora María Guadalupe Arras Martínez otorgándole poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de administración en el área laboral, actos de dominio y poder cambiario entre otras facultades; contrato Registrado bajo el numero 3223 vol. 4 libro primero Registro Público de Comercio Primer Distrito Monterrey Nuevo León a 03-tres de abril de 2003.

2. *Presenta copia simple de la escritura pública numero 11,912-oncemil novecientos doce de fecha de 14-catorce de noviembre del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del licenciado Homero Antonio Cantú Ochoa Notario Público titular de la Notaria Publica numero 71-setenta y uno, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al CONTRATO DE TRANSMISION DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE DE UN TERRENO entre el señor ingeniero Mateo Quiroga Villarreal y la señora María Guadalupe Arras Martínez de Quiroga (**ñ**LOS PROPIETARIOS**ò**) y el señor Mateo Quiroga Arras en representación de Inmobiliaria Arragu S.A. de C.V. (**ñ**LA SUPERFICIARIA**ò**) Lote de terreno ubicado en la esquina suroeste del cruce de la avenida Roberto Garza Sada y avenida Manuel Gómez Morín en el municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, el cual tiene una superficie de 3,633.40 metros cuadrados, contrato Registrado bajo el numero 185 vol. 92 libro 4 sección Propiedad Registro Público de la Propiedad a 02-dos de febrero de 2004.*

3. *Presenta copia simple de los siguientes antecedentes del predio objeto del trámite que nos ocupa :*

    a. *Presenta resolución administrativa de fecha 28-veintiocho de octubre de 2010-dos mil diez, contenida bajo el numero de oficio AMDG/JSECU/1310/2010, mediante el cual la entonces Secretaria de control Urbano de este Municipio comunica que el R. Ayuntamiento de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante la cual considera procedente AUTORIZAR la licencia de USO DE EDIFICACION para la persona moral denominada INMOBILIARIA ARRAGU S.A. de C.V., relativo a la LICENCIA DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE de 168.90 metros cuadrados en el local PB-14 que forma parte de un conjunto comercial denominado plaza 100, en el predio ubicado en la avenida Gómez Morín N° 100 de la colonia Carrizalejo el cual cuenta con una superficie total 3,633.40 metros cuadrados, reporta una construcción existente autorizada de 5,756.08 metros cuadrados y se identifica bajo el número de expediente catastral 07-056-011, bajo el expediente administrativo numero UE-19620/2010.*

    b. *Presenta resolución administrativa de fecha 03-tres de febrero de 2004-dos mil cuatro, contenida bajo el numero de oficio JIBV/JSEDU/194/2004, mediante el cual la entonces Secretaria de control Urbano de este Municipio comunica que el R. Ayuntamiento de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante la cual considera procedente AUTORIZAR la licencia de AMPLIACION DE CONSTRUCCION para el C.C. MATEO QUIROGA VILLARREAL Y MARIA GUADALUPE ARRAS DE QUIROGA autorizando la ampliación de 150.00 metros cuadrados a los 5,551.98 metros cuadrados resultando un total de 5,701.98 metros cuadrados, se identifica bajo el número de expediente catastral 07-056-011, bajo el expediente administrativo numero CCSIM-9798/2003.*

    c. *Presenta resolución administrativa de fecha 17-diecisiete de diciembre de 2009-dos mil nueve, contenida bajo el numero de oficio AMDG/JSECU/1496/2009, mediante el cual la entonces Secretaria de control Urbano de este Municipio comunica que el R. Ayuntamiento de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante la cual considera procedente AUTORIZAR a la persona moral denominada INMOBILIARIA ARRAGU S.A. de C.V. la ampliación de construcción de 54.10 metros cuadrados para terraza sumados a los 5,701.98 metros cuadrados previamente autorizados para resultar un total de 5,756.08 metros cuadrados de construcción, al igual que se le AUTORIZA la ampliación de la licencia de Uso de Edificación para terraza autorizada previamente para locales comerciales con 127-ciento veintisiete cajones de estacionamiento, se identifica bajo el número de expediente catastral 07-056-011, bajo el expediente administrativo numero CCS<60-18900/2009.*

    d. *Presenta resolución administrativa de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2004-dos mil cuatro, contenida bajo el numero de oficio JIBV/JSEDU/2004/2004, mediante el cual la entonces Secretaria de control Urbano de este Municipio comunica que el R. Ayuntamiento de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la cual considera procedente AUTORIZAR los siguientes giros específicos de servicio cafés con capacidad para 07-siete comensales en un área de 122.00 metros cuadrados; restaurante con capacidad para 30-treinta comensales en un área de 240.00 metros cuadrados tales giros autorizados podrán funcionar en forma conjunta única y exclusivamente para el número de comensales indicado, y las superficies indicada para cada giro de servicio indicado se identifica bajo el número de expediente catastral 07-056-011, bajo el expediente administrativo numero CCSIM-11426/2004.*

    e. *Presenta resolución administrativa de fecha 07-siete de noviembre de 2000-dos mil, contenida bajo el numero de oficio JLODS/JSEDU/1487/2000, mediante el cual la entonces Secretaria de control Urbano de este Municipio comunica que el R. Ayuntamiento de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, AUTORIZA la Licencia de Uso de Suelo COMERCIAL Y DE SERVICIOS en el predio con superficie de 5,000 metros cuadrados ubicado enfrente de la avenida Gómez Morín número 100 en la colonia Carrizalejo, en este Municipio San Pedro*

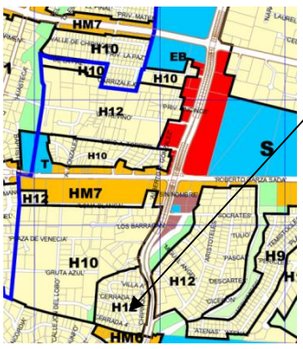
Garza García Nuevo León, se identifica bajo el número de expediente catastral 07-056-011, bajo el expediente administrativo numero US-4047/2000.

4. *Que presenta del estado de cuenta del impuesto predial del predio pagado hasta el sexto bimestre del año 2014 dos mil catorce identificado con el expediente catastral 07-056-011 el cual registra una construcción de 5,756.00 metros cuadrados de fecha 13-trece de enero de 2014-dos mil catorce.*

5. *Presenta copia del oficio número DMPC/EFC-064/14 de fecha 05-cinco de agosto del año 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal.*

III. INSPECCIÓN FÍSICA

1era Inspección: En fecha 30-treinta de septiembre del año 2014-dos mil catorce se llevo a cabo la inspección física en la que se reporto lo siguiente : actualmente está un negocio donde se renta mobiliario para eventos.



IV. ZONIFICACIÓN

*El predio de referencia de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza Garcia, Nuevo Leon 2024, Actualizacion 2010 y su plano E-2 de Zonificacion Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos para su ubicación, se encuentra en una zona HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (HM7) 200 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, esto de acuerdo al articulo 40-cuarenta seccion VII, si embargo cuenta con antecedente de fecha 07-siete de noviembre del año 2000-dos mil con numero de expediente administrativo US-4047/2000 donde se autoriza el Uso de Suelo comercial y de servicios, en la cual la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecologia de este Municipio de San Pedro Garza Garcia Nuevo Leon, en base al Plan Director de Desarrollo Urbano del Area Metropolitana de Monterrey, 1988-2010 el predio en cuestion se encuentra en el distrito J-3, y de acuerdo al Plano E-9 **ñ**Zonificacion de Usos y Destinos del Suelo**ò** del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza Garcia Nuevo Leon 2000-2020 se encuentra en el corredor comercial denominado Gomez Morin sur GOME (S) en donde la funcion comercio/servicios SON COMPATIBLES.*

V. LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA NUEVO LEÓN.

En un local con una superficie total de 106.88 metros cuadrados, identificado como local N1-15 Planta alta, con una terraza de 68.50 metros cuadrados ubicado dentro del predio con expediente catastral 07-056-011.

ÁREA EXISTENTE AURORIZADA.
Construcción autorizada:..... 5,756.08 metros cuadrados
*Ampliación de construcción**é é é é é é é é é é** .....60.58 metros cuadrados*
*Total de construcción**é é é é é é é é é é é é é é** ..5,824.58 metros cuadrados*

*ÁREA USO DE EDIFICACION LOCAL **ñ**N1-15**ò***
*Área de local**é é** ..**é é** .106.88 metros cuadrados*
*Área de terraza (ampliación de construcción)**é é é é é é é é é é é** .60.58 metros cuadrados*
*ÁREA TOTAL DE USO DE EDIFICACION DE RESTAURANTE **é é é** 175.38 metros cuadrados*
*TOTAL**é é é é é é é .é é é é** ...**é** ...**é é é é é é é é é é é é é é** ..175.38 metros cuadrados*

V.- DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.
Datos de Construcción
*Construcción Existente:**é é é é é é é é é é é é é é é é é .é** ... 5756.08 metros cuadrados*
Ampliación de construcción en planta baja.....68.50 metros cuadrados
*Construcción total:**é é é é é é é é é é é é é é é é é é é é** ..**é é** 5824.58 metros cuadrados.*

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

CONCEPTO	*NORMATIVIDAD*	*PROYECTO*	*CUMPLE*
Altura Máxima	*ARTÍCULO 63, primer párrafo del citado Reglamento: Las edificación con uso de suelo comercial, de servicios o mixto podrá tener una altura de 10 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el plan, siendo el lote identificado con el número de expediente catastral 07-056-079.* *10.00 + ½(16.20 ML)= 8.10 ML.*	*14.77 metros.*	*SI*
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	*El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) para los lotes a predios determinados en el Plan can usa de suelo diverso al habitacional, será*	*1.6 Veces Equivalente a*	*SI*

	como máximo 2.5 veces, articulo 65.	*5,824.58 m2*	
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	*70% equivalente a 2543.38 m2, de acuerdo al Art. 65 Fracción I Letra b, del citado Reglamento; sin embargo cuenta con antecedente CCSIM-9798/2003 donde se le autoriza una variación igual o menor al 10% que correspondería al 77%, aplicando la variación del 10%.*	*2,639.05 m2 equivalente a 72.63 %*	*SI*
Coeficiente de Área de Verde (CAV)	*15% equivalente a 545.01 m2 de acuerdo al Art. 68 Fracción II, del citado Reglamento; sin embargo cuenta con antecedente CCSIM-6666/2002 donde se le autoriza una variación igual o menor al 10 %, que correspondería al 16.5 %, aplicando la variación del 10%.*	*531.49 m2 equivalente 14.62 %*	*SI*
Remetimiento Frontal	*5% del frente de la longitud del frente del lote de acuerdo al Art. 64 Fracción II, del citado Reglamento. 5% (47.176 ML)=2.36 ML sin embargo cuenta con antecedente CCSIM-11426/2004 donde se le autorizan 2.06 ML.*	*2.06 metros*	*SI*
Remetimiento Posterior	*Cuenta con antecedente marcado con el expediente administrativo CCS<60-18900/2009, donde se le marca un remetimiento minimo posterior de 0.00 mts*	*0.00 metros*	*SI*
Remetimiento Lateral	*Cuenta con antecedente marcado con el expediente administrativo CCS<60-18900/2009, donde se le marca un remetimiento minimo posterior de 0.00 mts*	*0.00 metros Lado poniente. y 0.00 metros Lado oriente.*	*SI*
Cajones de Estacionamiento	*1-un cajón por cada 10-diez metros cuadrados para restaurante, 1-un cajón por cada 20-veinte metros cuadrados para local comercial sin embargo la norma aplicable es de 1-un cajón por cada 3-tres comensales para restaurante 1-un cajón por cada 25-veinticinco metros cuadrados para local comercial, de conformidad con el antecedente autorizado numero US-4047/2000; en total se le requieren 134-ciento treinta y cuatro cajones.*	*127 cajones*	*SI (ver análisis con variación menor al 6%)*
Cajones de Estacionamiento para Discapacitados	*1 cajón por cada 10 cajones o el 3% del total de cajones, lo que resulte mayor, de la edificación para uso exclusivo de las personas discapacitadas, lo que equivale a 1-un cajón lo anterior con fundamento en lo indicado por los artículos 80 y 83, del citado Reglamento.*	*1 cajón*	*SI*

1.- Altura: La altura máxima permitida es de 10.00 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que existe entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del mas próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 63, primer párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y considerando que el predio habitacional más cercano es el predio identificado con el número de expediente catastral 07-056-079, el cual se encuentra ubicado frente a la Av. Gómez Morín, de la colonia Carrizalejo, de esta Municipio, el cual se encuentra a una distancia aproximada de 16.20 metros lineales, ésta distancia se divide entre 2, y resulta la distancia de 8.10 metros lineales, a la cual se suman los 10.00 metros de altura permitidos, resultando una altura permitida de 18.10 metros lineales y en su proyecto presenta una altura de 14.77 metros lineales, por lo anterior se considera que CUMPLE.

2.- Coeficiente De Utilización Del Suelo (CUS): De conformidad con el artículo 65, tercer párrafo, número 1, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el coeficiente de utilización del suelo (CUS) es de 2.5 veces, lo que equivale a 9083.50 metros cuadrados. En su proyecto presenta un (CUS) de 1.6 veces, lo que equivalente a 5,824.58 metros cuadrados, por lo que CUMPLE, esto de acuerdo a la siguiente tabla:

REGLAMENTO	*PROYECTO MODIFICADO ACTUAL*	
	1.6 veces = 5824.58 m2	
2.5 veces = 9083.50 m2	*5,824.58 m2 Construcción total* *2,639.05 m2 Estacionamiento planta sotano* *1,590.67 m2 (locales comerciales planta baja)* *1,444.86 m2 (locales comerciales primer nivel)*	*5,824.58 m2* *cuantificables para el CUS*

	150.00 m2 (administración segundo nivel)	

3.-Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es del 70%, toda vez que el predio cuenta con una superficie mayor a 300.00 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65, fracción I, letra b, del Reglamento citado, que equivale a 2543.38 metros cuadrados, en su proyecto presenta 74.52 %, lo que equivale a 2,707.55 metros cuadrados, sin embargo cuenta con antecedente CCSIM-9798/2003 donde se le autoriza una variación igual o menor al 10% que correspondería al 77%, aplicando la variación del 10%.por lo que CUMPLE.

4.-Coeficiente de área verde (CAV): El coeficiente de área verde (CAV) es del 15%, lo que equivale a 545.01 metros cuadrados, y en su proyecto presenta 531.49 metros cuadrados lo que equivale a un 14.62%, sin embargo cuenta con antecedente CCSIM-6666/2002 donde se le autoriza una variación igual o menor al 10 %, que correspondería al 16.5 %, aplicando la variación del 10%, por lo que CUMPLE.

5.-Remetimiento frontal: El remetimiento mínimo frontal es del 5% de la longitud del frente del lote, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64, fracción II del citado Reglamento, lo que equivale a (47.176 ML)=2.36 ML sin embargo cuenta con antecedente CCSIM-11426/2004 donde se le autorizan 2.06 ML, por lo que CUMPLE.

6.-Remetimiento posterior: Cuenta con antecedente marcado con el expediente administrativo CCS<60-18900/2009, donde se le marca un remetimiento minimo posterior de 0.00 mts, por lo que se considera que CUMPLE.

7.-Remetimientos laterales: Cuenta con antecedente marcado con el expediente administrativo CCS<60-18900/2009, donde se le marca un remetimiento minimo posterior de 0.00 mts, por lo que se considera que CUMPLE.

8.- Cajones de estacionamiento:
La norma de cajón de estacionamiento de conformidad con lo dispuesto en la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento Plan Parcial 1990-2010 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la siguiente:
1 cajón por cada 3-tres asientos o equivalentes para cafés y restaurantes

ANALISIS DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:

Según la norma de cajón de estacionamiento es de 1-un cajón por cada 10-diez metros cuadrados para restaurante, 1-un cajón por cada 20-veinte metros cuadrados para local comercial sin embargo la norma aplicable es de 1-un cajón por cada 3-tres comensales para restaurante 1-un cajón por cada 25-veinticinco metros cuadrados para local comercial.

De acuerdo a antecedente CCS<60-18900/2009 se le requirió 127-ciento veintisiete cajones sin embargo presenta una ampliación de construcción de 68.50 metros cuadrados además de presentar Licencia de Uso de Edificación para restaurante con terraza abierta, lo cual conjuntamente genera 134-ciento treinta y cuatro cajones de estacionamiento, de acuerdo a la siguiente tabla:

*Construcción Autorizada 5,756.08 metros cuadrados**é é é é é é é é é é é é** ..127.00 CAJONES*

Ampliación de construcción de 68.50 metros cuadrados
*Para local comercial**é .é** . 2.74 = 3.00 CAJONES*

Área de Uso de Edificación para restaurante 24-comensales
Requiere 8.00 cajones menos 4.00 que ya tenía asignados
*Por el área de local**é ..é** ..4.00 CAJONES*

*REQUIERE**é é** .134.00 CAJONES*

En cuanto al proyecto presenta 127-ciento veintisiete cajones de estacionamiento sin embargo los interesados presentan escrito de fecha 2-dos de diciembre del año 2014-dos mil catorce, en el cual el C. Mateo Quiroga Arras, en su carácter de Apoderado Legal de la INMOBILIARIA ARRAGU S.A. de C.V., propietario del inmueble ubicado en Av. Gómez Morín No. 100 local N1-15 planta alta entre las calles Roberto G. Sada y Loma Blanca, en la Colonia Carrizalejo en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León., con expediente catastral 07- 056-011, solicita se le autorice la variación menor del 10% correspondiente respecto a cajones de estacionamiento por lo que una vez analizada dicha variación, se propone se autorice, y en caso de ser aprobada la variación antes indicada, se considera que CUMPLE, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 147 Primer Párrafo del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que CUMPLE.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se deberá asignar cuando menos, por cada 10-diez cajones, 1-uno

cajón o el 3% del total de cajones, lo que resulte mayor, de la edificación para uso exclusivo de las personas discapacitadas, y considerando que el proyecto tiene en total 127-ciento veintisiete cajones, debe de tener 12-doce cajones para uso exclusivo de las personas discapacitadas; y en su proyecto presenta 4-cuatro cajones para uso exclusivo de personas discapacitados, de acuerdo a antecedente autorizado con número de expediente administrativo US-4047/2000 indicado en el inciso e) del número 3 del punto II de Antecedentes, mismos que se determinaron aplicando la norma del 3%-tres por ciento sobre el total de los cajones de estacionamiento del proyecto, según se lo estableció en la resolución de fecha 07-siete de noviembre de 2000-dos mil, contenida bajo el numero de oficio JLODS/JSEDU/1487/2000, por lo que se considera que CUMPLE.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78, primer párrafo, del citado reglamento, los estacionamientos deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos de 7.00 metros, en su proyecto presenta una maniobra de 7.00 metros, por lo que se considera que CUMPLE.

VII. DICTAMEN.

Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 07-056-011, ubicado frente a la Av. Gómez Morín No. 100 local N1-15 planta alta entre las calles Roberto G. Sada y Loma Blanca, en la Colonia Carrizalejo en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de acuerdo al Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo Propuestos, del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010, por su ubicación se encuentra en una zona HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (HM7) 200 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, esto de acuerdo al articulo 40-cuarenta seccion VII, si embargo cuenta con antecedente de fecha 07-siete de noviembre del año 2000-dos mil con numero de expediente administrativo US-4047/2000 donde se autoriza el Uso de Suelo comercial y de servicios, en la cual la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecologia de este Municipio de San Pedro Garza Garcia Nuevo Leon, en base al Plan Director de Desarrollo Urbano del Area Metropolitana de Monterrey, 1988-2010 el predio en cuestion se encuentra en el distrito J-3, y de acuerdo al Plano E-9 ñZonificacion de Usos y Destinos del Suelo ò del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza Garcia Nuevo Leon 2000-2020 se encuentra en el corredor comercial denominado Gomez Morin sur GOME (S) en donde la funcion comercio/servicios SON COMPATIBLES , la expedición a la persona moral denominada INMOBILIARIA ARRAGU S.A., de la Licencia de Uso de Suelo para restaurante (servicios), la Licencia de Ampliación de Construcción de 68.50 metros cuadrados para ser aprovechados como terraza abierta en restaurante de local N1-15 PLANTA ALTA del conjunto comercial plaza 100, así como la Licencia de Uso de Edificación para restaurante; conforme a la distribución de áreas indicadas en el plano presentado, apercibiéndole al solicitante que deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

- Deberá cumplir el solicitante con los lineamientos urbanísticos señalados en el punto VI de Zonificación del presente dictamen, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

- Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal cual se indica en los planos que se presentan para su aprobación.

- Deberá de mantener en servicio 127-ciento veintisiete cajones de estacionamiento en el interior del predio, de los cuales 4-cuatro cajones deberá ser para uso exclusivo de personas discapacitadas.

- La licencia de uso de suelo que en su caso autorice el R. Ayuntamiento de éste Municipio, perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y se empezarán a contar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, como lo establece el artículo 285 de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- La Licencia de Ampliación de Construcción que en su caso autorice el R. Ayuntamiento de éste Municipio, tendrá una vigencia de 2-dos años a partir de la fecha de expedición, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio 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 ella conferido y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- La Licencia de construcción que en su caso autorice el R. Ayuntamiento de éste municipio, queda condicionada al estricto cumplimiento de los lineamientos de construcción mencionados anteriormente así como también a lo indicado en los Artículos 132, segundo párrafo, 133, 134, 136, 139, 143 Párrafo Segundo, 144, 145, 149, 150, 171, 176, 177 y 229 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales enuncian lo siguiente:

- Cualquier obra o edificación que esté en proceso de construcción, suspendida o abandonada debe estar aislada de los movimientos peatonales o vehiculares mediante bardas, cercas o elementos constructivos similares, que garanticen la seguridad de las personas y sus bienes, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 132, segundo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Todas las edificaciones y espacios públicos y privados deben mantenerse en buen estado, tanto estructuralmente como en imagen relativa a la limpieza e higiene, la persona o personas que alteren el estado original de tales bienes sin contar con la autorización de la autoridad competente, se harán acreedoras a las

sanciones que establezcan las leyes y Reglamentos respectivos. Las vías y espacios públicos deben mantenerse libres de obstáculos que dificulten o impidan su uso por las personas. Solamente se permiten los elementos del mobiliario urbano necesarios para proporcionar el servicio público correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 133 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Los equipos mecánicos y las instalaciones especiales de las edificaciones deben mantenerse ocultas a la vista desde el nivel de las vías públicas y aisladas para evitar la emisión de ruido, vibraciones, olores o calor hacia el exterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 134 del citado Reglamento

- La edificación de servicios deberá de exhibir de manera permanente, tanto en el interior como en el exterior, copia de las autorizaciones de las licencias de uso de suelo y licencias de uso de edificación autorizadas, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 136 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- La Licencia de uso de edificación es el documento expedido por la Secretaría mediante el cual se autoriza el uso de la edificación con la o las funciones solicitadas, de conformidad con lo dispuesto en el Plan y este Reglamento o Programas de desarrollo urbano. La licencia puede ser para una edificación nueva o una existente, que cuente con su correspondiente licencia de construcción previamente otorgada por la autoridad municipal. La licencia de uso de edificación será nominativa e intransferible, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- De conformidad el artículo 143, segundo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el titular de la licencia 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.

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

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

- Durante la construcción la licencia deberá colocarse en el exterior de la edificación y estar a la vista del público, en cualquier caso la licencia deberá ser mostrada a las autoridades competentes cuando estas lo requieran de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

- Durante la realización del proyecto, se deberán instalar servicios sanitarios portátiles, a razón de uno por cada veinte trabajadores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 171 del citado Reglamento.

- Toda construcción u obra deberá hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente hacia el colector pluvial, cauce natural más cercano o vialidad respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. La realización de las obras correspondientes será por cuenta del propietario del predio o quien sea responsable de la obra, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 176 del citado Reglamento.

El propietario o responsable de la obra deberá realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 177 del citado Reglamento

- Cualquier tipo de construcción deberá ser realizada por personas que cuenten con título profesional y cédula en las carreras de Arquitectura, Ingeniería Civil y afines los cuales serán denominados peritos de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 229 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, 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 en 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; así mismo deberá cumplir con las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad que le fueran señaladas en el oficio número DMPC/EFC-064/14, de fecha de 05-cinco de agosto del año 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Así mismo, deberá cumplir con lo dispuesto por los artículos 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 207 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales expresamente señalan: Las edificaciones que alojen 15 ó más personas deben contar con salidas de emergencia ubicadas de tal manera que la distancia a recorrer desde el punto más alejado del interior de una edificación a la salida, no sea mayor de 40 metros. Si la distancia es mayor a la indicada, el tiempo máximo en que debe evacuarse a las personas a un lugar seguro, es de tres minutos; las puertas de las salidas normales y de emergencia deben: abrirse en el sentido de la salida y contar con un mecanismo que las cierre y otro que permita abrirlas desde adentro mediante una operación simple de empuje; estar libres de obstáculos, candados, picaportes o de cerraduras con seguros puestos durante las horas de permanencia de las personas en la edificación; comunicar a un descanso, en caso de acceder a una escalera; ser de materiales resistentes al fuego y capaces de impedir el paso del humo entre las áreas internas; y, estar identificadas conforme a lo establecido a la NOM-026-STPS-1998 o la que la sustituya. Los edificios con más de 5-cinco niveles o 15-quince metros de altura deben contar con escaleras de emergencia protegidas contra incendio, de acuerdo a lo que establezca la Ley de Protección Civil Para el Estado de Nuevo León, o bien las autoridades de protección civil Estatales o Municipales. Los edificios con altura mayor a 60-sesenta metros deben contar con un área plana horizontal libre de obstáculos en su azotea para el aterrizaje emergente de helicópteros. Los edificios con uso de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura deben contar con sistemas fijos contra incendio que cumplan las características señaladas en la Guía de Referencia II de la NOM-002-STPS-2000 o la que la sustituya. Dichos sistemas fijos contra incendio pueden ser de los siguientes tipos: sistema de redes hidráulicas; y, sistema de rociadores con agente extinguidor de agua, bióxido de carbono, polvo químico seco, espumas, sustitutos de halón y agentes limpios. Los sistemas de redes hidráulicas deben cumplir las siguientes condiciones: Ser de circuito cerrado; Tener un suministro de agua exclusivo, independiente a la que se utilice para servicios generales; Contar con un abastecimiento de agua de al menos dos horas, a un flujo de novecientos cuarenta y seis litros por minuto, o definirse de acuerdo a: El riesgo a proteger; El área construida; Una dotación de cinco litros por metro cuadrado de construcción; y Un almacenamiento mínimo de veinte metros cúbicos en la cisterna; Contar con un sistema de bombeo para impulsar el agua a través de toda la red de tubería instalada; Contar con un sistema de bombeo con dos fuentes de energía (eléctrica y de combustión interna) y estar automatizado; Contar con un sistema de bomba Jockey para mantener una presión constante en toda la red hidráulica; Contar con una conexión siamesa accesible y visible para el servicio de bomberos, conectada a la red hidráulica y no a la cisterna o fuente de suministro de agua; Tener conexiones y accesorios que sean compatibles con el servicio de bomberos (cuerda tipo NSHT); y, Mantener una presión mínima de siete kilogramos por centímetro cuadrado en toda la red. Las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, deben contar con detectores de incendio que pueden ser de los siguientes tipos, según las necesidades: de humo; de calor; de gases de combustión; de flama; y, otros según requerimientos. Los detectores de humo deben instalarse a razón de uno por cada 80 metros cuadrados de techo, sin obstrucciones entre el contenido del área y el detector; y una separación máxima de 9 metros entre los centros de detectores. Para los demás tipos de detectores, se deben realizar los estudios técnicos para determinar la cantidad y ubicación de los detectores. Dichos estudios se presentarán a la autoridad municipal competente para su evaluación y aprobación en su caso. Los detectores de incendios deben cumplir las siguientes características: tener un sistema de supervisión automático; tener dispositivos de alarma remotos, visuales o sonoros; tener un sistema de localización de la señal de alarma; y, tener suministro de energía eléctrica de corriente alterna y contar con un respaldo de baterías. Además de los sistemas fijos contra incendio, las edificaciones con unos de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura deben contar con extintores portátiles y móviles colocados en lugares visibles, de fácil acceso y libres de obstáculos, de tal manera que el recorrido máximo para llegar a ellos desde cualquier lugar ocupado, no exceda de 15 metros.

- Deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen Técnico emitido por la Dirección General de Medio Ambiente de esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante el Oficio No. EAMT/DGMA/881/2014, de fecha de 26-veintiseis de septiembre del año 2014-dos mil catorce, el cual enuncia lo siguiente:

Conforme a la visita de inspección de fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2014-dos mil catorce, realizada por el C. Felipe de Jesús Hernández Galván, y atendida por el C. Mateo Quiroga Arras, quien dijo ser representante legal, observa el local en etapa de acabado de interiores y equipamiento.

Por lo anterior, se hace de su conocimiento que, esta Dirección General otorga el Vo. Bo. de manera condicionada, en materia ambiental, para el trámite en comento, para lo cual, y con el fin de prevenir y mitigar impactos adversos al ambiente y/o a la comunidad, durante el desarrollo del proyecto, se dará seguimiento y verificará el cumplimiento obligatorio de los siguientes Lineamientos Ambientales Generales:

1. *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.*

2. *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.

3. *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.*

4. *Deberá registrar las descargas de aguas residuales ante la Subsecretaria 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 D. O. F. el 3-tres de junio de 1998-mil novecientos noventa y ocho, conforme al artículo 9 fracción XVII, 157 fracción I, IV, 158 fracción I y 159 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.*

5. *Deberá tener especial control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc. El nivel de ruido no deberá exceder los 68 dB (A), conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-O81-SEMARNAT-1994, para fuentes fijas, 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.*
8. *Queda prohibida la quema a cielo abierto de los residuos sólidos urbanos.*

9. *Realizar un uso eficiente de recursos hídricos para procesos de construcción, acciones de limpieza u otros usos distintos al consumo humano directo.*

10. *Es recomendable la incorporación de sistemas de separación de aguas grises, y la implementación de plantas de tratamiento primario de las mismas.*

11. *No arrojar a la vía pública y o afluentes pluviales, agua utilizada en el proceso de limpieza del inmueble e instalaciones en general conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*

12. *Los residuos sólidos no peligrosos deberán ser manejados conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, N. L., y conforme a los lineamientos de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.*

13. *Deberá de establecer un programa apropiado para la prevención de cualquier contingencia civil o ambiental para casos de siniestro por fugas, derrames, explosión, etc. y contar con un sistema para control de incendios, tomando 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.*

14. *Será motivo de sanción el incumplimiento de las condicionantes y lineamientos ambientales de la presente resolución de acuerdo al Reglamento de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el municipio de San Pedro Garza García, N. L., de las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos aplicables.*

15. *El Promovente será el único responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación del proyecto en comento, que no hayan sido considerados en la información, documentación y solicitud presentada para el presente trámite.*

16. *La realización de la obra referida, queda sujeta también al cumplimiento por parte del titular, de las disposiciones legales vigentes exigidas por ésta u otra Autoridad Federal, Estatal o Municipal en el ámbito de sus respectivas competencias.*

17. *La presente autorización no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se determinó en base a la documentación, datos e informes proporcionados por el promovente bajo su estricta responsabilidad.*

Esta DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE, podrá verificar, en el momento que lo considere conveniente, el cumplimiento de la Normatividad Ambiental vigente, mediante las visitas de inspección necesarias, y, en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones administrativas que establecen los ordenamientos ambientales aplicables, o bien la revocación de la presente resolución. Lo anterior con fundamento en los Artículos 5, 27 fracciones II y III, 30 fracción IV, 37, 41, 52, 54, 55, 56, 101, 104, 107,

108,109, 110, 111, 115, 116, 117, 118, 163, 164, y demás aplicables, del Reglamento de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, N. L., vigente.

- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 295, párrafo tercero, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la utilización que se 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.

- Se apercibe que en caso de modificar el uso de la edificación autorizado en la presente resolución, sin anteriormente solicitar y obtener ante esta Secretaría la licencia correspondiente o de incumplir con alguna de las condiciones impuestas, como es disminuir el número de cajones de estacionamiento, se procederá de conformidad con lo establecido por las disposiciones legales de la materia a la suspensión o la clausura de la negociación, según sea el caso.

- Así mismo se apercibe al solicitante que deberá inscribirse ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, a efecto de pagar los derechos por la recolección de desechos comerciales que establece el artículo 65 Bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, excepto que contrate el servicio con un particular autorizado por el municipio.

- En caso de colocar anuncio deberá solicitar la licencia correspondiente ante la Secretaría de Servicios Públicos de este municipio.

El propietario o poseedor, el constructor y el perito serán corresponsables solidarios por la ejecución adecuada o en su caso por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados. El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el constructor serán corresponsables de la correcta ejecución y en su caso de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 154 y 166 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

- Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios con el propietario o desarrollador de un proyecto en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable, por lo que serán reportados a las autoridades que corresponda y esto originará como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 319, 320 y 347 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

- Vialidad.

Dictamen:

Marcación:
-Deberá respetar la sección correspondiente a la Ave. Gómez Morín así como también para la Ave. Roberto Garza Sada señaladas en los planos oficiales

-Dictamen de Soporte Técnico
No requiere en virtud de tratarse de una construcción existente autorizada con anterioridad.

A T E N T A M E N T E

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN
ñRúbricaò

_____
LIC. FRANCISCO JAVIER GARZA SUAREZ.

EL C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO, DE LA SECRETARIA DESARROLLO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
ñRúbricaò

_____
ING. HORACIO LEON LEETCH.ò

CUARTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable en observancia al numeral 148 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha tres (03) de diciembre de dos mil catorce (2014) turnó el expediente en mención al Consejo Consultivo Ciudadano, a fin de que emitiera su opinión, siendo el sentido de la misma **"A FAVOR"** de aprobar lo solicitado.

QUINTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, en términos de lo establecido en los artículos 286, 288, 293 y 294 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en los artículos 138, fracción XIII y 148 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó en fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil catorce (2014) a esta Comisión, las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud de la parte promovente, a fin de que emitiera un dictamen para ser presentado a consideración del Pleno del Republicano Ayuntamiento.

SEXTO. 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 Desarrollo Sustentable, en relación con el inmueble de referencia, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación el predio objeto del presente trámite, se encuentra en una zona HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (HM7) 200 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, esto de acuerdo al articulo cuarenta (40) sección VII, sin embargo cuenta con antecedente de fecha 07-siete de noviembre del año 2000-dos mil con numero de expediente administrativo US-4047/2000 donde se autoriza el Uso de Suelo comercial y de servicios, en la cual la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecologia de este municipio de San Pedro Garza Garcia Nuevo Leon, en base al Plan Director de Desarrollo Urbano del Area Metropolitana de Monterrey, 1988-2010 el predio en cuestion se encuentra en el distrito J-3, y de acuerdo al Plano E-9 "Zonificacion de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza Garcia Nuevo Leon 2000-2020 se encuentra en el corredor comercial denominado Gomez Morin sur GOME (S) en donde la función comercio/servicios SON COMPATIBLES.

Ahora bien, tenemos que el proyecto en estudio presenta el siguiente desglose de áreas:

Datos de Construcción
Construcción Existente:…….. 5756.08 metros cuadrados
Ampliación de construcción en planta baja.....68.50 metros cuadrados.
Construcción total:…….…… 5824.58 metros cuadrados.

Así mismo de las solicitudes que nos ocupan referentes a la ampliación de construcción, se observa que los solicitantes presentaron los requisitos legales señalados en el artículo 146 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; así mismo, el proyecto cumple con los lineamientos urbanísticos conforme a lo establecido en el Capítulo VI del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, el cual obra inserto en líneas que anteceden y que forma parte del presente instrumento, a excepción del número de cajones de estacionamiento requeridos; en el entendido de que se analizará posteriormente en el cuerpo del presente dictamen.

En esa tesitura, referente al uso de edificación, según la norma de cajón de estacionamiento es de 1-un cajón por cada 10-diez metros cuadrados para restaurante, 1-un cajón por cada 20-veinte metros cuadrados para local comercial sin embargo la norma aplicable es de 1-un cajón por cada 3-tres comensales para restaurante 1-un cajón por cada 25-veinticinco metros cuadrados para local comercial.

De acuerdo a antecedente CCS<60-18900/2009 se le requirió 127-ciento veintisiete cajones sin embargo presenta una ampliación de construcción de 68.50 metros cuadrados además de presentar Licencia de Uso de Edificación para restaurante con terraza abierta, lo cual conjuntamente genera 134-ciento treinta y cuatro cajones de estacionamiento, de acuerdo a la siguiente tabla:

Construcción Autorizada 5,756.08 metros cuadrados……..127.00 CAJONES

Ampliación de construcción de 68.50 metros cuadrados
Para local comercial…….. 2.74 = 3.00 CAJONES

Área de Uso de Edificación para restaurante 24-comensales
Requiere 8.00 cajones menos 4.00 que ya tenía asignados
Por el área de local……..4.00 CAJONES

REQUIERE…….134.00 CAJONES

En cuanto al proyecto presenta 127-ciento veintisiete cajones de estacionamiento sin embargo los interesados presentan escrito de fecha 2-dos de diciembre del año 2014-dos mil catorce, en el cual el C. Mateo Quiroga Arras, en su carácter de Apoderado Legal de la INMOBILIARIA ARRAGU S.A. de C.V., propietario del inmueble ubicado en Av. Gómez Morín No. 100 local N1-15 planta alta, entre la Avenida Roberto G. Sada y la calle Loma Blanca, en la Colonia Carrizalejo en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León., con expediente catastral 07- 056-011, solicita se le autorice la variación menor del 10% correspondiente respecto a cajones de estacionamiento por lo que una vez analizada dicha variación, la Secretaría de Desarrollo Sustentable, propone autorizar dicha variación, por lo que ésta Comisión entiende que dicha variación es autorizada por la mencionada Secretaría, por lo que **CUMPLE,** lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 147 Primer Párrafo del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se deberá asignar cuando menos, por cada 10-diez cajones, 1-uno cajón o el 3% del total de cajones, lo que resulte mayor, de la edificación para uso exclusivo de las personas discapacitadas, y considerando que el proyecto tiene en total 127-ciento veintisiete cajones, debe de tener 12-doce cajones para uso exclusivo de las personas discapacitadas; y en su proyecto presenta 4-cuatro cajones para uso exclusivo de personas discapacitados, de acuerdo a antecedente autorizado con número de expediente administrativo US-4047/2000 indicado en el inciso e) del número 3 del punto II de Antecedentes, mismos que se determinaron aplicando la norma del 3%-tres por ciento sobre el total de los cajones de estacionamiento del proyecto, según se lo estableció en la resolución de fecha 07-siete de noviembre de 2000-dos mil, contenida bajo el número de oficio JLODS/JSEDU/1487/2000, por lo que se considera que **CUMPLE**.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78, primer párrafo, del citado reglamento, los estacionamientos deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos de 7.00 metros, en su proyecto presenta una maniobra de 7.00 metros, por lo que se considera que **CUMPLE**.

Por lo antes expuesto fundado y motivado, la suscrita Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento dictamina en sentido **POSITIVO**, expedir a la persona moral denominada **INMOBILIARIA ARRAGU S.A.**, la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA RESTAURANTE (SERVICIOS), LA LICENCIA DE AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE 68.50 METROS CUADRADOS PARA SER APROVECHADOS COMO TERRAZA ABIERTA EN RESTAURANTE DE LOCAL N1-15 PLANTA ALTA DEL CONJUNTO COMERCIAL PLAZA 100 ADICIONALES A LOS 5,756.08 METROS CUADRADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, PARA RESULTAR EL NUEVO PROYECTO CON UN ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DE 5,824.58 METROS CUADRADOS, ASÍ COMO LA LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE PARA 24 COMENSALES, EN UN ÁREA DE 175.38 METROS CUADRADOS**, lo anterior conforme a la distribución de áreas indicadas en los planos presentados, en lo que no contravengan el contenido del presente instrumento; **en caso de discrepancia, el contenido del presente dictamen prevalecerá sobre el contenido de los planos;** apercibiéndole a la parte solicitante que deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

Deberá cumplir el solicitante con los lineamientos urbanísticos señalados en el punto VI de dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, mismo que obra inserto en el presente instrumento, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal cual se indica en los planos que se presentan para su aprobación.

Deberá de mantener en servicio 127-ciento veintisiete cajones de estacionamiento en el interior del predio, de los cuales 4-cuatro cajones deberá ser para uso exclusivo de personas discapacitadas.

La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y se empezarán a contar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, como lo establece el artículo 285 de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

La licencia de ampliación de construcción tendrá una vigencia de 2-dos años a partir de la fecha de expedición, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio 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 ella conferido y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

La Licencia de construcción queda condicionada al estricto cumplimiento de los lineamientos de construcción mencionados anteriormente así como también a lo indicado en los artículos 132, segundo párrafo, 133, 134, 136, 139, 143 Párrafo Segundo, 144, 145, 149, 150, 171, 176, 177 y 229 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales enuncian lo siguiente:

Cualquier obra o edificación que esté en proceso de construcción, suspendida o abandonada debe estar aislada de los movimientos peatonales o vehiculares mediante bardas, cercas o elementos constructivos similares, que garanticen la seguridad de las personas y sus bienes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 132, segundo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Todas las edificaciones y espacios públicos y privados deben mantenerse en buen estado, tanto estructuralmente como en imagen relativa a la limpieza e higiene, la persona o personas que alteren el estado original de tales bienes sin contar con la autorización de la autoridad competente, se harán acreedoras a las sanciones que establezcan las leyes y Reglamentos respectivos. Las vías y espacios públicos deben mantenerse libres de obstáculos que dificulten o impidan su uso por las personas. Solamente se permiten los elementos del mobiliario urbano necesarios para proporcionar el servicio público correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Los equipos mecánicos y las instalaciones especiales de las edificaciones deben mantenerse ocultas a la vista desde el nivel de las vías públicas y aisladas para evitar la emisión de ruido, vibraciones, olores o calor hacia el exterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 134 del citado Reglamento.

La edificación de servicios deberá de exhibir de manera permanente, tanto en el interior como en el exterior, copia de las autorizaciones de las licencias de uso de suelo y licencias de uso de edificación autorizadas, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 136 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La Licencia de uso de edificación es el documento expedido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante el cual se autoriza el uso de la edificación con la o las funciones solicitadas, de conformidad con lo dispuesto en el Plan y este Reglamento o Programas de desarrollo urbano. La licencia puede ser para una edificación nueva o una existente, que cuente con su correspondiente licencia de construcción previamente otorgada por la autoridad municipal. La licencia de uso de edificación será nominativa e intransferible, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

De conformidad el artículo 143, segundo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el titular de la licencia deberá tramitar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable la constancia de terminación de obra dentro de los treinta días naturales siguientes al de la terminación de la construcción.

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

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

Durante la construcción la licencia deberá colocarse en el exterior de la edificación y estar a la vista del público, en cualquier caso la licencia deberá ser mostrada a las autoridades competentes cuando estas lo requieran de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

- Durante la realización del proyecto, se deberán instalar servicios sanitarios portátiles, a razón de uno por cada veinte trabajadores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 171 del citado Reglamento.

- Toda construcción u obra deberá hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente hacia el colector pluvial, cauce natural más cercano o vialidad respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. La realización de las obras correspondientes será por cuenta del propietario del predio o quien sea responsable de la obra, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 176 del citado Reglamento.

El propietario o responsable de la obra deberá realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 177 del citado Reglamento.

- Cualquier tipo de construcción deberá ser realizada por personas que cuenten con título profesional y cédula en las carreras de Arquitectura, Ingeniería Civil y afines los cuales serán denominados peritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 229 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, 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 en 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; así mismo deberá cumplir con las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad que le fueran señaladas en el oficio número DMPC/EFC-064/14, de fecha de 05-cinco de agosto del año 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Así mismo, deberá cumplir con lo dispuesto por los artículos 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 207 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales expresamente señalan: Las edificaciones que alojen 15 ó más personas deben contar con salidas de emergencia ubicadas de tal manera que la distancia a recorrer desde el punto más alejado del interior de una edificación a la salida, no sea mayor de 40 metros. Si la distancia es mayor a la indicada, el tiempo máximo en que debe evacuarse a las personas a un lugar seguro, es de tres minutos; las puertas de las salidas normales y de emergencia deben: abrirse en el sentido de la salida y contar con un mecanismo que las cierre y otro que permita abrirlas desde adentro mediante una operación simple de empuje; estar libres de obstáculos,

candados, picaportes o de cerraduras con seguros puestos durante las horas de permanencia de las personas en la edificación; comunicar a un descanso, en caso de acceder a una escalera; ser de materiales resistentes al fuego y capaces de impedir el paso del humo entre las áreas internas; y, estar identificadas conforme a lo establecido a la NOM-026-STPS-1998 o la que la sustituya. Los edificios con más de 5-cinco niveles o 15-quince metros de altura deben contar con escaleras de emergencia protegidas contra incendio, de acuerdo a lo que establezca la Ley de Protección Civil Para el Estado de Nuevo León, o bien las autoridades de protección civil Estatales o Municipales. Los edificios con altura mayor a 60-sesenta metros deben contar con un área plana horizontal libre de obstáculos en su azotea para el aterrizaje emergente de helicópteros. Los edificios con uso de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura deben contar con sistemas fijos contra incendio que cumplan las características señaladas en la Guía de Referencia II de la NOM-002-STPS-2000 o la que la sustituya. Dichos sistemas fijos contra incendio pueden ser de los siguientes tipos: sistema de redes hidráulicas; y, sistema de rociadores con agente extinguidor de agua, bióxido de carbono, polvo químico seco, espumas, sustitutos de halón y agentes limpios. Los sistemas de redes hidráulicas deben cumplir las siguientes condiciones: Ser de circuito cerrado; Tener un suministro de agua exclusivo, independiente a la que se utilice para servicios generales; Contar con un abastecimiento de agua de al menos dos horas, a un flujo de novecientos cuarenta y seis litros por minuto, o definirse de acuerdo a: El riesgo a proteger; El área construida; Una dotación de cinco litros por metro cuadrado de construcción; y Un almacenamiento mínimo de veinte metros cúbicos en la cisterna; Contar con un sistema de bombeo para impulsar el agua a través de toda la red de tubería instalada; Contar con un sistema de bombeo con dos fuentes de energía (eléctrica y de combustión interna) y estar automatizado; Contar con un sistema de bomba Jockey para mantener una presión constante en toda la red hidráulica; Contar con una conexión siamesa accesible y visible para el servicio de bomberos, conectada a la red hidráulica y no a la cisterna o fuente de suministro de agua; Tener conexiones y accesorios que sean compatibles con el servicio de bomberos (cuerda tipo NSHT); y, Mantener una presión mínima de siete kilogramos por centímetro cuadrado en toda la red. Las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, deben contar con detectores de incendio que pueden ser de los siguientes tipos, según las necesidades: de humo; de calor; de gases de combustión; de flama; y, otros según requerimientos. Los detectores de humo deben instalarse a razón de uno por cada 80 metros cuadrados de techo, sin obstrucciones entre el contenido del área y el detector; y una separación máxima de 9 metros entre los centros de detectores. Para los demás tipos de detectores, se deben realizar los estudios técnicos para determinar la cantidad y ubicación de los detectores. Dichos estudios se presentarán a la autoridad municipal competente para su evaluación y aprobación en su caso. Los detectores de incendios deben cumplir las siguientes características: tener un sistema de supervisión automático; tener dispositivos de alarma remotos, visuales o sonoros; tener un sistema de localización de la señal de alarma; y, tener suministro de energía eléctrica de corriente alterna y contar con un respaldo de baterías. Además de los sistemas fijos contra incendio, las edificaciones con unos de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura deben contar con extintores portátiles y móviles colocados en lugares visibles, de fácil acceso y libres de obstáculos, de tal manera que el recorrido máximo para llegar a ellos desde cualquier lugar ocupado, no exceda de 15 metros.

Deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen Técnico emitido por la Dirección General de Medio Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante el Oficio No. EAMT/DGMA/881/2014, de fecha de 26-veintiseis de septiembre del año 2014-dos mil catorce, el cual enuncia lo siguiente:

"*Conforme a la visita de inspección de fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2014-dos mil catorce, realizada por el C. Felipe de Jesús Hernández Galván, y atendida por el C. Mateo Quiroga Arras, quien dijo ser representante legal, observa el local en etapa de acabado de interiores y equipamiento.*

Por lo anterior, se hace de su conocimiento que, esta Dirección General otorga el Vo. Bo. de manera condicionada, en materia ambiental, para el trámite en comento, para lo cual, y con el fin de prevenir y mitigar impactos adversos al ambiente y/o a la comunidad, durante el desarrollo del proyecto, se dará seguimiento y verificará el cumplimiento obligatorio de los siguientes Lineamientos Ambientales Generales:

1. *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.*

2. *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.

3. *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.*

4. *Deberá registrar las descargas de aguas residuales ante la Subsecretaria 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 D. O. F. el 3-tres de junio de 1998-mil novecientos noventa y ocho, conforme al artículo 9 fracción XVII, 157 fracción I, IV, 158 fracción I y 159 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.*

5. *Deberá tener especial control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc. El nivel de ruido no deberá exceder los 68 dB (A), conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-O81-SEMARNAT-1994, para fuentes fijas, 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.*
8. *Queda prohibida la quema a cielo abierto de los residuos sólidos urbanos.*

9. *Realizar un uso eficiente de recursos hídricos para procesos de construcción, acciones de limpieza u otros usos distintos al consumo humano directo.*

10. *Es recomendable la incorporación de sistemas de separación de aguas grises, y la implementación de plantas de tratamiento primario de las mismas.*

11. *No arrojar a la vía pública y o afluentes pluviales, agua utilizada en el proceso de limpieza del inmueble e instalaciones en general conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*

12. *Los residuos sólidos no peligrosos deberán ser manejados conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, N. L., y conforme a los lineamientos de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.*

13. *Deberá de establecer un programa apropiado para la prevención de cualquier contingencia civil o ambiental para casos de siniestro por fugas, derrames, explosión, etc. y contar con un sistema para control de incendios, tomando 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.*

14. *Será motivo de sanción el incumplimiento de las condicionantes y lineamientos ambientales de la presente resolución de acuerdo al Reglamento de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el municipio de San Pedro Garza García, N. L., de las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos aplicables.*

15. *El Promovente será el único responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación del proyecto en comento, que no*

hayan sido considerados en la información, documentación y solicitud presentada para el presente trámite.

16. *La realización de la obra referida, queda sujeta también al cumplimiento por parte del titular, de las disposiciones legales vigentes exigidas por ésta u otra Autoridad Federal, Estatal o Municipal en el ámbito de sus respectivas competencias.*

17. *La presente autorización no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se determinó en base a la documentación, datos e informes proporcionados por el promovente bajo su estricta responsabilidad.*

Esta DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE, podrá verificar, en el momento que lo considere conveniente, el cumplimiento de la Normatividad Ambiental vigente, mediante las visitas de inspección necesarias, y, en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones administrativas que establecen los ordenamientos ambientales aplicables, o bien la revocación de la presente resolución. Lo anterior con fundamento en los Artículos 5, 27 fracciones II y III, 30 fracción IV, 37, 41, 52, 54, 55, 56, 101, 104, 107, 108,109, 110, 111, 115, 116, 117, 118, 163, 164, y demás aplicables, del Reglamento de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, N. L., vigente."

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 295, párrafo tercero, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la utilización que se 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.

Se apercibe que en caso de modificar el uso de la edificación autorizado en la presente resolución, sin anteriormente solicitar y obtener ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, la licencia correspondiente o de incumplir con alguna de las condiciones impuestas, como es disminuir el número de cajones de estacionamiento, se procederá de conformidad con lo establecido por las disposiciones legales de la materia a la suspensión o la clausura de la negociación, según sea el caso.

Así mismo se apercibe al solicitante que deberá inscribirse ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, a efecto de pagar los derechos por la recolección de desechos comerciales que establece el artículo 65 Bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, excepto que contrate el servicio con un particular autorizado por el municipio.

En caso de colocar anuncio deberá solicitar la licencia correspondiente ante la Secretaría de Servicios Públicos de este municipio.

El propietario o poseedor, el constructor y el perito serán corresponsables solidarios por la ejecución adecuada o en su caso por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados. El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el constructor serán corresponsables de la correcta ejecución y en su caso de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 154 y 166 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios con el propietario o desarrollador de un proyecto en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable, por lo que serán reportados a las autoridades que corresponda y esto originará como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 319, 320 y 347 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los

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

Por lo que respecta a la notificación del sentido de este dictamen y la posterior expedición y notificación de las licencias correspondientes por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (previo el pago de los derechos que corresponda), la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de este municipio son omisos en establecer plazos para ello, por lo que **se establece el plazo genérico de tres (3) días hábiles** contados a partir de la fecha de su aprobación por el R. Ayuntamiento, para que la prenombrada Secretaría haga conocimiento de la parte interesada respecto del sentido del mismo y, una vez efectuado el pago de derechos en cuestión, expida y notifique las licencias correspondientes dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago; lo anterior, en términos de los artículos 38 y 64 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad y de aplicación supletoria a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En efecto, al no existir un plazo específico señalado en la ley de la materia, ni en el reglamento de marras, se reconoce que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León tiene el carácter de ley fiscal en términos del artículo 2, fracción V, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por lo que se estima de aplicación supletoria dicha codificación fiscal estatal, la cual tampoco establece un plazo específico ni genérico para cumplir con la notificación del sentido de este dictamen, a efecto de que el particular se encuentre posibilitado a proceder al pago de referencia, como tampoco establece un plazo para expedición y notificación de las licencias que nos ocupan una vez efectuado el pago de derechos.

En virtud de lo anterior y nuevamente mediante interpretación armónica e integradora de las disposiciones fiscales vigentes en la entidad, se tiene que en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León (ley fiscal en términos del artículo 2, fracción II, de la codificación fiscal estatal) tampoco establece un plazo específico, mucho menos genérico, para el cumplimiento de lo anterior; sin embargo, esta ley ordena en su artículo 1o. que se aplicará supletoriamente el Derecho Común, entendiéndose como tal al Código Civil estatal por lo que respecta al derecho común objetivo y al Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad en lo que respecta al derecho común subjetivo o procesal, considerándose este último el aplicable por ser éste el ordenamiento legal que regula el *ejercicio* de los derechos y demás plazos procesales en materia común, amén de que el Código Civil del Estado NO establece un plazo específico, ni genérico, para la notificación del sentido del dictamen (para que el particular esté en posibilidad de proceder al pago de derechos), así como para la expedición y notificación de las licencias en cuestión, por lo que en términos de los artículos 38 y 64 de la codificación procesal civil que nos ocupa, **resulta aplicable el término procesal genérico de tres (3) días hábiles** para cada etapa procedimental a cargo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Finalmente, todas aquellas consideraciones y razonamientos contenidos en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable transcrito con anterioridad **y que no contravengan directa o indirectamente, ni expresa o implícitamente,** los considerandos del presente documento, forman parte integrante de este Dictamen, en el entendido de que esta H. Comisión es la facultada para dictaminar licencias de uso de suelo, de edificación o construcción (salvo unifamiliar), subdivisión, fusión, parcelación o relotificación, autorización de régimen en condominio, de fraccionamiento y urbanización, entre otros, para su aprobación por parte del Republicano Ayuntamiento, debiendo la Secretaría de Desarrollo Sustentable observar su debido cumplimiento, atento a lo ordenado por el artículo 135 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio.

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

ACUERDOS

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en el presente instrumento, y condicionado al cumplimiento de los lineamientos establecidos en la consideración sexta

de la presente resolución, se **APRUEBA** a la persona moral denominada **INMOBILIARIA ARRAGU S.A.**, la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA RESTAURANTE (SERVICIOS), LA LICENCIA DE AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE 68.50 METROS CUADRADOS PARA SER APROVECHADOS COMO TERRAZA ABIERTA EN RESTAURANTE DE LOCAL N1-15 PLANTA ALTA DEL CONJUNTO COMERCIAL PLAZA 100 ADICIONALES A LOS 5,756.08 METROS CUADRADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, PARA RESULTAR EL NUEVO PROYECTO CON UN ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DE 5,824.58 METROS CUADRADOS, ASÍ COMO LA LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA RESTAURANTE PARA 24 COMENSALES, EN UN ÁREA DE 175.38 METROS CUADRADOS**, conforme a la distribución de áreas indicadas en los planos presentados los cuales forman parte integrante del presente instrumento; **en caso de discrepancia, el contenido del presente dictamen prevalecerá sobre el contenido de los planos**, todo lo anterior respecto del predio ubicado en la Avenida Gómez Morín número 100 local N1-15 planta alta, entre la Avenida Roberto Garza Sada y la calle Loma Blanca, en la Colonia Carrizalejo, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 07-056-011, misma que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **UE 25708/2014.**

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

TERCERO. La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y se empezarán a contar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, como lo establece el artículo 285 de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

La licencia de ampliación de construcción tendrá una vigencia de 2-dos años a partir de la fecha de expedición, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio 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 ella conferido y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO. Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Sustentable a fin de que, por conducto del personal a su digno cargo, haga del conocimiento del sentido de este dictamen a la parte solicitante, dentro del término de tres (03) días hábiles siguientes a la fecha de su aprobación por el R. Ayuntamiento y, previo el pago de derechos correspondientes, expida y notifique las licencias antes señaladas dentro de un plazo que no exceda los tres (03) días hábiles siguientes a la fecha de pago.

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

A T E N T A M E N T E, San Pedro Garza García, N. L., a 18 de diciembre de 2014. COMISIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ PRESIDENTE A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA CRISTINA MORENO GUTIÉRREZ SECRETARIA SE ABSTIENE; C. JORGE SALVADOR GONZÁLEZ GARZA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA MAGDALENA GALVÁN GARCÍA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA LOYOLA COINDREAU FARÍAS VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias Síndico, ¿existe algún comentario al respecto?, regidora, Priscilla Chapa Valdés.

Regidora, C. Priscilla Chapa Valdés. Claro que es el centro comercial que está ubicado en la avenida Roberto Garza Sada con Gómez Morín, que ya existe, donde actualmente existe una tienda de conveniencia ahí, existe un restaurante al final, me imagino que ese es el que se va a ampliar, ya existe y se quiere ampliar y pide la ampliación.
Mi pregunta es ¿cómo vamos a solucionar el problema de los cajones de estacionamiento?, porque van a tener más demanda.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Cumple con los cajones que actualmente tiente.

Regidora, C. Priscilla Chapa Valdés. Muy bien, nada más que quede asentado que si cumple con los cajones, con esa ampliación.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Regidora, María Cristina Moreno.

Regidora, C. María Cristina Moreno Gutiérrez. Tengo yo una anotación aquí, pero no sé si esté el expediente a la mano, que tiene un déficit de ocho cajones para personas con discapacidad, no sé si lo podríamos checar.
¿No tiene un déficit de ocho cajones para personas con discapacidad?.
Ojalá que sea un error.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Mientras que se nos proporciona el expediente tiene la palabra la regidora, Priscilla Chapa Valdés.

Regidora, C. Priscilla Chapa Valdés. La junta pasada, no, la antepasada, hace dos sesiones de cabildo presenté espacios de carritos que ocupan cajones de estacionamiento y en este centro comercial precisamente el primer cajón, enfrentito de esta tienda de conveniencia, está un carrito estacionado permanentemente.
Bueno, muy rápido estamos hablando de esa esquina y ahí existe un cajón de estacionamiento ocupado con este carrito de venta de tacos, hace unos dos años o año y medio se reportó y la respuesta es: ñel municipio no puede entrar a un centro comercial ya que es un área privadaò, yo no sé si ahorita que se le va a extender los metros cuadrados al restaurante pues pedirle al propietario de ese centro comercial que retire ese carrito de tacos que está ocupando un cajón de estacionamiento, pro orden, por limpieza, por respeto a los reglamentos, por imagen, por lo que quieran, está ahí el carrito hoy por hoy y ahí permanecerá, pero lo reporto para ver si el municipio puede aprovechar esto para hacer un llamado al propietario de ese centro comercial.

Regidora, C. María Cristina Moreno Gutiérrez. Perdón.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Regidora, María Cristina Moreno.

Regidora, C. María Cristina Moreno Gutiérrez. Sí, me acaban de confirmar que efectivamente que las notas que yo tenía, que tiene un déficit de ocho cajones para que se requerían para personas con discapacidad, así es, nada más que esa variación es facultad de la Secretaría dársela y se la dieron, entonces en el sentido formal cumple porque la Secretaría se lo dio.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Se agradece entonces la aclaración.

¿Existe algún comentario adicional?

Si están de acuerdo lo sometemos a votación

Se aprueba el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable referente al Expediente Administrativo UE 25708/2014, en los términos expuestos.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**Ausente**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**Abstención**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**Abstención**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**En contra**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**A favor**

C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**En contra**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**En contra**

SE APRUEBA POR MAYORÍA, CON 8 VOTOS A FAVOR, 3 EN CONTRA, 2 ABSTENCIONES Y LA AUSENCIA AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN DEL ALCALDE ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Tiene la palabra el Presidente de la Comisión de Desarrollo Sustentable para la presentación del siguiente dictamen referente al Expediente Administrativo US 24883/2014.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Gracias señor Secretario, cedo la palabra a mi compañera regidora, María Magdalena Galván

Regidora, C. María Magdalena Galván García.

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 Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, nos fue turnada en fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil catorce (2014), para su estudio y análisis, las constancias que integran la solicitud presentada en fecha cuatro (04) de marzo de dos mil catorce (2014) por la persona moral denominada **MIRADOR ORIENTE S. DE R.L. DE C.V.,** mediante su representante legal, quien solicita la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR Y USO MIXTO (HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS), DENSIDAD HABITACIONAL, LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN Y NORMAS DE ESTACIONAMIENTO (NORMAS DE PLANIFICACIÓN Y ORDEN URBANÍSTICO)**, para el predio ubicado al norte de la calle Humberto Junco Voigt sin número (antes Enrique Herrera), entre las calles Rufino Tamayo y Paseo Belinda, en la Zona Loma Larga, en este municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 11-011-989, misma que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **US 24883/2014**; por lo que se presenta ante esa H. Autoridad el siguiente Dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación.

ANTECEDENTES

PRIMERO. Que la promovente solicitó la autorización **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR Y USO MIXTO (HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS), DENSIDAD HABITACIONAL, LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN Y NORMAS DE ESTACIONAMIENTO (NORMAS DE PLANIFICACIÓN Y ORDEN URBANÍSTICO)**, para el predio ubicado al norte de la calle Humberto Junco Voigt sin número (antes Enrique Herrera), entre las calles Rufino Tamayo y Paseo Belinda, en la Zona Loma Larga, en este municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 11-011-989, misma que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **US 24883/2014**.

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

1. Copia simple de la escritura pública número 181- ciento ochenta y uno, de fecha 03- tres de diciembre del 2010- dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Benjamín Mario Mendoza Garza, Notaria Público número 146, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; relativa a la formalización de **transmisión vía aportación de bienes inmuebles**, celebrado entre la persona moral denominada "Mirador Oriente Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, como la parte adquiriente, y los C. C. Jaime Gerardo Maldonado Lankenau, Humberto Jesús Maldonado Lankenau y María Hortensia Maldonado Lankenau , como "Los socios aportantes", así como la C. Elva Guadalupe García Castellanos, en su calidad de cónyuge del C. Humberto Jesús Maldonado Lankenau, bajo el régimen de sociedad conyugal, sin embargo manifestando que los derechos de copropiedad de los inmuebles objeto de la transmisión, los adquirió su cónyuge en forma personal y con producto de bienes propios, por lo que no forman parte de la citada sociedad conyugal, respecto al lote de terreno ubicado en la Loma Larga, con una superficie total del polígono de **42,340.2009** metros cuadrados, la anterior escritura inscrita en el Registro

Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 264, Volumen 113, Libro 11, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 18- dieciocho de febrero del 2011- dos mil once.

2. Copia simple de la escritura pública número 56- cincuenta y seis, de fecha 14- catorce de enero del 2010- dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Benjamín Mario Mendoza Garza, Notaria Público número 146, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; relativa al **acta constitutiva** de la persona moral denominada **Mirador Oriente, S. de R. L. de C. V.**, y mediante la cual asimismo se designan como apoderados generales de la sociedad a los C. C. Humberto Jesús Maldonado Lankenau y Jaime Gerardo Maldonado Lankenau; la anterior escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico numero 118558*1, de fecha 20- veinte de enero del 2010- dos mil diez.

3. Copia simple de **poder** otorgado en fecha 19- diecinueve de febrero del 2014- dos mil catorce, por el C. Humberto Jesús Maldonado Lankenau, representante legal de la persona moral denominada "Mirador Oriente, S. de R. L. de C. V.", a favor de las **C. C. Lucia C. Guerra Guerra y Martha Gabriela López Coronado**, consistente en poder especial, pero tan amplio, cumplido, bastante y cuanto en derecho sea necesario, para comparecer ante esta Secretaría a gestionar la presente solicitud de licencia, respecto de tres lotes de terreno localizados en la Zona Loma Larga identificados con los expedientes catastrales números 11-091-997, 11-011-072 y 11-011-989. Dicho poder ratificado ante la fe del Notario Público número 55, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, bajo el acta fuera de protocolo número 79,363-setenta y nueve mil trescientos sesenta y tres, de fecha 19-diecinueve de febrero del 2014-dos mil catorce.

4. Plano y escrito firmado por el C. Ing. Arnold Pacheco García, con cedula profesional número 1172948, expedida por la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el responsable del **levantamiento topográfico** presentado, manifestando que el porcentaje de pendiente del predio identificado con el expediente catastral 11-011-989 de la colonia Loma Larga es del **15%-32%.**

5. Copia simple del recibo número 0089-0027499, correspondiente al **pago del impuesto predial** del primero al sexto bimestre del 2014 al sexto bimestre del 2014, de fecha 31- treinta y uno de enero del 2014-dos mil catorce, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, respecto del predio identificado con el expediente catastral número 11-011-989.

6. Resolución administrativa dictada por la entonces Secretaría de Control Urbano en fecha 18-dieciocho de junio del 2012-dos mil doce, dentro del expediente administrativo número US/20787/2011, mediante la cual se comunica la sesión ordinaria del R. Ayuntamiento celebrada el día 12-doce de junio del 2012-dos mil doce, en la que se niega la licencia de uso de suelo para comercial, servicios y multifamiliar (para todos los usos permitidos y condicionados indicados en solicitud presentada ante esta Secretaría en fecha 3-tres de mayo del 2011-dos mil once), por tener áreas ubicadas en una zona clasificada como de uso de áreas no urbanizables por causa de preservación natural, no urbanizables ni construibles por pendientes de suelo de 45% y más, con uso predominante forestal, para el predio con expediente catastral 11-011-989.

7. Contra la resolución anterior, el solicitante promovió Juicio de Nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, radicado ante la Segunda Sala Ordinaria con el número 695/2012, mismo que se encuentra actualmente en estado de sentencia, según informa la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Ayuntamiento mediante el oficio número SA/OADAJ-255/2014, de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2014-dos mil catorce.

8. Solicitud abierta en relación al trámite en cuestión.

9. Fotografías del predio objeto de la solicitud.

10. Solicitud en formato oficial referente al trámite que nos ocupa.

11. Planos de antecedentes en formato oficial.

12. Copias de identificaciones oficiales expedidas por el Instituto Federal Electoral a favor de los C.C. Lucia Catalina Guerra Guerra y Humberto Jesús Maldonado Lankenau.

TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fundamento en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 138, fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un dictamen técnico que consta agregado al expediente de referencia.

CUARTO. El expediente administrativo **US 24883/2014**, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano el día veintiséis (26) de Noviembre de dos mil catorce (2014), quienes emitieron su opinión, siendo el sentido de la misma por mayoría **"EN CONTRA"** de aprobar lo solicitado.

QUINTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, en términos de lo establecido en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en el artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil catorce (2014), turnó a esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud, a fin de que quedara en posibilidad de dictaminar.

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que la competencia de esta Comisión para conocer, estudiar y dictaminar tiene su fundamento en los artículos 26, 27, 28 fracción XI, 29 fracción XI incisos a), e) y j), 31, 32, 33, 34, 35, 85, 86 y 87 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

TERCERA. Esta Comisión de Desarrollo Sustentable advierte que con las documentales relacionadas en el antecedente Segundo del presente Dictamen, queda acreditada la propiedad y el interés jurídico que le asiste a la parte solicitante únicamente para impulsar el presente trámite administrativo.

CUARTA. En el presente caso, en términos de lo previsto por el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el artículo 138, fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitió dictamen técnico que a continuación se transcribe íntegramente:

ñ*DICTAMEN TÉCNICO*

I. DATOS GENERALES

Número de expediente:	*US-24883/2014.*
Fecha de ingreso:	*4-cuatro de marzo del 2014-dos mil catorce.*
Expediente catastral:	*11-011-989*
Asunto:	*Licencia de uso de suelo para Multifamiliar y Uso Mixto (habitacional Multifamiliar, Comercial y Servicios), densidad habitacional, lineamientos de construcción y normas de estacionamiento (Normas de planificación y orden urbanístico).*
Ubicación:	*Al norte de la calle Humberto Junco Voigt s/n (antes Enrique Herrera) entre las calles Rufino Tamayo y Paseo Belinda, en la Zona Loma Larga Oriente.*
Propietario:	*Mirador Oriente S. de R.L de C.V.*
Representantes legales:	*Humberto Jesús Maldonado Lankenau y Jaime Gerardo Maldonado Lankenau.*
Superficie del predio:	*42,340.2009 metros cuadrados.*

II. ANTECEDENTES

1. *Presenta copia simple de la escritura pública número 181- ciento ochenta y uno, de fecha 03- tres de diciembre del 2010- dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Benjamín Mario Mendoza Garza, Notaria Público número 146, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; relativa a la formalización de transmisión vía aportación de bienes inmuebles, celebrado entre la persona moral denominada* ***ñ****Mirador Oriente Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, como la parte adquiriente, y los C. C. Jaime Gerardo Maldonado Lankenau, Humberto Jesús Maldonado Lankenau y María Hortensia Maldonado Lankenau , como* ***ñ****Los socios aportantes****ò****, así como la C. Elva Guadalupe García Castellanos, en su calidad de cónyuge del C. Humberto Jesús Maldonado Lankenau, bajo el régimen de sociedad conyugal, sin embargo manifestando que los derechos de copropiedad de los inmuebles objeto de la transmisión, los adquirió su cónyuge en forma personal y con producto de bienes propios, por lo que no forman parte de la citada sociedad conyugal, respecto al lote de terreno ubicado en la Loma Larga, con una superficie total del polígono de 42,340.2009 metros cuadrados, la anterior escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 264, Volumen 113, Libro 11, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 18- dieciocho de febrero del 2011- dos mil once.*

2. *Presenta copia simple de la escritura pública número 56- cincuenta y seis, de fecha 14- catorce de enero del 2010- dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Benjamín Mario Mendoza Garza, Notaria Público número 146, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; relativa al acta constitutiva de la persona moral denominada Mirador Oriente, S. de R. L. de C. V., y mediante la cual asimismo se designan como apoderados generales de la sociedad a los C. C. Humberto Jesús Maldonado Lankenau y Jaime Gerardo Maldonado Lankenau; la anterior escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico numero 118558*1, de fecha 20- veinte de enero del 2010- dos mil diez.*

3. *Presenta copia simple de poder otorgado en fecha 19- diecinueve de febrero del 2014- dos mil catorce, por el C. Humberto Jesús Maldonado Lankenau, representante legal de la persona moral denominada* ***ñ****Mirador Oriente, S. de R. L. de C. V.****ò****, a favor de las C. C. Lucia C. Guerra Guerra y Martha Gabriela López Coronado, consistente en poder especial, pero tan amplio, cumplido, bastante y cuanto en derecho sea necesario, para comparecer ante esta Secretaría a gestionar la presente solicitud de licencia, respecto de tres lotes de terreno localizados en la Zona Loma Larga identificados con los expedientes catastrales números 11-091-997, 11-011-072 y 11-011-989. Dicho poder ratificado ante la fe del Notario Público número 55, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, bajo el acta fuera de protocolo número 79,363-setenta y nueve mil trescientos sesenta y tres, de fecha 19-diecinueve de febrero del 2014-dos mil catorce.*

4. *Presenta plano y escrito firmado por el C. Ing. Arnold Pacheco García, con cedula profesional número 1172948, expedida por la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el responsable del levantamiento topográfico presentado, manifestando que el porcentaje de pendiente del predio identificado con el expediente catastral 11-011-989 de la colonia Loma Larga es del 15%-32%.*

5. *Presenta copia simple del recibo número 0089-0027499, correspondiente al pago del impuesto predial del primero al sexto bimestre del 2014 al sexto bimestre del 2014, de fecha 31- treinta y uno de enero del 2014-dos mil catorce, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, respecto del predio identificado con el expediente catastral número 11-011-989.*

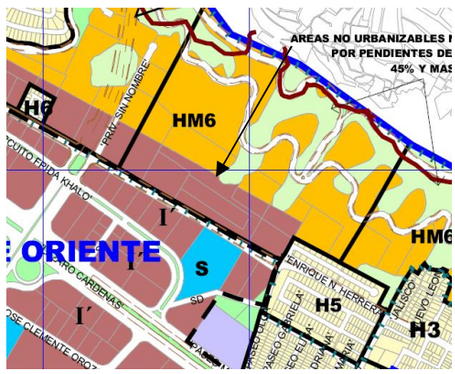
6. *Resolución administrativa dictada por la entonces Secretaría de Control Urbano en fecha 18-dieciocho de junio del 2012-dos mil doce, dentro del expediente administrativo número US/20787/2011, mediante la cual se comunica la sesión ordinaria del R. Ayuntamiento celebrada el día 12-doce de junio del 2012-dos mil doce, en la que se niega la licencia de uso de suelo para comercial, servicios y multifamiliar (para todos los usos permitidos y condicionados indicados en solicitud presentada ante esta Secretaría en fecha 3-tres de mayo del 2011-dos mil once), por tener áreas ubicadas en una zona clasificada como de uso de áreas no urbanizables por causa de preservación natural, no urbanizables ni construibles por pendientes de suelo de 45% y más, con uso predominante forestal, para el predio con expediente catastral 11-011-989.*

7. *Contra la resolución anterior, el solicitante promovió Juicio de Nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, radicado ante la Segunda Sala Ordinaria con el número 695/2012, mismo que se encuentra actualmente en estado de sentencia, según informa la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Ayuntamiento mediante el oficio número SA/OADAJ-255/2014, de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2014-dos mil catorce.*

II. *<u>INSPECCIÓN FÍSICA</u>*

*Avance de obra efectuado por el Arq. José Arturo González Rodríguez: **ò**Es lote baldío, colinda al oriente y al poniente con lotes baldíos, no se está laborando dentro del predio, se anexan fotografías en el sistema**ò**. 13/03/2014 02:55:51 p.m.*

IV. ZONIFICACIÓN



El predio con expediente catastral número 11-011-989, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García Nuevo León, 2024 y su plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, Actualización 2010, por su ubicación, se reconoce de la siguiente manera:

- *Aproximadamente 26,305.200 metros cuadrados de superficie colindante a Calle Enrique N. Herrera hacia el sur del predio en cuestión, se encuentra ubicada en una zona clasificada como de uso Mixto (con densidad de 150 metros cuadrados, de terreno por unidad de vivienda), en la cual los usos permitidos y condicionados se describen en la tabla 1: Usos de Suelo Permitidos y Condicionados en la Zona de Uso Mixto del presente documento;*

- *Aproximadamente una superficie de 11,918.1504 metros cuadrados de la superficie colindante al predio con expediente catastral número 11-011-986 hacia el norte del predio en cuestión, se encuentra ubicado según el plano E-2 de Zonificación, Secundaria , Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, en una zona clasificada como de uso Habitacional Multifamiliar HM6, con una densidad de 150 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, en la cual los usos permitidos y condicionados se describen en la tabla número 2: Usos de Suelo Permitidos y Condicionados en la Zona de Uso Habitacional Multifamiliar del presente documento; y*

- *Aproximadamente una superficie de 4,116.8505 metros cuadrados restantes de la superficie, se encuentra ubicado según el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, Actualización 2010, en una zona clasificada como Área No Urbanizable por Causa de Preservación Natural, No Urbanizables ni Construibles por Pendientes de Suelo de 45% y más, con Uso predominante Forestal; sin embargo el solicitante presenta estudio topográfico realizado por el Ing. Arnold Pacheco García, con cédula profesional número 1172948, en el que manifiesta que el predio objeto del presente trámite, tiene pendientes menores al 45%.*

Usos permitidos:

TABLA 1.- USOS DE SUELO PERMITIDOS Y CONDICIONADOS EN LA ZONA DE USO MIXTO:

1000	*Habitacional*
1003	*Vivienda multifamiliar horizontal*
1004	*Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)*
2000	*Comercial*
2100	*Comercial al por mayor o al por menor*
2110	*Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel*
2119	*Artículos de ferretería y tlapalería*
2120	*Artículos para oficinas*
2122	*Jugueterías*
2123	*Papelerías, librerías, revisterías*
2124	*Artículos escolares y de oficina*

2125	*Misceláneas*
2126	*Frutas y legumbres*
2127	*Carnes y productos derivados*
2128	*Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche*
2129	*Pescados, mariscos y otros productos marinos*
2130	*Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)*
2131	*Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías*
2132	*Refrescos embotellados y aguas purificadas*
2135	*Cigarros y puros*
2137	*Panaderías y tortillerías*
2138	*Supermercados y tiendas de autoservicio*
2139	*Farmacias y similares*
2140	*Muebles, aparatos y artículos para el hogar*
2141	*Alfombras, cortinas y similares*
2142	*Espejos, vidrios y lunas*
2143	*Discos compactos, cintas, instrumentos musicales*
2147	*Equipo y material fotográfico y cinematográfico*
2148	*Artículos y aparatos deportivos*
2149	*Ópticas*
2150	*Florerías*
2151	*Refaccionarias*
2152	*Joyerías y relojerías*
2153	*Artesanías y artículos artísticos*
2154	*Artículos religiosos*
3000	*Servicios*
3100	*De alimentos y bebidas*
3101	*Restaurante*
3102	*Cafetería*
3103	*Taquería*
3300	*De alojamiento*
3301	*Hotel*
3400	*Servicios bancarios y financieros*
3401	*Casa de cambio*
3402	*Aseguradora*
3403	*Arrendadora*
3404	*Banco*
3405	*Cajero automático*
3500	*Prestación de servicios a empresas y particulares*
3501	*Oficinas, despachos de profesionistas*
3503	*Alquiler de automóviles*
3504	*Limpieza y mantenimiento de edificios*
3600	*Servicios educativos*
3601	*Jardín de niños, CENDIS*
3602	*Escuela primaria*
3603	*Escuela secundaria*
3604	*Jardín de niños y escuela primaria*
3605	*Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria*

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

4901	*Correos*
4902	*Telégrafos*
4905	*Estacionamiento de taxis*

Tabla 2.- USOS DEL SUELO PERMITIDOS Y CONDICIONADOS EN LA ZONA DE USO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR HM6:

1000	*Habitacional*
1003	*Vivienda multifamiliar horizontal*
1004	*Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)*

Con relación al inmueble con expediente catastral 11-011-989 que cuenta con una superficie de aproximadamente 4,116.8505 metros cuadrados metros cuadrados ubicado según el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, en una zona clasificada como Área No Urbanizable por Causa de Preservación Natural, No Urbanizables ni Construibles por Pendientes de Suelo de 45% y más, con Uso predominante Forestal; sin embargo el solicitante presenta estudio topográfico realizado por el Ing. Arnold Pacheco García, con cédula profesional número 1172948, en el que manifiesta que el predio objeto del presente trámite, tiene pendientes menores al 45%; de acuerdo al plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 38, 39, 40, 41 y 59 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, sólo las áreas determinadas en el Plan antes citado como Habitacional Multifamiliar, zonas de crecimiento urbanizables, así como Comerciales y de Servicio, se establece una densidad de vivienda, no estableciéndose densidad de vivienda en las zonas de Destinos del Suelo: Forestal, por consiguiente, en esta zona, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 37, del Reglamento antes invocado, el uso de suelo habitacional multifamiliar, comercial y de servicios no está permitido en las zonas de Destinos del Suelo: Espacio Abierto y Área Verde.

Es decir, el inmueble con el expediente catastral 11-011-989, de acuerdo al Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo propuestos del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, con una superficie de 42,340.2009 metros cuadrados, de los cuales aproximadamente 26,305.200 metros cuadrados de superficie , en los que una parte está colindante a vía pública denominada Enrique Herrera hacia el sur del predio en cuestión, se encuentra ubicado según el plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, en una zona clasificada como de uso Mixto (con densidad de 150 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda), en la cual los usos permitidos y condicionados se describen en la tabla 1: Usos de suelo permitidos y condicionados en la zona de uso mixto del punto número IV del presente dictamen; aproximadamente una superficie de 11,918.1504 metros cuadrados de la superficie colindante a predio con número de expediente catastral 11-011-986 hacia el norte del predio en cuestión, se encuentra ubicado según el plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo del propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, en una zona clasificada como de uso habitacional multifamiliar HM6 en la cual los usos permitidos y condicionados se describen en la tabla número 2: Usos de Suelo permitidos y condicionados en la zona de uso habitacional multifamiliar del punto número IV del dictamen técnico de la Secretaría de Control Urbano; y aproximadamente una superficie de 4,116.8504 metros cuadrados restantes de la superficie, se encuentra ubicado según el Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, en una zona clasificada como de uso de áreas no urbanizables por causa de preservación natural, no urbanizables ni construibles por pendientes de suelo de 45% y más, con uso predominante forestal; no obstante el estudio topográfico realizado por el Ingeniero Arnold Pacheco García, con cédula profesional número 1172948, presentado por el solicitante, en el cual señala que el predio presenta una pendiente de 15%-32%, y contrario a lo señalado por el perito, según el Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, en una zona clasificada como de uso de áreas no urbanizables por causa de preservación natural, no urbanizables ni construibles por pendientes de suelo de 45% y más. Con uso predominante forestal.

En el presente caso resulta de aplicación lo dispuesto por el numeral 196, fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León:

> *ñArtículo 196.- Las acciones de crecimiento que se pretendan llevar a cabo en terrenos con pendiente natural, se sujetarán a las siguientes disposiciones:*
>
> *I.- En terrenos con pendiente natural mayor al 45% queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana;*
>
> ***é ò***.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 191, fracción X de la ley en cita, el uso de suelo se encuentra enlistado como una acción de crecimiento, por lo que en caso de contar con una pendiente natural mayor al cuarenta y cinco por ciento, se coloca en el supuesto del artículo 196, fracción I antes transcrito.

> *ñArtículo 191.- 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.

Son acciones de crecimiento en un centro de población las siguientes;
***é** X.- Los usos del suelo urbano con o sin construcciones**ò**.*

VII.- DICTAMEN:

Considerando que el inmueble con expediente catastral número 11-011-989, ubicado al norte de la Calle Humberto Junco (antes Enrique Herrera) S/N, entre las calles Rufino Tamayo y Paseo Belinda, Zona Loma Larga Oriente, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de acuerdo al Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo Propuestos, del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, con una superficie de 42,340.2009 metros cuadrados, de la siguiente manera:

- *Aproximadamente 26,305.00 metros cuadrados de superficie colindante a la Calle Enrique N. Herrera hacia el sur del predio en cuestión, se encuentra ubicado según el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, en una zona clasificada como de uso Mixto (con densidad de 150 metros cuadrados, de terreno por unidad de vivienda), en la cual los usos permitidos y condicionados se describen en la tabla 1: Usos de Suelo Permitidos y Condicionados en la Zona de Uso Mixto del punto número IV del presente dictamen;*
- *Aproximadamente una superficie de 11,918.1504 metros cuadrados de la superficie colindante al predio con Número de Expediente 11-011-986 hacia el norte del predio en cuestión,, se encuentra ubicado según el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, en una zona clasificada como de uso Habitacional Multifamiliar HM6 en la cual los usos permitidos y condicionados se describen en la tabla número 2: Usos de Suelo Permitidos y Condicionados en la Zona de Uso Habitacional Multifamiliar del punto número IV del presente dictamen; y,*
- *Aproximadamente una superficie de 4,116.8505 metros cuadrados restantes de la superficie, se encuentra ubicado según el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, en una zona clasificada como de uso Áreas No Urbanizables por causa de Preservación Natural, No Urbanizables ni Construibles por Pendientes de Suelo de 45% y más, con uso predominante Forestal, sin embargo el solicitante presenta estudio topográfico realizado por el Ing. Arnold Pacheco García, con cédula profesional número 1172948, en el que manifiesta que el predio objeto del presente trámite, tiene pendientes menores al 45%,*

Por lo anteriormente expuesto, y en virtud de que en el predio donde se solicita el uso de suelo, según el plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, en una zona clasificada como de uso de áreas no urbanizables por causa de preservación natural, no urbanizables ni construibles por pendientes de suelo de 45% y más, con uso predominante forestal, configurándose lo relativo a lo establecido por el artículo 196, fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y toda vez que la solicitud de uso de suelo encuadra en una acción de crecimiento urbano, no obstante que se cumple con los demás requisitos de zonificación contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010, se emite dictamen en sentido NEGATIVO a la expedición a la persona moral denominada MIRADOR ORIENTE, S. DE RL. DE C.V., relativa a la licencia de uso de suelo multifamiliar y uso mixto, densidad habitacional, lineamientos de construcción y normas de estacionamiento, para el predio identificado con el expediente catastral número 11-011-989.

Asimismo la persona moral solicitante deberá estarse a lo siguiente:

Deberá mantener en su estado natural, las superficies de terreno que de conformidad con el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, se encuentran en una zona clasificada como Área urbanizable por causa de preservación natural, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5, fracción II, 121, fracción III, inciso a), 122, 196, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros

A T E N T A M E N T E:

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

ñRúbricaò
LIC. FRANCISCO JAVIER GARZA SUAREZ.

EL C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

ñRúbricaò
*ING. HORACIO LEON LEETCH**ò***

QUINTA. El expediente administrativo **US 24883/2014**, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano el día veintiséis (26) de Noviembre de dos mil catorce (2014), quienes emitieron su opinión, siendo el sentido de la misma por mayoría "**EN CONTRA"** de aprobar lo solicitado.

SEXTA. Por lo anteriormente expuesto y fundado y una vez que se analizaron por esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, las constancias que integran el expediente administrativo número **US 24883/2014**, así como la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano y el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, toda vez que el inmueble en cuestión,de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García Nuevo León, 2024 y su plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, Actualización 2010, por su ubicación, se reconoce en tres zonas, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Aproximadamente **26,305.200 metros cuadrados** de superficie colindante a Calle Enrique N. Herrera hacia el sur del predio en cuestión, se encuentra ubicada en una zona clasificada como de uso **Mixto** (con densidad de 150 metros cuadrados, de terreno por unidad de vivienda)**,** en la cual los usos **permitidos y condicionados** se describen en la tabla 1: Usos de Suelo Permitidos y Condicionados en la Zona de Uso Mixto del presente documento;

- Aproximadamente una superficie de **11,918.1504 metros cuadrados** de la superficie colindante al predio con expediente catastral número 11-011-986 hacia el norte del predio en cuestión, se encuentra ubicado según el plano E-2 de Zonificación, Secundaria , Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, en una zona clasificada como de uso **Habitacional Multifamiliar HM6,** con una densidad de 150 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, en la cual los usos **permitidos y condicionados** se describen en la tabla número 2: Usos de Suelo Permitidos y Condicionados en la Zona de Uso Habitacional Multifamiliar del presente documento; y

- Aproximadamente una superficie de **4,116.8505 metros cuadrados** restantes de la superficie, se encuentra ubicado según el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, Actualización 2010, en una zona clasificada como **Área No Urbanizable por Causa de Preservación Natural**, **No Urbanizables ni Construibles por Pendientes de Suelo de 45% y más, con Uso predominante Forestal**; sin embargo el solicitante presenta estudio topográfico realizado por el Ing. Arnold Pacheco García, con cédula profesional número 1172948, en el que manifiesta que el predio objeto del presente trámite, tiene pendientes menores al 45%.

Usos permitidos:

TABLA 1.- USOS DE SUELO PERMITIDOS Y CONDICIONADOS EN LA ZONA DE USO MIXTO (Aproximadamente **26,305.200 metros cuadrados):**

1000	**Habitacional**
1003	Vivienda multifamiliar horizontal
1004	Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)
2000	**Comercial**
2100	**Comercial al por mayor o al por menor**
2110	Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel
2119	Artículos de ferretería y tlapalería
2120	Artículos para oficinas

2122	Jugueterías
2123	Papelerías, librerías, revisterías
2124	Artículos escolares y de oficina
2125	Misceláneas
2126	Frutas y legumbres
2127	Carnes y productos derivados
2128	Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche
2129	Pescados, mariscos y otros productos marinos
2130	Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)
2131	Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías
2132	Refrescos embotellados y aguas purificadas
2135	Cigarros y puros
2137	Panaderías y tortillerías
2138	Supermercados y tiendas de autoservicio
2139	Farmacias y similares
2140	Muebles, aparatos y artículos para el hogar
2141	Alfombras, cortinas y similares
2142	Espejos, vidrios y lunas
2143	Discos compactos, cintas, instrumentos musicales
2147	Equipo y material fotográfico y cinematográfico
2148	Artículos y aparatos deportivos
2149	Ópticas
2150	Florerías
2151	Refaccionarias
2152	Joyerías y relojerías
2153	Artesanías y artículos artísticos
2154	Artículos religiosos
3000	**Servicios**
3100	**De alimentos y bebidas**
3101	Restaurante
3102	Cafetería
3103	Taquería
3300	**De alojamiento**
3301	Hotel
3400	**Servicios bancarios y financieros**
3401	Casa de cambio
3402	Aseguradora
3403	Arrendadora
3404	Banco
3405	Cajero automático
3500	**Prestación de servicios a empresas y particulares**
3501	Oficinas, despachos de profesionistas
3503	Alquiler de automóviles
3504	Limpieza y mantenimiento de edificios
3600	**Servicios educativos**
3601	Jardín de niños, CENDIS
3602	Escuela primaria
3603	Escuela secundaria

3604	Jardín de niños y escuela primaria
3605	Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria
3606	Escuela primaria y secundaria.
3607	Escuela preparatoria
3608	Escuela preparatoria y universidad o similar
3609	Universidad y similares
3610	Escuela secretarial, oficios, computación;
3611	Escuela técnica: artes, deportes, danza, música y similares
3612	Escuela de educación especial
3700	**Servicios de salud**
3701	Consultorio médico o dental
3702	Laboratorio médico o dental
3703	Unidad de emergencia
3900	**Asociaciones civiles**
3901	Colegio de profesionistas
4000	**Servicios religiosos y mortuorios**
4001	Templo
4003	Seminario
4100	**Servicios de recreación pasiva**
4101	Cine
4102	Radiodifusora
4103	Teatro
4112	Cibercafé
4200	**Servicios de recreación activa**
4201	Canchas o campos deportivos
4202	Vitapista
4203	Patinadero
4204	Boliche
4207	Gimnasio
4300	**Servicios culturales**
4301	Biblioteca
4302	Museo
4303	Galería de arte
4500	**Servicios de reparación de otros artículos**
4501	Cerrajería
4502	Reparación de calzado
4503	Compostura de ropa, sastrería
4504	Taller de reparación de aparatos electrodomésticos
4600	**Servicios de limpieza**
4601	Lavandería
4602	Tintorería
4603	Lavado de muebles y alfombras
4604	Lavado y autolavado de vehículos
4700	**Servicios personales**
4701	Salón de belleza
4703	Peluquería, estética
4704	Estudio fotográfico

4705	Agencia de viajes
4900	**Servicios de comunicaciones y transportes**
4901	Correos
4902	Telégrafos
4905	Estacionamiento de taxis

Tabla 2.- USOS DEL SUELO PERMITIDOS Y CONDICIONADOS EN LA ZONA DE USO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR HM6 (Aproximadamente una superficie de **11,918.1504 metros cuadrados):**

1000	**Habitacional**
1003	Vivienda multifamiliar horizontal
1004	Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)

Bajo tal premisa, atendiendo a que la parte promovente solicita la LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR Y USO MIXTO(HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS), respecto de la totalidad del predio, por lo tanto, es de señalarse que la porción del predio de aproximadamente una superficie de **11,918.1504 metros cuadrados** de la superficie colindante al predio con expediente catastral número 11-011-986 hacia el norte del predio en cuestión, se encuentra ubicado según el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, en una zona clasificada como de uso **Habitacional Multifamiliar HM6** en la cual los usos **permitidos y condicionados** únicamente son los que se describen en la tabla antes inserta, y se consideran como **PROHIBIDOS** los giros y/o funciones de las **LICENCIAS DE USO DE SUELO COMERCIAL Y DE SERVICIOS** respectivamente, por lo cual dichos usos (comercial y de Servicios) se consideran **PROHIBIDOS** en dicha porción del predio.

Finalmente, con relación al inmueble con expediente catastral 11-011-989 que cuenta con una superficie de aproximadamente una superficie de **4,116.8505 metros cuadrados** (que es la porción restante de la totalidad de la superficie del predio) ubicados según el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, en una zona clasificada como **Área No Urbanizable por Causa de Preservación Natural**, **No Urbanizables ni Construibles por Pendientes de Suelo de 45% y más, con Uso predominante Forestal**; sin embargo la parte solicitante presenta estudio topográfico realizado por el Ing. Arnold Pacheco García, con cédula profesional número 1172948, en el que manifiesta que el predio objeto del presente trámite, tiene pendientes menores al 45%; de acuerdo al plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 38, 39, 40, 41 y 59 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, sólo las áreas determinadas en el Plan antes citado como Habitacional Multifamiliar, zonas de crecimiento urbanizables, así como Comerciales y de Servicio, se establece una densidad de vivienda, no estableciéndose densidad de vivienda en las zonas de Destinos del Suelo: **Forestal**, por consiguiente, en esta zona, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 37, del Reglamento antes invocado, el uso de suelo habitacional multifamiliar, comercial y de servicios no está permitido en las zonas de Destinos del Suelo: **Espacio Abierto y Área Verde**.

Es decir, el inmueble con el expediente catastral 11-011-989, de acuerdo al Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo propuestos del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, con una superficie de 42,340.2009 metros cuadrados, de los cuales aproximadamente 26,305.200 metros cuadrados de superficie , en los que una parte está colindante a vía pública denominada Enrique Herrera hacia el sur del predio en cuestión, se encuentra ubicado según el plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, en una zona clasificada como de uso Mixto (con densidad de 150 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda), en la cual los usos permitidos y condicionados se describen en la tabla 1: Usos de suelo permitidos y condicionados en la zona de uso mixto; aproximadamente una superficie de 11,918.1504 metros cuadrados de la superficie colindante a predio con número de expediente catastral 11-011-986 hacia el norte del predio en cuestión, se encuentra ubicado según el plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo del propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, en una zona clasificada como de uso habitacional multifamiliar HM6 en la cual los usos permitidos y condicionados se describen en la tabla número 2: Usos de Suelo permitidos y condicionados en la zona de uso habitacional multifamiliar; y aproximadamente una superficie de 4,116.8504 metros cuadrados

restantes de la superficie, se encuentra ubicado según el Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, en una zona clasificada como de uso de áreas no urbanizables por causa de preservación natural, no urbanizables ni construibles por pendientes de suelo de 45% y más, con uso predominante forestal; no obstante el estudio topográfico realizado por el Ingeniero Arnold Pacheco García, con cédula profesional número 1172948, presentado por el solicitante, en el cual señala que el predio presenta una pendiente de 15%-32%, y contrario a lo señalado por el perito, según el Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, en una zona clasificada como de uso de áreas no urbanizables por causa de preservación natural, no urbanizables ni construibles por pendientes de suelo de 45% y más. Con uso predominante forestal.

En el presente caso resulta de aplicación lo dispuesto por el numeral 196, fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León:

> *"Artículo 196.- Las acciones de crecimiento que se pretendan llevar a cabo en terrenos con pendiente natural, se sujetarán a las siguientes disposiciones:*
>
> *I.- En terrenos con pendiente natural mayor al 45% queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana;*
> *…".*

Ahora bien, de conformidad con el artículo 191, fracción X de la ley en cita, el uso de suelo se encuentra enlistado como una acción de crecimiento, por lo que en caso de contar con una pendiente natural mayor al cuarenta y cinco por ciento, se coloca en el supuesto del artículo 196, fracción I antes transcrito.

> *"Artículo 191.- 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.*
>
> *Son acciones de crecimiento en un centro de población las siguientes;*
> *… X.- Los usos del suelo urbano con o sin construcciones".*

Por lo antes expuesto y fundado, y considerando que el inmueble con expediente catastral número 11-011-989, ubicado al norte de la Calle Humberto Junco (antes Enrique Herrera) sin número, entre las calles Rufino Tamayo y Paseo Belinda, Zona Loma Larga Oriente, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de acuerdo al Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo Propuestos, del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, con una superficie de 42,340.2009 metros cuadrados, de la siguiente manera:

- Aproximadamente **26,305.200 metros cuadrados** de superficie colindante a la Calle Enrique N. Herrera hacia el sur del predio en cuestión, se encuentra ubicado según el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, en una zona clasificada como de uso **Mixto** (con densidad de 150 metros cuadrados, de terreno por unidad de vivienda)**,** en la cual los usos **permitidos y condicionados** se describen en la tabla 1: Usos de Suelo Permitidos y Condicionados en la Zona de Uso Mixto señalados en la tabla que antecede en la presente consideración;
- Aproximadamente una superficie de **11,918.1504 metros cuadrados** de la superficie colindante al predio con Número de Expediente 11-011-986 hacia el norte del predio en cuestión,, se encuentra ubicado según el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, en una zona clasificada como de uso **Habitacional Multifamiliar HM6** en la cual los usos **permitidos y condicionados** se describen en la tabla número 2: Usos de Suelo Permitidos y Condicionados en la Zona de Uso Habitacional Multifamiliar señalados en la tabla que antecede en la presente consideración; y,
- Aproximadamente una superficie de **4,116.8505 metros cuadrados** restantes de la superficie, se encuentra ubicado según el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, en una zona clasificada como de uso **Áreas No Urbanizables por causa de Preservación Natural, No Urbanizables ni**

Construibles por Pendientes de Suelo de 45% y más, con uso predominante Forestal, sin embargo el solicitante presenta estudio topográfico realizado por el Ing. Arnold Pacheco García, con cédula profesional número 1172948, en el que manifiesta que el predio objeto del presente trámite, tiene pendientes menores al 45%.

Bajo tal orden de ideas, y por los motivos y fundamentos expuestos antes expuestos, la Suscrita Comisión de Desarrollo Sustentable DICTAMINA lo siguiente:

- En sentido **POSITIVO** la expedición a la persona moral denominada **MIRADOR ORIENTE S. DE R.L DE C.V.**, de la **LICENCIA DE USO DE SUELO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y DE SERVICIOS**, únicamente para la superficie de **26,305.200 metros cuadrados** del predio con expediente catastral 11-011-989, que se ubica en una zona clasificada como de uso **Mixto,** y exclusivamente para los usos **permitidos y condicionados** se describen en la tabla 1: Usos de Suelo Permitidos y Condicionados en la Zona de Uso Mixto de la presente consideración.

- En sentido **POSITIVO** la expedición a la persona moral denominada **MIRADOR ORIENTE S. DE R.L DE C.V.** de la **LICENCIA DE USO DE SUELO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR,** únicamente para la superficie de **11,918.1504 metros cuadrados**, colindante a predio con el expediente catastral número 11-011-986 hacia el norte del predio en cuestión, que se ubica en una zona clasificada como **Zona Habitacional Multifamiliar HM6,** y exclusivamente para los usos **permitidos y condicionados** se describen en la tabla número 2: Usos de Suelo Permitidos y Condicionados en la Zona de Uso Habitacional Multifamiliar de la presente consideración.

- En sentido **NEGATIVO** la expedición a la persona moral denominada **MIRADOR ORIENTE S. DE R.L DE C.V.** de la **LICENCIA DE USO DE SUELO COMERCIAL Y DE SERVICIOS,** respecto de la superficie de **11,918.1504 metros cuadrados**, colindante a predio con el expediente catastral número 11-011-986 hacia el norte del predio en cuestión, que se ubica en una zona clasificada como **Zona Habitacional Multifamiliar HM6,** toda vez, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010, y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 39, fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se permite una densidad de vivienda con superficie mínima de Lote de 250 metros cuadrados, y de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Habitacional Multifamiliar, HM6, contenida en el Plan antes citado dichos usos de suelo (comercial y de servicios) se consideran **PROHIBIDOS** en dicha porción del predio.

En virtud de lo anterior dictaminado en sentido **POSITIVO**, se condiciona a que la persona moral solicitante, o terceros causahabientes cumplan con la densidad antes indicada, es decir que en que en cada área se respete la densidad habitacional indicada para cada zona, como lo establece el artículo 11 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

Finalmente, en cuanto a la porción del predio, con una superficie de aproximadamente **4,116.8505 metros cuadrados** restantes de la superficie total del predio, no obstante que la parte solicitante el solicitante presenta estudio topográfico realizado por el Ing. Arnold Pacheco García, con cédula profesional número 1172948, en el que manifiesta que el predio objeto del presente trámite, tiene pendientes menores al 45%, recibido el 04- cuatro de marzo del 2014-dos mil catorce, dicha porción del predio de conformidad con el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, **se encuentra ubicado en una zona clasificada como de uso Áreas No Urbanizables por Causa de Preservación Natural, No Urbanizables ni Construibles** por Pendientes de Suelo de 45% y más, **con Uso predominante Forestal**, por lo anterior, la suscrita Comisión de Desarrollo Sustentable del R. Ayuntamiento DICTAMINA en sentido **NEGATIVO** la expedición a la persona moral denominada **MIRADOR ORIENTE S. DE R.L DE C.V.**, de la **LICENCIA DE USO DE SUELO MULTIFAMILIAR Y USO MIXTO (HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS)** para la porción del predio con una

superficie de aproximadamente **4,116.8505 metros cuadrados** restantes de la superficie total del predio.

Asimismo la persona moral solicitante deberá estarse y respetar lo siguiente:

Deberá mantener en su estado natural, las superficies de terreno que de conformidad con el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, se encuentran en una zona clasificada como Área urbanizable por causa de preservación natural, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5, fracción II, 121, fracción III, inciso a), 122, 196, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Se apercibe a la parte solicitante, que antes de obtener la licencia de construcción en el predio objeto del presente tramite, identificado con el número de expediente catastral 11-011-989, con una superficie de 42,340.2009 metros cuadrados, deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 203, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León: "*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%-diecisiete por ciento del área vendible, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; b) Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7%-siete por ciento del área vendible*".

Las licencias de uso de suelo perderán su vigencia si dentro del término de tres (3) años no se ejerce el derecho por ella conferido, y se empezarán a contar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, como lo establece el artículo 285 de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

Por otra parte y contrario a lo razonado en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, se dictamina **NEGATIVO** la **APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN Y NORMAS DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO,** pues no son trámites o licencias que sean previstos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, ni en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Más aún, la licencia de uso de suelo tiene como objeto establecer las *normas* de planificación o *restricciones* de orden urbanístico, de preservación natural y protección al ambiente, más no lineamientos de construcción ni normas de cajones de estacionamiento. Lo anterior es así, ya que el artículo 282, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano en vigor, refiere expresamente a normas o restricciones, más nunca a lineamientos, sin que la ley de la materia, ni el reglamento antes señalado, definan expresamente cuáles son dichas normas o restricciones de orden urbanístico, en el entendido que la aplicación e interpretación de las disposiciones que imponen restricciones (cargas) al particular debe hacerse en forma estricta, atento a lo previsto por el artículo 7, primer párrafo, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por ser la Ley de Desarrollo Urbano del Estado una ley fiscal en términos del numeral 2, fracción V, de la precitada Codificación Fiscal Estatal.

Aunado a lo anterior, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ordena la determinación de los lineamientos urbanísticos en las licencias de construcción y uso de edificación, tal y como lo expresan los numerales 49 bis, 53, 53 bis, 56, 64, 69 y 147 del reglamento municipal en cita, por lo que se determina que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y la Matriz de Cajones de Estacionamiento contenido en el mismo, el uso de suelo pretendido deberá desarrollarse en edificaciones que cumplan con los lineamientos urbanísticos de construcción **que se encuentren vigentes al momento de presentar su solicitud de licencia de construcción y/o uso de edificación,** ya que la presente no constituye una licencia de construcción ni de uso de la edificación, mucho menos la parte solicitante peticionó estas últimas, por lo que antes de iniciar la construcción o dar la función del uso de suelo referido, deberá presentar el proyecto estructural para su autorización, y solicitar la respectiva licencia de construcción y/o uso de edificación, **la cual deberá respetar los lineamientos que señalen las disposiciones legales y reglamentarias de**

desarrollo urbano vigentes al momento de ingresar su solicitud, por lo que esta no le genera derecho sino únicamente respecto al uso de suelo señalado.

Así mismo, se le apercibe a la solicitante que deberá mantener en su estado natural, las superficies de terreno que de conformidad con el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010, se encuentran en una zona clasificada como Área urbanizable por causa de preservación natural, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5, fracción II, 121, fracción III, inciso a), 122, 196, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Al solicitar la licencia de construcción y/o uso de edificación deberá de cumplir con todos y cada uno de los requisitos y obligaciones establecidas en las leyes y reglamentos de desarrollo urbano competente, entre otros, el indicado en el artículo 228, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, o bien, acreditar que ya cumplió con esa obligación.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361, párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad y será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Por lo que respecta a la notificación del sentido de este dictamen y la posterior expedición y notificación de las licencias correspondientes por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (previo el pago de los derechos que corresponda), la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de este municipio son omisos en establecer plazos para ello, por lo que **se establece el plazo genérico de tres (3) días hábiles** contados a partir de la fecha en que sea aprobado el presente dictamen por el R. Ayuntamiento, para que la prenombrada Secretaría haga conocimiento de la parte interesada respecto del sentido de este instrumento y, una vez efectuado el pago de derechos en cuestión, expida y notifique las licencias correspondientes dentro de un plazo que no exceda los 3 tres días hábiles siguientes a la fecha de pago; lo anterior, en términos de los artículos 38 y 64 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad y de aplicación supletoria a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En efecto, al no existir un plazo específico señalado en la Ley de la materia, ni en el reglamento de Zonificación señalado en líneas que anteceden, se reconoce que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León tiene el carácter de ley fiscal en términos del artículo 2, fracción V, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por lo que se estima de aplicación supletoria dicha codificación fiscal estatal, la cual tampoco establece un plazo específico ni genérico para cumplir con la notificación del sentido de este dictamen, a efecto de que el particular se encuentre posibilitado a proceder al pago de referencia, como tampoco establece un plazo para expedición y notificación de las licencias que nos ocupan una vez efectuado el pago de derechos.

En virtud de lo anterior y nuevamente mediante interpretación armónica e integradora de las disposiciones fiscales vigentes en la entidad, se tiene que en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León (ley fiscal en términos del artículo 2, fracción II, de la codificación fiscal estatal) tampoco establece un plazo específico, mucho menos genérico, para el cumplimiento de lo anterior; sin embargo, esta ley ordena en su artículo 1o. que se aplicará supletoriamente el Derecho Común, entendiéndose como tal al Código Civil estatal por lo que respecta al derecho común objetivo y al Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad en lo que respecta al derecho común subjetivo o procesal, considerándose este último el aplicable por ser éste el ordenamiento legal que regula el *ejercicio* de los derechos y demás plazos procesales en materia común, amén de que el Código Civil del Estado NO establece un plazo específico, ni genérico, para la notificación del sentido del dictamen (para que el particular esté en posibilidad de proceder al pago de derechos), así como para la expedición y notificación de las licencias en cuestión, por lo que en términos de los artículos 38 y 64 de la codificación procesal civil que nos ocupa, **resulta aplicable el término procesal genérico de tres (3) días hábiles** para cada etapa procedimental a cargo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Finalmente, todas aquellas consideraciones y razonamientos contenidos en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable transcrito con anterioridad **y**

que no contravengan directa o indirectamente, ni expresa o implícitamente, los considerandos del presente documento, forman parte integrante de este Dictamen, en el entendido de que esta H. Comisión es la facultada para dictaminar licencias de uso de suelo, de edificación o construcción (salvo unifamiliar), subdivisión, fusión, parcelación o relotificación, autorización de régimen en condominio, de fraccionamiento y urbanización, entre otros, para su aprobación por parte del Republicano Ayuntamiento, debiendo la Secretaría de Desarrollo Sustentable observar su debido cumplimiento, atento a lo ordenado por el artículo 135 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio.

SÉPTIMA. Con base en lo expuesto en los antecedentes y consideraciones de este dictamen y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 3, 5 fracciones I, VII, XXI, XXX, XLVII, LXIII y LXIX, 6 fracción IV, 10 fracciones I, II, XIII, XIX y XXV, 11, 54, 82, 88, 89, 90, 94, 96, primer párrafo, 100, 121, fracción I, 123, fracción I, incisos a), b) y c), 124, fracción III, inciso b), 137 fracciones I y IV, 138, 191, párrafos primero, segundo y tercero, fracción X, 192, 228 fracción I, 241, 281, 282, 283, 284, 285, 325 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, 4, fracciones III, V, IX, X, XI, XII, XIV, XVI, XX, XXI, XXIII, XXV, XXVIII, XXIX, XXXIII, XXXVIII, XL, XLII y XLIV, 5, 9, fracción I, letras a, b y c, 11, 12, fracciones III y V, 24, 25, 34, 35, 36, 37, 40, último párrafo, 42, 48 fracciones II y III, 50, 51, 52, 53, fracciones II, III, letras c y d, y IV, letra e, 54, 55, 57, fracción IV, 59, 60, 63, segundo párrafo, 65, fracción I, letra c, fracción II, número 2, letra e, 66, 68, fracción III, 69, fracción II, III, IV, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 88, 91, 93, 96, 97, 98, 100, fracción III, 102, 103, 114, 135, 136, 137, 138, 151, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 168, 170, 175, 176, 177, 178, 192, 193, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 207 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; artículos 15, 27, 33, 35, 36, 37, 39, 41, 44, 54, 55, 56, 57, 58, 64, 65, 77, 78, 83, 85, 86, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 y 120 del Reglamento Para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como el Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, la suscrita Comisión somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, los siguientes:

A C U E R D O S

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en las Consideraciones Cuarta, Sexta y Séptima de este instrumento, se **APRUEBA** la expedición a la persona moral denominada **MIRADOR ORIENTE S. DE R.L DE C.V.**, de la **LICENCIA DE USO DE SUELO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y DE SERVICIOS**, únicamente para la superficie de 26,305.200 metros cuadrados del predio con expediente catastral 11-011-072, que se ubica en una zona clasificada como de uso **Mixto,** y exclusivamente para los usos **permitidos y condicionados** se describen en la tabla 1: Usos de Suelo Permitidos y Condicionados en la Zona de Uso Mixto de la consideración sexta del presente instrumento; asimismo, se **APRUEBA** la expedición de la **LICENCIA DE USO DE SUELO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR,** únicamente para la superficie de 11,918.1504 metros cuadrados, colindante a predio con el expediente catastral número 11-011-986 hacia el norte del predio en cuestión, que se ubica en una zona clasificada como **Zona Habitacional Multifamiliar HM6,** y exclusivamente para los usos **permitidos y condicionados** se describen en la tabla número 2: Usos de Suelo Permitidos y Condicionados en la Zona de Uso Habitacional Multifamiliar de la consideración sexta del presente instrumento, todo lo anterior respecto del predio ubicado al norte de la calle Humberto Junco Voigt sin número (antes Enrique Herrera) entre las calles Rufino Tamayo y Paseo Belinda, en la Zona Loma Larga, en este municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 11-011-989, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **US 24883/2014.**

En ese orden de ideas y conforme a las consideraciones que anteceden, **SE NIEGA** la **APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN y NORMAS DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.**

SEGUNDO. Por los motivos y fundamentos expuestos en las consideraciones cuarta y sexta del presente instrumento, se **NIEGA** la expedición a la persona moral denominada **MIRADOR ORIENTE S. DE R.L DE C.V.** de la **LICENCIA DE USO DE SUELO COMERCIAL Y DE SERVICIOS,** respecto de la superficie de 11,918.1504 metros cuadrados, colindante a predio con el expediente catastral número 11-011-986 hacia el norte del predio en cuestión, que se ubica en una zona clasificada como **Zona Habitacional Multifamiliar HM6;** asimismo, se **NIEGA** la expedición a la persona moral denominada **MIRADOR ORIENTE S. DE R.L DE C.V.**, de la **LICENCIA DE USO DE**

SUELO MULTIFAMILIAR Y USO MIXTO (HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS) para la porción del predio con una superficie de aproximadamente 4,116.8505 metros cuadrados restantes de la superficie total del predio ubicado en una zona clasificada como de uso Áreas No Urbanizables por Causa de Preservación Natural, No Urbanizables ni Construibles por Pendientes de Suelo de 45% y más, **con Uso predominante Forestal**, todo lo anterior respecto del predio señalado en el acuerdo inmediato anterior.

TERCERO. Se apercibe la parte solicitante que las licencias de uso de suelo perderán su vigencia si dentro de tres (03) años no se ejerce el derecho por ella conferido y que se empezará a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición.

CUARTO. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafo cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

QUINTO.- Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Sustentable a fin de que, por conducto del personal a su digno cargo, haga del conocimiento del sentido de este dictamen a la parte solicitante, dentro del término de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de su aprobación por el R. Ayuntamiento y, previo el pago de derechos correspondientes, expida y notifique las licencias antes señaladas dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago.

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

A T E N T A M E N T E, San Pedro Garza García, N. L., a 18 de diciembre de 2014. COMISIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ PRESIDENTE A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA CRISTINA MORENO GUTIÉRREZ SECRETARIA A FAVOR DEL DICTAMEN; C. JORGE SALVADOR GONZÁLEZ GARZA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA MAGDALENA GALVÁN GARCÍA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA LOYOLA COINDREAU FARÍAS VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias Regidora, ¿existe algún comentario al respecto del dictamen?, regidora, María Loyola Coindreau Farías.

Regidora, C. María Loyola Coindreau Farías. Solamente darnos cuenta que se está negando lo que es la licencia de construcción y tener muy presente que se va a negar en donde la pendiente de suelo es de cuarenta y cinco por ciento y ahí no va a haber construcción, nada más para que quede muy claro.
Para que se pongan muy creativos y pongan un jardín muy precioso, pero ahorita no es el permiso.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Una precisión, entiendo por parte del síndico, Guillermo Montemayor Cantú.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Muy amable señor Secretario, nada más a manera de aclaración y abundando el comentario de la Regidora, el tramite de la solicitud es para una licencia de uso de suelo, no implica la construcción, pero efectivamente se está concediendo para aquellos usos que son estrictamente autorizados por nuestro Plan de Desarrollo Urbano Municipal, en aquellos aspectos donde no es compatible o están prohibidos o se están negando y en aquella área donde es preservación natural, pues efectivamente no podrá haber construcción y en ese sentido nada más abundando en el comentario de mi compañera Regidora.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchísimas gracias, ¿existe algún otro comentario al adicional?

De no haber más comentarios, se somete a votación el siguiente ACUERDO:

Se aprueba el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable referente al Expediente Administrativo US 24883/2014, en los términos expuestos.
Presidente Municipal:
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés **Ausente**

***Síndicos*:**

C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**

***Regidores*:**

C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**A favor**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**A favor**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**Abstención**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**Ausente**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR MAYORÍA, CON 11 VOTOS A FAVOR, LA ABSTENCIÓN DEL REGIDOR RODRIGO MALDONADO DE HOYOS Y LA AUSENCIA AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN DE LA REGIDORA, MARÍA CONCEPCIÓN LANDA GARCÍA TÉLLEZ Y PRESIDENTE MUNICIPAL, ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Cedo la palabra el Presidente de la Comisión de Desarrollo Sustentable para la presentación del siguiente dictamen referente al Expediente Administrativo US 25172/2014.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Gracias señor Secretario, para la lectura del dictamen cedo nuevamente la palabra a mi compañera regidora, María Magdalena Galván

Regidora, C. María Magdalena Galván García.

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 Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, nos fueron turnadas en fecha veintinueve (29) de enero de dos mil quince (2015), para su estudio y análisis, las constancias que integran la solicitud presentada en fecha veinte (20) de mayo de dos mil catorce (2014) por la **SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DEL C. JOSÉ FERNANDO CALDERÓN AYALA, A TRAVÉS DEL ALBACEA EL C. JOSÉ FERNANDO CALDERÓN ROJAS**, mediante la cual se solicita la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, MIXTO, COMERCIAL Y SERVICIOS, DENSIDAD HABITACIONAL LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE CONSTRUCCIÓN Y NORMAS DE ESTACIONAMIENTO (NORMAS DE PLANIFICACIÓN Y DE ORDEN URBANÍSTICO) PARA LOS USOS PERMITIDOS INDICADOS EN EL LISTADO CONTENIDO EN EL ESCRITO DE FECHA VEINTE (20) DE MAYO DE DOS MIL CATORCE (2014),** para el predio ubicado en la Avenida Frida Kahlo sin número, entre las calles Rufino Tamayo y José Ma. Escriva, en la Zona Valle Oriente, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 32-009-001, presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **US 25172/2014**, por lo que se presenta ante esa H. Autoridad el siguiente Dictamen bajo los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Que la parte promovente solicita la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, MIXTO, COMERCIAL Y SERVICIOS, DENSIDAD HABITACIONAL LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE CONSTRUCCIÓN Y NORMAS DE ESTACIONAMIENTO (NORMAS DE PLANIFICACIÓN Y DE ORDEN URBANÍSTICO) PARA LOS USOS PERMITIDOS INDICADOS EN EL LISTADO CONTENIDO EN EL ESCRITO DE FECHA VEINTE (20) DE MAYO DE DOS MIL CATORCE (2014),** para el predio ubicado en la Avenida Frida Kahlo sin número, entre las calles Rufino Tamayo y José Ma. Escriva, en la Zona Valle Oriente, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 32-009-001, presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **US 25172/2014**,**.**

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

1. Copia simple de la escritura pública número 15,441-quince mil cuatrocientos cuarenta y uno, de fecha 18-dieciocho de enero de 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Notario Público número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial en el Estado de Nuevo León, relativa al contrato de compra venta celebrado entre el Gobierno del Estado de Nuevo León y el C. José Fernando Calderón Ayala, respecto del predio con superficie de 40,991.24 metros cuadrados, ubicado dentro del sector VIII del proyecto denominado Valle Oriente, a favor del C. José Fernando Calderón Ayala; escritura que presenta los siguientes datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio: bajo el número 669, volumen 60, libro 14, sección Propiedad, unidad Garza García, en fecha 23-veintitrés de abril de 1993-mil novecientos noventa y tres.

2. Copia simple de la escritura pública número 5,517-cinco mil quinientos diecisiete, de fecha 23-veintitrés de febrero del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Público número 103-ciento tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial en el Estado de Nuevo León, relativa a la tramitación notarial de la Sucesión Testamentaria a bienes de la C. María Teresa Rojas Méndez de Calderón, dentro de la cual se realizó una cesión de derechos hereditarios a favor del C. José Fernando Calderón Ayala, por los demás coherederos, en virtud de lo cual le corresponde el total de los bienes inventariados, encontrándose entre éstos, el 50%-cincuenta por ciento de los derechos de propiedad de los lotes de terreno que conforman el sector VIII del fraccionamiento Valle Oriente (partidas números 34, 35, 36 y 37, las cuales fueron subdivididas y fueron inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 416, volumen 52, libro 8, sección Auxiliar, de fecha 13-trece de mayo del 2005-dos mil cinco y dentro de lotes resultantes se encuentra el predio objeto del trámite que nos ocupa; escritura que presenta los siguientes datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio: bajo el número 429, volumen 98, libro 18, sección Propiedad, unidad Garza García, en fecha 13-trece de marzo del 2006-dos mil seis.

3. Copia simple de la escritura pública número 5,535-cinco mil quinientos treinta y cinco, de fecha 10-diez de marzo del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Público número 103-ciento tres, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la tramitación extrajudicial de la Sucesión testamentaria a bienes del C. José Fernando Calderón Ayala, en la cual se designó al C. José Fernando Calderón Rojas, como albacea, quien acepto dicho cargo; escritura que presenta los siguientes datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio: bajo el número 723, volumen 116, libro 15, sección IV Resoluciones y Convenios diversos, en fecha 16-dieciséis de marzo del 2005-dos mil cinco.

4. Copia simple del escrito de fecha 2-dos de mayo del 2005-dos mil cinco, dirigido al Segundo Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual solicita se hagan las anotaciones marginales y la inscripción correspondiente, con relación a la subdivisión del predio con superficie de 40,991.24 metros cuadrados (siendo entonces 4-cuatro inmuebles que en conjunto sumaban una superficie de 35,499.10 metros cuadrados y forman el sector VIII del Fraccionamiento Valle Oriente, y un área de afectación de 5,542.14 metros cuadrados para uso vial), resultando 10-diez lotes. El anterior escrito se encuentra ratificado en la misma fecha ante el Licenciado Manuel García Garza, Notario Público, suplente, en funciones, adscrito a la Notaria Pública número 62-sesenta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito registral en el Estado, según consta en el Acta fuera de protocolo número 287,541, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 416, volumen 52, libro 57, sección Auxiliar, unidad Garza García, en fecha 13-trece de mayo del 2005-dos mil cinco.

5. Copia simple de poder otorgado por el C. José Fernando Calderón Rojas, en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes del C. José Fernando Calderón Ayala, en fecha 14-catorce de octubre del 2009-dos mil nueve, a favor de la C. Arq. Lucia Guerra Guerra, consistente en la gestión y trámite para la autorización de licencias de uso de suelo y/o edificaciones de los inmuebles con los expedientes catastrales números 32-009-001, 32-009-007, 32-009-008, 32-009-009, 32-009-010, y 32-010-01 del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; escrito que fuera ratificado en fecha 12-doce de julio del 2010-dos mil diez, ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, titular de la Notaría Pública número

103-ciento tres, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 43,318.

6. Copia del recibo 0127-0001610 de fecha 16- dieciséis de enero del 2014-dos mil catorce, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, relativo al Pago de impuesto predial del predio identificado con el número de expediente catastral 32-009-001, a nombre del C. José Fernando Calderón Ayala, con una superficie de 9,736.91 metros cuadrados y sin construcción registrada.

7. Copia de los siguientes antecedentes urbanísticos:

   - Plano de subdivisión, con sello de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Publicas del Gobierno del Estado de Nuevo León, donde autoriza el proyecto de subdivisión de un terreno con una superficie de 40,991.24 metros cuadrados, para resultar 10-diez porciones, entre estas la del predio que nos ocupa, con superficie de 9,736.91 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 32-009-001, en fecha 11-once de marzo de 1996-mil novecientos noventa y seis. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 416, volumen 52, libro 5, sección auxiliar, unidad San Pedro Garza García, de fecha 13-trece de mayo del año 2005.
   - Resolución administrativa de fecha 13-trece de noviembre del 2009-dos mil nueve, contenida bajo el número de oficio AMDG/JSECU/1318/2009, emitida dentro del expediente administrativo US-18815/2009, mediante la cual la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante la cual se autorizó la Licencia de Uso de Suelo para las funciones habitacional multifamiliar, comercial y de servicios, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral 32-009-001 y cuenta con una superficie de 9,736.91 metros cuadrados.
   - Resolución administrativa de fecha 26- veintiséis de noviembre del 2010-dos mil diez, contenida bajo el número de oficio AMDG/JSECU/1420/2010, emitida dentro del expediente administrativo US-19773/2010, mediante la cual la entonces Secretaría de Control Urbano comunica que R. Ayuntamiento de este Municipio en la primera sesión ordinaria celebrada en fecha 09- nueve de noviembre del 2010- dos mil diez, la Licencia de Uso de Suelo (ampliación) para Comercial, de Servicios y Multifamiliar, así como la ampliación de los lineamentos urbanísticos, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral 32-009-001 y cuenta con una superficie de 9,736.91 metros cuadrados.
   - Resolución administrativa de fecha 25- veinticinco de octubre del 2012-dos mil doce, contenida bajo el número de oficio AMDG/JSECU/1530/2012, emitida dentro del expediente administrativo US-22758/2012, mediante la cual la entonces Secretaría de Control Urbano, notificó que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la tercera sesión ordinaria celebrada en fecha 12-doce de octubre del 2012- dos mil doce, aprueba la Licencia de Uso de Suelo únicamente para los giros o funciones señalados en el inciso A) del considerando sexto, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral 32-009-001. Asimismo se advierte que dicha licencia se encuentra actualmente vigente.

8. Solicitud en formato oficial referente al trámite en cuestión.

9. Solicitud abierta en relación al trámite que nos ocupa.

10. Fotografías del predio objeto de la solicitud.

11. Copias simples de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a favor de los C. C. José Fernando Calderón Rojas y Lucia Catalina Guerra Guerra.

TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fundamento en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 138, fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un dictamen técnico que consta agregado al expediente de referencia y el cual será insertado en su integridad en ulteriores líneas.

CUARTO. El expediente administrativo **US 25172/2014** fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Sustentable el día veintiocho (28) de enero de dos mil quince (2015), a fin de que emitieran su opinión, siendo el sentido de la misma "**A FAVOR"** de Uso de suelo, y **"EN CONTRA"** de la aplicación de lineamientos.

QUINTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, en términos de lo establecido en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en el artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha veintinueve (29) de enero de dos mil quince (2015), turnó a esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud, a fin de que quedara en posibilidad de dictaminar.

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que la Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, solventar y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 10, fracción XIII en relación con los diversos numerales 281, 282, 283, 291 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y artículos 26, 27, 28 fracción XI, 29 fracción XI incisos a), e) y j), 31 al 35, 83 fracción II) y 85 al 87 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, y artículos 135 segundo párrafo, 137, 138 y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. Que el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la única autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable, referente a la solicitud presentada de conformidad con los artículos 10, fracción XIII y último párrafo, 282, 283 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 135 segundo párrafo, 137, 138 y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERA. Esta Comisión de Desarrollo Sustentable advierte que con las documentales relacionadas en el Antecedente Segundo del presente Dictamen se cumple con lo dispuesto por el artículo 283 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con lo dispuesto por el artículo 138 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, quedando acreditada la propiedad y el interés jurídico que le asiste a la parte solicitante únicamente para el impulso del presente trámite administrativo, con los documentos enumerados en el antecedente Segundo del presente instrumento.

CUARTA. En el presente caso, en términos de lo previsto por el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el artículo 138, fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitió dictamen técnico que a continuación se transcribe íntegramente:

ñ*DICTAMEN TÉCNICO*

III. *DATOS GENERALES*

Número de expediente:	*US 25172 2014*
Fecha de ingreso:	*20- veinte de mayo del 2014-dos mil catorce*
Expediente catastral:	*32-009-001*
Asunto:	*Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar, Mixto, Comercial y Servicios, densidad habitacional lineamientos urbanísticos de construcción y normas de estacionamiento (normas de planificación y de orden urbanístico) para los usos permitidos indicados en el listado contenido en el escrito de fecha 20-veinte de mayo de 2014-dos mil catorce.*
Ubicación:	*Avenida Lázaro Cárdenas sin número, entre las calles Circuito Frida Kahlo y José Ma. Escriva, en la zona Valle Oriente.*
Propietario:	*Sucesión testamentaria a bienes del C. José Fernando Calderón Ayala.* *Albacea: José Fernando Calderón Rojas.*
Superficie del predio:	*9,736.91.93 metros cuadrados*

II. ANTECEDENTES

1. *Presenta copia simple de la escritura pública número 15,441-quince mil cuatrocientos cuarenta y uno, de fecha 18-dieciocho de enero de 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado*

Edmundo Rodríguez Guzmán, Notario Público número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial en el Estado de Nuevo León, relativa al contrato de compra venta celebrado entre el Gobierno del Estado de Nuevo León y el C. José Fernando Calderón Ayala, respecto del predio con superficie de 40,991.24 metros cuadrados, ubicado dentro del sector VIII del proyecto denominado Valle Oriente, a favor del C. José Fernando Calderón Ayala; escritura que presenta los siguientes datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio: bajo el número 669, volumen 60, libro 14, sección Propiedad, unidad Garza García, en fecha 23-veintitrés de abril de 1993-mil novecientos noventa y tres.

2. *Presenta copia simple de la escritura pública número 5,517-cinco mil quinientos diecisiete, de fecha 23-veintitrés de febrero del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Público número 103-ciento tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial en el Estado de Nuevo León, relativa a la tramitación notarial de la Sucesión Testamentaria a bienes de la C. María Teresa Rojas Méndez de Calderón, dentro de la cual se realizó una cesión de derechos hereditarios a favor del C. José Fernando Calderón Ayala, por los demás coherederos, en virtud de lo cual le corresponde el total de los bienes inventariados, encontrándose entre éstos, el 50%-cincuenta por ciento de los derechos de propiedad de los lotes de terreno que conforman el sector VIII del fraccionamiento Valle Oriente (partidas números 34, 35, 36 y 37, las cuales fueron subdivididas y fueron inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 416, volumen 52, libro 8, sección Auxiliar, de fecha 13-trece de mayo del 2005-dos mil cinco y dentro de lotes resultantes se encuentra el predio objeto del trámite que nos ocupa; escritura que presenta los siguientes datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio: bajo el número 429, volumen 98, libro 18, sección Propiedad, unidad Garza García, en fecha 13-trece de marzo del 2006-dos mil seis.*

3. *Presenta copia simple de la escritura pública número 5,535-cinco mil quinientos treinta y cinco, de fecha 10-diez de marzo del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Público número 103-ciento tres, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la tramitación extrajudicial de la Sucesión testamentaria a bienes del C. José Fernando Calderón Ayala, en la cual se designó al C. José Fernando Calderón Rojas, como albacea, quien acepto dicho cargo; escritura que presenta los siguientes datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio: bajo el número 723, volumen 116, libro 15, sección IV Resoluciones y Convenios diversos, en fecha 16-dieciséis de marzo del 2005-dos mil cinco.*

4. *Presenta copia simple del escrito de fecha 2-dos de mayo del 2005-dos mil cinco, dirigido al Segundo Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual solicita se hagan las anotaciones marginales y la inscripción correspondiente, con relación a la subdivisión del predio con superficie de 40,991.24 metros cuadrados (siendo entonces 4-cuatro inmuebles que en conjunto sumaban una superficie de 35,499.10 metros cuadrados y forman el sector VIII del Fraccionamiento Valle Oriente, y un área de afectación de 5,542.14 metros cuadrados para uso vial), resultando 10-diez lotes. El anterior escrito se encuentra ratificado en la misma fecha ante el Licenciado Manuel García Garza, Notario Público, suplente, en funciones, adscrito a la Notaria Pública número 62-sesenta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito registral en el Estado, según consta en el Acta fuera de protocolo número 287,541, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 416, volumen 52, libro 57, sección Auxiliar, unidad Garza García, en fecha 13-trece de mayo del 2005-dos mil cinco.*

5. *Presenta copia simple de poder otorgado por el C. José Fernando Calderón Rojas, en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes del C. José Fernando Calderón Ayala, en fecha 14-catorce de octubre del 2009-dos mil nueve, a favor de la C. Arq. Lucia Guerra Guerra, consistente en la gestión y trámite para la autorización de licencias de uso de suelo y/o edificaciones de los inmuebles con los expedientes catastrales números 32-009-001, 32-009-007, 32-009-008, 32-009-009, 32-009-010, y 32-010-01 del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; escrito que fuera ratificado en fecha 12-doce de julio del 2010-dos mil diez, ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, titular de la Notaría Pública número 103-ciento tres, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 43,318.*

6. *Presenta copia del recibo 0127-0001610 de fecha 16- dieciséis de enero del 2014-dos mil catorce, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, relativo al Pago de impuesto predial del predio identificado con el número de expediente catastral 32-009-001, a nombre del C. José Fernando Calderón Ayala, con una superficie de 9,736.91 metros cuadrados y sin construcción registrada.*

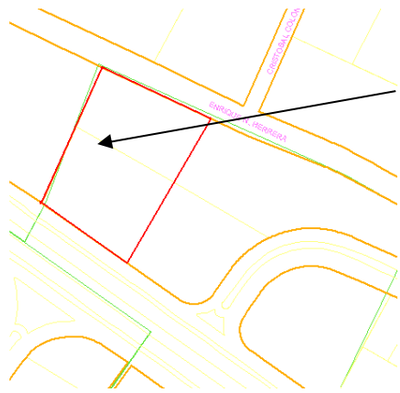
7. *Presenta copia de los siguientes antecedentes urbanísticos:*

    - *Plano de subdivisión, con sello de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Publicas del Gobierno del Estado de Nuevo León, donde autoriza el proyecto de subdivisión de un terreno con una superficie de 40,991.24 metros cuadrados, para resultar 10-diez porciones, entre estas la del predio que nos ocupa, con superficie de 9,736.91 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 32-009-001, en fecha 11-once de marzo de 1996-mil novecientos noventa y seis. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 416, volumen 52, libro 5, sección auxiliar, unidad San Pedro Garza García, de fecha 13-trece de mayo del año 2005.*

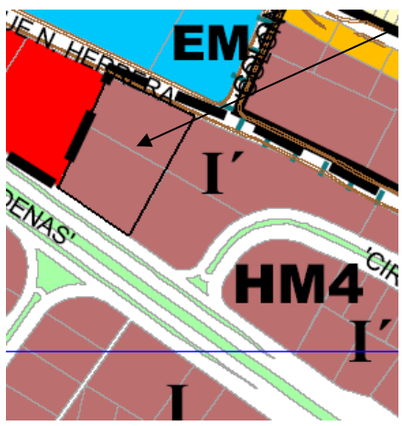
- *Resolución administrativa de fecha 13-trece de noviembre del 2009-dos mil nueve, contenida bajo el número de oficio AMDG/JSECU/1318/2009, emitida dentro del expediente administrativo US-18815/2009, mediante la cual la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante la cual se autorizó la Licencia de Uso de Suelo para las funciones habitacional multifamiliar, comercial y de servicios, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral 32-009-001 y cuenta con una superficie de 9,736.91 metros cuadrados.*
- *Resolución administrativa de fecha 26- veintiséis de noviembre del 2010-dos mil diez, contenida bajo el número de oficio AMDG/JSECU/1420/2010, emitida dentro del expediente administrativo US-19773/2010, mediante la cual la entonces Secretaría de Control Urbano comunica que R. Ayuntamiento de este Municipio en la primera sesión ordinaria celebrada en fecha 09- nueve de noviembre del 2010- dos mil diez, la Licencia de Uso de Suelo (ampliación) para Comercial, de Servicios y Multifamiliar, así como la ampliación de los lineamentos urbanísticos, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral 32-009-001 y cuenta con una superficie de 9,736.91 metros cuadrados.*
- *Resolución administrativa de fecha 25- veinticinco de octubre del 2012-dos mil doce, contenida bajo el número de oficio AMDG/JSECU/1530/2012, emitida dentro del expediente administrativo US-22758/2012, mediante la cual la entonces Secretaría de Control Urbano, notificó que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la tercera sesión ordinaria celebrada en fecha 12-doce de octubre del 2012- dos mil doce, aprueba la Licencia de Uso de Suelo únicamente para los giros o funciones señalados en el inciso A) del considerando sexto, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral 32-009-001. Asimismo se advierte que dicha licencia se encuentra actualmente vigente.*

III. INSPECCIÓN FÍSICA

Avance de obra efectuado por el Arq. José Arturo González Rodríguez. Es baldío, colinda al oriente con lote baldío y al poniente con edificio de oficinas, actualmente dentro del predio no hay trabajos de construcción, se anexa 1-una fotografía en el Sistema. 27/05/2014 11:06:18 a.m.



IV. ZONIFICACIÓN



El predio con expediente catastral 32-009-001, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconoce como una ***zona de uso mixto****, denominada* ***Polígono Valle Oriente Zona Iô (prima)*** *con una densidad* ***HM4*** *de 100.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, de conformidad con el artículo 40 fracción IV del Reglamento de Zonificación y usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Zona de Uso Mixto, contenida en el citado Plan, los giros o clasificaciones específicas, señaladas en el escrito presentado esta Secretaría en fecha 20- veinte de mayo del 2014-dos mil catorce, se determinan de la siguiente manera:*

USOS PERMITIDOS

Clave	*Uso, Destino y Función del Suelo*
1000	*Habitacional*
1003	*Vivienda multifamiliar horizontal*
1004	*Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)*
2000	*Comercial*
2100	*Comercial al por mayor o al por menor*
2110	*Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel*
2111	*Fibras textiles*
2119	*Artículos de ferretería y tlapalería*
2120	*Artículos para oficinas*
2122	*Jugueterías*
2123	*Papelerías, librerías, revisterías*
2124	*Artículos escolares y de oficina*
2125	*Misceláneas*
2126	*Frutas y legumbres*
2127	*Carnes y productos derivados*
2128	*Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche*
2129	*Pescados, mariscos y otros productos marinos*
2130	*Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)*
2131	*Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías*
2132	*Refrescos embotellados y aguas purificadas*
2135	*Cigarros y puros*
2137	*Panaderías y tortillerías*
2138	*Supermercados y tiendas de autoservicio*
2139	*Farmacias y similares*
2140	*Muebles, aparatos y artículos para el hogar*
2141	*Alfombras, cortinas y similares*
2142	*Espejos, vidrios y lunas*
2143	*Discos compactos, cintas, instrumentos musicales*
2147	*Equipo y material fotográfico y cinematográfico*
2148	*Artículos y aparatos deportivos*
2149	*Ópticas*
2150	*Florerías*
2151	*Refaccionarias*
2152	*Joyerías y relojerías*
2153	*Artesanías y artículos artísticos*
2154	*Artículos religiosos*
3000	*Servicios*
3100	*De alimentos y bebidas*
3101	*Restaurante*
3102	*Cafetería*
3103	*Taquería*
3300	*De alojamiento*
3301	*Hotel*
3400	*Servicios bancarios y financieros*
3401	*Casa de cambio*
3402	*Aseguradora*
3403	*Arrendadora*
3404	*Banco*
3405	*Cajero automático*
3500	*Prestación de servicios a empresas y particulares*
3501	*Oficinas, despachos de profesionistas*
3503	*Alquiler de automóviles*

3504	*Limpieza y mantenimiento de edificios*
3600	*Servicios educativos*
3601	*Jardín de niños, CENDIS*
3602	*Escuela primaria*
3603	*Escuela secundaria*
3604	*Jardín de niños y escuela primaria*
3605	*Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria*
3606	*Escuela primaria y secundaria.*
3607	*Escuela preparatoria*
3608	*Escuela preparatoria y universidad o similar*
3609	*Universidad y similares*
3610	*Escuela secretarial, oficios, computación;*
3611	*Escuela técnica: artes, deportes, danza, música y similares*
3612	*Escuela de educación especial*
3700	*Servicios de salud*
3701	*Consultorio médico o dental*
3702	*Laboratorio médico o dental*
3703	*Unidad de emergencia*
3704	*Clínica*
3705	*Hospital*
3800	*Servicios de asistencia social*
3801	*Guardería infantil*
3802	*Orfanatorio*
3900	*Asociaciones civiles*
3901	*Colegio de profesionistas*
3902	*Sindicato, gremio*
4000	*Servicios religiosos y mortuorios*
4001	*Templo*
4003	*Seminario*
4100	*Servicios de recreación pasiva*
4101	*Cine*
4102	*Radiodifusora*
4103	*Teatro*
4112	*Cibercafé*
4200	*Servicios de recreación activa*
4201	*Canchas o campos deportivos*
4202	*Vitapista*
4203	*Patinadero*
4204	*Boliche*
4207	*Gimnasio*
4300	*Servicios culturales*
4301	*Biblioteca*
4302	*Museo*
4303	*Galería de arte*
4500	*Servicios de reparación de otros artículos*
4501	*Cerrajería*
4502	*Reparación de calzado*
4503	*Compostura de ropa, sastrería*
4504	*Taller de reparación de aparatos electrodomésticos*
4600	*Servicios de limpieza*
4601	*Lavandería*
4602	*Tintorería*
4603	*Lavado de muebles y alfombras*
4604	*Lavado y autolavado de vehículos*
4700	*Servicios personales*

4701	*Salón de belleza*
4703	*Peluquería, estética*
4704	*Estudio fotográfico*
4705	*Agencia de viajes*
4900	*Servicios de comunicaciones y transportes*
4901	*Correos*
4902	*Telégrafos*
4905	*Estacionamiento de taxis*

V. LAS EDIFICACIONES QUE SE EFECTUARÁN EN EL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 32-009-001, PARA ALGUNA DE LAS FUNCIONES Y CLASIFICACIONES INDICADAS EN EL APARTADO IV DE ZONIFICACIÓN, DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, DEBERÁ SUJETARSE A LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO:

CONCEPTO	*NORMATIVIDAD*
Altura Máxima	*Comercial, de servicios o mixto, por tratarse de un predio ubicado en el Polígono Valle Oriente: la altura no tendrá límite. Artículo 63, segundo párrafo.* *Vivienda Multifamiliar Vertical: Se le permitirá una altura máxima de 12 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la Altura que se trate) y la colindancia del más próximo lote o predio que el Plan determine con uso de suelo Habitacional Unifamiliar. Artículo 48 fracción II.* *Vivienda multifamiliar horizontal: cada edificación no deberá sobrepasar la altura de 12 metros o tres pisos lo que sea mayor. Artículo 48 fracción III.*
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	*Para edificaciones con usos comerciales o de servicios, que se ubiquen en la zona Iô(prima) será de 5.00 veces Artículo 65, tercer párrafo, número 2, letra e.* *En caso de que se desarrollen edificaciones que incluyan el uso de suelo habitacional, el CUS máximo será el que resulte de restar el 25% del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) que le corresponde, en este caso el de 5.00 veces, debiendo cumplir con la densidad correspondiente a la zona. Artículo 65, tercer párrafo, número 3*
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	*60%, al tratarse de un lote o predio ubicado en el polígono Valle Oriente, artículo 65 Fracción I letra c.*
Coeficiente de Área Verde (CAV)	*20%, al tratarse de un predio con uso diverso al habitacional unifamiliar, dentro de la zona Iô(prima) del polígono Valle Oriente, Artículo 68 Fracción III*
Remetimiento Frontal	*Multifamiliar, Comercial, de Servicios, o de uso Mixto: el 10.00 metros de la longitud del frente del lote, al ubicarse en la zona Iô(prima) del Polígono Valle Oriente. Artículo 69, fracción II.*
Remetimiento Posterior	*Multifamiliar, Comercial, de Servicios, o de uso Mixto: 10.00 metros de la colindancia posterior del lote o predio, al ubicarse en la zona Iô(prima) del Polígono Valle Oriente: Artículo 69 fracción III.*
Remetimiento Lateral	*Multifamiliar, Comercial, de Servicios, o de uso Mixto: 3.00 metros de las colindancias laterales del lote o predio, al ubicarse en la zona Iô(prima) del Polígono Valle Oriente . Artículo 69 fracción IV.*

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

En nuevas edificaciones el área de construcción destinada para estacionamiento, solo se cuantificará en un 50%, para los efectos del Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) el resto de la construcción de la edificación se cuantificará al 100% del Coeficiente de Uso del Suelo (CUS) que le corresponda. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el número 6 del párrafo tercero del artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

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

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

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

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

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

<u>ESTACIONAMIENTO:</u>

Los usos de suelo o la utilización de las edificaciones deberán contar con un área para estacionamiento ubicada dentro del inmueble que sea suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso conforme a las normas de este Reglamento. (Artículo 74).

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

Clave	*Funciones*	*Norma de Cajones de Estacionamiento*
1003	*Vivienda multifamiliar horizontal*	*1) Por cada unidad de vivienda o departamento hasta 100 m2 de construcción, 1.5 cajones;* *2) Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m2 hasta 250 m2 de construcción, 2 cajones;* *3) Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 250 m2 hasta 400 m2 de construcción, 3 cajones; y,*
1004	*Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)*	*4) Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 400 m2 de construcción, 4 cajones.*

Para determinar el total de cajones de estacionamiento que requiere la edificación multifamiliar, se multiplicará

el factor que corresponda de acuerdo a los incisos anteriores por las unidades de viviendas o departamentos que queden en cada parámetro de cajones y estos resultados se sumarán.

En todos los casos, se deberán habilitar cajones de estacionamiento adicionales para visitantes, de conformidad con la cantidad de departamentos o unidades de vivienda que se pretendan edificar en el inmueble, conforme a los siguientes parámetros:

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

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

Clave	*Uso, Destino y Función del Suelo*	
2000	*Comercial*	
2100	*Comercial al por mayor o al por menor*	
2110	*Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel*	*1 cajón por cada 100 m2 o fracción menor de construcción en el caso de bodegas, almacenes y edificaciones con venta de productos al mayoreo o 1 cajón por cada 20 m2 de construcción en el caso de comercio de venta de productos al menudeo*
2111	*Fibras textiles*	
2119	*Artículos de ferretería y tlapalería*	
2120	*Artículos para oficinas*	
2122	*Jugueterías*	
2123	*Papelerías, librerías, revisterías*	
2124	*Artículos escolares y de oficina*	
2125	*Misceláneas*	
2126	*Frutas y legumbres*	
2127	*Carnes y productos derivados*	
2128	*Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche*	
2129	*Pescados, mariscos y otros productos marinos*	
2130	*Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)*	
2131	*Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías*	
2132	*Refrescos embotellados y aguas purificadas*	
2135	*Cigarros y puros*	
2137	*Panaderías y tortillerías*	*1 cajón por cada 100 m2 o fracción menor de construcción en el caso de bodegas, almacenes y edificaciones con venta de productos al mayoreo o 1 cajón por cada 20 m2 de construcción en el caso de comercio de venta de productos al menudeo*
2138	*Supermercados y tiendas de autoservicio*	
2139	*Farmacias y similares*	
2140	*Muebles, aparatos y artículos para el hogar*	
2141	*Alfombras, cortinas y similares*	
2142	*Espejos, vidrios y lunas*	
2143	*Discos compactos, cintas, instrumentos musicales*	
2147	*Equipo y material fotográfico y cinematográfico*	
2148	*Artículos y aparatos deportivos*	
2149	*Ópticas*	
2150	*Florerías*	
2151	*Refaccionarias*	
2152	*Joyerías y relojerías*	
2153	*Artesanías y artículos artísticos*	
2154	*Artículos religiosos*	
3000	*Servicios*	

3100	*De alimentos y bebidas*	
3101	*Restaurante*	1 cajón por cada 10 m2 de construcción
3102	*Cafetería*	
3103	*Taquería*	
3300	*De alojamiento*	
3301	*Hotel*	*1 cajón por cada 2 habitaciones*
3400	*Servicios bancarios y financieros*	
3401	*Casa de cambio*	*1 cajón por cada 15 m2 de construcción.*
3402	*Aseguradora*	
3403	*Arrendadora*	
3404	*Banco*	
3405	*Cajero automático*	*No requiere si ocupa menos de 20 m2 de construcción. A partir de 20 m2 de construcción, 1 cajón por cada 20 m2 de construcción*
3500	*Prestación de servicios a empresas y particulares*	
3501	*Oficinas, despachos de profesionistas*	*1 cajón por cada 25 m2 de construcción.*
3503	*Alquiler de automóviles*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
3504	*Limpieza y mantenimiento de edificios*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
3600	*Servicios educativos*	
3601	*Jardín de niños, CENDIS*	*1 cajón por cada 25 m2 de construcción.*
3602	*Escuela primaria*	
3603	*Escuela secundaria*	
3604	*Jardín de niños y escuela primaria*	
3605	*Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria*	
3606	*Escuela primaria y secundaria.*	
3607	*Escuela preparatoria*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
3608	*Escuela preparatoria y universidad o similar*	
3609	*Universidad y similares*	
3610	*Escuela secretarial, oficios, computación;*	
3611	*Escuela técnica: artes, deportes, danza, música y similares*	
3612	*Escuela de educación especial*	*1 cajón por cada 25 m2 de construcción.*
3700	*Servicios de salud*	
3701	*Consultorio médico o dental*	
3702	*Laboratorio médico o dental*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
3703	*Unidad de emergencia*	
3704	*Clínica*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
3705	*Hospital*	
3800	*Servicios de asistencia social*	
3801	*Guardería infantil*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
3802	*Orfanatorio*	*1 cajón por cada 50 m2 de construcción.*
3900	*Asociaciones civiles*	
3901	*Colegio de profesionistas*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción.*
3902	*Sindicato, gremio*	
4000	*Servicios religiosos y mortuorios*	
4001	*Templo*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
4003	*Seminario*	
4100	*Servicios de recreación pasiva*	
4101	*Cine*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción.*
4102	*Radiodifusora*	
4103	*Teatro*	
4112	*Cibercafé*	
4200	*Servicios de recreación activa*	
4201	*Canchas o campos deportivos*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
4202	*Vitapista*	

4203	*Patinadero*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción.*
4204	*Boliche*	*4 cajones por pista*
4207	*Gimnasio*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción.*
4300	*Servicios culturales*	
4301	*Biblioteca*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción.*
4302	*Museo*	
4303	*Galería de arte*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción.*
4500	*Servicios de reparación de otros artículos*	
4501	*Cerrajería*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
4502	*Reparación de calzado*	
4503	*Compostura de ropa, sastrería*	
4504	*Taller de reparación de aparatos electrodomésticos*	
4600	*Servicios de limpieza*	
4601	*Lavandería*	*1 cajón por cada 30 m2 de construcción.*
4602	*Tintorería*	
4603	*Lavado de muebles y alfombras*	
4604	*Lavado y autolavado de vehículos*	*1 cajón por cada 30 m2 de construcción.*
4700	*Servicios personales*	
4701	*Salón de belleza*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
4703	*Peluquería, estética*	
4704	*Estudio fotográfico*	
4705	*Agencia de viajes*	
4900	*Servicios de comunicaciones y transportes*	
4901	*Correos*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
4902	*Telégrafos*	
4905	*Estacionamiento de taxis*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*

En las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo, deberán forestarse siguiendo los lineamientos que fije el Reglamento en materia ambiental de este Municipio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 77, último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Los estacionamientos deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos, con las dimensiones que se indican en las Tablas No. 1 y 2, cuya representación gráfica se incluye, con excepción de los lotes o predios que den frente vías subcolectoras y locales. (Artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León)

TABLA 1. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS NO COMPACTOS

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

NOTA: (E) = C+D

TABLA 2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS COMPACTOS

Cajón para Vehículo Compacto				*Carriles de Circulación (D)*			
ANGULO (X)	*ANCHO (A)*	*LARGO (B)*	*HORIZONTAL (C)*	*UN SOLO SENTIDO*		*DOBLE SENTIDO*	
				HILERA SENCILLA	*HILERA DOBLE*	*HILERA SENCILLA*	*HILERA DOBLE*

90°	*2.50*	*4.50*	*4.50*	*6.50*	*6.50*	*7.00*	*7.00*
75°	*2.50*	*4.50*	*5.00*	*5.50*	*5.45*	*7.00*	*7.00*
60°	*2.50*	*4.50*	*5.15*	*4.55*	*4.65*	*7.00*	*7.00*
45°	*2.50*	*4.50*	*4.95*	*3.55*	*3.65*	*7.00*	*7.00*
30°	*2.50*	*4.50*	*4.45*	*3.45*	*3.60*	*7.00*	*7.00*
0°	*2.80*	*6.00*	*2.60*	*3.80*	*3.80*	*7.00*	*7.00*

NOTA: (E) = C+D

Toda edificación nueva, remodelación o ampliación de una existente deberá contar con instalaciones que faciliten su uso a las personas con discapacidad. Se exceptúan las viviendas unifamiliares (Artículo 79 del citado Reglamento).

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

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

En todas las áreas destinadas para el estacionamiento de los vehículos de las personas con discapacidad deberá existir un señalamiento claro de los servicios proporcionados. Se utilizarán códigos internacionales en el diseño del señalamiento, el cual deberá estar elaborado con materiales resistentes a la intemperie y de fácil mantenimiento. (Artículo 82 del citado Reglamento).

En los lotes o predios con usos comerciales o de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura se deberá asignar cando menos por cada diez cajones un cajón o el tres por ciento el que resulte mayor, del total de cajones de la edificación para uso exclusivo de las personas discapacitadas. Las fracciones contarán con una unidad. (Artículo 83 del citado Reglamento)

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

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

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

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

En las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura los cajones de estacionamiento para empleados deben de estar identificados en el proyecto y señalados físicamente dentro del inmueble. (Artículo 96 del citado Reglamento).

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

Deberá cumplir con lo dispuesto por los artículos 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 176 y 177 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Asimismo, en caso de implementar los sistemas contra riesgos, deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 192, 193, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 207 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales expresamente señalan: Para solicitar la licencia

de construcción en edificaciones mayores de mil metros cuadrados o mayor a cuatro niveles, con excepción de las viviendas unifamiliares, se deberá presentar un dictamen previo de las autoridades competentes relacionadas con las medidas de protección y seguridad; No se permitirá la construcción de edificaciones que no cumplan con los ordenamientos en materia de protección civil, contra incendios, explosiones y similares, así como con las Normas Oficiales Mexicanas vigentes aplicables a la materia; Las edificaciones que alojen 15 ó más personas deben contar con salidas de emergencia ubicadas de tal manera que la distancia a recorrer desde el punto más alejado del interior de una edificación a la salida, no sea mayor de 40 metros. Si la distancia es mayor a la indicada, el tiempo máximo en que debe evacuarse a las personas a un lugar seguro, es de tres minutos; las puertas de las salidas normales y de emergencia deben: abrirse en el sentido de la salida y contar con un mecanismo que las cierre y otro que permita abrirlas desde adentro mediante una operación simple de empuje; estar libres de obstáculos, candados, picaportes o de cerraduras con seguros puestos durante las horas de permanencia de las personas en la edificación; comunicar a un descanso, en caso de acceder a una escalera; ser de materiales resistentes al fuego y capaces de impedir el paso del humo entre las áreas internas; y, estar identificadas conforme a lo establecido a la NOM-026-STPS-1998 o la que la sustituya. Los edificios con más de 5-cinco niveles o 15-quince metros de altura deben contar con escaleras de emergencia protegidas contra incendio, de acuerdo a lo que establezca la Ley de Protección Civil Para el Estado de Nuevo León, o bien las autoridades de protección civil Estatales o Municipales. Los edificios con altura mayor a 60-sesenta metros deben contar con un área plana horizontal libre de obstáculos en su azotea para el aterrizaje emergente de helicópteros. Los edificios con uso de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura deben contar con sistemas fijos contra incendio que cumplan las características señaladas en la Guía de Referencia II de la NOM-002-STPS-2000 o la que la sustituya. Dichos sistemas fijos contra incendio pueden ser de los siguientes tipos: sistema de redes hidráulicas; y, sistema de rociadores con agente extinguidor de agua, bióxido de carbono, polvo químico seco, espumas, sustitutos de halón y agentes limpios. Los sistemas de redes hidráulicas deben cumplir las siguientes condiciones: Ser de circuito cerrado; Tener un suministro de agua exclusivo, independiente a la que se utilice para servicios generales; Contar con un abastecimiento de agua de al menos dos horas, a un flujo de novecientos cuarenta y seis litros por minuto, o definirse de acuerdo a: El riesgo a proteger; El área construida; Una dotación de cinco litros por metro cuadrado de construcción; y Un almacenamiento mínimo de veinte metros cúbicos en la cisterna; Contar con un sistema de bombeo para impulsar el agua a través de toda la red de tubería instalada; Contar con un sistema de bombeo con dos fuentes de energía (eléctrica y de combustión interna) y estar automatizado; Contar con un sistema de bomba Jockey para mantener una presión constante en toda la red hidráulica; Contar con una conexión siamesa accesible y visible para el servicio de bomberos, conectada a la red hidráulica y no a la cisterna o fuente de suministro de agua; Tener conexiones y accesorios que sean compatibles con el servicio de bomberos (cuerda tipo NSHT); y, Mantener una presión mínima de siete kilogramos por centímetro cuadrado en toda la red. Las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, deben contar con detectores de incendio que pueden ser de los siguientes tipos, según las necesidades: de humo; de calor; de gases de combustión; de flama; y, otros según requerimientos. Los detectores de humo deben instalarse a razón de uno por cada 80 metros cuadrados de techo, sin obstrucciones entre el contenido del área y el detector; y una separación máxima de 9 metros entre los centros de detectores. Para los demás tipos de detectores, se deben realizar los estudios técnicos para determinar la cantidad y ubicación de los detectores. Dichos estudios se presentarán a la autoridad municipal competente para su evaluación y aprobación en su caso. Los detectores de incendios deben cumplir las siguientes características: tener un sistema de supervisión automático; tener dispositivos de alarma remotos, visuales o sonoros; tener un sistema de localización de la señal de alarma; y, tener suministro de energía eléctrica de corriente alterna y contar con un respaldo de baterías. Además de los sistemas fijos contra incendio, las edificaciones con unos de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura deben contar con extintores portátiles y móviles colocados en lugares visibles, de fácil acceso y libres de obstáculos, de tal manera que el recorrido máximo para llegar a ellos desde cualquier lugar ocupado, no exceda de 15 metros.

Las construcciones que se realicen deberán de contar con la iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran y realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación, debiendo cumplir con las recomendaciones que emita alguna institución competente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 228 fracción VIII y IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Al solicitar la licencia de construcción deberá contar con el visto bueno de la Dirección de Medio Ambiente de esta Secretaría, y en su caso, la autorización de la tala de árboles que resulten afectados por el desplante de la edificación.

Se deberá dar cumplimiento a las normas del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, contenidas en sus artículos 15, 27, 33, 35, 36, 37, 39, 41, 44, 55, 57, 58, 64, 65, 77, 78, 83, 85, 86, 102, 102 BIS 1, 102 BIS 2, 102 BIS 3, 103, 103 BIS, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 y 120.

VI. DICTAMEN:

Considerando que el inmueble con expediente catastral 32-009-001, ubicado frente a la Avenida Lázaro Cárdenas sin número, entre las calles Circuito Frida Kahlo y José Ma. Escriva, en la zona Valle Oriente, municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconoce en la Zona de Uso Mixto, denominada Polígono Valle Oriente Zona Iô (prima) con una densidad HM -4 de 100.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, por lo cual se dictamina como POSITIVO la expedición a la Sucesión testamentaria a bienes del C. José

Fernando Calderón Ayala, a través del albacea, el C. José Fernando Calderón Rojas, de la Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar, Comercial y Servicios, de conformidad con el escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 20- veinte de mayo del 2014-dos mil catorce, siendo éstos los giros o funciones descritos en el punto IV, de zonificación del presente dictamen, que para todo efecto legal se tienen por transcritos, condicionados a que la solicitante, o terceros causahabientes cumplan con la densidad indicada en el punto IV del presente dictamen y con los lineamientos urbanísticos señalados en el punto V del presente dictamen, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

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

La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y se empezarán a contar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, como lo establece el artículo 285 de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 361 párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

A T E N T A M E N T E
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN
ñ**Rúbrica**ò
LIC. FRANCISCO JAVIER GARZA SUÁREZ.

EL C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
ñ**Rúbrica**ò
*ING. HORACIO LEÓN LEETCH**ò***

QUINTA. El expediente administrativo **US 25172/2014** fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Sustentable el día veintiocho (28) de enero de dos mil quince (2015), a fin de que emitieran su opinión, siendo el sentido de la misma "**A FAVOR"** de Uso de suelo, y **"EN CONTRA"** de la aplicación de lineamientos.

SEXTA. Por lo anteriormente expuesto y fundado y una vez que se analizaron por esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, las constancias que integran el expediente administrativo número **US 25172/2014**, así como la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano y el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, toda vez que el inmueble de referencia, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconoce como una **zona de uso mixto**, denominada **Polígono Valle Oriente Zona I' (prima)** con una densidad **HM4** de 100.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, de conformidad con el artículo 40 fracción IV del Reglamento de Zonificación y usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos

del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Zona de Uso Mixto, contenida en el citado Plan, los giros o clasificaciones específicas, señaladas en el escrito presentado ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable en fecha veinte (20) de mayo del dos mil catorce (2014), se determinan de la siguiente manera:

USOS PERMITIDOS

Clave	Uso, Destino y Función del Suelo
1000	Habitacional
1003	Vivienda multifamiliar horizontal
1004	Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)
2000	Comercial
2100	Comercial al por mayor o al por menor
2110	Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel
2111	Fibras textiles
2119	Artículos de ferretería y tlapalería
2120	Artículos para oficinas
2122	Jugueterías
2123	Papelerías, librerías, revisterías
2124	Artículos escolares y de oficina
2125	Misceláneas
2126	Frutas y legumbres
2127	Carnes y productos derivados
2128	Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche
2129	Pescados, mariscos y otros productos marinos
2130	Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)
2131	Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías
2132	Refrescos embotellados y aguas purificadas
2135	Cigarros y puros
2137	Panaderías y tortillerías
2138	Supermercados y tiendas de autoservicio
2139	Farmacias y similares
2140	Muebles, aparatos y artículos para el hogar
2141	Alfombras, cortinas y similares
2142	Espejos, vidrios y lunas
2143	Discos compactos, cintas, instrumentos musicales
2147	Equipo y material fotográfico y cinematográfico
2148	Artículos y aparatos deportivos
2149	Ópticas
2150	Florerías
2151	Refaccionarias
2152	Joyerías y relojerías
2153	Artesanías y artículos artísticos
2154	Artículos religiosos
3000	Servicios
3100	De alimentos y bebidas
3101	Restaurante
3102	Cafetería
3103	Taquería
3300	De alojamiento
3301	Hotel
3400	Servicios bancarios y financieros
3401	Casa de cambio
3402	Aseguradora
3403	Arrendadora
3404	Banco

3405	Cajero automático
3500	Prestación de servicios a empresas y particulares
3501	Oficinas, despachos de profesionistas
3503	Alquiler de automóviles
3504	Limpieza y mantenimiento de edificios
3600	Servicios educativos
3601	Jardín de niños, CENDIS
3602	Escuela primaria
3603	Escuela secundaria
3604	Jardín de niños y escuela primaria
3605	Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria
3606	Escuela primaria y secundaria.
3607	Escuela preparatoria
3608	Escuela preparatoria y universidad o similar
3609	Universidad y similares
3610	Escuela secretarial, oficios, computación;
3611	Escuela técnica: artes, deportes, danza, música y similares
3612	Escuela de educación especial
3700	Servicios de salud
3701	Consultorio médico o dental
3702	Laboratorio médico o dental
3703	Unidad de emergencia
3704	Clínica
3705	Hospital
3800	Servicios de asistencia social
3801	Guardería infantil
3802	Orfanatorio
3900	Asociaciones civiles
3901	Colegio de profesionistas
3902	Sindicato, gremio
4000	Servicios religiosos y mortuorios
4001	Templo
4003	Seminario
4100	Servicios de recreación pasiva
4101	Cine
4102	Radiodifusora
4103	Teatro
4112	Cibercafé
4200	Servicios de recreación activa
4201	Canchas o campos deportivos
4202	Vitapista
4203	Patinadero
4204	Boliche
4207	Gimnasio
4300	Servicios culturales
4301	Biblioteca
4302	Museo
4303	Galería de arte
4500	Servicios de reparación de otros artículos
4501	Cerrajería
4502	Reparación de calzado
4503	Compostura de ropa, sastrería
4504	Taller de reparación de aparatos electrodomésticos
4600	Servicios de limpieza
4601	Lavandería

4602	Tintorería
4603	Lavado de muebles y alfombras
4604	Lavado y autolavado de vehículos
4700	Servicios personales
4701	Salón de belleza
4703	Peluquería, estética
4704	Estudio fotográfico
4705	Agencia de viajes
4900	Servicios de comunicaciones y transportes
4901	Correos
4902	Telégrafos
4905	Estacionamiento de taxis

Por otra parte, cabe mencionar que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los usos y destinos del suelo permitidos y prohibidos en cada zona secundaria son asignados y precisados en el Plan o Programa correspondiente mediante una Matriz de Compatibilidad o Permisibilidad de Usos y Destinos del Suelo. Cualquier uso, destino o función que no se mencione en la citada Matriz se considera **PROHIBIDO**, por lo que en caso de dar al predio en cuestión, un uso no comprendido dentro de la Matriz de Compatibilidad o Permisibilidad de Usos y Destinos del Suelo, éste será considerado como prohibido, y por lo tanto, los propietarios del inmueble serán acreedores a las sanciones administrativas a las que hubiere lugar.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 la Ley antes citada.

Por lo antes expuesto y fundado, y considerando que el inmueble con expediente catastral 32-009-001, ubicado frente a la calle Frida Kahlo sin número, entre las calles Rufino Tamayo y José Ma. Escriva en Valle Oriente, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconoce en la **Zona de Uso Mixto**, denominada **Polígono Valle Oriente Zona I' (prima)** con una densidad **HM -4** de 100.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, por lo cual la suscrita Comisión de Desarrollo Sustentable dictamina en sentido **POSITIVO** la expedición a la **SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DEL C. JOSÉ FERNANDO CALDERÓN AYALA, A TRAVÉS DEL ALBACEA, EL C. JOSÉ FERNANDO CALDERÓN ROJAS,** de la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS,** de conformidad con el escrito presentado ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable en fecha veinte (20) de mayo del dos mil catorce (2014), siendo éstos los giros o funciones descritos en la presente consideración, que para todo efecto legal se tienen por transcritos, condicionados a que la solicitante, o terceros causahabientes cumplan con la densidad antes indicada, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de tres (3) años no se ejerce el derecho por ella conferido, y se empezarán a contar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, como lo establece el artículo 285 de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 361 párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Por otra parte y contrario a lo razonado en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, **SE DICTAMINA** en sentido **NEGATIVO** la **APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE CONSTRUCCIÓN y NORMAS DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO,** pues no son trámites o licencias que sean previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, ni en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Más aún, la licencia de uso de suelo tiene como objeto establecer las *normas* de planificación o *restricciones* de orden urbanístico, de preservación natural y protección al ambiente, más no lineamientos urbanísticos de construcción ni normas de cajones de estacionamiento, tal y como indebidamente se incluyen el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable. Lo anterior es así, ya que el artículo 282, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano en vigor, refiere expresamente a normas o restricciones, más nunca a lineamientos generales, sin que la ley de la materia, ni el Reglamento de Zonificación antes señalado, definan expresamente cuáles son dichas normas o restricciones de orden urbanístico, en el entendido que la aplicación e interpretación de las disposiciones que imponen restricciones (cargas) al particular debe hacerse en forma estricta, atento a lo previsto por el artículo 7, primer párrafo, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por ser la Ley de Desarrollo Urbano del Estado una ley fiscal en términos del numeral 2, fracción V, de la precitada Codificación Fiscal Estatal.

Aunado a lo anterior, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ordena la determinación de los lineamientos urbanísticos en las licencias de construcción y uso de edificación, tal y como lo expresan los numerales 49 bis, 53, 53 bis, 56, 64, 69 y 147 del reglamento de zonificación antes señalado, por lo que se determina que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y la Matriz de Cajones de Estacionamiento contenido en el mismo, el uso de suelo pretendido deberá desarrollarse en edificaciones que cumplan con los lineamientos urbanísticos de construcción **que se encuentren vigentes al momento de presentar su solicitud de licencia de construcción,** ya que la presente no constituye una licencia de construcción ni de uso de la edificación, mucho menos la parte solicitante peticionó estas últimas, por lo que antes de iniciar la construcción o dar la función del uso de suelo referido, deberá presentar el proyecto estructural para su autorización, y solicitar la respectiva licencia de construcción y/o uso de edificación, **la cual deberá respetar los lineamientos que señalen las disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano vigentes al momento de ingresar su solicitud**, por lo que esta no le genera derecho sino únicamente respecto al uso de suelo señalado.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad y será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con dicha Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Por lo que respecta a la notificación del sentido de este dictamen y la posterior expedición y notificación de la licencia correspondiente por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (previo el pago de los derechos que corresponda), la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de este municipio, son omisos en establecer plazos para ello, por lo que **se establece el plazo genérico de tres (3) días hábiles** contados a partir de la fecha en que sea aprobado el presente dictamen por el Republicano Ayuntamiento, para que la prenombrada Secretaría haga conocimiento de la parte interesada respecto del sentido del mismo y, una vez efectuado el pago de derechos en cuestión, expida y notifique la licencia de uso de suelo correspondiente dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago; lo anterior, en términos de los artículos 38 y 64 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad y de aplicación supletoria a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En efecto, al no existir un plazo específico señalado en la ley de la materia, ni en el Reglamento de Zonificación antes citado, se reconoce que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León tiene el carácter de ley fiscal en términos del artículo 2, fracción V, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por lo que se estima de aplicación supletoria dicha codificación fiscal estatal, la cual tampoco establece un plazo específico ni genérico para cumplir con la notificación del sentido de este dictamen, a efecto de que el particular se encuentre posibilitado a proceder al pago de referencia, como tampoco establece un plazo para expedición y notificación de la licencia que nos ocupa una vez efectuado el pago de derechos.

En virtud de lo anterior y nuevamente mediante interpretación armónica e integradora de las disposiciones fiscales vigentes en la entidad, se tiene que en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León (ley fiscal en términos del artículo 2, fracción II, de la codificación fiscal estatal) tampoco establece un plazo específico, mucho menos genérico, para el cumplimiento de lo anterior; sin embargo, esta ley ordena en su artículo 1o. que se aplicará supletoriamente el Derecho Común, entendiéndose como tal al Código Civil estatal por lo que respecta al derecho común objetivo y al Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad en lo que respecta al derecho común subjetivo o procesal, considerándose este último el aplicable por ser éste el ordenamiento legal que regula el *ejercicio* de los derechos y demás plazos procesales en materia común, amén de que el Código Civil del Estado NO establece un plazo específico, ni genérico, para la notificación del sentido del dictamen (para que el particular esté en posibilidad de proceder al pago de derechos), así como para la expedición y notificación de la licencia en cuestión, por lo que en términos de los artículos 38 y 64 de la codificación procesal civil que nos ocupa, **resulta aplicable el término procesal genérico de tres (3) días hábiles** para cada etapa procedimental.

Finalmente, todas aquellas consideraciones y razonamientos contenidos en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable transcrito con anterioridad **y que no contravengan directa o indirectamente, ni expresa o implícitamente,** los considerandos del presente documento, forman parte integrante de este Dictamen, toda vez que esta H. Comisión es la facultada para dictaminar licencias de uso de suelo, de edificación o construcción (salvo unifamiliar), subdivisión, fusión, parcelación o relotificación, autorización de régimen en condominio, de fraccionamiento y urbanización, entre otros, para su aprobación por parte del Republicano Ayuntamiento, debiendo la Secretaría de Desarrollo Sustentable observar su debido cumplimiento, atento a lo ordenado por el artículo 135 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio.

SÉPTIMA. Con base en lo expuesto en los antecedentes y consideraciones de este dictamen y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3, 5 fracciones I, VII, XXI, XXX, XLVII, LXIII y LXIX, 6 fracción IV, 10 fracciones I, II, XIII, XIX y XXV, 11, 54, 82, 88, 89, 90, 94, 96, primer párrafo, 100, 121, fracción I, 123, fracción I, incisos a), b) y c), 124, fracción III, inciso b), 137 fracciones I y IV, 138, 191, párrafos primero, segundo y tercero, fracción X, 192, 228 fracción I, 241, 281, 282, 283, 284, 285, 325 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, 4, fracciones III, V, IX, X, XI, XII, XIV, XVI, XX, XXI, XXIII, XXV, XXVIII, XXIX, XXXIII, XXXVIII, XL, XLII y XLIV, 5, 9, fracción I, letras a, b y c, 11, 12, fracciones III y V, 24, 25, 34, 35, 36, 37, 40, último párrafo, 42, 48, fracciones II y III, 50, 51, 52, 53, fracciones II, III, letras c y d, y IV, letra e, 54, 55, 57, fracción IV, 59, 60, 63, segundo párrafo, 65, fracción I, letra c, fracción II, número 2, letra e, 66, 68, fracción III, 69, fracción II, III, IV, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 88, 91, 93, 96, 97, 98, 100, fracción III, 102, 103, 114, 135, 136, 137, 138, 151, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 168, 170, 175, 176, 177, 178, 192, 193, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 207 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, artículos 15, 27, 33, 35, 36, 37, 39, 41, 44, 54, 55, 56, 57, 58, 64, 65, 77, 78, 83, 85, 86, 102, 103, 104, 105, 106, 107-C, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 y 120 del Reglamento Para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, Actualización 2010, esta Comisión de Desarrollo Sustentable somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, los siguientes:

A C U E R D O S

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y condicionado a que se cumpla con lo establecido en las consideraciones cuarta y sexta del presente instrumento, se **APRUEBA** la expedición a la **SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DEL C. JOSÉ FERNANDO CALDERÓN AYALA, A TRAVÉS DEL ALBACEA EL C. JOSÉ FERNANDO**

CALDERÓN ROJAS, de la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y DE SERVICIOS,** únicamente respecto a las clasificaciones que se describen como permitidas en la consideración sexta del presente instrumento, para el predio ubicado en la Avenida Frida Kahlo sin número, entre las calles Rufino Tamayo y José Ma. Escriva en Valle Oriente, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 32-009-001, presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **US 25172/2014.**

En ese orden de ideas y conforme a los considerandos que anteceden, **SE NIEGA** la **APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE CONSTRUCCIÓN Y NORMAS DE ESTACIONAMIENTO**.

SEGUNDO. Se apercibe a la parte solicitante que la licencia perderá su vigencia si dentro de tres (03) años no se ejerce el derecho por ella conferido y que se empezará a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición.

TERCERO. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafo cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

CUARTO. Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Sustentable a fin de que, por conducto del personal a su digno cargo, haga del conocimiento del sentido de este dictamen a la parte solicitante, dentro del término de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de su aprobación por el Republicano Ayuntamiento y, previo el pago de derechos correspondientes, expida y notifique la licencia de uso de suelo dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago.

QUINTO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento y a la C. Secretaria de Desarrollo Sustentable para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

A T E N T A M E N T E, San Pedro Garza García, N. L., a 29 de enero de 2015. COMISIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ PRESIDENTE A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA CRISTINA MORENO GUTIÉRREZ SECRETARIA A FAVOR DEL DICTAMEN; C. JORGE SALVADOR GONZÁLEZ GARZA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA MAGDALENA GALVÁN GARCÍA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA LOYOLA COINDREAU FARÍAS VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias Regidora, ¿existe algún comentario al respecto?

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

Se aprueba el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable referente al Expediente Administrativo US 25172/2014, en los términos expuestos.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**Ausente**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**A favor**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**A favor**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**A favor**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**Ausente**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, CON LA AUSENCIA AL MOMENTO DE LA C. VOTACIÓN DE LA REGIDORA, MARÍA CONCEPCIÓN LANDA GARCÍA TÉLLEZ Y EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL, ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Cedo la palabra el Presidente de la Comisión de Desarrollo Sustentable para la presentación del séptimo dictamen, referente al Expediente Administrativo US 25175/2014.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Gracias señor Secretario, para la lectura del dictamen, cedo nuevamente la palabra a mi compañera regidora, María Magdalena Galván.

Regidora, C. María Magdalena Galván García. Gracias.

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 Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, nos fueron turnadas en fecha veintinueve (29) de enero de dos mil quince (2015), para su estudio y análisis, las constancias que integran la solicitud presentada en fecha veinte (20) de mayo de dos mil catorce (2014) por la **SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DEL C. JOSÉ FERNANDO CALDERÓN AYALA, A TRAVÉS DEL ALBACEA EL C. JOSÉ FERNANDO CALDERÓN ROJAS**, mediante la cual se solicita la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, MIXTO, COMERCIAL Y SERVICIOS, DENSIDAD HABITACIONAL LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE CONSTRUCCIÓN Y NORMAS DE ESTACIONAMIENTO (NORMAS DE PLANIFICACIÓN Y DE ORDEN URBANÍSTICO) PARA LOS USOS PERMITIDOS INDICADOS EN EL LISTADO CONTENIDO EN EL ESCRITO DE FECHA VEINTE (20) DE MAYO DE DOS MIL CATORCE (2014),** para el predio ubicado en la Avenida Frida Kahlo sin número, entre las calles Rufino Tamayo y José Ma. Escriva, en la Zona Valle Oriente, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 32-009-008, presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **US 25175/2014**, por lo que se presenta ante esa H. Autoridad el siguiente Dictamen bajo los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Que la parte promovente solicita la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, MIXTO, COMERCIAL Y SERVICIOS, DENSIDAD HABITACIONAL LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE CONSTRUCCIÓN Y NORMAS DE ESTACIONAMIENTO (NORMAS DE PLANIFICACIÓN Y DE ORDEN URBANÍSTICO) PARA LOS USOS PERMITIDOS INDICADOS EN EL LISTADO CONTENIDO EN EL ESCRITO DE FECHA VEINTE (20) DE MAYO DE DOS MIL CATORCE (2014),** para el predio ubicado en la Avenida Frida Kahlo sin número, entre las calles Rufino Tamayo y José Ma. Escriva, en la Zona Valle Oriente, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 32-009-008, presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **US 25175/2014.**

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

1. Copia simple de la escritura pública número 15,441-quince mil cuatrocientos cuarenta y uno, de fecha 18-dieciocho de enero de 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Notario Público número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial en el Estado de Nuevo León, relativa al contrato de compra venta celebrado entre el Gobierno del Estado de Nuevo León y el C. José Fernando Calderón Ayala, respecto del predio con superficie de 40,991.24 metros cuadrados, ubicado dentro del sector VIII del proyecto denominado Valle Oriente, a favor del C. José Fernando Calderón Ayala; escritura que presenta los siguientes datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio: bajo el número 669, volumen 60, libro 14, sección Propiedad, unidad Garza García, en fecha 23-veintitrés de abril de 1993-mil novecientos noventa y tres.

2. Copia simple de la escritura pública número 5,517-cinco mil quinientos diecisiete, de fecha 23-veintitrés de febrero del año 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 103-ciento tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial en el Estado de Nuevo León, relativa a la tramitación notarial de la Sucesión

Testamentaria a Bienes de la Señora María Teresa Rojas Méndez de Calderón, dentro de la cual se realizó una cesión de derechos hereditarios a favor del C. José Fernando Calderón Ayala, por los demás coherederos, en virtud de lo cual le corresponde el total de los bienes inventariados, encontrándose entre éstos, el 50%-cincuenta por ciento de los derechos de propiedad de los lotes de terreno que conforman el sector VIII del fraccionamiento Valle Oriente (partidas números 34, 35, 36 y 37, las cuales fueron subdivididas y fueron inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 416, volumen 52, libro 8, sección Auxiliar, de fecha 13-trece de mayo del año 2005-dos mil cinco –ver número 5 del presente apartado-, y dentro de lotes resultantes se encuentra el predio objeto del trámite que nos ocupa), escritura que presenta los siguientes datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio: bajo el número 429, volumen 98, libro 18, sección Propiedad, unidad Garza García, en fecha 13-trece de marzo del 2006-dos mil seis.

3. Copia simple de la escritura pública número 5,535-cinco mil quinientos treinta y cinco, de fecha 10-diez de marzo del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Público número 103-ciento tres, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la tramitación extrajudicial de la Sucesión testamentaria a bienes del C. José Fernando Calderón Ayala, en la cual se designó al C. José Fernando Calderón Rojas, como albacea, quien acepto dicho cargo; escritura que presenta los siguientes datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio: bajo el número 723, volumen 116, libro 15, sección IV Resoluciones y Convenios diversos, en fecha 16-dieciséis de marzo del 2005-dos mil cinco.

4. Copia simple del escrito de fecha 2-dos de mayo del 2005-dos mil cinco, dirigido al Segundo Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual solicita se hagan las anotaciones marginales y la inscripción correspondiente, con relación a la subdivisión del predio con superficie de 40,991.24 metros cuadrados (siendo entonces 4-cuatro inmuebles que en conjunto sumaban una superficie de 35,499.10 metros cuadrados y forman el sector VIII del Fraccionamiento Valle Oriente, y un área de afectación de 5,542.14 metros cuadrados para uso vial), resultando 10-diez lotes. El anterior escrito se encuentra ratificado en la misma fecha ante el Licenciado Manuel García Garza, Notario Público, suplente, en funciones, adscrito a la Notaria Pública número 62-sesenta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito registral en el Estado, según consta en el Acta fuera de protocolo número 287,541, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 416, volumen 52, libro 57, sección Auxiliar, unidad Garza García, en fecha 13-trece de mayo del 2005-dos mil cinco.

5. Copia simple de poder otorgado por el C. José Fernando Calderón Rojas, en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes del C. José Fernando Calderón Ayala, en fecha 14-catorce de octubre del 2009-dos mil nueve, a favor de la C. Arq. Lucia Guerra Guerra, consistente en la gestión y trámite para la autorización de licencias de uso de suelo y/o edificaciones de los inmuebles con los expedientes catastrales números 32-009-001, 32-009-007, 32-009-008, 32-009-009, 32-009-010, y 32-010-01 del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; escrito que fuera ratificado en fecha 12-doce de julio del 2010-dos mil diez, ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, titular de la Notaría Pública número 103-ciento tres, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 43,318.

6. Copia del recibo 0127-0001611 de fecha 16- dieciséis de enero del 2014-dos mil catorce, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, relativo al Pago de impuesto predial del predio identificado con el número de expediente catastral 32-009-008, a nombre del C. José Fernando Calderón Ayala, con una superficie de 2737.58 metros cuadrados y sin construcción registrada.

7. Copia de los siguientes antecedentes urbanísticos:

    - Plano de subdivisión, con sello de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Publicas del Gobierno del Estado de Nuevo León, donde autoriza el proyecto de subdivisión de un terreno con una superficie de 40,991.24 metros cuadrados, para resultar 10-diez porciones, entre estas la del predio que nos ocupa, con superficie de 9,736.91 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 32-009-001, en fecha 11-once de marzo de 1996-mil novecientos noventa y seis. Inscrito en el

Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 416, volumen 52, libro 5, sección auxiliar, unidad San Pedro Garza García, de fecha 13-trece de mayo del año 2005.

- Resolución administrativa de fecha 14- catorce de octubre del 2010-dos mil diez, contenida bajo el número de oficio AMDG/JSECU/1218/2010, emitida dentro del expediente administrativo US-19774/2010, mediante la cual la entonces Secretaría de Control Urbano comunica que R. Ayuntamiento de este Municipio en la segunda sesión ordinaria celebrada en fecha 28- veintiocho de septiembre del 2010- dos mil diez, la Licencia de Uso de Suelo (ampliación) para Comercial, de Servicios y Multifamiliar, así como la ampliación de los lineamentos urbanísticos, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral 32-009-008 y cuenta con una superficie de 2,737.58 metros cuadrados.
- Resolución administrativa de fecha 25- veinticinco de octubre del 2012-dos mil doce, contenida bajo el número de oficio AMDG/JSECU/1531/2012, emitida dentro del expediente administrativo US-22763/2012, mediante la cual la entonces Secretaría de Control Urbano, notificó que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la tercera sesión ordinaria celebrada en fecha 12-doce de octubre del 2012- dos mil doce, aprueba la Licencia de Uso de Suelo únicamente para los giros o funciones señalados en el inciso A) del considerando sexto, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral 32-009-008. Asimismo se advierte que dicha licencia se encuentra actualmente vigente.

8. Solicitud en formato oficial referente al trámite en cuestión.

9. Solicitud abierta en relación al trámite que nos ocupa.

10. Fotografías del predio objeto de la solicitud.

11. Copias simples de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a favor de los C. C. José Fernando Calderón Rojas y Lucia Catalina Guerra Guerra.

TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fundamento en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 138, fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un dictamen técnico que consta agregado al expediente de referencia y el cual será insertado en su integridad en ulteriores líneas.

CUARTO. El expediente administrativo **US 25175/2014** fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Sustentable el día veintiocho (28) de enero de dos mil quince (2015), a fin de que emitieran su opinión, siendo el sentido de la misma "**A FAVOR"** de Uso de suelo, y **"EN CONTRA"** de la aplicación de lineamientos.

QUINTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, en términos de lo establecido en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en el artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha veintinueve (29) de enero de dos mil quince (2015), turnó a esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud, a fin de que quedara en posibilidad de dictaminar.

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que la Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, solventar y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 10, fracción XIII en relación con los diversos numerales 281, 282, 283, 291 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y artículos 26, 27, 28 fracción XI, 29 fracción XI incisos a), e) y j), 31 al 35, 83 fracción II) y 85 al 87 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, y artículos 135 segundo párrafo, 137, 138 y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. Que el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la única autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable, referente a la solicitud presentada de conformidad

con los artículos 10, fracción XIII y último párrafo, 282, 283 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 135 segundo párrafo, 137, 138 y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERA. Esta Comisión de Desarrollo Sustentable advierte que con las documentales relacionadas en el Antecedente Segundo del presente Dictamen se cumple con lo dispuesto por el artículo 283 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con lo dispuesto por el artículo 138 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, quedando acreditada la propiedad y el interés jurídico que le asiste a la parte solicitante únicamente para el impulso del presente trámite administrativo, con los documentos enumerados en el antecedente Segundo del presente instrumento.

CUARTA. En el presente caso, en términos de lo previsto por el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el artículo 138, fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitió dictamen técnico que a continuación se transcribe íntegramente:

ñ*DICTAMEN TÉCNICO*

IV. *DATOS GENERALES*

Número de expediente:	*US 25175 2014*
Fecha de ingreso:	*20- veinte de mayo del 2014-dos mil catorce*
Expediente catastral:	*32-009-008*
Asunto:	*Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar, Mixto, Comercial y Servicios, densidad habitacional lineamientos urbanísticos de construcción y normas de estacionamiento (normas de planificación y de orden urbanístico) para los usos permitidos indicados en el listado contenido en el escrito de fecha 20-veinte de mayo de 2014-dos mil catorce.*
Ubicación:	*Frida Kahlo s/n, entre las calles Rufino Tamayo y José Ma. Escriva, en la zona Valle Oriente.*
Propietario:	*Sucesión testamentaria a bienes del C. José Fernando Calderón Ayala.* *Albacea: José Fernando Calderón Rojas.*
Superficie del predio:	*2,737.58 metros cuadrados*

II. ANTECEDENTES

1. *Presenta copia simple de la escritura pública número 15,441-quince mil cuatrocientos cuarenta y uno, de fecha 18-dieciocho de enero de 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Notario Público número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial en el Estado de Nuevo León, relativa al contrato de compra venta celebrado entre el Gobierno del Estado de Nuevo León y el C. José Fernando Calderón Ayala, respecto del predio con superficie de 40,991.24 metros cuadrados, ubicado dentro del sector VIII del proyecto denominado Valle Oriente, a favor del C. José Fernando Calderón Ayala; escritura que presenta los siguientes datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio: bajo el número 669, volumen 60, libro 14, sección Propiedad, unidad Garza García, en fecha 23-veintitrés de abril de 1993-mil novecientos noventa y tres.*

2. *Presenta copia simple de la escritura pública número 5,517-cinco mil quinientos diecisiete, de fecha 23-veintitrés de febrero del año 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 103-ciento tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial en el Estado de Nuevo León, relativa a la tramitación notarial de la Sucesión Testamentaria a Bienes de la Señora María Teresa Rojas Méndez de Calderón, dentro de la cual se realizó una cesión de derechos hereditarios a favor del C. José Fernando Calderón Ayala, por los demás coherederos, en virtud de lo cual le corresponde el total de los bienes inventariados, encontrándose entre éstos, el 50%-cincuenta por ciento de los derechos de propiedad de los lotes de terreno que conforman el sector VIII del fraccionamiento Valle Oriente (partidas números 34, 35, 36 y 37, las cuales fueron subdivididas y fueron inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 416, volumen 52, libro 8, sección Auxiliar, de fecha 13-trece de mayo del año 2005-dos mil cinco* ***ï*** *ver número 5 del presente apartado-, y dentro de lotes resultantes se encuentra el predio objeto del trámite que nos ocupa), escritura que presenta los siguientes datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio: bajo el número 429, volumen 98, libro 18, sección Propiedad, unidad Garza García, en fecha 13-trece de marzo del 2006-dos mil seis.*

3. *Presenta copia simple de la escritura pública número 5,535-cinco mil quinientos treinta y cinco, de fecha 10-diez de marzo del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Público número 103-ciento tres, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la tramitación extrajudicial de la Sucesión testamentaria a bienes del C. José Fernando Calderón Ayala, en la cual se designó al C. José Fernando Calderón Rojas, como albacea, quien acepto dicho cargo; escritura que presenta los*

siguientes datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio: bajo el número 723, volumen 116, libro 15, sección IV Resoluciones y Convenios diversos, en fecha 16-dieciséis de marzo del 2005-dos mil cinco.

4. *Presenta copia simple del escrito de fecha 2-dos de mayo del 2005-dos mil cinco, dirigido al Segundo Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual solicita se hagan las anotaciones marginales y la inscripción correspondiente, con relación a la subdivisión del predio con superficie de 40,991.24 metros cuadrados (siendo entonces 4-cuatro inmuebles que en conjunto sumaban una superficie de 35,499.10 metros cuadrados y forman el sector VIII del Fraccionamiento Valle Oriente, y un área de afectación de 5,542.14 metros cuadrados para uso vial), resultando 10-diez lotes. El anterior escrito se encuentra ratificado en la misma fecha ante el Licenciado Manuel García Garza, Notario Público, suplente, en funciones, adscrito a la Notaria Pública número 62-sesenta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito registral en el Estado, según consta en el Acta fuera de protocolo número 287,541, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 416, volumen 52, libro 57, sección Auxiliar, unidad Garza García, en fecha 13-trece de mayo del 2005-dos mil cinco.*

5. *Presenta copia simple de poder otorgado por el C. José Fernando Calderón Rojas, en su carácter de albacea de la sucesión testamentaria a bienes del C. José Fernando Calderón Ayala, en fecha 14-catorce de octubre del 2009-dos mil nueve, a favor de la C. Arq. Lucia Guerra Guerra, consistente en la gestión y trámite para la autorización de licencias de uso de suelo y/o edificaciones de los inmuebles con los expedientes catastrales números 32-009-001, 32-009-007, 32-009-008, 32-009-009, 32-009-010, y 32-010-01 del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; escrito que fuera ratificado en fecha 12-doce de julio del 2010-dos mil diez, ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, titular de la Notaría Pública número 103-ciento tres, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 43,318.*

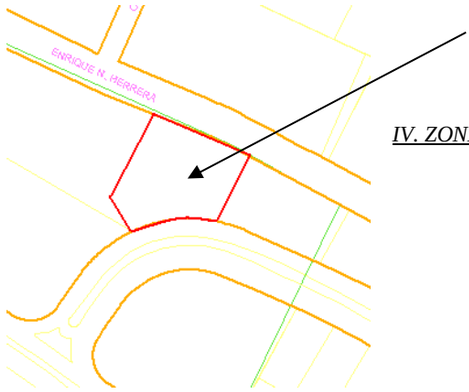
6. *Presenta copia del recibo 0127-0001611 de fecha 16- dieciséis de enero del 2014-dos mil catorce, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, relativo al Pago de impuesto predial del predio identificado con el número de expediente catastral 32-009-008, a nombre del C. José Fernando Calderón Ayala, con una superficie de 2737.58 metros cuadrados y sin construcción registrada.*

7. *Presenta copia de los siguientes antecedentes urbanísticos:*

    - *Plano de subdivisión, con sello de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Publicas del Gobierno del Estado de Nuevo León, donde autoriza el proyecto de subdivisión de un terreno con una superficie de 40,991.24 metros cuadrados, para resultar 10-diez porciones, entre estas la del predio que nos ocupa, con superficie de 9,736.91 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 32-009-001, en fecha 11-once de marzo de 1996-mil novecientos noventa y seis. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 416, volumen 52, libro 5, sección auxiliar, unidad San Pedro Garza García, de fecha 13-trece de mayo del año 2005.*
    - *Resolución administrativa de fecha 14- catorce de octubre del 2010-dos mil diez, contenida bajo el número de oficio AMDG/JSECU/1218/2010, emitida dentro del expediente administrativo US-19774/2010, mediante la cual la entonces Secretaría de Control Urbano comunica que R. Ayuntamiento de este Municipio en la segunda sesión ordinaria celebrada en fecha 28- veintiocho de septiembre del 2010- dos mil diez, la Licencia de Uso de Suelo (ampliación) para Comercial, de Servicios y Multifamiliar, así como la ampliación de los lineamentos urbanísticos, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral 32-009-008 y cuenta con una superficie de 2,737.58 metros cuadrados.*
    - *Resolución administrativa de fecha 25- veinticinco de octubre del 2012-dos mil doce, contenida bajo el número de oficio AMDG/JSECU/1531/2012, emitida dentro del expediente administrativo US-22763/2012, mediante la cual la entonces Secretaría de Control Urbano, notificó que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la tercera sesión ordinaria celebrada en fecha 12-doce de octubre del 2012- dos mil doce, aprueba la Licencia de Uso de Suelo únicamente para los giros o funciones señalados en el inciso A) del considerando sexto, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral 32-009-008. Asimismo se advierte que dicha licencia se encuentra actualmente vigente.*

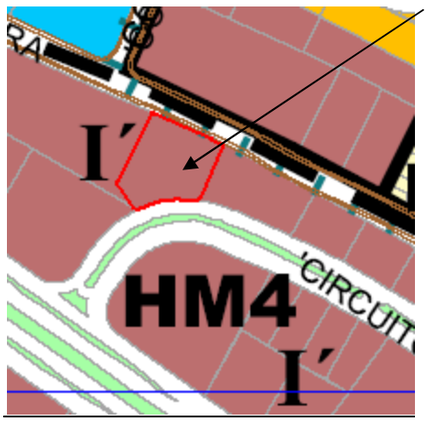
III. INSPECCIÓN FÍSICA

Avance de obra efectuado por el Arq. José Arturo González Rodríguez. Es lote baldío, colinda aloriente y al poniente con lotes baldíos, actualmente dentro del predio existen trabajos de construcción, se anexa 1-una fotografía en el Sistema. 27/05/2014 11:10:39 a.m.



IV. ZONIFICACIÓN

El predio con expediente catastral 32-009-008, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconoce como una ***zona de uso mixto****, denominada* ***Polígono Valle Oriente Zona Iô (prima)*** *con una densidad* ***HM4*** *de 100.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, de conformidad con el artículo 40 fracción IV del Reglamento de Zonificación y usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y de conformidad con el último párrafo del artículo 59 del Reglamento anteriormente citado, en los predios o lotes con uso mixto ubicados en el Polígono Valle Oriente, podrá duplicarse la densidad de metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda que se indica en el Plan* ***cuando del CUS que le corresponde se utilice un máximo del 50%*** *y de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Zona de Uso Mixto, contenida en el citado Plan, los giros o clasificaciones específicas, señaladas en el escrito presentado esta Secretaría en fecha 20- veinte de mayo del 2014-dos mil catorce, se determinan de la siguiente manera:*



USOS PERMITIDOS

Clave	*Uso, Destino y Función del Suelo*
1000	*Habitacional*
1003	*Vivienda multifamiliar horizontal*
1004	*Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)*
2000	*Comercial*
2100	*Comercial al por mayor o al por menor*
2110	*Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel*
2111	*Fibras textiles*
2119	*Artículos de ferretería y tlapalería*
2120	*Artículos para oficinas*
2122	*Jugueterías*
2123	*Papelerías, librerías, revisterías*
2124	*Artículos escolares y de oficina*
2125	*Misceláneas*
2126	*Frutas y legumbres*
2127	*Carnes y productos derivados*
2128	*Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche*
2129	*Pescados, mariscos y otros productos marinos*
2130	*Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)*

2131	*Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías*
2132	*Refrescos embotellados y aguas purificadas*
2135	*Cigarros y puros*
2137	*Panaderías y tortillerías*
2138	*Supermercados y tiendas de autoservicio*
2139	*Farmacias y similares*
2140	*Muebles, aparatos y artículos para el hogar*
2141	*Alfombras, cortinas y similares*
2142	*Espejos, vidrios y lunas*
2143	*Discos compactos, cintas, instrumentos musicales*
2147	*Equipo y material fotográfico y cinematográfico*
2148	*Artículos y aparatos deportivos*
2149	*Ópticas*
2150	*Florerías*
2151	*Refaccionarias*
2152	*Joyerías y relojerías*
2153	*Artesanías y artículos artísticos*
2154	*Artículos religiosos*
3000	*Servicios*
3100	*De alimentos y bebidas*
3101	*Restaurante*
3102	*Cafetería*
3103	*Taquería*
3300	*De alojamiento*
3301	*Hotel*
3400	*Servicios bancarios y financieros*
3401	*Casa de cambio*
3402	*Aseguradora*
3403	*Arrendadora*
3404	*Banco*
3405	*Cajero automático*
3500	*Prestación de servicios a empresas y particulares*
3501	*Oficinas, despachos de profesionistas*
3503	*Alquiler de automóviles*
3504	*Limpieza y mantenimiento de edificios*
3600	*Servicios educativos*
3601	*Jardín de niños, CENDIS*
3602	*Escuela primaria*
3603	*Escuela secundaria*
3604	*Jardín de niños y escuela primaria*
3605	*Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria*
3606	*Escuela primaria y secundaria.*
3607	*Escuela preparatoria*
3608	*Escuela preparatoria y universidad o similar*
3609	*Universidad y similares*
3610	*Escuela secretarial, oficios, computación;*
3611	*Escuela técnica: artes, deportes, danza, música y similares*
3612	*Escuela de educación especial*
3700	*Servicios de salud*
3701	*Consultorio médico o dental*
3702	*Laboratorio médico o dental*
3703	*Unidad de emergencia*
3704	*Clínica*
3705	*Hospital*

3800	*Servicios de asistencia social*
3801	*Guardería infantil*
3802	*Orfanatorio*
3900	*Asociaciones civiles*
3901	*Colegio de profesionistas*
3902	*Sindicato, gremio*
4000	*Servicios religiosos y mortuorios*
4001	*Templo*
4003	*Seminario*
4100	*Servicios de recreación pasiva*
4101	*Cine*
4102	*Radiodifusora*
4103	*Teatro*
4112	*Cibercafé*
4200	*Servicios de recreación activa*
4201	*Canchas o campos deportivos*
4202	*Vitapista*
4203	*Patinadero*
4204	*Boliche*
4207	*Gimnasio*
4300	*Servicios culturales*
4301	*Biblioteca*
4302	*Museo*
4303	*Galería de arte*
4500	*Servicios de reparación de otros artículos*
4501	*Cerrajería*
4502	*Reparación de calzado*
4503	*Compostura de ropa, sastrería*
4504	*Taller de reparación de aparatos electrodomésticos*
4600	*Servicios de limpieza*
4601	*Lavandería*
4602	*Tintorería*
4603	*Lavado de muebles y alfombras*
4604	*Lavado y autolavado de vehículos*
4700	*Servicios personales*
4701	*Salón de belleza*
4703	*Peluquería, estética*
4704	*Estudio fotográfico*
4705	*Agencia de viajes*
4900	*Servicios de comunicaciones y transportes*
4901	*Correos*
4902	*Telégrafos*
4905	*Estacionamiento de taxis*

V. LAS EDIFICACIONES QUE SE EFECTUARÁN EN EL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 32-009-008, PARA ALGUNA DE LAS FUNCIONES Y CLASIFICACIONES INDICADAS EN EL APARTADO IV DE ZONIFICACIÓN, DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, DEBERÁ SUJETARSE A LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO:

CONCEPTO	*NORMATIVIDAD*
Altura Máxima	*Comercial, de servicios o mixto, por tratarse de un predio ubicado en el Polígono Valle Oriente: la altura no tendrá límite. Artículo 63, segundo párrafo.* *Vivienda Multifamiliar Vertical: Se le permitirá una altura máxima de 12 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que*

	exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la Altura que se trate) y la colindancia del más próximo lote o predio que el Plan determine con uso de suelo Habitacional Unifamiliar. Artículo 48 fracción II. *Vivienda multifamiliar horizontal: cada edificación no deberá sobrepasar la altura de 12 metros o tres pisos lo que sea mayor. Artículo 48 fracción III.*
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	*Para edificaciones con usos comerciales o de servicios, que se ubiquen en la zona Iô(prima) será de 5.00 veces Artículo 65, tercer párrafo, número 2, letra e.* *En caso de que se desarrollen edificaciones que incluyan el uso de suelo habitacional, el CUS máximo será el que resulte de restar el 25% del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) que le corresponde, en este caso el de 5.00 veces, debiendo cumplir con la densidad correspondiente a la zona.* *Artículo 65, tercer párrafo, número 3*
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	*60%, al tratarse de un lote o predio ubicado en el polígono Valle Oriente, artículo 65 Fracción I letra c.*
Coeficiente de Área Verde (CAV)	*20%, al tratarse de un predio con uso diverso al habitacional unifamiliar, dentro de la zona Iô(prima) del polígono Valle Oriente, Artículo 68 Fracción III*
Remetimiento Frontal	*Multifamiliar, Comercial, de Servicios, o de uso Mixto: el 10.00 metros de la longitud del frente del lote, al ubicarse en la zona Iô(prima) del Polígono Valle Oriente. Artículo 69, fracción II.*
Remetimiento Posterior	*Multifamiliar, Comercial, de Servicios, o de uso Mixto: 10.00 metros de la colindancia posterior del lote o predio, al ubicarse en la zona Iô(prima) del Polígono Valle Oriente: Artículo 69 fracción III.*
Remetimiento Lateral	*Multifamiliar, Comercial, de Servicios, o de uso Mixto: 3.00 metros de las colindancias laterales del lote o predio, al ubicarse en la zona Iô(prima) del Polígono Valle Oriente . Artículo 69 fracción IV.*

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

En nuevas edificaciones el área de construcción destinada para estacionamiento, solo se cuantificará en un 50%, para los efectos del Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) el resto de la construcción de la edificación se cuantificará al 100% del Coeficiente de Uso del Suelo (CUS) que le corresponda. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el número 6 del párrafo tercero del artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

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

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

V. *Que los requisitos y condiciones señalados en los anteriores incisos permanezcan durante el tiempo que éste en uso de la edificación.*

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

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

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

<u>ESTACIONAMIENTO:</u>

Los usos de suelo o la utilización de las edificaciones deberán contar con un área para estacionamiento ubicada dentro del inmueble que sea suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso conforme a las normas de este Reglamento. (Artículo 74).

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

Clave	*Funciones*	*Norma de Cajones de Estacionamiento*
1003	*Vivienda multifamiliar horizontal*	*1) Por cada unidad de vivienda o departamento hasta 100 m2 de construcción, 1.5 cajones;* *2) Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m2 hasta 250 m2 de construcción, 2 cajones;* *3) Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 250 m2 hasta 400 m2 de construcción, 3 cajones; y,*
1004	*Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)*	*4) Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 400 m2 de construcción, 4 cajones.*

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

En todos los casos, se deberán habilitar cajones de estacionamiento adicionales para visitantes, de conformidad con la cantidad de departamentos o unidades de vivienda que se pretendan edificar en el inmueble, conforme a los siguientes parámetros:

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

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

Clave	*Uso, Destino y Función del Suelo*	
2000	*Comercial*	
2100	*Comercial al por mayor o al por menor*	
2110	*Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel*	*1 cajón por cada 100 m2 o fracción menor de construcción en el caso de bodegas, almacenes y edificaciones con venta de productos al mayoreo o 1 cajón por cada 20 m2 de construcción en el caso de comercio de venta de productos al menudeo*
2111	*Fibras textiles*	
2119	*Artículos de ferretería y tlapalería*	
2120	*Artículos para oficinas*	
2122	*Jugueterías*	
2123	*Papelerías, librerías, revisterías*	
2124	*Artículos escolares y de oficina*	
2125	*Misceláneas*	
2126	*Frutas y legumbres*	
2127	*Carnes y productos derivados*	
2128	*Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche*	
2129	*Pescados, mariscos y otros productos marinos*	
2130	*Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)*	
2131	*Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías*	
2132	*Refrescos embotellados y aguas purificadas*	
2135	*Cigarros y puros*	
2137	*Panaderías y tortillerías*	
2138	*Supermercados y tiendas de autoservicio*	*1 cajón por cada 100 m2 o fracción menor de construcción en el caso de bodegas, almacenes y edificaciones con venta de productos al mayoreo o 1 cajón por cada 20 m2 de construcción en el caso de comercio de venta de productos al menudeo*
2139	*Farmacias y similares*	
2140	*Muebles, aparatos y artículos para el hogar*	
2141	*Alfombras, cortinas y similares*	
2142	*Espejos, vidrios y lunas*	
2143	*Discos compactos, cintas, instrumentos musicales*	
2147	*Equipo y material fotográfico y cinematográfico*	
2148	*Artículos y aparatos deportivos*	
2149	*Ópticas*	
2150	*Florerías*	
2151	*Refaccionarias*	
2152	*Joyerías y relojerías*	
2153	*Artesanías y artículos artísticos*	
2154	*Artículos religiosos*	
3000	*Servicios*	
3100	*De alimentos y bebidas*	
3101	*Restaurante*	1 cajón por cada 10 m2 de construcción
3102	*Cafetería*	
3103	*Taquería*	
3300	*De alojamiento*	
3301	*Hotel*	*1 cajón por cada 2 habitaciones*
3400	*Servicios bancarios y financieros*	
3401	*Casa de cambio*	*1 cajón por cada 15 m2 de construcción.*
3402	*Aseguradora*	
3403	*Arrendadora*	
3404	*Banco*	
3405	*Cajero automático*	*No requiere si ocupa menos de 20 m2 de construcción. A partir de 20 m2 de construcción, 1 cajón por cada 20 m2 de construcción*
3500	*Prestación de servicios a empresas y particulares*	
3501	*Oficinas, despachos de profesionistas*	*1 cajón por cada 25 m2 de construcción.*

3503	*Alquiler de automóviles*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
3504	*Limpieza y mantenimiento de edificios*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
3600	*Servicios educativos*	
3601	*Jardín de niños, CENDIS*	*1 cajón por cada 25 m2 de construcción.*
3602	*Escuela primaria*	
3603	*Escuela secundaria*	
3604	*Jardín de niños y escuela primaria*	
3605	*Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria*	
3606	*Escuela primaria y secundaria.*	
3607	*Escuela preparatoria*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
3608	*Escuela preparatoria y universidad o similar*	
3609	*Universidad y similares*	
3610	*Escuela secretarial, oficios, computación;*	
3611	*Escuela técnica: artes, deportes, danza, música y similares*	
3612	*Escuela de educación especial*	*1 cajón por cada 25 m2 de construcción.*
3700	*Servicios de salud*	
3701	*Consultorio médico o dental*	
3702	*Laboratorio médico o dental*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
3703	*Unidad de emergencia*	
3704	*Clínica*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
3705	*Hospital*	
3800	*Servicios de asistencia social*	
3801	*Guardería infantil*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
3802	*Orfanatorio*	*1 cajón por cada 50 m2 de construcción.*
3900	*Asociaciones civiles*	
3901	*Colegio de profesionistas*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción.*
3902	*Sindicato, gremio*	
4000	*Servicios religiosos y mortuorios*	
4001	*Templo*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
4003	*Seminario*	
4100	*Servicios de recreación pasiva*	
4101	*Cine*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción.*
4102	*Radiodifusora*	
4103	*Teatro*	
4112	*Cibercafé*	
4200	*Servicios de recreación activa*	
4201	*Canchas o campos deportivos*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
4202	*Vitapista*	
4203	*Patinadero*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción.*
4204	*Boliche*	*4 cajones por pista*
4207	*Gimnasio*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción.*
4300	*Servicios culturales*	
4301	*Biblioteca*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción.*
4302	*Museo*	
4303	*Galería de arte*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción.*
4500	*Servicios de reparación de otros artículos*	
4501	*Cerrajería*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
4502	*Reparación de calzado*	
4503	*Compostura de ropa, sastrería*	
4504	*Taller de reparación de aparatos electrodomésticos*	
4600	*Servicios de limpieza*	
4601	*Lavandería*	

4602	*Tintorería*	*1 cajón por cada 30 m2 de construcción.*
4603	*Lavado de muebles y alfombras*	
4604	*Lavado y autolavado de vehículos*	*1 cajón por cada 30 m2 de construcción.*
4700	*Servicios personales*	
4701	*Salón de belleza*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
4703	*Peluquería, estética*	
4704	*Estudio fotográfico*	
4705	*Agencia de viajes*	
4900	*Servicios de comunicaciones y transportes*	
4901	*Correos*	
4902	*Telégrafos*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
4905	*Estacionamiento de taxis*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*

En las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo, deberán forestarse siguiendo los lineamientos que fije el Reglamento en materia ambiental de este Municipio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 77, último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Los estacionamientos deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos, con las dimensiones que se indican en las Tablas No. 1 y 2, cuya representación gráfica se incluye, con excepción de los lotes o predios que den frente vías subcolectoras y locales. (Artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León)

TABLA 1. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS NO COMPACTOS

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

NOTA: (E) = C+D

TABLA 2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS COMPACTOS

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

NOTA: (E) = C+D

Toda edificación nueva, remodelación o ampliación de una existente deberá contar con instalaciones que faciliten su uso a las personas con discapacidad. Se exceptúan las viviendas unifamiliares (Artículo 79 del citado Reglamento).

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

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

En todas las áreas destinadas para el estacionamiento de los vehículos de las personas con discapacidad deberá existir un señalamiento claro de los servicios proporcionados. Se utilizarán códigos internacionales en el diseño del señalamiento, el cual deberá estar elaborado con materiales resistentes a la intemperie y de fácil mantenimiento. (Artículo 82 del citado Reglamento).

En los lotes o predios con usos comerciales o de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura se deberá asignar cando menos por cada diez cajones un cajón o el tres por ciento el que resulte mayor, del total de cajones de la edificación para uso exclusivo de las personas discapacitadas. Las fracciones contarán con una unidad. (Artículo 83 del citado Reglamento)

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

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

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

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

En las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura los cajones de estacionamiento para empleados deben de estar identificados en el proyecto y señalados físicamente dentro del inmueble. (Artículo 96 del citado Reglamento).

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

Deberá cumplir con lo dispuesto por los artículos 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 176 y 177 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Asimismo, en caso de implementar los sistemas contra riesgos, deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 192, 193, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 207 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales expresamente señalan: Para solicitar la licencia de construcción en edificaciones mayores de mil metros cuadrados o mayor a cuatro niveles, con excepción de las viviendas unifamiliares, se deberá presentar un dictamen previo de las autoridades competentes relacionadas con las medidas de protección y seguridad; No se permitirá la construcción de edificaciones que no cumplan con los ordenamientos en materia de protección civil, contra incendios, explosiones y similares, así como con las Normas Oficiales Mexicanas vigentes aplicables a la materia; Las edificaciones que alojen 15 ó más personas deben contar con salidas de emergencia ubicadas de tal manera que la distancia a recorrer desde el punto más alejado del interior de una edificación a la salida, no sea mayor de 40 metros. Si la distancia es mayor a la indicada, el tiempo máximo en que debe evacuarse a las personas a un lugar seguro, es de tres minutos; las puertas de las salidas normales y de emergencia deben: abrirse en el sentido de la salida y contar con un mecanismo que las cierre y otro que permita abrirlas desde adentro mediante una operación simple de empuje; estar libres de obstáculos, candados, picaportes o de cerraduras con seguros puestos durante las horas de permanencia de las personas en la edificación; comunicar a un descanso, en caso de acceder a una escalera; ser de materiales resistentes al fuego y capaces de impedir el paso del humo entre las áreas internas; y, estar identificadas conforme a lo establecido a la NOM-026-STPS-1998 o la que la sustituya. Los edificios con más de 5-cinco niveles o 15-quince metros de altura deben contar con escaleras de emergencia protegidas contra incendio, de acuerdo a lo que establezca la Ley de Protección Civil Para el Estado de Nuevo León, o bien las autoridades de protección civil Estatales o Municipales. Los edificios con altura mayor a 60-sesenta metros deben contar con un área plana horizontal libre de obstáculos en su azotea para el aterrizaje emergente de helicópteros. Los edificios con uso de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura deben contar con sistemas fijos contra incendio que cumplan las características señaladas en la Guía de Referencia II de la NOM-002-STPS-2000 o la que la sustituya. Dichos

sistemas fijos contra incendio pueden ser de los siguientes tipos: sistema de redes hidráulicas; y, sistema de rociadores con agente extinguidor de agua, bióxido de carbono, polvo químico seco, espumas, sustitutos de halón y agentes limpios. Los sistemas de redes hidráulicas deben cumplir las siguientes condiciones: Ser de circuito cerrado; Tener un suministro de agua exclusivo, independiente a la que se utilice para servicios generales; Contar con un abastecimiento de agua de al menos dos horas, a un flujo de novecientos cuarenta y seis litros por minuto, o definirse de acuerdo a: El riesgo a proteger; El área construida; Una dotación de cinco litros por metro cuadrado de construcción; y Un almacenamiento mínimo de veinte metros cúbicos en la cisterna; Contar con un sistema de bombeo para impulsar el agua a través de toda la red de tubería instalada; Contar con un sistema de bombeo con dos fuentes de energía (eléctrica y de combustión interna) y estar automatizado; Contar con un sistema de bomba Jockey para mantener una presión constante en toda la red hidráulica; Contar con una conexión siamesa accesible y visible para el servicio de bomberos, conectada a la red hidráulica y no a la cisterna o fuente de suministro de agua; Tener conexiones y accesorios que sean compatibles con el servicio de bomberos (cuerda tipo NSHT); y, Mantener una presión mínima de siete kilogramos por centímetro cuadrado en toda la red. Las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, deben contar con detectores de incendio que pueden ser de los siguientes tipos, según las necesidades: de humo; de calor; de gases de combustión; de flama; y, otros según requerimientos. Los detectores de humo deben instalarse a razón de uno por cada 80 metros cuadrados de techo, sin obstrucciones entre el contenido del área y el detector; y una separación máxima de 9 metros entre los centros de detectores. Para los demás tipos de detectores, se deben realizar los estudios técnicos para determinar la cantidad y ubicación de los detectores. Dichos estudios se presentarán a la autoridad municipal competente para su evaluación y aprobación en su caso. Los detectores de incendios deben cumplir las siguientes características: tener un sistema de supervisión automático; tener dispositivos de alarma remotos, visuales o sonoros; tener un sistema de localización de la señal de alarma; y, tener suministro de energía eléctrica de corriente alterna y contar con un respaldo de baterías. Además de los sistemas fijos contra incendio, las edificaciones con unos de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura deben contar con extintores portátiles y móviles colocados en lugares visibles, de fácil acceso y libres de obstáculos, de tal manera que el recorrido máximo para llegar a ellos desde cualquier lugar ocupado, no exceda de 15 metros.

Las construcciones que se realicen deberán de contar con la iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran y realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación, debiendo cumplir con las recomendaciones que emita alguna institución competente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 228 fracción VIII y IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Al solicitar la licencia de construcción deberá contar con el visto bueno de la Dirección de Medio Ambiente de esta Secretaría, y en su caso, la autorización de la tala de árboles que resulten afectados por el desplante de la edificación.

Se deberá dar cumplimiento a las normas del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, contenidas en sus artículos 15, 27, 33, 35, 36, 37, 39, 41, 44, 55, 57, 58, 64, 65, 77, 78, 83, 85, 86, 102, 102 BIS 1, 102 BIS 2, 102 BIS 3, 103, 103 BIS, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 y 120.

VI. DICTAMEN:

*Considerando que el inmueble con expediente catastral 32-009-008, ubicado frente a la calle Frida Kahlo sin número, entre las calles Rufino Tamayo y José Ma. Escriva en Valle Oriente, municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconoce en la Zona de Uso Mixto, denominada Polígono Valle Oriente Zona I**ô** (prima) con una densidad HM -4 de 100.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, por lo cual se dictamina como POSITIVO la expedición a la Sucesión testamentaria a bienes del C. José Fernando Calderón Ayala, a través del albacea, el C. José Fernando Calderón Rojas, de la Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar, Comercial y Servicios, de conformidad con el escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 20- veinte de mayo del 2014-dos mil catorce, siendo éstos los giros o funciones descritos en el punto IV, de zonificación del presente dictamen, que para todo efecto legal se tienen por transcritos, condicionados a que la solicitante, o terceros causahabientes cumplan con la densidad indicada en el punto IV del presente dictamen y con los lineamientos urbanísticos señalados en el punto V del presente dictamen, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.*

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

La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y se empezarán a contar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, como lo establece el artículo 285 de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 361 párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

A T E N T A M E N T E
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN
ñ**Rúbrica**ò
LIC. FRANCISCO JAVIER GARZA SUÁREZ.

EL C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
ñ**Rúbrica**ò
*ING. HORACIO LEÓN LEETCH**ò***

QUINTA. El expediente administrativo **US 25175/2014** fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Sustentable el día veintiocho (28) de enero de dos mil quince (2015), a fin de que emitieran su opinión, siendo el sentido de la misma "**A FAVOR"** de Uso de suelo, **"EN CONTRA"** de la aplicación de lineamientos.

SEXTA. Por lo anteriormente expuesto y fundado y una vez que se analizaron por esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, las constancias que integran el expediente administrativo número **US 25175/2014**, así como la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano y el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, toda vez que el inmueble de referencia, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconoce como una **zona de uso mixto**, denominada **Polígono Valle Oriente Zona I' (prima)** con una densidad **HM4** de 100.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, de conformidad con el artículo 40 fracción IV del Reglamento de Zonificación y usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y de conformidad con el último párrafo del artículo 59 del Reglamento anteriormente citado, en los predios o lotes con uso mixto ubicados en el Polígono Valle Oriente, podrá duplicarse la densidad de metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda que se indica en el Plan **cuando del CUS que le corresponde se utilice un máximo del 50%** y de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Zona de Uso Mixto, contenida en el citado Plan, los giros o clasificaciones específicas, señaladas en el escrito presentado ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable en fecha veinte (20) de mayo del dos mil catorce (2014), se determinan de la siguiente manera:

USOS PERMITIDOS

Clave	Uso, Destino y Función del Suelo
1000	Habitacional
1003	Vivienda multifamiliar horizontal
1004	Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)

2000	Comercial
2100	Comercial al por mayor o al por menor
2110	Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel
2111	Fibras textiles
2119	Artículos de ferretería y tlapalería
2120	Artículos para oficinas
2122	Jugueterías
2123	Papelerías, librerías, revisterías
2124	Artículos escolares y de oficina
2125	Misceláneas
2126	Frutas y legumbres
2127	Carnes y productos derivados
2128	Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche
2129	Pescados, mariscos y otros productos marinos
2130	Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)
2131	Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías
2132	Refrescos embotellados y aguas purificadas
2135	Cigarros y puros
2137	Panaderías y tortillerías
2138	Supermercados y tiendas de autoservicio
2139	Farmacias y similares
2140	Muebles, aparatos y artículos para el hogar
2141	Alfombras, cortinas y similares
2142	Espejos, vidrios y lunas
2143	Discos compactos, cintas, instrumentos musicales
2147	Equipo y material fotográfico y cinematográfico
2148	Artículos y aparatos deportivos
2149	Ópticas
2150	Florerías
2151	Refaccionarias
2152	Joyerías y relojerías
2153	Artesanías y artículos artísticos
2154	Artículos religiosos
3000	Servicios
3100	De alimentos y bebidas
3101	Restaurante
3102	Cafetería
3103	Taquería
3300	De alojamiento
3301	Hotel
3400	Servicios bancarios y financieros
3401	Casa de cambio
3402	Aseguradora
3403	Arrendadora
3404	Banco
3405	Cajero automático
3500	Prestación de servicios a empresas y particulares
3501	Oficinas, despachos de profesionistas
3503	Alquiler de automóviles
3504	Limpieza y mantenimiento de edificios
3600	Servicios educativos
3601	Jardín de niños, CENDIS
3602	Escuela primaria
3603	Escuela secundaria
3604	Jardín de niños y escuela primaria

3605	Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria
3606	Escuela primaria y secundaria.
3607	Escuela preparatoria
3608	Escuela preparatoria y universidad o similar
3609	Universidad y similares
3610	Escuela secretarial, oficios, computación;
3611	Escuela técnica: artes, deportes, danza, música y similares
3612	Escuela de educación especial
3700	Servicios de salud
3701	Consultorio médico o dental
3702	Laboratorio médico o dental
3703	Unidad de emergencia
3704	Clínica
3705	Hospital
3800	Servicios de asistencia social
3801	Guardería infantil
3802	Orfanatorio
3900	Asociaciones civiles
3901	Colegio de profesionistas
3902	Sindicato, gremio
4000	Servicios religiosos y mortuorios
4001	Templo
4003	Seminario
4100	Servicios de recreación pasiva
4101	Cine
4102	Radiodifusora
4103	Teatro
4112	Cibercafé
4200	Servicios de recreación activa
4201	Canchas o campos deportivos
4202	Vitapista
4203	Patinadero
4204	Boliche
4207	Gimnasio
4300	Servicios culturales
4301	Biblioteca
4302	Museo
4303	Galería de arte
4500	Servicios de reparación de otros artículos
4501	Cerrajería
4502	Reparación de calzado
4503	Compostura de ropa, sastrería
4504	Taller de reparación de aparatos electrodomésticos
4600	Servicios de limpieza
4601	Lavandería
4602	Tintorería
4603	Lavado de muebles y alfombras
4604	Lavado y autolavado de vehículos
4700	Servicios personales
4701	Salón de belleza
4703	Peluquería, estética
4704	Estudio fotográfico
4705	Agencia de viajes
4900	Servicios de comunicaciones y transportes
4901	Correos

4902	Telégrafos
4905	Estacionamiento de taxis

Por otra parte, cabe mencionar que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los usos y destinos del suelo permitidos y prohibidos en cada zona secundaria son asignados y precisados en el Plan o Programa correspondiente mediante una Matriz de Compatibilidad o Permisibilidad de Usos y Destinos del Suelo. Cualquier uso, destino o función que no se mencione en la citada Matriz se considera **PROHIBIDO**, por lo que en caso de dar al predio en cuestión, un uso no comprendido dentro de la Matriz de Compatibilidad o Permisibilidad de Usos y Destinos del Suelo, éste será considerado como prohibido, y por lo tanto, los propietarios del inmueble serán acreedores a las sanciones administrativas a las que hubiere lugar.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 la Ley antes citada.

Por lo antes expuesto y fundado, y considerando que el inmueble con expediente catastral 32-009-008, ubicado frente a la calle Frida Kahlo sin número, entre las calles Rufino Tamayo y José Ma. Escriva en Valle Oriente, municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconoce en la **Zona de Uso Mixto**, denominada **Polígono Valle Oriente Zona I' (prima)** con una densidad **HM -4** de 100.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, por lo cual la suscrita Comisión de Desarrollo Sustentable dictamina en sentido **POSITIVO** la expedición a la **SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DEL C. JOSÉ FERNANDO CALDERÓN AYALA, A TRAVÉS DEL ALBACEA, EL C. JOSÉ FERNANDO CALDERÓN ROJAS,** de la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS,** de conformidad con el escrito presentado ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable en fecha veinte (20) de mayo del dos mil catorce (2014), siendo éstos los giros o funciones descritos en la presente consideración, que para todo efecto legal se tienen por transcritos, condicionados a que la solicitante, o terceros causahabientes cumplan con la densidad antes indicada, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de tres (3) años no se ejerce el derecho por ella conferido, y se empezarán a contar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, como lo establece el artículo 285 de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 361 párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Por otra parte y contrario a lo razonado en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, **SE DICTAMINA** en sentido **NEGATIVO** la **APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE CONSTRUCCIÓN y NORMAS DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO,** pues no son trámites o licencias que sean previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, ni en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Más aún, la licencia de uso de suelo tiene como objeto establecer las *normas* de planificación o *restricciones* de orden urbanístico, de preservación natural y protección al ambiente, más no lineamientos urbanísticos de construcción ni normas de cajones de estacionamiento, tal y como indebidamente se incluyen el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable. Lo anterior es así, ya que el artículo 282, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano en vigor, refiere expresamente a normas o restricciones, más nunca a lineamientos generales, sin que la ley de la materia, ni el Reglamento de Zonificación antes señalado, definan expresamente cuáles son dichas normas o restricciones de orden urbanístico, en el entendido que la aplicación e interpretación de las disposiciones que imponen restricciones (cargas) al particular debe hacerse en forma estricta, atento a lo previsto por el artículo 7, primer párrafo, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por ser la Ley de Desarrollo Urbano del Estado una ley fiscal en términos del numeral 2, fracción V, de la precitada Codificación Fiscal Estatal.

Aunado a lo anterior, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ordena la determinación de los lineamientos urbanísticos en las licencias de construcción y uso de edificación, tal y como lo expresan los numerales 49 bis, 53, 53 bis, 56, 64, 69 y 147 del reglamento de zonificación antes señalado, por lo que se determina que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y la Matriz de Cajones de Estacionamiento contenido en el mismo, el uso de suelo pretendido deberá desarrollarse en edificaciones que cumplan con los lineamientos urbanísticos de construcción **que se encuentren vigentes al momento de presentar su solicitud de licencia de construcción,** ya que la presente no constituye una licencia de construcción ni de uso de la edificación, mucho menos la parte solicitante peticionó estas últimas, por lo que antes de iniciar la construcción o dar la función del uso de suelo referido, deberá presentar el proyecto estructural para su autorización, y solicitar la respectiva licencia de construcción y/o uso de edificación, **la cual deberá respetar los lineamientos que señalen las disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano vigentes al momento de ingresar su solicitud**, por lo que esta no le genera derecho sino únicamente respecto al uso de suelo señalado.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad y será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con dicha Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Por lo que respecta a la notificación del sentido de este dictamen y la posterior expedición y notificación de la licencia correspondiente por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (previo el pago de los derechos que corresponda), la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de este municipio, son omisos en establecer plazos para ello, por lo que **se establece el plazo genérico de tres (3) días hábiles** contados a partir de la fecha en que sea aprobado el presente dictamen por el Republicano Ayuntamiento, para que la prenombrada Secretaría haga conocimiento de la parte interesada respecto del sentido del mismo y, una vez efectuado el pago de derechos en cuestión, expida y notifique la licencia de uso de suelo correspondiente dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago; lo anterior, en términos de los artículos 38 y 64 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad y de aplicación supletoria a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En efecto, al no existir un plazo específico señalado en la ley de la materia, ni en el Reglamento de Zonificación antes citado, se reconoce que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León tiene el carácter de ley fiscal en términos del artículo 2, fracción V, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por lo que se estima de aplicación supletoria dicha codificación fiscal estatal, la cual tampoco establece un plazo específico ni genérico para cumplir con la notificación del sentido de este dictamen, a efecto de que el particular se encuentre posibilitado a proceder al pago de referencia, como tampoco establece un plazo para expedición y notificación de la licencia que nos ocupa una vez efectuado el pago de derechos.

En virtud de lo anterior y nuevamente mediante interpretación armónica e integradora de las disposiciones fiscales vigentes en la entidad, se tiene que en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León (ley fiscal en términos del artículo 2, fracción II, de la codificación fiscal estatal) tampoco establece un plazo específico, mucho menos genérico, para el cumplimiento de lo anterior; sin embargo, esta ley ordena en su artículo 1o. que se aplicará supletoriamente el Derecho Común, entendiéndose como tal al Código Civil estatal por lo que respecta al derecho común objetivo y al Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad en lo que respecta al derecho común subjetivo o procesal, considerándose este último el aplicable por ser éste el ordenamiento legal que regula el *ejercicio* de los derechos y demás plazos procesales en materia común, amén de que el Código Civil del Estado NO establece un plazo específico, ni genérico, para la notificación del sentido del dictamen (para que el particular esté en posibilidad de proceder al pago de derechos), así como para la expedición y notificación de la licencia en cuestión, por lo que en términos de los artículos 38 y 64 de la codificación procesal civil que nos ocupa, **resulta aplicable el término procesal genérico de tres (3) días hábiles** para cada etapa procedimental.

Finalmente, todas aquellas consideraciones y razonamientos contenidos en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable transcrito con anterioridad **y que no contravengan directa o indirectamente, ni expresa o implícitamente,** los considerandos del presente documento, forman parte integrante de este Dictamen, toda vez que esta H. Comisión es la facultada para dictaminar licencias de uso de suelo, de edificación o construcción (salvo unifamiliar), subdivisión, fusión, parcelación o relotificación, autorización de régimen en condominio, de fraccionamiento y urbanización, entre otros, para su aprobación por parte del Republicano Ayuntamiento, debiendo la Secretaría de Desarrollo Sustentable observar su debido cumplimiento, atento a lo ordenado por el artículo 135 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio.

SÉPTIMA. Con base en lo expuesto en los antecedentes y consideraciones de este dictamen y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3, 5 fracciones I, VII, XXI, XXX, XLVII, LXIII y LXIX, 6 fracción IV, 10 fracciones I, II, XIII, XIX y XXV, 11, 54, 82, 88, 89, 90, 94, 96, primer párrafo, 100, 121, fracción I, 123, fracción I, incisos a), b) y c), 124, fracción III, inciso b), 137 fracciones I y IV, 138, 191, párrafos primero, segundo y tercero, fracción X, 192, 228 fracción I, 241, 281, 282, 283, 284, 285, 325 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, 4, fracciones III, V, IX, X, XI, XII, XIV, XVI, XX, XXI, XXIII, XXV, XXVIII, XXIX, XXXIII, XXXVIII, XL, XLII y XLIV, 5, 9, fracción I, letras a, b y c, 11, 12, fracciones III y V, 24, 25, 34, 35, 36, 37, 40, último párrafo, 42, 48, fracciones II y III, 50, 51, 52, 53, fracciones II, III, letras c y d, y IV, letra e, 54, 55, 57, fracción IV, 59, 60, 63, segundo párrafo, 65, fracción I, letra c, fracción II, número 2, letra e, 66, 68, fracción III, 69, fracción II, III, IV, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 88, 91, 93, 96, 97, 98, 100, fracción III, 102, 103, 114, 135, 136, 137, 138, 151, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 168, 170, 175, 176, 177, 178, 192, 193, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 207 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, artículos 15, 27, 33, 35, 36, 37, 39, 41, 44, 54, 55, 56, 57, 58, 64, 65, 77, 78, 83, 85, 86, 102, 103, 104, 105, 106, 107-C, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 y 120 del Reglamento Para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, Actualización 2010, esta Comisión de Desarrollo Sustentable somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, los siguientes:

A C U E R D O S

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y condicionado a que se cumpla con lo establecido en las consideraciones cuarta y sexta del presente instrumento, se **APRUEBA** la expedición a la **SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DEL C. JOSÉ FERNANDO CALDERÓN AYALA, A TRAVÉS DEL ALBACEA EL C. JOSÉ FERNANDO CALDERÓN ROJAS**, de la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y DE SERVICIOS,** únicamente respecto a las clasificaciones que se describen como permitidas en la consideración sexta del presente instrumento, para el predio ubicado en la Avenida Frida Kahlo sin número, entre las calles Rufino Tamayo y José Ma. Escriva en Valle Oriente, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 32-009-008, presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **US 25175/2014.**

En ese orden de ideas y conforme a los considerandos que anteceden, **SE NIEGA** la **APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE CONSTRUCCIÓN Y NORMAS**

DE ESTACIONAMIENTO.

SEGUNDO. Se apercibe a la parte solicitante que la licencia perderá su vigencia si dentro de tres (03) años no se ejerce el derecho por ella conferido y que se empezará a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición.

TERCERO. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafo cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

CUARTO. Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Sustentable a fin de que, por conducto del personal a su digno cargo, haga del conocimiento del sentido de este dictamen a la parte solicitante, dentro del término de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de su aprobación por el Republicano Ayuntamiento y, previo el pago de derechos correspondientes, expida y notifique la licencia de uso de suelo dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago.

QUINTO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento y a la C. Secretaria de Desarrollo Sustentable para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

A T E N T A M E N T E, San Pedro Garza García, N. L., a 29 de enero de 2015. COMISIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ PRESIDENTE A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA CRISTINA MORENO GUTIÉRREZ SECRETARIA A FAVOR DEL DICTAMEN; C. JORGE SALVADOR GONZÁLEZ GARZA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA MAGDALENA GALVÁN GARCÍA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA LOYOLA COINDREAU FARÍAS VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias Regidora, ¿existe algún comentario?.

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

Se aprueba el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable referente al Expediente Administrativo US 25175/2014, en los términos expuestos.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**Ausente**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**A favor**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**A favor**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**A favor**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**Ausente**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, CON LA AUSENCIA AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN DE LA REGIDORA, MARÍA CONCEPCIÓN LANDA GARCÍA TÉLLEZ Y EL PRESIDENTE MUNICIPAL, ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Cedo la palabra al Presidente de la Comisión de Desarrollo Sustentable para la presentación del siguiente dictamen referente al Expediente Administrativo US 25346/2014.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Gracias señor Secretario, para la lectura del dictamen, cedo nuevamente la palabra a mi compañera regidora, María Magdalena Galván.

Regidora, C. María Magdalena Galván García. Gracias.

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 Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, nos fue turnada en fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil catorce (2014), para su estudio y análisis, las constancias que integran la solicitud presentada en fecha cuatro (04) de julio de dos mil catorce (2014) por las **C. C. DIANA LAURA, MARÍA ISABEL, MARTHA ELENA, NORMA LETICIA Y PATRICIA EUGENIA, TODAS DE APELLIDOS ALVARADO QUIROGA,** mediante la cual solicitan la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO CON GIROS PERMITIDOS, LINEAMIENTOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN, DENSIDAD Y CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, EXCEPTUANDO LOS GIROS DE GASOLINERAS Y ANTENAS DE RADIO-TELE COMUNICACIÓN, LO ANTERIOR DE ACUERDO AL ESCRITO DE FECHA DIECISÉIS (16) DE JUNIO DE DOS MIL CATORCE (2014),** para el predio ubicado en la Avenida Roberto Garza Sada sin número, entre las Calles Río Akumal y Alvarado de la Zona Sierra Madre en este municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 10-000-246, misma que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **US 25346/2014**; por lo que se presenta ante esa H. Autoridad el siguiente Dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación.

ANTECEDENTES

PRIMERO. Que la parte promovente solicitó la autorización de **LICENCIA DE USO DE SUELO CON GIROS PERMITIDOS, LINEAMIENTOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN, DENSIDAD Y CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, EXCEPTUANDO LOS GIROS DE GASOLINERAS Y ANTENAS DE RADIO-TELE COMUNICACIÓN, LO ANTERIOR DE ACUERDO AL ESCRITO DE FECHA DIECISÉIS (16) DE JUNIO DE DOS MIL CATORCE (2014),** para el predio ubicado en la Avenida Roberto Garza Sada sin número, entre las Calles Río Akumal y Alvarado de la Zona Sierra Madre en este municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 10-000-246, misma que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **US 25346/2014**.

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

1. Escritura pública número 5,963- cinco mil novecientos sesenta y tres, de fecha 27- veintisiete de septiembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público suplente adscrito a la Notaría Publica número 75- setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado, relativa al contrato de donación pura y simple, celebrado entre la C. Elvia Quiroga Gómez Viuda de Alvarado, como donante y las C.C. María Isabel Alvarado Quiroga, Martha Elena Alvarado Quiroga, Diana Laura Alvarado Quiroga, Norma Leticia Alvarado Quiroga y Patricia Eugenia Alvarado Quiroga, respecto al polígono número 1- uno, ubicado en la Colonia Carrizalejo en San Pedro Garza García, Nuevo León, con superficie de 13,924.663 metros cuadrados, con expediente catastral número 10-000-246, la anterior inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 559, Volumen 46, Libro 6, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 13- trece de marzo del 2013-dos mil trece.

2. Copia simple del estado de cuenta del impuesto predial al corriente, de fecha 03- tres de junio del año 2014-dos mil catorce, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 10-000-246.

3. Solicitud en formato oficial referente al trámite en cuestión.

4. Solicitud abierta en relación al trámite en comento.

5. Croquis de ubicación.

6. Fotografías del predio.

7. Planos en formato oficial.

8. Copia de Identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a favor de las C.C. María Madero Andonie, Diana Laura Alvarado Quiroga, María Isabel

Alvarado Quiroga, Martha Elena Alvarado Quiroga, Norma Leticia Alvarado Quiroga y Patricia Eugenia Alvarado Quiroga.

TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fundamento en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 138, fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un dictamen técnico que consta agregado al expediente de referencia.

CUARTO. El expediente administrativo **US 25346/2014**, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano el día tres (03) de diciembre de dos mil catorce (2014), a fin de que emitieran su opinión, siendo el sentido de la misma **"A FAVOR"** del uso de suelo Multifamiliar y **"EN CONTRA"** de la aplicación de lineamientos.

QUINTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, en términos de lo establecido en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en el artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil catorce (2014), turnó a esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud, a fin de que quedara en posibilidad de dictaminar.

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que la competencia de esta Comisión para conocer, estudiar y dictaminar tiene su fundamento en los artículos 26, 27, 28 fracción XI, 29 fracción XI incisos a), e) y j), 31, 32, 33, 34, 35, 83 fracción II y del 85 al 87 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

TERCERA. Esta Comisión de Desarrollo Sustentable advierte que con las documentales relacionadas en el antecedente Segundo del presente Dictamen, queda acreditada la propiedad y el interés jurídico que le asiste a la parte solicitante únicamente para intervenir en el presente trámite administrativo.

CUARTA. En el presente caso, en términos de lo previsto por el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el artículo 138, fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitió dictamen técnico que a continuación se transcribe íntegramente:

***ñ**DICTAMEN TÉCNICO*

I. DATOS GENERALES

No de Expediente:	*US 25346 2014*
Fecha de ingreso:	*04- cuatro de julio del 2014-dos mil catorce*
Expediente Catastral:	*10-000-246*
Asunto:	*Licencia de Uso de Suelo con los giros permitidos, lineamientos generales de construcción, densidad y cajones de estacionamiento, exceptuando los giros de gasolineras y antenas de radio-tele comunicación, lo anterior de acuerdo al escrito de fecha 16- dieciséis de junio del 2014- dos mil catorce.*
Ubicación:	*Av. Roberto Garza Sada sin número, entre las calles Río Akumal y Alvarado, de la Zona de la Sierra Madre.*
Propietario:	*Diana Laura, María Isabel, Martha Elena, Norma Leticia y Patricia Eugenia todas de apellidos Alvarado Quiroga.*
Superficie del predio:	*13,924.663 metros cuadrados*

II. ANTECEDENTES

1. *Presenta escritura pública número 5,963- cinco mil novecientos sesenta y tres, de fecha 27- veintisiete de septiembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón,*

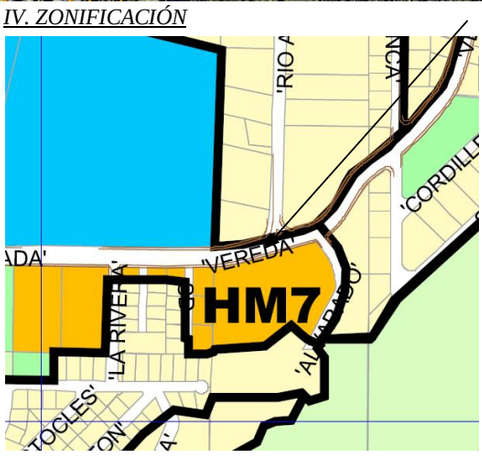
Notario Público suplente adscrito a la Notaría Publica numero 75- setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado, relativa al contrato de donación pura y simple, celebrado entre la C. Elvia Quiroga Gómez Viuda de Alvarado, como donante y las C.C. María Isabel Alvarado Quiroga, Martha Elena Alvarado Quiroga, Diana Laura Alvarado Quiroga, Norma Leticia Alvarado Quiroga y Patricia Eugenia Alvarado Quiroga, respecto al polígono número 1- uno, ubicado en la Colonia Carrizalejo en San Pedro Garza García, Nuevo León, con superficie de 13,924.663 metros cuadrados, con expediente catastral numero 10-000-246, la anterior inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 559, Volumen 46, Libro 6, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 13- trece de marzo del 2013-dos mil trece.

2. *Presenta copia simple del estado de cuenta del impuesto predial al corriente, de fecha 03- tres de junio del año 2014-dos mil catorce, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 10-000-246.*

III. INSPECCIÓN FÍSICA

Avance de obra efectuado por el Arq. Roberto Renovato Martínez. Es lote baldío, colindancias: ver croquis, se anexan 4-cuatro fotografías en el Sistema. 10/07/2014 02:23:35 p.m.

IV. ZONIFICACIÓN



El predio con expediente catastral numero 10-000-246 de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024 Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, y se ubica en la zona clasificada como Zona Habitacional Multifamiliar HM7, con una densidad neta máxima (200.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda) de acuerdo con el artículo 40, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y conforme a la Matriz de Compatibilidad por Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Zona Habitacional Multifamiliar, HM7, en donde la función habitacional multifamiliar horizontal, (1003), y habitacional multifamiliar vertical, (1004), se indican como PERMITIDAS.

V. LAS EDIFICACIONES HABITACIONALES MULTIFAMILIARES QUE SE EFECTUARÁN EN EL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 10-000-246, DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, DEBERÁ SUJETARSE A LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO:

CONCEPTO	*NORMATIVIDAD*
Altura Máxima	*Vivienda Multifamiliar Vertical: Se le permitirá una altura máxima de 12 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la Altura que se trate) y la colindancia del más próximo lote o predio que el Plan determine con uso de suelo Habitacional. Artículo 48 fracción II* *Vivienda multifamiliar horizontal: Cada edificación no deberá sobrepasar la*

	altura de 12 metros o tres pisos lo que sea mayor. Artículo 48 fracción III
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	*Los lotes o predios para vivienda multifamiliar tendrán un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) libre. En todos los casos se deberán respetar las restricciones de altura, densidad y remetimientos establecidos. Artículo 55.*
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	*Los lotes o predios para vivienda multifamiliar tendrán un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) libre. En todos los casos se deberán respetar las restricciones de remetimientos en sus límites y colindancias establecidas en el presente reglamento, así como el Coeficiente de Área Verde (CAV). Articulo 54.*
Coeficiente de Área Verde (CAV)	*30% al tratarse de un predio con superficie mayor 2,500 metros cuadrados, Artículo 57 Fracción V.*
Remetimiento Frontal	*El 5% de la longitud del frente del lote, Artículo 53 fracción II*
Remetimiento Posterior	*Tres metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, en el caso de la vivienda multifamiliar cuando colinde con vivienda unifamiliar. Artículo 53, fracción III, letra c.*
Remetimiento Lateral	*En vivienda multifamiliar de más de 3 pisos de altura, en donde los lotes o predios tengan frente mayor a 15 metros, el remetimiento mínimo lateral será de 1 metro o el 3% de la longitud de los lados del terreno, el que sea mayor, artículo 53, fracción IV, letra e.*

No se exigirán remetimiento mínimo posterior del predio en los casos de edificaciones destinadas para vestidores, baños, cocheras o palapa con altura máxima de 4 metros cuando sean construcciones de un solo nivel, ni cuando la colindancia sea con un derecho de paso o en un área municipal destinada a parque, jardín o plaza, de conformidad con el artículo 53 fracción III, tercer párrafo del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

ESTACIONAMIENTO:

Estacionamiento Multifamiliar:

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

Clave	*Funciones*	*Norma de Cajones de Estacionamiento*
1003	*Vivienda multifamiliar horizontal*	*1) Por cada unidad de vivienda o departamento hasta 100 m2 de construcción, 1.5 cajones;* *2) Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m2 hasta 250 m2 de construcción, 2 cajones;* *3) Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 250 m2 hasta 400 m2 de construcción, 3 cajones; y,*
1004	*Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)*	*4) Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 400 m2 de construcción, 4 cajones.*

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

En todos los casos, se deberán habilitar cajones de estacionamiento adicionales para visitantes, de conformidad con la cantidad de departamentos o unidades de vivienda que se pretendan edificar en el inmueble, conforme a los siguientes parámetros:

Unidades de viviendas o departamentos a edificar	*Cajones estacionamiento adicionales para visitantes*
I. *2 a 3*	*2*
II. *4 a 6*	*3*
III. *7 a 10*	*4*
IV. *11 a 15*	*6*

V. *16 a 20*	*8*
VI. *21 a 30*	*10*
VII. *31 a 40*	*12*
VIII. *41 a 50*	*14*
IX. *51 a 75*	*19*
X. *76 a 100*	*21*

Más de 100 departamentos se multiplicarán el factor del 18% por el número de departamentos con que cuente el edificio, con un mínimo de 21 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 las Tablas No. 1 y 2, cuya representación gráfica se incluye, con excepción de los lotes o predios que den frente vías subcolectoras y locales. (Artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León)

TABLA 1. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS NO COMPACTOS

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

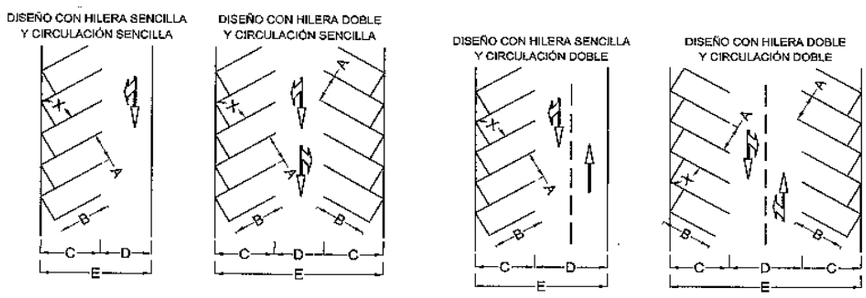
NOTA: (E) = C+D

TABLA 2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS COMPACTOS

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

NOTA: (E) = C+D

(Representación Gráfica Tabla 1) *(Representación Gráfica Tabla 2)*



Toda edificación nueva, remodelación o ampliación de una existente deberá contar con instalaciones que faciliten su uso a las personas con discapacidad. Se exceptúan las viviendas unifamiliares (Artículo 79 del citado Reglamento).

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

En todas las áreas destinadas para el estacionamiento de los vehículos de las personas con discapacidad deberá existir un señalamiento claro de los servicios proporcionados. Se utilizarán códigos internacionales en el diseño

del señalamiento, el cual deberá estar elaborado con materiales resistentes a la intemperie y de fácil mantenimiento. (Artículo 82 del citado Reglamento).

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

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, quedando prohibido instalarlas en los ochavos. (Artículo 87 del citado Reglamento)

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

En caso de que se pretendan desarrollar edificaciones con giros o clasificaciones que originen un alto flujo vehicular, que por su ubicación representen fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, deberá presentar el estudio de impacto vial o dictamen vial, según sea el caso, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 97 y 102 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Las construcciones que se realicen deberán contar con la iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran y realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación, debiendo cumplir con las recomendaciones que emita alguna institución competente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 228 fracción VIII y IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Previo a solicitar la licencia de construcción, deberá haber obtenido el visto bueno de la Dirección General de Medio Ambiente de esta Secretaría y en su caso, la autorización de la tala de árboles que resulten afectados por el desplante de la edificación.

Deberá cumplir con lo dispuesto por los artículos 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 176 y 177 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales señalan:

Los taludes máximos permisibles en lotes o predios serán aquellos que cumplan con los lineamientos que se indican en la Tabla No.3; 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 metros profundidad, se exigirá al propietario o al constructor un seguro de responsabilidad civil contra terceros, al iniciar y durante todo el proceso constructivo; El propietario o poseedor, el constructor y el perito serán corresponsables solidarios por la ejecución adecuada o en su caso por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados; Todo corte de suelo y los taludes resultantes en una construcción deberán contar con estudios geológicos y geotécnicos que permitan caracterizar los suelos o materiales pétreos y sus propiedades índice y mecánicas necesarias para el análisis cuantitativo de su estabilidad y el diseño de su solución estructural; La exploración geotécnica deberá 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; Los sondeos exploratorios deberán cubrir la totalidad de la longitud de corte proyectada, utilizando los criterios geológicos y geotécnicos apropiados. Queda a criterio del perito determinar el número de sondeos que garantice el total conocimiento de las variaciones espaciales de los materiales del subsuelo en la zona de interés; Las propiedades mecánicas e índices de los suelos deberán determinarse mediante pruebas de laboratorio estandarizadas (ASTM), especialmente las relativas a la determinación de la cohesión y el ángulo de fricción; En presencia de rocas deberá comprobarse la continuidad de la masa de roca a la profundidad de corte como mínimo; y sus discontinuidades mediante las mediciones de rumbo e inclinación de los planos de fractura o estratificación y el análisis estereográfico correspondiente relacionado con el talud de corte proyectado; Los riesgos de falla o deslizamiento potencial deberán analizarse cuantitativamente mediante el cálculo del factor de seguridad respectivo, cuyo valor deberá ser mayor a 1.5; En el caso de riesgo de falla, los taludes resultantes de corte deberán estabilizarse mediante obras de contención que garanticen la estabilidad del talud; Independientemente de su profundidad o altura, los taludes resultantes de excavaciones o cortes de terreno deberán estabilizarse para eliminar el riesgo de falla. El sistema de estabilización propuesto, su diseño y dimensiones deberá justificarse ante la Secretaría, mediante memoria de cálculo. Para efectos de este artículo y el anterior respetará la altura máxima permitida para la zona en que se ubique el inmueble; Las excavaciones o cortes de terreno con una profundidad o altura, según corresponda, mayores a 1.50 metros, deberán protegerse perimetralmente con la colocación de barreras que impidan el acceso del público en general a la zona de trabajo durante el tiempo requerido para la ejecución y la terminación de las actividades correspondientes; El proyecto ejecutivo para la solución a los riesgos de falla en un talud de corte deberá presentarse ante la Secretaría en un plano de construcción en el que se indiquen el procedimiento de construcción aplicable y los detalles de terminación respaldados por la memoria de cálculo respectiva, al concluir la obra; El proyecto de estabilización de los taludes de corte deberá incluir el proyecto de restauración ecológica y paisajística adecuado para armonizar la obra de contención con el entorno en sus condiciones originales; El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el constructor serán corresponsables de la correcta ejecución y en su

caso de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte; Toda construcción u obra deberá hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente hacia el colector pluvial, cauce natural más cercano o vialidad respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. La realización de las obras correspondientes será por cuenta del propietario del predio o quien sea responsable de la obra; El propietario o responsable de la obra deberá realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

Deberá presentar el estudio de impacto vial, de conformidad con los artículos 288, fracción IV inciso a), en relación con el 187 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estad, y los artículos 97 y 102 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este Municipio, el cual deberá ser acorde con lo dispuesto por el artículo 103 del citado Reglamento.

Además deberá presentar el programa específico y Plan de Contingencia en Materia de Protección Civil con la autorización de protección civil Municipal o Estatal, en los casos a que se refiere el artículo 192 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L., de conformidad con lo dispuesto por el artículo 140, fracción XIV, del citado ordenamiento legal.

Para solicitar la licencia de construcción en edificaciones mayores de mil metros cuadrados o mayor a cuatro niveles, con excepción de las viviendas unifamiliares, se deberá presentar un dictamen previo de las autoridades competentes relacionadas con las medidas de protección y seguridad; No se permitirá la construcción de edificaciones que no cumplan con los ordenamientos en materia de protección civil, contra incendios, explosiones y similares, así como con las Normas Oficiales Mexicanas vigentes aplicables a la materia; Los usos del suelo y las edificaciones para vivienda deberán estar alejados como mínimo a: I.- Cincuenta metros de cualquier ducto de petróleo o sus derivados; II.- Quince metros de una vía férrea; III.- Diez metros de las vías públicas de acceso controlado; IV.- Treinta metros de un canal de desagüe a cielo abierto; V.- Cincuenta metros de una línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión; y, VI.- Veinticinco metros de una zona industrial. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 192, 193, 194 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

Asimismo, en caso de implementar los sistemas contra riesgos, deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 207 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León., los cuales expresamente señalan: Las edificaciones que alojen 15 ó más personas deben contar con salidas de emergencia ubicadas de tal manera que la distancia a recorrer desde el punto más alejado del interior de una edificación a la salida, no sea mayor de 40 metros. Si la distancia es mayor a la indicada, el tiempo máximo en que debe evacuarse a las personas a un lugar seguro, es de tres minutos; las puertas de las salidas normales y de emergencia deben: abrirse en el sentido de la salida y contar con un mecanismo que las cierre y otro que permita abrirlas desde adentro mediante una operación simple de empuje; estar libres de obstáculos, candados, picaportes o de cerraduras con seguros puestos durante las horas de permanencia de las personas en la edificación; comunicar a un descanso, en caso de acceder a una escalera; ser de materiales resistentes al fuego y capaces de impedir el paso del humo entre las áreas internas; y, estar identificadas conforme a lo establecido a la NOM-026-STPS-1998 o la que la sustituya. Los edificios con más de 5-cinco niveles o 15-quince metros de altura deben contar con escaleras de emergencia protegidas contra incendio, de acuerdo a lo que establezca la Ley de Protección Civil Para el Estado de Nuevo León, o bien las autoridades de protección civil Estatales o Municipales. Los edificios con altura mayor a 60-sesenta metros deben contar con un área plana horizontal libre de obstáculos en su azotea para el aterrizaje emergente de helicópteros. Los edificios con uso de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura deben contar con sistemas fijos contra incendio que cumplan las características señaladas en la Guía de Referencia II de la NOM-002-STPS-2000 o la que la sustituya. Dichos sistemas fijos contra incendio pueden ser de los siguientes tipos: sistema de redes hidráulicas; y, sistema de rociadores con agente extinguidor de agua, bióxido de carbono, polvo químico seco, espumas, sustitutos de halón y agentes limpios. Los sistemas de redes hidráulicas deben cumplir las siguientes condiciones: Ser de circuito cerrado; Tener un suministro de agua exclusivo, independiente a la que se utilice para servicios generales; Contar con un abastecimiento de agua de al menos dos horas, a un flujo de novecientos cuarenta y seis litros por minuto, o definirse de acuerdo a: El riesgo a proteger; El área construida; Una dotación de cinco litros por metro cuadrado de construcción; y Un almacenamiento mínimo de veinte metros cúbicos en la cisterna; Contar con un sistema de bombeo para impulsar el agua a través de toda la red de tubería instalada; Contar con un sistema de bombeo con dos fuentes de energía (eléctrica y de combustión interna) y estar automatizado; Contar con un sistema de bomba Jockey para mantener una presión constante en toda la red hidráulica; Contar con una conexión siamesa accesible y visible para el servicio de bomberos, conectada a la red hidráulica y no a la cisterna o fuente de suministro de agua; Tener conexiones y accesorios que sean compatibles con el servicio de bomberos (cuerda tipo NSHT); y, Mantener una presión mínima de siete kilogramos por centímetro cuadrado en toda la red. Las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, deben contar con detectores de incendio que pueden ser de los siguientes tipos, según las necesidades: de humo; de calor; de gases de combustión; de flama; y, otros según requerimientos. Los detectores de humo deben instalarse a razón de uno por cada 80 metros cuadrados de techo, sin obstrucciones entre el contenido del área y el detector; y una separación máxima de 9 metros entre los centros de detectores. Para los demás tipos de detectores, se deben realizar los estudios técnicos para determinar la cantidad y ubicación de los detectores. Dichos estudios se presentarán a la autoridad municipal competente para su evaluación y aprobación en su caso. Los detectores de incendios deben cumplir las siguientes características: tener un sistema de supervisión automático; tener dispositivos de alarma remotos, visuales o sonoros; tener un sistema de localización de la señal de alarma; y, tener suministro de energía eléctrica de corriente alterna y contar con un respaldo de baterías. Además de los sistemas fijos contra incendio, las edificaciones con unos de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura deben contar con extintores portátiles y móviles colocados en lugares visibles, de fácil acceso y libres de

obstáculos, de tal manera que el recorrido máximo para llegar a ellos desde cualquier lugar ocupado, no exceda de 15 metros.

Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 15, 27, 33, 35, 36, 37, 39, 41, 44, 55, 57, 58, 64, 65, 77, 78, 83, 85, 86, 102, 102 BIS 1, 102 BIS 2, 102 BIS 3, 103, 103 BIS, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 y 120 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, contenidas en sus artículos

VI. DICTAMEN.

Considerando que el inmueble con expediente catastral 10-000-246, ubicado frente a la Avenida Roberto Garza Sada sin número, entre las calles Río Akumal y Alvarado en la Zona de la Sierra Madre, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024 Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, se ubica en la zona clasificada como Zona Habitacional Multifamiliar HM7 con una densidad de (200.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda), y de acuerdo con la Matriz de Compatibilidad por Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Zona Habitacional Multifamiliar, HM7, la función habitacional, vivienda multifamiliar horizontal, (1003), y vivienda multifamiliar vertical (1004) se consideran permitidas; por lo cual se dictamina como POSITIVO la expedición a las C.C. Diana Laura, María Isabel, Martha Elena, Norma Leticia y Patricia Eugenia todas de apellidos Alvarado Quiroga, de la Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar Horizontal y Multifamiliar Vertical, así como la aplicación de lineamientos urbanísticos, condicionado a que el solicitante, o terceros causahabientes cumplan con la densidad indicada en el punto IV del presente dictamen y con los lineamientos urbanísticos señalados en el punto V del presente dictamen, que para todo efecto legal se tienen por transcritos, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

Siendo objeto de la licencia de uso de suelo establecer las normas de planificación de orden urbanístico, de preservación natural y protección al ambiente, se informa a los solicitantes que de acuerdo al Reglamento de Zonificación y usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y la Matriz de Cajones de Estacionamiento contenido en el mismo, el uso de suelo pretendido deberá desarrollarse en edificaciones que cumplan con los lineamientos urbanísticos de construcción que fueron citados en el punto V del presente dictamen; y en caso de que hubiere concluido la vigencia de la Licencia de Uso de Suelo, deberá solicitarse nuevamente, y cumplir con los lineamientos que se encuentren vigentes al presentar su solicitud, ya que la presente no constituye una licencia de construcción ni de uso de la edificación, por lo que antes de iniciar la construcción o dar la función del uso de suelo referido, deberá presentar el proyecto estructural para su autorización, y solicitar la respectiva licencia de construcción y/o uso de edificación.

La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y se empezarán a contar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, como lo establece el artículo 285 de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado.

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

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

Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios con el propietario o desarrollador de un proyecto en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable, por lo que serán reportados a las autoridades que corresponda y esto originará como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 319, 320 y 347 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361, párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

A T E N T A M E N T E:
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
ñ**Rúbrica**ò
LIC. FRANCISCO JAVIER GARZA SUAREZ.

EL C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
ñ**Rúbrica**ò
*ING. HORACIO LEON LEETCH**ò***

QUINTA. El expediente administrativo **US 25346/2014**, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano el día tres (03) de diciembre de dos mil catorce (2014), a fin de que emitieran su opinión, siendo el sentido de la misma **"A FAVOR"** del uso de suelo multifamiliar y **"EN CONTRA"** de la aplicación de lineamientos.

SEXTA. Por lo anteriormente expuesto y fundado y una vez que se analizaron por esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, las constancias que integran el expediente administrativo número **US 25346/2014**, así como la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano y el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, toda vez que el inmueble en cuestión, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024 Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, y se ubica en la zona clasificada como Zona Habitacional Multifamiliar HM7, con una densidad neta máxima (200.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda) de acuerdo con el artículo 40, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y conforme a la Matriz de Compatibilidad por Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Zona Habitacional Multifamiliar, HM7, en donde la función habitacional multifamiliar horizontal, (1003), y habitacional multifamiliar vertical, (1004), se indican como PERMITIDAS.

Por lo antes expuesto y considerando que el inmueble con expediente catastral 10-000-246, ubicado frente a la Avenida Roberto Garza Sada sin número, entre las calles Río Akumal y Alvarado en la Zona de la Sierra Madre, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024 Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, se ubica en la zona clasificada como Zona Habitacional Multifamiliar HM7 con una densidad de (200.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda), y de acuerdo con la Matriz de Compatibilidad por Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Zona Habitacional Multifamiliar, HM7, la función habitacional, vivienda multifamiliar horizontal, (1003), y vivienda multifamiliar vertical (1004) se consideran permitidas; por lo cual, la suscrita Comisión de Desarrollo Sustentable dictamina en sentido **POSITIVO** la expedición a las **C.C. DIANA LAURA, MARÍA ISABEL, MARTHA ELENA, NORMA LETICIA Y PATRICIA EUGENIA TODAS DE APELLIDOS ALVARADO QUIROGA,** de la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR HORIZONTAL Y MULTIFAMILIAR VERTICAL**, condicionado a que la parte solicitante, o terceros causahabientes cumplan con la densidad antes indicada, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

Por otra parte y contrario a lo razonado en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, se dictamina en sentido **NEGATIVO** la **APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN Y CAJONES DE ESTACIONAMIENTO,** pues no es un trámite o licencia que sea previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, ni en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Más aún, la licencia de uso de suelo tiene como objeto establecer las *normas* de planificación o *restricciones* de orden urbanístico, de preservación natural y protección al ambiente, más no lineamientos generales de construcción y cajones de estacionamiento, tal y como indebidamente se incluyen en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable. Lo anterior es así, ya que el artículo 282, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano en vigor, refiere expresamente a normas o restricciones, más nunca a lineamientos, sin que la ley de la materia, ni el reglamento antes señalado, definan expresamente cuáles son dichas normas o restricciones de orden urbanístico, en el entendido que la aplicación e interpretación de las disposiciones que imponen restricciones (cargas) al particular debe hacerse en forma estricta, atento a lo previsto por el artículo 7, primer párrafo, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por ser la Ley de Desarrollo Urbano del Estado una ley fiscal en términos del numeral 2, fracción V, de la precitada Codificación Fiscal Estatal.

Aunado a lo anterior, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio

de San Pedro Garza García, N.L., ordena la determinación de los lineamientos urbanísticos en las licencias de construcción y uso de edificación, tal y como lo expresan los numerales 49 bis, 53, 53 bis, 56, 64, 69 y 147 del reglamento municipal en cita, por lo que se determina que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y la Matriz de Cajones de Estacionamiento contenido en el mismo, el uso de suelo pretendido deberá desarrollarse en edificaciones que cumplan con los lineamientos urbanísticos de construcción **que se encuentren vigentes al momento de presentar su solicitud de licencia de construcción y/o uso de edificación,** ya que la presente no constituye una licencia de construcción ni de uso de la edificación, mucho menos la parte solicitante peticionó estas últimas, por lo que antes de iniciar la construcción o dar la función del uso de suelo referido, deberá presentar el proyecto estructural para su autorización, y solicitar la respectiva licencia de construcción y/o uso de edificación, **la cual deberá respetar los lineamientos que señalen las disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano vigentes al momento de ingresar su solicitud**, por lo que esta no le genera derecho sino únicamente respecto al uso de suelo señalado.

La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de tres (3) años no se ejerce el derecho por ella conferido, y se empezarán a contar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, como lo establece el artículo 285 de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios con el propietario o desarrollador de un proyecto en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable, por lo que serán reportados a las autoridades que corresponda y esto originará como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 319, 320 y 347 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361, párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad y será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Por lo que respecta a la notificación del sentido de este dictamen y la posterior expedición y notificación de la licencia correspondiente por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (previo el pago de los derechos que corresponda), la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de este municipio son omisos en establecer plazos para ello, por lo que **se establece el plazo genérico de tres (3) días hábiles** contados a partir de la fecha en que sea aprobado el presente dictamen por el Republicano Ayuntamiento, para que la prenombrada Secretaría haga conocimiento de la parte interesada respecto del sentido de este instrumento y, una vez efectuado el pago de derechos en cuestión, expida y notifique la licencia correspondiente dentro de un plazo que no exceda los tres (3) tres días hábiles siguientes a la fecha de pago; lo anterior, en términos de los artículos 38 y 64 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad y de aplicación supletoria a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En efecto, al no existir un plazo específico señalado en la ley de la materia, ni en el Reglamento de Zonificación citado con anterioridad, se reconoce que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León tiene el carácter de ley fiscal en términos del artículo 2, fracción V, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por lo que se estima de aplicación supletoria dicha codificación fiscal estatal, la cual tampoco establece un plazo específico ni genérico para cumplir con la notificación del sentido favorable de este dictamen, a efecto de que el particular se encuentre posibilitado a proceder al pago de referencia, como tampoco establece un plazo para expedición y notificación de las licencias que nos ocupan una vez efectuado el pago de derechos.

En virtud de lo anterior y nuevamente mediante interpretación armónica e integradora de las disposiciones fiscales vigentes en la entidad, se tiene que en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León (ley fiscal en términos del artículo 2, fracción II, de la codificación fiscal estatal) tampoco establece un plazo específico, mucho menos genérico, para el cumplimiento de lo anterior; sin embargo, esta ley ordena en su artículo 1o. que se aplicará supletoriamente el Derecho Común, entendiéndose como tal al Código Civil estatal por lo que respecta al derecho común objetivo y al Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad en lo que respecta al derecho común subjetivo o procesal, considerándose este último el aplicable por ser éste el ordenamiento legal que regula el *ejercicio* de los derechos y demás plazos procesales en materia común, amén de que el Código Civil del Estado NO establece un plazo específico, ni genérico, para la notificación del sentido del dictamen (para que el particular esté en posibilidad de proceder al pago de derechos), así como para la expedición y notificación de la licencia en cuestión, por lo que en términos de los artículos 38 y 64 de la codificación procesal civil que nos ocupa, **resulta aplicable el término procesal genérico de tres (3) días hábiles** para cada etapa procedimental a cargo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Finalmente, todas aquellas consideraciones y razonamientos contenidos en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable transcrito con anterioridad **y que no contravengan directa o indirectamente, ni expresa o implícitamente,** los considerandos del presente documento, forman parte integrante de este Dictamen, en el entendido de que esta H. Comisión es la facultada para dictaminar licencias de uso de suelo, de edificación o construcción (salvo unifamiliar), subdivisión, fusión, parcelación o relotificación, autorización de régimen en condominio, de fraccionamiento y urbanización, entre otros, para su aprobación por parte del Republicano Ayuntamiento, debiendo la Secretaría de Desarrollo Sustentable observar su debido cumplimiento, atento a lo ordenado por el artículo 135 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio.

SÉPTIMA. Con base en lo expuesto en los antecedentes y consideraciones de este dictamen y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 3, 5 fracciones I, VII, XXI, XXX, XLVII, LXIII y LXIX, 6 fracción IV, 10 fracciones I, II, XIII, XIX y XXV, 11, 54, 82, 88, 89, 90, 94, 96, primer párrafo, 100, 121, fracción I, 123, fracción I, incisos a), b) y c), 124, fracción III, inciso b), 137 fracciones I y IV, 138, 191, párrafos primero, segundo y tercero, fracción X, 192, 228 fracción I, 241, 281, 282, 283, 284, 285, 325 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, 4, fracciones III, V, IX, X, XI, XII, XIV, XVI, XX, XXI, XXIII, XXV, XXVIII, XXIX, XXXIII, XXXVIII, XL, XLII y XLIV, 5, 9, fracción I, letras a, b y c, 11, 12, fracciones III y V, 24, 25, 34, 35, 36, 37, 40, último párrafo, 42, 48 fracciones II y III, 50, 51, 52, 53, fracciones II, III, letras c y d, y IV, letra e, 54, 55, 57, fracción IV, 59, 60, 63, segundo párrafo, 65, fracción I, letra c, fracción II, número 2, letra e, 66, 68, fracción III, 69, fracción II, III, IV, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 88, 91, 93, 96, 97, 98, 100, fracción III, 102, 103, 114, 135, 136, 137, 138, 151, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 168, 170, 175, 176, 177, 178, 192, 193, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 207 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; artículos 15, 27, 33, 35, 36, 37, 39, 41, 44, 54, 55, 56, 57, 58, 64, 65, 77, 78, 83, 85, 86, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 y 120 del Reglamento Para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como el Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, esta Comisión de Desarrollo Sustentable somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, los siguientes:

A C U E R D O S

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en las consideraciones Cuarta, Sexta y Séptima del presente instrumento, se **APRUEBA** la expedición a las **C.C. DIANA LAURA, MARÍA ISABEL, MARTHA ELENA, NORMA LETICIA Y PATRICIA EUGENIA, TODAS DE APELLIDOS ALVARADO QUIROGA,** de la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR HORIZONTAL Y MULTIFAMILIAR VERTICAL**, con excepción de los giros de gasolineras y antenas de radio-tele comunicación los cuales no fueron analizados tal y como los solicita la parte promovente, todo lo anterior respecto del predio ubicado en la Avenida Roberto Garza Sada sin número, entre las Calles Río Akumal y Alvarado de la Zona Sierra Madre en este municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 10-000-246, misma que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **US 25346/2014.**

En ese orden de ideas y conforme a las consideraciones que anteceden, **SE NIEGA**

la aplicación de **LINEAMIENTOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN Y CAJONES DE ESTACIONAMIENTO**.

SEGUNDO. Se apercibe la parte solicitante que la licencia perderá su vigencia si dentro de tres (03) años no se ejerce el derecho por ella conferido y que se empezará a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición.

TERCERO. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafo cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

CUARTO. Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Sustentable a fin de que, por conducto del personal a su digno cargo, haga del conocimiento del sentido de este dictamen a la parte solicitante, dentro del término de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de su aprobación por el R. Ayuntamiento y, previo el pago de derechos correspondientes, expida y notifique la licencia antes señalada dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 291 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y demás disposiciones señaladas en este dictamen.

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

A T E N T A M E N T E, San Pedro Garza García, N. L., a 18 de diciembre de 2014. COMISIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ PRESIDENTE A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA CRISTINA MORENO GUTIÉRREZ SECRETARIA A FAVOR DEL DICTAMEN; C. JORGE SALVADOR GONZÁLEZ GARZA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA MAGDALENA GALVÁN GARCÍA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA LOYOLA COINDREAU FARÍAS VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias Regidora, ¿existe algún comentario al respecto?

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

Se aprueba el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable referente al Expediente Administrativo US 25346/2014, en los términos expuestos.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**Ausente**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**A favor**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**A favor**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**A favor**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**Ausente**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C- Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, CON LA AUSENCIA AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN DE LA REGIDORA, MARÍA CONCEPCIÓN LANDA GARCÍA TÉLLEZ Y EL PRESIDENTE MUNICIPAL, ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Cedo la palabra el Presidente de la Comisión de Desarrollo Sustentable para la presentación del siguiente dictamen referente al Expediente Administrativo US 25809/2014.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Gracias señor Secretario, para la lectura del dictamen, ahora cedo la palabra a mi compañera regidora, María Loyola Coindreau.

Regidora, C. María Loyola Coindreau Farías.

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 Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, nos fue turnada en fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil catorce (2014), para su estudio y análisis, las constancias que integran la solicitud presentada en fecha veintinueve (29) de septiembre de dos mil catorce (2014) por la persona moral denominada **INMOBILIARIA ELI-CAN, S. A. DE C. V.,** mediante la cual solicita la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA LOS GIROS HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y DE SERVICIOS, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EXCEPTUANDO LOS GIROS DE GASOLINERA Y ANTENAS DE RADIOCOMUNICACIÓN,** para el predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 450 oriente, entre las calles Zaragoza y Manuel González, en el Centro de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 02-035-002, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que integró el expediente administrativo número **US 25809/2014**, por lo que se presenta ante esa H. Autoridad el presente Dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se señalan a continuación.

ANTECEDENTES

PRIMERO. Que la parte promovente presentó solicitud referente a la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA LOS GIROS HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y DE SERVICIOS, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EXCEPTUANDO LOS GIROS DE GASOLINERA Y ANTENAS DE RADIOCOMUNICACIÓN,** para el predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 450 oriente, entre las calles Zaragoza y Manuel González, en el Centro de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 02-035-002, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que integró el expediente administrativo número **US 25809/2014.**

SEGUNDO. La parte promovente acompañó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Copia simple de escritura pública número 15,655-quince mil seiscientos cincuenta y cinco, de fecha 09-nueve de noviembre del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Garza, Notario Público número 25-veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al **acta constitutiva** de la persona moral denominada **Inmobiliaria Eli-Can**, **Sociedad Anónima de Capital Variable**, asimismo se designan como apoderados generales de la misma, a los C.C. Alejandro Elizondo Garza y Ninfa Esthela Cantú Treviño; la anterior escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 91143*1, de fecha 26-veintiseis de noviembre del 2004-dos mil cuatro.

2. Copia simple de escritura pública número 3,749-tres mil setecientos cuarenta y nueve, de fecha 26-veintisiete de septiembre del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Garza, Notario Público número 25-veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al **contrato de compra venta** de bienes inmuebles, a favor de la sociedad denominada Inmobiliaria Eli-Can S.A. de C.V., representada por el C. Alejandro Elizondo Garza, del lote de terreno ubicado dentro de los ejidos del Municipio de Garza García Nuevo León por la zona número 11-once manzana número 5-cinco, con el expediente catastral 02-035-002, con superficie de **1,035.00 metros cuadrados**; lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 1838, volumen 113, libro 74, sección I Propiedad, unidad Garza García, de fecha 03-tres de noviembre del 2011-dos mil once.

3. Copia simple de escritura pública número 4,584-cuatro mil quinientos ochenta y cuatro, de fecha 27-veintisiete de abril del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Garza, Notario Público número 25-veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al contrato de **compra venta** de un bien inmueble, a favor de la sociedad denominada Inmobiliaria Eli-Can", S.A. de C.V., respecto de la fracción de terreno ubicada por la zona 11-once, manzana 5-cinco del Municipio de Garza García, Nuevo León, con superficie de **265.37 metros cuadrados**; la anterior escritura inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 777, volumen 116, libro 32, sección Propiedad, unidad Garza García, de fecha 18-dieciocho de mayo del año 2012-dos mil doce.

4. Copia simple de escritura pública número 4,585-cuatro mil quinientos ochenta y cinco, de fecha 27-veintisiete de abril del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Garza, Notario Público número 25-veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al contrato de **compra venta** de un bien inmueble, a favor de la sociedad denominada Inmobiliaria Eli-Can S.A. de C.V., representada por el C. Alejandro Elizondo Garza, como la parte compradora, respecto de una porción de terreno ubicada en los ejidos del municipio de Garza García, Nuevo León, por la zona 11-once, manzana 5-cinco, con superficie de **307.96 metros cuadrados**; la anterior escritura inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 781, volumen 116, libro 32, sección Propiedad, unidad Garza García, de fecha 18-dieciocho de mayo del año 2012-dos mil doce.

5. Copia simple de escritura pública número 5,635-cinco mil seiscientos treinta y cinco, de fecha14-catorce de marzo del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Garza, Notario Público número 25-veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al contrato de **compra venta** de un bien inmueble, a favor de la sociedad denominada Inmobiliaria Eli-Can S.A. de C.V., representada por el C. Alejandro Elizondo Garza, como la parte compradora, de una porción de terreno ubicada en la zona 11-once, manzana 5-cinco del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con las siguientes medidas 7.30 frente a la calle norte, a la calle Bernardo Reyes (ahora José Vasconcelos) mide 7.30 metros al sur, 53.90 metros al oriente y 53.90 metros al poniente, teniendo como mejora la finca marcada con el número 450-cuatrocientos cincuenta de la avenida José Vasconcelos; la anterior escritura inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 629, volumen 119, libro 26, sección Propiedad, unidad Garza García, de fecha 29-veintinueve de abril del 2013-dos mil trece.

6. Resolución administrativa de fecha 14-catorce de noviembre del 2013- dos mil trece, con número de oficio CIOR/JSEDS/976/2013, dictada por esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, dentro del expediente administrativo número SFR-24080/2013, mediante la cual se notifica el acuerdo del R. Ayuntamiento aprobado en la segunda sesión ordinaria del mes de noviembre, celebrada el día 11- once de noviembre del 2013- dos mil trece, en el que se aprueba la fusión de 4- cuatro lotes para quedar en 1-uno, con superficie total de 1,969.07 metros cuadrados, los cuales se localizan en Av. José Vasconcelos numero 450 oriente del casco Urbano de este Municipio.

7. Escrito de fecha 12-doce de marzo del 2014-dos mil catorce, dirigido al Registrador Público de la Propiedad del Estado, mediante el cual solicita la inscripción del plano de la fusión de los lotes identificados con los expedientes catastrales 02-035-002, con superficie de 1,035.00 metros cuadrados, 02-035-009, con superficie de 393.47 metros cuadrados, 02-035-010, con superficie de 275.23 metros cuadrados y 02-035-011, con superficie de 265.37 metros cuadrados, para formar un solo cuerpo de 1,969.07 metros cuadrados de superficie con el expediente catastral 02-035-002. El anterior escrito pasado ante la fe del Notario Público número 25-veinticinco, con residencia en el Primer Distrito Registral en el Estado, mediante el acta fuera de protocolo número 66,001/14, de fecha 14-catorce de marzo del 2014-dos mil catorce. La anterior acta se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 343, volumen 70, libro 7, sección auxiliares, unidad Garza García, de fecha 20-veinte de marzo del 2014-dos mil catorce.

8. **Poder** otorgado por el C. Alejandro Elizondo Garza, en representación de la sociedad denominada Inmobiliaria Eli-can, S.A. de C.V.,, en fecha 3-tres de septiembre del 2014- dos mil catorce, a favor de los C.C. **Javier Gerardo Benítez de la Garza** y **Alfredo Villanueva Garza**, consistente en Poder Especial delegable, pero tan amplio, cumplido y bastante en derecho sea necesario, para

que en forma conjunta o separada, acudan en representación de la citada sociedad, ante toda dependencia del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dicho poder pasado ante la fe del Notario Público número 25-veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, bajo el acta fuera de protocolo número 70,618/14, de fecha 3-tres de septiembre del 2014-dos mil catorce

9. Copia simple del estado de cuenta correspondiente al pago del impuesto predial al corriente, de fecha 29- veintinueve de septiembre del 2014-dos mil catorce, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, respecto del predio identificado con el expediente catastral número 02-035-002.

10. Antecedentes en el sistema de la Secretaría de Desarrollo Sustentable:

    - Licencia de Construcción para **Demolición,** expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, bajo el número administrativo DEMT 21726/2011, para el expediente catastral 02-035-002, autorizando a demoler 472.00 metros cuadrados.

    - Resolución administrativa de fecha 23-veintitrés días del mes de julio del 2012-dos mil doce, con número de oficio AMDG/JSECU/844/2012, dictada por la entonces Secretaría de Control Urbano, dentro del expediente administrativo número SFR-21965/2012, mediante la cual se notifica el acuerdo del R. Ayuntamiento aprobado en la en la segunda Sesión Ordinaria del mes de Junio celebrada en fecha 29-veintinueve de junio del 2012-dos mil doce y 2-dos de julio del año 2012-dos mil doce en el que se aprueba la fusión de 2 lotes para quedar en uno de superficie total de 1,035.00 metros cuadrados, en el predio que se ubica en la Avenida José Vasconcelos número 428, entre las calles Manuel González y Zaragoza del Casco Urbano de este Municipio, Nuevo León, identificado con números de expediente catastral 02-035-002 y 02-035-008.

    - Alineamiento vial, expedido por esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, bajo el número administrativo AV 24053/2013, para el predio identificado con el expediente catastral 02-035-002.

11. Solicitud abierta en relación al trámite que nos ocupa.

12. Solicitud en formato oficial referente al trámite en cuestión.

13. Fotografías del predio objeto de la solicitud.

14. Croquis de ubicación del inmueble.

15. Planos de Antecedentes en Formato oficial.

16. Copia de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a favor de los C. C. Alejandro Elizondo Garza, Alfredo Villanueva Garza y Sandra Daniela Salazar Cavazos.

TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fundamento en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 138, fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un dictamen técnico que consta agregado al expediente de referencia, y el cual será transcrito íntegramente en ulteriores líneas.

CUARTO. El expediente administrativo **US 25809/2014**, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano el día diez (10) de diciembre de dos mil catorce (2014), quien emitió su opinión, siendo el sentido de la misma **"A FAVOR"** del uso de suelo y **"EN CONTRA"** de la aplicación de lineamientos.

QUINTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, en términos de lo establecido en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en el artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha dieciocho (18) de Diciembre de dos mil catorce (2014), turnó a esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud, a fin de que quedara en posibilidad de dictaminar.

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que la Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, solventar y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 10, fracción XIII en relación con los diversos numerales 281, 282, 283, 291 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y artículos 26, 27, 28 fracción XI, 29 fracción XI incisos a), e) y j), 31 al 35, 83 fracción II y del 85 al 87 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, y artículos 135 segundo párrafo, 137, 138 y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. Que el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la única autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable, referente a la solicitud presentada de conformidad con los artículos 10, fracción XIII y último párrafo, 282, 283 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 135 segundo párrafo, 137, 138 y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERA. Esta Comisión de Desarrollo Sustentable advierte que con las documentales relacionadas en el Antecedente Segundo del presente Dictamen se cumple con lo dispuesto por el artículo 283 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con lo dispuesto por el artículo 138 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, quedando acreditada la propiedad y el interés jurídico que le asiste a la parte solicitante únicamente para impulsar el presente trámite administrativo con los documentos enumerados en el antecedente Segundo del presente instrumento.

CUARTA. En el presente caso, en términos de lo previsto por el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el artículo 138, fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitió dictamen técnico que a continuación se transcribe íntegramente:

***ñ**DICTAMEN TÉCNICO*

V. DATOS GENERALES

Número de expediente:	*US-25809/2014.*
Fecha de ingreso:	*29- veintinueve de septiembre del 2014-dos mil catorce.*
Expediente catastral:	*02-035-002*
Asunto:	*Licencia de uso de suelo para los giros habitacional multifamiliar, comercial y de servicios, así como la aplicación de lineamientos urbanísticos exceptuando los giros de gasolinera y antenas de radiocomunicación.*
Ubicación:	*Av. José Vasconcelos número 450 oriente, entre las calles Zaragoza y Manuel González, en el centro de San Pedro, Garza García, Nuevo León.*
Propietario:	*Inmobiliaria Eli-can, S.A. de C.V.*
Representante legal:	*Alfredo Villanueva Garza.*
Superficie del predio:	*1,969.07 metros cuadrados.*

II. ANTECEDENTES

1. *Presenta copia simple de escritura pública número 15,655-quince mil seiscientos cincuenta y cinco, de fecha 09-nueve de noviembre del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Garza, Notario Público número 25-veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al acta constitutiva de la persona moral denominada Inmobiliaria Eli-Can, Sociedad Anónima de Capital Variable, asimismo se designan como apoderados generales de la misma, a los C.C. Alejandro Elizondo Garza y Ninfa Esthela Cantú Treviño; la anterior escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 91143*1, de fecha 26-veintiseis de noviembre del 2004-dos mil cuatro.*

2. *Presenta copia simple de escritura pública número 3,749-tres mil setecientos cuarenta y nueve, de fecha 26-veintisiete de septiembre del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo*

Garza, Notario Público número 25-veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al contrato de compra venta de bienes inmuebles, a favor de la sociedad denominada Inmobiliaria Eli-Can S.A. de C.V., representada por el C. Alejandro Elizondo Garza, del lote de terreno ubicado dentro de los ejidos del Municipio de Garza García Nuevo León por la zona número 11-once manzana número 5-cinco, con el expediente catastral 02-035-002, con superficie de 1,035.00 metros cuadrados; lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 1838, volumen 113, libro 74, sección I Propiedad, unidad Garza García, de fecha 03-tres de noviembre del 2011-dos mil once.

3. *Presenta copia simple de escritura pública número 4,584-cuatro mil quinientos ochenta y cuatro, de fecha 27-veintisiete de abril del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Garza, Notario Público número 25-veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al contrato de compra venta de un bien inmueble, a favor de la sociedad denominada Inmobiliaria Eli-Can**ò**, S.A. de C.V., respecto de la fracción de terreno ubicada por la zona 11-once, manzana 5-cinco del Municipio de Garza García, Nuevo León, con superficie de 265.37 metros cuadrados; la anterior escritura inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 777, volumen 116, libro 32, sección Propiedad, unidad Garza García, de fecha 18-dieciocho de mayo del año 2012-dos mil doce.*

4. *Presenta copia simple de escritura pública número 4,585-cuatro mil quinientos ochenta y cinco, de fecha 27-veintisiete de abril del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Garza, Notario Público número 25-veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al contrato de compra venta de un bien inmueble, a favor de la sociedad denominada Inmobiliaria Eli-Can S.A. de C.V., representada por el C. Alejandro Elizondo Garza, como la parte compradora, respecto de una porción de terreno ubicada en los ejidos del municipio de Garza García, Nuevo León, por la zona 11-once, manzana 5-cinco, con superficie de 307.96 metros cuadrados; la anterior escritura inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 781, volumen 116, libro 32, sección Propiedad, unidad Garza García, de fecha 18-dieciocho de mayo del año 2012-dos mil doce.*

5. *Presenta copia simple de escritura pública número 5,635-cinco mil seiscientos treinta y cinco, de fecha14-catorce de marzo del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Garza, Notario Público número 25-veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al contrato de compra venta de un bien inmueble, a favor de la sociedad denominada Inmobiliaria Eli-Can S.A. de C.V., representada por el C. Alejandro Elizondo Garza, como la parte compradora, de una porción de terreno ubicada en la zona 11-once, manzana 5-cinco del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con las siguientes medidas 7.30 frente a la calle norte, a la calle Bernardo Reyes (ahora José Vasconcelos) mide 7.30 metros al sur, 53.90 metros al oriente y 53.90 metros al poniente, teniendo como mejora la finca marcada con el número 450-cuatrocientos cincuenta de la avenida José Vasconcelos; la anterior escritura inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 629, volumen 119, libro 26, sección Propiedad, unidad Garza García, de fecha 29-veintinueve de abril del 2013-dos mil trece.*

6. *Resolución administrativa de fecha 14-catorce de noviembre del 2013- dos mil trece, con número de oficio CIOR/JSEDS/976/2013, dictada por esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, dentro del expediente administrativo número SFR-24080/2013, mediante la cual se notifica el acuerdo del R. Ayuntamiento aprobado en la segunda sesión ordinaria del mes de noviembre, celebrada el día 11-once de noviembre del 2013- dos mil trece, en el que se aprueba la fusión de 4- cuatro lotes para quedar en 1-uno, con superficie total de 1,969.07 metros cuadrados, los cuales se localizan en Av. José Vasconcelos numero 450 oriente del casco Urbano de este Municipio.*

7. *Presenta escrito de fecha 12-doce de marzo del 2014-dos mil catorce, dirigido al Registrador Público de la Propiedad del Estado, mediante el cual solicita la inscripción del plano de la fusión de los lotes identificados con los expedientes catastrales 02-035-002, con superficie de 1,035.00 metros cuadrados, 02-035-009, con superficie de 393.47 metros cuadrados, 02-035-010, con superficie de 275.23 metros cuadrados y 02-035-011, con superficie de 265.37 metros cuadrados, para formar un solo cuerpo de 1,969.07 metros cuadrados de superficie con el expediente catastral 02-035-002. El anterior escrito pasado ante la fe del Notario Público número 25-veinticinco, con residencia en el Primer Distrito Registral en el Estado, mediante el acta fuera de protocolo número 66,001/14, de fecha 14-catorce de marzo del 2014-dos mil catorce. La anterior acta se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 343, volumen 70, libro 7, sección auxiliares, unidad Garza García, de fecha 20-veinte de marzo del 2014-dos mil catorce.*

8. *Presenta poder otorgado por el C. Alejandro Elizondo Garza, en representación de la sociedad denominada Inmobiliaria Eli-can, S.A. de C.V.,, en fecha 3-tres de septiembre del 2014- dos mil catorce, a favor de los C.C. Javier Gerardo Benítez de la Garza y Alfredo Villanueva Garza, consistente en Poder Especial delegable, pero tan amplio, cumplido y bastante en derecho sea necesario, para que en forma conjunta o separada, acudan en representación de la citada sociedad, ante toda dependencia del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dicho poder pasado ante la fe del Notario Público número 25-veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, bajo el acta fuera de protocolo numero 70,618/14, de fecha 3-tres de septiembre del 2014-dos mil catorce*

9. *Presenta copia simple del estado de cuenta correspondiente al pago del impuesto predial al corriente, de fecha 29- veintinueve de septiembre del 2014-dos mil catorce, expedido por la Dirección de Ingresos*

de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, respecto del predio identificado con el expediente catastral número 02-035-002.

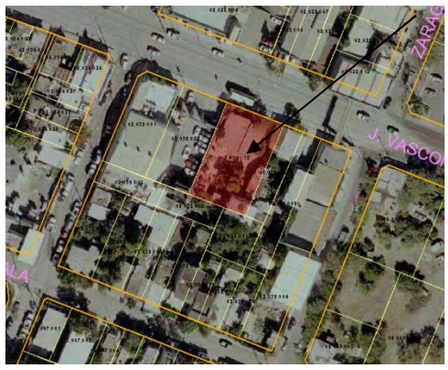
10. *Antecedentes en el sistema:*

- *Licencia de Construcción para Demolición, expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, bajo el número administrativo DEMT 21726/2011, para el expediente catastral 02-035-002, autorizando a demoler 472.00 metros cuadrados.*

- *Resolución administrativa de fecha 23-veintitrés días del mes de julio del 2012-dos mil doce, con número de oficio AMDG/JSECU/844/2012, dictada por la entonces Secretaría de Control Urbano, dentro del expediente administrativo número SFR-21965/2012, mediante la cual se notifica el acuerdo del R. Ayuntamiento aprobado en la en la segunda Sesión Ordinaria del mes de Junio celebrada en fecha 29-veintinueve de junio del 2012-dos mil doce y 2-dos de julio del año 2012-dos mil doce en el que se aprueba la fusión de 2 lotes para quedar en uno de superficie total de 1,035.00 metros cuadrados, en el predio que se ubica en la Avenida José Vasconcelos número 428, entre las calles Manuel González y Zaragoza del Casco Urbano de este Municipio, Nuevo León, identificado con números de expediente catastral 02-035-002 y 02-035-008.*

- *Alineamiento vial, expedido por esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, bajo el número administrativo AV 24053/2013, para el predio identificado con el expediente catastral 02-035-002.*

III. INSPECCIÓN FÍSICA



*Avance de obra efectuado por el Arq. Sergio Daniel Cázares Zúñiga:***ò***Es lote baldío, colinda al oriente con refaccionaria y al poniente con taller mecánico, se anexan 4-cuatro fotografías en el sistema***ò***. 01/10/2014 11:46:16 a.m.*

IV. ZONIFICACIÓN

El predio con expediente catastral 02-035-002, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, se ubica en el ***Corredor Urbano*** *denominado* ***José Vasconcelos, con una densidad neta máxima de 135 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, según lo dispone el artículo 59, fracción XI del Reglamento de Zonificación y Usos y destinos del suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y*** *de conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 del Reglamento antes citado, y por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo por zonas secundarias, zonas primarias, área urbana, zonas secundarias, corredores urbanos, corredor urbano denominado José Vasconcelos, contenida en el Plan antes citado, y aplicable al lote con expediente catastral 02-035-002, conforme la cual, las funciones o clasificaciones descritas en el escrito presentado el día 29- veintinueve de septiembre del 2014-dos mil catorce, se asignaron y precisaron de la siguiente manera:*

USOS PERMITIDOS:

1000	*Habitacional*
1003	*Vivienda multifamiliar horizontal*
1004	*Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)*
2000	*Comercial*
2100	*Comercial al por mayor o al por menor*
2106	*Materiales y maquinaria para la industria y la construcción*
2107	*Equipo y materiales para el comercio y servicios*
2108	*Alimentos preparados para animales*
2109	*Cueros y pieles*
2110	*Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel*
2111	*Fibras textiles*
2112	*Madera y materiales de construcción*
2113	*Papel cartón o vidrio nuevo*
2114	*Envases*
2116	*Fertilizantes y plaguicidas*
2118	*Productos químico-farmacéuticos o para usos industriales*
2119	*Artículos de ferretería y tlapalería*
2120	*Artículos para oficinas*
2122	*Jugueterías*
2123	*Papelerías, librerías, revisterías*
2124	*Artículos escolares y de oficina*
2125	*Misceláneas*
2126	*Frutas y legumbres*
2127	*Carnes y productos derivados*
2128	*Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche*
2129	*Pescados, mariscos y otros productos marinos*
2130	*Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)*
2131	*Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías*
2132	*Refrescos embotellados y aguas purificadas*
2133	*Depósitos y venta de cerveza sin servicio al vehículo*
2134	*Vinos y licores en botella cerrada*
2135	*Cigarros y puros*
2137	*Panaderías y tortillerías*
2139	*Farmacias y similares*
2140	*Muebles, aparatos y artículos para el hogar*
2141	*Alfombras, cortinas y similares*
2142	*Espejos, vidrios y lunas*
2143	*Discos compactos, cintas, instrumentos musicales*

2147	*Equipo y material fotográfico y cinematográfico*
2148	*Artículos y aparatos deportivos*
2149	*Ópticas*
2150	*Florerías*
2151	*Refaccionarias*
2152	*Joyerías y relojerías*
2153	*Artesanías y artículos artísticos*
2154	*Artículos religiosos*
2155	*Venta de automóviles, camiones, motocicletas y similares*
3000	*Servicios*
3100	*De alimentos y bebidas*
3101	*Restaurante*
3102	*Cafetería*
3103	*Taquería*
3300	*De alojamiento*
3301	*Hotel*
3400	*Servicios bancarios y financieros*
3401	*Casa de cambio*
3402	*Aseguradora*
3403	*Arrendadora*
3404	*Banco*
3405	*Cajero automático*
3500	*Prestación de servicios a empresas y particulares*
3501	*Oficinas, despachos de profesionistas*
3502	*Control de plagas*
3504	*Limpieza y mantenimiento de edificios*
3700	*Servicios de salud*
3701	*Consultorio médico o dental*
3702	*Laboratorio médico o dental*
3703	*Unidad de emergencia*
3800	*Servicios de asistencia social*
3802	*Orfanatorio*
3803	*Asilo de ancianos*
3900	*Asociaciones civiles*
3901	*Colegio de profesionistas*
3902	*Sindicato, gremio*
3903	*Club deportivo*
4000	*Servicios religiosos y mortuorios*
4002	*Convento*
4003	*Seminario*
4100	*Servicios de recreación pasiva*
4112	*Cibercafé*
4300	*Servicios culturales*
4301	*Biblioteca*
4303	*Galería de arte*
4400	*Servicios de reparación y mantenimiento de vehículos*
4401	*Taller mecánico*
4402	*Taller eléctrico*
4403	*Taller de enderezado y pintura*

4404	*Vulcanizadora*
4500	*Servicios de reparación de otros artículos*
4501	*Cerrajería*
4502	*Reparación de calzado*
4503	*Compostura de ropa, sastrería*
4504	*Taller de reparación de aparatos electrodomésticos*
4600	*Servicios de limpieza*
4601	*Lavandería*
4602	*Tintorería*
4603	*Lavado de muebles y alfombras*
4604	*Lavado y autolavado de vehículos*
4700	*Servicios personales*
4701	*Salón de belleza*
4703	*Peluquería, estética*
4704	*Estudio fotográfico*
4705	*Agencia de viajes*
4800	*Servicios públicos*
4803	*Oficinas de tránsito*
4804	*Central o caseta de policía*
4805	*Central o estación de bomberos*
4900	*Servicios de comunicaciones y transportes*
4901	*Correos*
4902	*Telégrafos*

LAS EDIFICACIONES CON USO DE SUELO MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y DE SERVICIOS, QUE SE EFECTÚEN EN EL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 02-035-002, DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, DEBERÁN SUJETARSE A LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO:

CONCEPTO	*NORMATIVIDAD*
Altura Máxima	*Las edificaciones con uso de suelo comercial, de servicios o mixto podrán tener una altura de 10 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (Correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan. Artículo 63 primer párrafo.* *Vivienda multifamiliar vertical: Se le permitirá una altura máxima de 12 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la Altura que se trate) y la colindancia del más próximo lote o predio que el Plan determine con uso de suelo Habitacional Unifamiliar. Artículo 48 fracción II.* *Vivienda multifamiliar horizontal: cada edificación no deberá sobrepasar la altura de 12 metros o tres pisos lo que sea mayor. Artículo 48 fracción III.*
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	*2.5 veces. Artículo 65, tercer párrafo.*
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	*70%, al tratarse de un predio con una superficie mayor a 300.00 metros cuadrados, artículo 65 fracción I letra b*
Coeficiente de Área Verde (CAV)	*El 20% al tratarse de un lote con superficie mayor de 600 metros cuadrados en adelante. Art. 68, fracción III*
	Comercial y de Servicios: 5% de la longitud del frente del lote, con excepción de las casetas de vigilancia menores a 10 metros cuadrados de

Remetimiento Frontal	*construcción, así como en los casos de los pórticos de acceso. Artículo 64 Fracción II.* *Vivienda Multifamiliar: 5% de la longitud del frente del lote o predio. Artículo 64, último párrafo, en relación con el artículo 53, fracción II.*
Remetimiento Posterior	*Comercial y de Servicios: Tres metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, cuando colinde con inmueble que el Plan o Programa determina con uso habitacional unifamiliar o multifamiliar: Artículo 64 fracción III letra b.* *Vivienda Multifamiliar: Tres metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, en el caso de la vivienda multifamiliar cuando colinde con vivienda unifamiliar. Artículo 64, último párrafo, en relación con el artículo 53, fracción III, letra c.*
Remetimiento Lateral	*Comercial y Servicios: Ninguno cuando colinde con inmuebles que el Plan o Programa determina con usos de suelo comercial, de servicios, mixto o industrial o cuando la colindancia sea con una vía pública, derecho de paso propiedad municipal o un área de propiedad municipal destinada a parque, jardín o plaza. Artículo 64 fracción IV letra a.* *Un metro o el 3% de la longitud de cada colindancia lateral, el que resulte mayor, cuando colinde con vivienda unifamiliar o multifamiliar. Artículo 64, fracción IV, letra b.* *Vivienda Multifamiliar: De más de tres pisos de altura, en donde los lotes o predios tengan frente mayor a 15 metros, el remetimiento mínimo lateral será de 1 metro o el 3% de la longitud de los lados del terreno, el que sea mayor. Artículo 64, último párrafo, en relación con el artículo 53 fracción IV, letra e.* *En vivienda multifamiliar de hasta 3 pisos de altura, en donde los lotes o predios tengan frente mayor a 7 y hasta 15 metros, se exigirá un solo remetimiento lateral de 1 metro; Artículo 53, fracción IV, letra d y 64, último párrafo.*

No se exigirán remetimientos en sótanos, ni para escalera de emergencia cuando colinden con vía pública. (Artículo 64, segundo párrafo del citado Reglamento).

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

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

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

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

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

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

a) Que la losa jardín sea la cubierta de la edificación destinada para estacionamiento.

b) Que el porcentaje del Coeficiente de Área Verde (CAV) que se pretenda sustituir deberá complementarse con 2-dos metros cuadrados de losa jardín, por cada metro cuadrado de Coeficiente de Área Verde.

c) Que la losa jardín cuente con la preparación técnica para que soporte los elementos materiales y demás bienes que sobre la misma se ubicarán, así como los derivados del mantenimiento de esos elementos materiales.

d) Que la losa jardín se habilite con los elementos materiales y demás bienes que sobre la misma se ubicarán, que deberán de ser: árboles, arbustos y todos aquellos que sean necesarios para que en la losa exista un jardín, tierra suficiente para la sobrevivencia de árboles y arbustos, siendo ese jardín compuesto con los árboles y especies y las cantidades que sugiera la Secretaría, tomando en cuenta un árbol pro cada 64 metros cuadrados de losa, así mismo deberá tener arbustos a razón de 2 por cada 64 metros cuadrados de losa, los cuales deberán de medir mínimo 50 centímetros de altura, el resto de la superficie de la losa deberá de cubrirse como mínimo 70% de herbáceas (césped natural).

e) Que la habilitación a que se refiere el inciso anterior esté concluida antes de que inicie la utilización de la edificación, ya sea por el solicitante de la construcción o por cualquier otra persona.

f) Que durante todo el tiempo que sea utilizada la edificación exista la totalidad del jardín, con árboles y arbustos vivos sobre la losa.

<u>ESTACIONAMIENTO:</u>
Los usos de suelo o la utilización de las edificaciones deberán contar con un área para estacionamiento ubicada dentro del inmueble que sea suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso conforme a las normas de este Reglamento. (Artículo 74).

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

Clave	*Funciones*	*Norma de Cajones de Estacionamiento*
1003	*Vivienda multifamiliar horizontal*	*1) Por cada unidad de vivienda o departamento hasta 100 m2 de construcción, 1.5 cajones;* *2) Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m2 hasta 250 m2 de construcción, 2 cajones;* *3) Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 250 m2 hasta 400 m2 de construcción, 3 cajones; y,*
1004	*Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)*	*4) Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 400 m2 de construcción, 4 cajones.*

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

En todos los casos, se deberán habilitar cajones de estacionamiento adicionales para visitantes, de conformidad con la cantidad de departamentos o unidades de vivienda que se pretendan edificar en el inmueble, conforme a los siguientes parámetros:

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

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

2000	*Comercial*	
2100	*Comercial al por mayor o al por menor*	
2106	*Materiales y maquinaria para la industria y la construcción*	*1 cajón por cada 100 m2 o fracción menor de construcción en el caso de bodegas, almacenes y edificaciones con venta de productos al mayoreo o 1 cajón por cada 20 m2 de construcción en el caso de comercio de venta de productos al menudeo*
2107	*Equipo y materiales para el comercio y servicios*	
2108	*Alimentos preparados para animales*	
2109	*Cueros y pieles*	
2110	*Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel*	
2111	*Fibras textiles*	
2112	*Madera y materiales de construcción*	
2113	*Papel cartón o vidrio nuevo*	
2114	*Envases*	
2116	*Fertilizantes y plaguicidas*	
2118	*Productos químico-farmacéuticos o para usos industriales*	
2119	*Artículos de ferretería y tlapalería*	
2120	*Artículos para oficinas*	
2122	*Jugueterías*	
2123	*Papelerías, librerías, revisterías*	
2124	*Artículos escolares y de oficina*	
2125	*Misceláneas*	
2126	*Frutas y legumbres*	
2127	*Carnes y productos derivados*	
2128	*Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche*	
2129	*Pescados, mariscos y otros productos marinos*	
2130	*Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)*	
2131	*Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías*	
2132	*Refrescos embotellados y aguas purificadas*	
2133	*Depósitos y venta de cerveza sin servicio al vehículo*	
2134	*Vinos y licores en botella cerrada*	
2135	*Cigarros y puros*	*1 cajón por cada 100 m2 o fracción menor de construcción en el caso de bodegas, almacenes y edificaciones con venta de productos al mayoreo o 1 cajón por cada 20 m2 de construcción en el caso de comercio de venta de productos al menudeo*
2137	*Panaderías y tortillerías*	
2139	*Farmacias y similares*	
2140	*Muebles, aparatos y artículos para el hogar*	
2141	*Alfombras, cortinas y similares*	
2142	*Espejos, vidrios y lunas*	
2143	*Discos compactos, cintas, instrumentos musicales*	
2147	*Equipo y material fotográfico y cinematográfico*	
2148	*Artículos y aparatos deportivos*	

2149	*Ópticas*	
2150	*Florerías*	
2151	*Refaccionarias*	
2152	*Joyerías y relojerías*	
2153	*Artesanías y artículos artísticos*	
2154	*Artículos religiosos*	
2155	*Venta de automóviles, camiones, motocicletas y similares*	*1 cajón por cada 40 m2 de construcción*
3000	*Servicios*	
3100	*De alimentos y bebidas*	
3101	*Restaurante*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción*
3102	*Cafetería*	
3103	*Taquería*	
3300	*De alojamiento*	
3301	*Hotel*	*1 cajón por cada 2 habitaciones*
3400	*Servicios bancarios y financieros*	
3401	*Casa de cambio*	*1 cajón por cada 15 m2 de construcción*
3402	*Aseguradora*	
3403	*Arrendadora*	*1 cajón por cada 15 m2 de construcción*
3404	*Banco*	
3405	*Cajero automático*	*No requiere si ocupa menos de 20 m2 de construcción. A partir de 20 m2 de construcción, 1 cajón por cada 20 m2 de construcción*
3500	*Prestación de servicios a empresas y particulares*	
3501	*Oficinas, despachos de profesionistas*	*1 cajón por cada 25 m2 de construcción*
3502	*Control de plagas*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción*
3504	*Limpieza y mantenimiento de edificios*	
3700	*Servicios de salud*	
3701	*Consultorio médico o dental*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción*
3702	*Laboratorio médico o dental*	
3703	*Unidad de emergencia*	
3800	*Servicios de asistencia social*	
3802	*Orfanatorio*	*1 cajón por cada 50 m2 de construcción*
3803	*Asilo de ancianos*	
3900	*Asociaciones civiles*	
3901	*Colegio de profesionistas*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción*
3902	*Sindicato, gremio*	
3903	*Club deportivo*	
4000	*Servicios religiosos y mortuorios*	

4002	*Convento*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción*
4003	*Seminario*	
4100	*Servicios de recreación pasiva*	
4112	*Cibercafé*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción*
4300	*Servicios culturales*	
4301	*Biblioteca*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción*
4303	*Galería de arte*	
4400	*Servicios de reparación y mantenimiento de vehículos*	
4401	*Taller mecánico*	*1 cajón por cada 40 m2 de construcción, más 1 cajón por cada 100 m2 de terreno.*
4402	*Taller eléctrico*	
4403	*Taller de enderezado y pintura*	
4404	*Vulcanizadora*	
4500	*Servicios de reparación de otros artículos*	
4501	*Cerrajería*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción*
4502	*Reparación de calzado*	
4503	*Compostura de ropa, sastrería*	
4504	*Taller de reparación de aparatos electrodomésticos*	
4600	*Servicios de limpieza*	
4601	*Lavandería*	*1 cajón por cada 30 m2 de construcción*
4602	*Tintorería*	
4603	*Lavado de muebles y alfombras*	
4604	*Lavado y autolavado de vehículos*	
4700	*Servicios personales*	
4701	*Salón de belleza*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción*
4703	*Peluquería, estética*	
4704	*Estudio fotográfico*	
4705	*Agencia de viajes*	
4800	*Servicios públicos*	
4803	*Oficinas de tránsito*	*1 cajón por cada 25 m2 de construcción*
4804	*Central o caseta de policía*	
4805	*Central o estación de bomberos*	
4900	*Servicios de comunicaciones y transportes*	
4901	*Correos*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción*
4902	*Telégrafos*	

En las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo, deberán forestarse siguiendo los lineamientos que fije el Reglamento en materia ambiental de este Municipio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 77, último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Los estacionamientos deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos, con las dimensiones que se indican en las Tablas No. 1 y 2, cuya representación gráfica se incluye, con excepción de los lotes o predios que den frente vías subcolectoras y locales. (Artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León).

TABLA 1. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS NO COMPACTOS

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

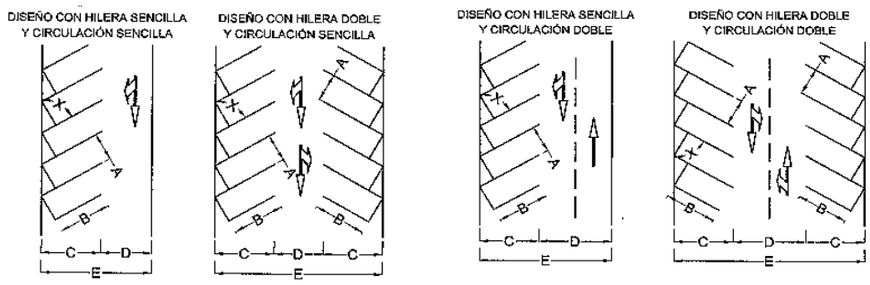
NOTA: (E) = C+D

TABLA 2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS COMPACTOS

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

NOTA: (E) = C+D

(Representación Gráfica Tabla 1) *(Representación Gráfica Tabla 2)*



Toda edificación nueva, remodelación o ampliación de una existente deberá contar con instalaciones que faciliten su uso a las personas con discapacidad. Se exceptúan las viviendas unifamiliares (Artículo 79 del citado Reglamento).

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

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

En todas las áreas destinadas para el estacionamiento de los vehículos de las personas con discapacidad deberá existir un señalamiento claro de los servicios proporcionados. Se utilizarán códigos internacionales en el diseño del señalamiento, el cual deberá estar elaborado con materiales resistentes a la intemperie y de fácil mantenimiento. (Artículo 82 del citado Reglamento).

En los lotes o predios con usos comerciales o de servicios, mixtos, se deberá asignar cuando menos por cada diez cajones un cajón o el tres por ciento el que resulte mayor, del total de cajones de la edificación para uso exclusivo de las personas discapacitadas. Las fracciones contarán con una unidad. (Artículo 83 del citado Reglamento).

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

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

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

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

En las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, los cajones de estacionamiento para empleados deben estar identificados en el proyecto y señalados físicamente dentro del inmueble. (Artículo 96 del citado Reglamento).

En caso de que se pretendan desarrollar edificaciones con giros o clasificaciones que originen un alto flujo vehicular ó que por su ubicación representen fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, deberá presentar el estudio de impacto vial o dictamen vial, según sea el caso, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 97 y 102 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Deberá cumplir con lo dispuesto por los artículos 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 176 y 177 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales señalan:

Los taludes máximos permisibles en lotes o predios serán aquellos que cumplan con los lineamientos que se indican en la Tabla No.3; 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 metros profundidad, se exigirá al propietario o al constructor un seguro de responsabilidad civil contra terceros, al iniciar y durante todo el proceso constructivo; El propietario o poseedor, el constructor y el perito serán corresponsables solidarios por la ejecución adecuada o en su caso por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados; Todo corte de suelo y los taludes resultantes en una construcción deberán contar con estudios geológicos y geotécnicos que permitan caracterizar los suelos o materiales pétreos y sus propiedades índice y mecánicas necesarias para el análisis cuantitativo de su estabilidad y el diseño de su solución estructural; La exploración geotécnica deberá 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; Los sondeos exploratorios deberán cubrir la totalidad de la longitud de corte proyectada, utilizando los criterios geológicos y geotécnicos apropiados. Queda a criterio del perito determinar el número de sondeos que garantice el total conocimiento de las variaciones espaciales de los materiales del subsuelo en la zona de interés; Las propiedades mecánicas e índices de los suelos deberán determinarse mediante pruebas de laboratorio estandarizadas (ASTM), especialmente las relativas a la determinación de la cohesión y el ángulo de fricción; En presencia de rocas deberá comprobarse la continuidad de la masa de roca a la profundidad de corte como mínimo; y sus discontinuidades mediante las mediciones de rumbo e inclinación de los planos de fractura o estratificación y el análisis estereográfico correspondiente relacionado con el talud de corte proyectado; Los riesgos de falla o deslizamiento potencial deberán analizarse cuantitativamente mediante el cálculo del factor de seguridad respectivo, cuyo valor deberá ser mayor a 1.5; En el caso de riesgo de falla, los taludes resultantes de corte deberán estabilizarse mediante obras de contención que garanticen la estabilidad del talud; Independientemente de su profundidad o altura, los taludes resultantes de excavaciones o cortes de terreno deberán estabilizarse para eliminar el riesgo de falla. El sistema de estabilización propuesto, su diseño y dimensiones deberá justificarse ante la Secretaría, mediante memoria de cálculo. Para efectos de este artículo y el anterior respetará la altura máxima permitida para la zona en que se ubique el inmueble; Las excavaciones o cortes de terreno con una profundidad o altura, según corresponda, mayores a 1.50 metros, deberán protegerse perimetralmente con la colocación de barreras que impidan el acceso del público en general a la zona de trabajo durante el tiempo requerido para la ejecución y la terminación de las actividades correspondientes; El proyecto ejecutivo para la

solución a los riesgos de falla en un talud de corte deberá presentarse ante la Secretaría en un plano de construcción en el que se indiquen el procedimiento de construcción aplicable y los detalles de terminación respaldados por la memoria de cálculo respectiva, al concluir la obra; El proyecto de estabilización de los taludes de corte deberá incluir el proyecto de restauración ecológica y paisajística adecuado para armonizar la obra de contención con el entorno en sus condiciones originales; El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el constructor serán corresponsables de la correcta ejecución y en su caso de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte; Toda construcción u obra deberá hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente hacia el colector pluvial, cauce natural más cercano o vialidad respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. La realización de las obras correspondientes será por cuenta del propietario del predio o quien sea responsable de la obra; El propietario o responsable de la obra deberá realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

Además deberá presentar el programa especifico y Plan de Contingencia en Materia de Protección Civil con la autorización de protección civil Municipal o Estatal, en los casos que se requiere al artículo 192 del reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

Asimismo deberá sujetarse a lo que al efecto disponen la Ley de Protección Civil del Estado, la Ley de Protección contra incendios y materiales peligrosos del Estado y el Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; por lo que quedan a salvo las facultades de vigilancia que en esta materia ejerzan las autoridades competentes.

Las construcciones que se realicen deberán contar con la iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran y realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación, debiendo cumplir con las recomendaciones que emita alguna institución competente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 228 fracción VIII y IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Al solicitar la licencia de construcción deberá solicitar el visto bueno de la Dirección General de Medio Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de este municipio, y en su caso, la autorización de la tala de árboles que resulten afectados por el desplante de la edificación.

Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 15, 27, 33, 35, 36, 37, 39, 41, 44, 55, 57, 58, 64, 65, 77, 78, 83, 85, 86, 102, 102 BIS 1, 102 BIS 2, 102 BIS 3, 103, 103 BIS, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 y 120 del Reglamento Para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable Para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

V. DICTAMEN:

Considerando que el inmueble con expediente catastral 02-035-002, ubicado frente a la Avenida José Vasconcelos número 450 oriente, entre las calles Zaragoza y Manuel González, en este Municipio, de acuerdo Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconoce en el Corredor Urbano denominado José Vasconcelos, con una densidad neta máxima de 135.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, de conformidad con el artículo 59, fracción XI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por zonas, zonas secundarias, zonas primarias, área urbana, zonas secundarias, corredores urbanos, corredor urbano José Vasconcelos, contenida en el citado Plan, por lo cual se dictamina como POSITIVO la expedición a la persona moral denominada Inmobiliaria Eli-can, S.A. de C.V., de la Licencia de uso de suelo para Multifamiliar, Comercial y de Servicios únicamente para los giros o funciones permitidos, descritos en el punto IV, de zonificación del presente dictamen, que para todo efecto legal se tienen por transcritos, condicionados a que la solicitante, o terceros causahabientes cumplan con la densidad indicada en el punto IV del presente dictamen y con los lineamientos urbanísticos señalados en el punto V del presente dictamen, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

Siendo objeto de la licencia de uso de suelo establecer las normas de planificación de orden urbanístico, de preservación natural y protección al ambiente, se deberá informar a los solicitantes que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y la Matriz de Cajones de Estacionamiento contenido en el mismo, el uso de suelo pretendido deberá desarrollarse en edificaciones que cumplan con los lineamientos urbanísticos de construcción que fueron citados en el punto V del presente dictamen; y en caso de que hubiese concluido la vigencia de la Licencia de Uso de Suelo, deberá solicitarse nuevamente, y cumplir con los lineamientos que se encuentren vigentes al presentar su solicitud, ya que la presente no constituye una licencia de construcción ni de uso de la edificación, por lo que antes de iniciar la construcción o dar la función del uso de suelo referido, deberá presentar el proyecto estructural para su autorización, y solicitar la respectiva licencia de construcción y/o uso de edificación.

La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y se empezarán a contar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, como lo establece el artículo 285 de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

ATENTAMENTE
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
ñ**Rúbrica**ò
LIC. FRANCISCO JAVIER GARZA SUAREZ.

EL C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
ñ**Rúbrica**ò
*ING. HORACIO LEON LEETCH.**ò***

QUINTA. El expediente administrativo **US 25809/2014**, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Sustentable el día diez (10) de diciembre de dos mil catorce (2014), quien emitió su opinión, siendo el sentido de la misma **"A FAVOR"** del uso de suelo y **"EN CONTRA"** de la aplicación de lineamientos.

SEXTA. Por lo anteriormente expuesto y fundado y una vez que se analizaron por esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, las constancias que integran el expediente administrativo número **US 25809/2014**, así como la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano y el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, toda vez que el inmueble de referencia, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, se ubica en el **Corredor Urbano** denominado **José Vasconcelos, con una densidad neta máxima de 135 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, según lo dispone el artículo 59, fracción XI del Reglamento de Zonificación y Usos y destinos del suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y** de conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 del Reglamento antes citado, y por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo por zonas secundarias, zonas primarias, área urbana, zonas secundarias, corredores urbanos, corredor urbano denominado José Vasconcelos, contenida en el Plan antes citado, y aplicable al lote con expediente catastral 02-035-002, conforme la cual, las funciones o clasificaciones descritas en el escrito presentado ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable el día veintinueve (29) de septiembre del dos mil catorce (2014), se asignaron y precisaron de la siguiente manera:

USOS PERMITIDOS:

1000	**Habitacional**
1003	Vivienda multifamiliar horizontal
1004	Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)
2000	**Comercial**
2100	**Comercial al por mayor o al por menor**
2106	Materiales y maquinaria para la industria y la construcción
2107	Equipo y materiales para el comercio y servicios
2108	Alimentos preparados para animales

2109	Cueros y pieles
2110	Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel
2111	Fibras textiles
2112	Madera y materiales de construcción
2113	Papel cartón o vidrio nuevo
2114	Envases
2116	Fertilizantes y plaguicidas
2118	Productos químico-farmacéuticos o para usos industriales
2119	Artículos de ferretería y tlapalería
2120	Artículos para oficinas
2122	Jugueterías
2123	Papelerías, librerías, revisterías
2124	Artículos escolares y de oficina
2125	Misceláneas
2126	Frutas y legumbres
2127	Carnes y productos derivados
2128	Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche
2129	Pescados, mariscos y otros productos marinos
2130	Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)
2131	Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías
2132	Refrescos embotellados y aguas purificadas
2133	Depósitos y venta de cerveza sin servicio al vehículo
2134	Vinos y licores en botella cerrada
2135	Cigarros y puros
2137	Panaderías y tortillerías
2139	Farmacias y similares
2140	Muebles, aparatos y artículos para el hogar
2141	Alfombras, cortinas y similares
2142	Espejos, vidrios y lunas
2143	Discos compactos, cintas, instrumentos musicales
2147	Equipo y material fotográfico y cinematográfico
2148	Artículos y aparatos deportivos
2149	Ópticas
2150	Florerías
2151	Refaccionarias
2152	Joyerías y relojerías
2153	Artesanías y artículos artísticos
2154	Artículos religiosos
2155	Venta de automóviles, camiones, motocicletas y similares
3000	**Servicios**
3100	**De alimentos y bebidas**
3101	Restaurante
3102	Cafetería
3103	Taquería
3300	**De alojamiento**
3301	Hotel
3400	**Servicios bancarios y financieros**
3401	Casa de cambio
3402	Aseguradora
3403	Arrendadora

3404	Banco
3405	Cajero automático
3500	**Prestación de servicios a empresas y particulares**
3501	Oficinas, despachos de profesionistas
3502	Control de plagas
3504	Limpieza y mantenimiento de edificios
3700	**Servicios de salud**
3701	Consultorio médico o dental
3702	Laboratorio médico o dental
3703	Unidad de emergencia
3800	**Servicios de asistencia social**
3802	Orfanatorio
3803	Asilo de ancianos
3900	**Asociaciones civiles**
3901	Colegio de profesionistas
3902	Sindicato, gremio
3903	Club deportivo
4000	**Servicios religiosos y mortuorios**
4002	Convento
4003	Seminario
4100	**Servicios de recreación pasiva**
4112	Cibercafé
4300	**Servicios culturales**
4301	Biblioteca
4303	Galería de arte
4400	**Servicios de reparación y mantenimiento de vehículos**
4401	Taller mecánico
4402	Taller eléctrico
4403	Taller de enderezado y pintura
4404	Vulcanizadora
4500	**Servicios de reparación de otros artículos**
4501	Cerrajería
4502	Reparación de calzado
4503	Compostura de ropa, sastrería
4504	Taller de reparación de aparatos electrodomésticos
4600	**Servicios de limpieza**
4601	Lavandería
4602	Tintorería
4603	Lavado de muebles y alfombras
4604	Lavado y autolavado de vehículos
4700	**Servicios personales**
4701	Salón de belleza
4703	Peluquería, estética
4704	Estudio fotográfico
4705	Agencia de viajes
4800	**Servicios públicos**
4803	Oficinas de tránsito
4804	Central o caseta de policía
4805	Central o estación de bomberos
4900	**Servicios de comunicaciones y transportes**

4901	Correos
4902	Telégrafos

No siendo óbice a lo anterior, es de señalarse que el artículo 138 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece que: "*Los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone esta Ley*."

Igualmente, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su artículo 35, establece lo siguiente: "*Los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante la modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone la Ley*"

Finalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los usos y destinos del suelo permitidos y prohibidos en cada zona secundaria son asignados y precisados en el Plan o Programa correspondiente mediante una Matriz de Compatibilidad o Permisibilidad de Usos y Destinos del Suelo. Cualquier uso, destino o función que no se mencione en la citada Matriz se considera **PROHIBIDO**.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y considerando que el inmueble con expediente catastral 02-035-002, ubicado frente a la Avenida José Vasconcelos número 450 oriente, entre las calles Zaragoza y Manuel González, en este Municipio, de acuerdo Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconoce en el Corredor Urbano denominado **José Vasconcelos**, con una densidad neta máxima de 135.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, de conformidad con el artículo 59, fracción XI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por zonas, zonas secundarias, zonas primarias, área urbana, zonas secundarias, corredores urbanos, corredor urbano José Vasconcelos, contenida en el citado Plan, por lo cual, la suscrita Comisión de Desarrollo Sustentable del R. Ayuntamiento dictamina en sentido **POSITIVO** la expedición a la persona moral denominada **INMOBILIARIA ELI-CAN, S.A. DE C.V.**, de la **LICENCIA DE USO DE SUELO ÚNICAMENTE PARA USO COMERCIAL**, **PARA LOS GIROS Y FUNCIONES DESCRITOS ESPECÍFICAMENTE EN LA PRESENTE CONSIDERACIÓN**, que para todo efecto legal se tienen por transcritos, condicionados a que la solicitante, o terceros causahabientes cumplan con la densidad antes indicada, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

Aunado a lo anterior, es de señalarse que conforme a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 la Ley antes citada.

Por otro lado el artículo 88 de la citada ley, establece que los planes o programas de desarrollo urbano, a que se refiere esta Ley tienen como objetivo dar cumplimiento al párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado. Serán de carácter obligatorio para los particulares y para las dependencias y entidades de las administraciones públicas federales, estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias.

La ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deberán sujetarse a lo establecido en esta Ley y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin este requisito no se otorgará autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlos. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho, según lo establece el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

A su vez, el artículo 82 de la Ley en cuestión, establece que los programas de desarrollo urbano de centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular su zonificación, reservas, usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

El artículo 94 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que el ejercicio del derecho de propiedad se sujetará a los usos de suelo que determinen las autoridades competentes en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Una vez aprobado el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, Actualización 2010, e iniciada su vigencia, toda acción de crecimiento urbano como lo son: fusiones, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones, fraccionamientos o desarrollos en régimen de propiedad en condominio de terrenos, usos de suelo y/o usos de edificaciones, así como toda acción de urbanización, realización de obras y acciones sobre edificaciones que se realicen en los inmuebles ubicados en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se rigen por lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, Actualización 2010, en su estructura urbana propuesta, en la zonificación, densidades, en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zona Secundaria, Zona Comercial, estructura de vialidad, en el Plano E-2, y demás disposiciones contenidas en el citado Plan, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Que el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, Actualización 2010, en el apartado Estrategias y Acciones en su punto 1. Suelo, específicamente en el punto 1.3, intitulado Usos y Destinos del Suelo Permitidos, condicionados y Prohibidos establece que: "los usos y destinos del suelo según funciones que serán permitidos, condicionados y prohibidos en cada una de las zonas secundarias del municipio se encuentran en las siguientes Matrices de Compatibilidad de Usos y Destinos del suelo. Las Matrices complementan el contenido de la estrategia de Zonificación y Usos del Suelo por Distritos", de conformidad con lo dispuesto por los artículos 137 y 138 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, que establecen las normas para regular el uso y destinos del suelo permitidos o predominantes, condicionados, complementarios o prohibidos, señalando así mismo que los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone la citada Ley, es decir conforme a lo dispuesto en su artículo 54.

Asimismo, el artículo 89 de la ley citada señala que "a partir de la fecha de inscripción de un plan o programa de desarrollo urbano, las autoridades competentes solo podrán expedir licencias o autorizaciones de cualquier acción urbana relacionada con áreas y predios, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho" y considerando que en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su artículo 37 establece que la clasificación de los usos, destinos y funciones del suelo se establecerá en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan. Cualquier uso, destino y función que no se mencione en la citada Matriz, se determina como **PROHIBIDO**.

Por otra parte, la suscrita Comisión de Desarrollo Sustentable dictamina en sentido **NEGATIVO** la expedición de la **LICENCIA DE USO DE SUELO MULTIFAMILIAR Y DE SERVICIOS**, toda vez que el uso de suelo con el que cuenta el predio es comercial; sin embargo, ya que la matriz de compatibilidad lo permite, son factibles los giros y funciones señalados en la presente consideración, en el entendido de que **no se podrá** dar uso comercial y de servicios al predio en cuestión al mismo tiempo y/o en forma simultánea con el uso habitacional unifamiliar y/o multifamiliar.

En efecto, el artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, que en su primera parte establece: *"Artículo 59.- En los lotes que aparezcan indicados en el plan o programas como comerciales y de servicios se podrá desarrollar vivienda unifamiliar y multifamiliar en lugar de edificaciones comerciales y de servicios, con las siguientes densidades: …"*, es decir, los proyectos de construcción que se pretenden realizar en predios o lotes, que el Plan de Desarrollo Urbano Municipal determina con uso de suelo comercial y de servicios, y en los que el particular pretenda desarrollar vivienda unifamiliar y multifamiliar, ese desarrollo o edificación no deberá comprender ningún área con fines de usos comerciales y de servicios, es decir, no se permite desarrollar una edificación con usos mixtos, por lo que,

el proyecto arquitectónico que el ahora solicitante, en el ejercicio de lo establecido por el artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, llegue a presentar para la revisión de la Autoridad Municipal competente, al comprender en la edificación Vivienda Multifamiliar **deberá abstenerse** de presentar usos para comercial y de servicios; así mismo, cuando el proyecto de edificación comprenda áreas con usos para comercial y de servicios **deberá abstenerse** de presentar vivienda multifamiliar, en el mismo proyecto, por lo que se le apercibe al solicitante, y en su caso aplicable para terceros causahabientes, que **deberán abstenerse** de presentar a revisión de la Autoridad Municipal un proyecto arquitectónico con áreas que comprenda usos multifamiliar, comerciales y de servicios (usos mixtos), de lo contrario le será descalificado y/o negado el proyecto arquitectónico, según lo establece el artículo 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Por otra parte y contrario a lo razonado en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, se dictamina **NEGATIVO** la **APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS,** pues no es un trámite o licencia que sea previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, ni en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Más aún, la licencia de uso de suelo tiene como objeto establecer las *normas* de planificación o *restricciones* de orden urbanístico, de preservación natural y protección al ambiente, más no lineamientos, tal y como indebidamente se incluyen en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable. Lo anterior es así, ya que el artículo 282, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano en vigor, refiere expresamente a normas o restricciones, mas nunca a *lineamientos*, sin que la ley de la materia, ni el reglamento antes señalado, definan expresamente cuáles son dichas normas o restricciones de orden urbanístico, en el entendido que la aplicación e interpretación de las disposiciones que imponen restricciones (cargas) al particular debe hacerse en forma estricta, atento a lo previsto por el artículo 7, primer párrafo, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por ser la Ley de Desarrollo Urbano del Estado una ley fiscal en términos del numeral 2, fracción V, de la precitada Codificación Fiscal Estatal.

Aunado a lo anterior, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ordena la determinación de los lineamientos urbanísticos en las licencias de construcción y uso de edificación, tal y como lo expresan los numerales 49 bis, 53, 53 bis, 56, 64, 69 y 147 del reglamento municipal en cita, por lo que se determina que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y la Matriz de Cajones de Estacionamiento contenido en el mismo, el uso de suelo pretendido deberá desarrollarse en edificaciones que cumplan con los lineamientos urbanísticos de construcción **que se encuentren vigentes al momento de presentar su solicitud de licencia de construcción y/o uso de edificación,** ya que la presente no constituye una licencia de construcción ni de uso de la edificación, mucho menos la parte solicitante peticionó estas últimas, por lo que antes de iniciar la construcción o dar la función del uso de suelo referido, deberá presentar el proyecto estructural para su autorización, y solicitar la respectiva licencia de construcción y/o uso de edificación, **la cual deberá respetar los lineamientos que señalen las disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano vigentes al momento de ingresar su solicitud**, por lo que esta no le genera derechos sino únicamente respecto al uso de suelo señalado.

La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y se empezarán a contar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, como lo establece el artículo 285 de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

En su caso deberá de cumplir con los documentos requeridos en el artículo 146 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o

realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad y será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Por lo que respecta a la notificación del sentido de este dictamen y la posterior expedición y notificación de la licencia correspondiente por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (previo el pago de los derechos que corresponda), la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de este municipio son omisos en establecer plazos para ello, por lo que **se establece el plazo genérico de tres (3) días hábiles** contados a partir de la fecha en que sea aprobado el presente dictamen por el Republicano Ayuntamiento, para que la prenombrada Secretaría haga conocimiento de la parte interesada respecto del sentido de este instrumento y, una vez efectuado el pago de derechos en cuestión, expida y notifique la licencia correspondiente dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago; lo anterior, en términos de los artículos 38 y 64 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad y de aplicación supletoria a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En efecto, al no existir un plazo específico señalado en la Ley de la materia, ni en el Reglamento de Zonificación antes citado, se reconoce que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León tiene el carácter de ley fiscal en términos del artículo 2, fracción V, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por lo que se estima de aplicación supletoria dicha codificación fiscal estatal, la cual tampoco establece un plazo específico ni genérico para cumplir con la notificación del sentido de este dictamen, a efecto de que el particular se encuentre posibilitado a proceder al pago de referencia, como tampoco establece un plazo para expedición y notificación de la licencia que nos ocupa una vez efectuado el pago de derechos.

En virtud de lo anterior y nuevamente mediante interpretación armónica e integradora de las disposiciones fiscales vigentes en la entidad, se tiene que en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León (ley fiscal en términos del artículo 2, fracción II, de la codificación fiscal estatal) tampoco establece un plazo específico, mucho menos genérico, para el cumplimiento de lo anterior; sin embargo, esta ley ordena en su artículo 1o. que se aplicará supletoriamente el Derecho Común, entendiéndose como tal al Código Civil estatal por lo que respecta al derecho común objetivo y al Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad en lo que respecta al derecho común subjetivo o procesal, considerándose este último el aplicable por ser éste el ordenamiento legal que regula el *ejercicio* de los derechos y demás plazos procesales en materia común, amén de que el Código Civil del Estado NO establece un plazo específico, ni genérico, para la notificación del sentido del dictamen (para que el particular esté en posibilidad de proceder al pago de derechos), así como para la expedición y notificación de la licencia en cuestión, por lo que en términos de los artículos 38 y 64 de la codificación procesal civil que nos ocupa, **resulta aplicable el término procesal genérico de tres (3) días hábiles** para cada etapa procedimental a cargo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Finalmente, todas aquellas consideraciones y razonamientos contenidos en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable transcrito con anterioridad **y que no contravengan directa o indirectamente, ni expresa o implícitamente,** los considerandos del presente documento, forman parte integrante de este Dictamen, en el entendido de que esta H. Comisión es la facultada para dictaminar licencias de uso de suelo, de edificación o construcción (salvo unifamiliar), subdivisión, fusión, parcelación o relotificación, autorización de régimen en condominio, de fraccionamiento y urbanización, entre otros, para su aprobación por parte del Republicano Ayuntamiento, debiendo la Secretaría de Desarrollo Sustentable observar su debido cumplimiento, atento a lo ordenado por el artículo 135 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio.

SÉPTIMA. Con base en lo expuesto en los antecedentes y consideraciones de este dictamen y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3, 5 fracciones I, VII, XXI, XXX, XLVII, LXIII y LXIX, 6 fracción IV, 10 fracciones I, II, XIII, XIX y XXV, 11, 54, 82, 88, 89, 90, 94, 96, primer párrafo, 100, 121, fracción I, 123, fracción I, incisos a), b) y c), 124, fracción III, inciso b), 137 fracciones I y IV, 138, 191, párrafos primero, segundo y tercero, fracción X, 192, 228 fracción I, 241, 281, 282, 283, 284, 285, 325 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, 4, fracciones III, V, IX, X, XI, XII, XIV, XVI, XX, XXI, XXIII, XXV, XXVIII, XXIX, XXXIII, XXXVIII, XL, XLII y XLIV, 5, 9, fracción I, letras a, b y c, 11, 12, fracciones III y V, 24, 25, 34, 35, 36, 37, 40,

último párrafo, 42, 48, fracciones II y III, 50, 51, 52, 53, fracciones II, III, letras c y d, y IV, letra e, 54, 55, 57, fracción IV, 59, 60, 63, segundo párrafo, 65, fracción I, letra c, fracción II, número 2, letra e, 66, 68, fracción III, 69, fracción II, III, IV, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 88, 91, 93, 96, 97, 98, 100, fracción III, 102, 103, 114, 135, 136, 137, 138, 151, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 168, 170, 175, 176, 177, 178, 192, 193, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 207 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; artículos 15, 27, 33, 35, 36, 37, 39, 41, 44, 54, 55, 56, 57, 58, 64, 65, 77, 78, 83, 85, 86, 102, 103, 104, 105, 106, 107-C, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 y 120 del Reglamento Para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, Actualización 2010, esta Comisión de Desarrollo Sustentable somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, los siguientes:

A C U E R D O S

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y condicionado a que se cumpla con lo establecido en las consideraciones cuarta y sexta del presente instrumento, se **APRUEBA** la expedición a la persona moral denominada **INMOBILIARIA ELI-CAN, S.A. DE C.V.**, de la **LICENCIA DE USO DE SUELO ÚNICAMENTE PARA USO COMERCIAL**, **PARA LOS GIROS Y FUNCIONES DESCRITOS ESPECÍFICAMENTE EN LA CONSIDERACIÓN SEXTA DEL PRESENTE INSTRUMENTO,** con excepción de los giros de gasolinera y antenas de radiocomunicación los cuales no fueron analizados tal y como lo solicita la parte promovente, lo anterior para el predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 450 oriente, entre las calles Zaragoza y Manuel González, en el Centro de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 02-035-002, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que integró el expediente administrativo número **US 25809/2014.**

Así mismo, se **NIEGA** la expedición de la **LICENCIA DE USO DE SUELO MULTIFAMILIAR Y DE SERVICIOS**, toda vez que el uso de suelo con el que cuenta el predio es comercial; sin embargo, ya que la matriz de compatibilidad lo permite, son factibles los giros y funciones señalados en la consideración sexta del presente instrumento, en el entendido de que no se podrá dar uso comercial y de servicios al predio en cuestión al mismo tiempo y/o en forma simultánea con el uso habitacional unifamiliar y/o multifamiliar.

En ese orden de ideas y conforme a las consideraciones que anteceden, **SE NIEGA** la **APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS.**

SEGUNDO. Se apercibe a la parte solicitante que la licencia perderá su vigencia si dentro de tres (03) años no se ejerce el derecho por ella conferido y que se empezará a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición.

TERCERO. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafo cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

CUARTO. Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Sustentable a fin de que, por conducto del personal a su digno cargo, haga del conocimiento del sentido de este dictamen a la parte solicitante, dentro del término de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de su aprobación por el Republicano Ayuntamiento y, previo el pago de derechos correspondientes, expida y notifique la licencia antes señalada dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago.

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

A T E N T A M E N T E, San Pedro Garza García, N. L., a 18 de diciembre de 2014. H. COMISIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ PRESIDENTE A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA CRISTINA MORENO GUTIÉRREZ SECRETARIA A FAVOR DEL DICTAMEN; C. JORGE SALVADOR GONZÁLEZ GARZA VOCAL A FAVOR DEL

DICTAMEN; C. MARÍA MAGDALENA GALVÁN GARCÍA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA LOYOLA COINDREAU FARÍAS VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias Regidora, ¿existe algún comentario al respecto del dictamen?.

Están de acuerdo si lo sometemos a votación:

Se aprueba el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable referente al Expediente Administrativo US 25809/2014, en los términos expuestos.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**A favor**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**A favor**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**A favor**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**A favor**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**Ausente**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, CON LA AUSENCIA AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN DE LA REGIDORA, MARÍA CONCEPCIÓN LANDA GARCÍA TÉLLEZ.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Cedo la palabra al Presidente de la Comisión de Desarrollo Sustentable para la presentación del siguiente dictamen referente al Expediente Administrativo US 25828/2014.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Gracias señor Secretario, para la lectura del dictamen, nuevamente cedo la palabra a mi compañera regidora, María Loyola Coindreau.

Regidora, C. María Loyola Coindreau Farías. Muchas gracias señor Presidente.

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 Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, nos fue turnada en fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil catorce (2014), para su estudio y análisis, la solicitud presentada en fecha primero (1º) de octubre de dos mil catorce (2014) por la **C. NATALIA ELENA REVILLA GONZÁLEZ,** mediante la cual solicita la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO MIXTO, CON GIROS PERMITIDOS, CONDICIONADOS Y DENSIDAD DE VIVIENDA, EXCEPTUANDO GIRO DE GASOLINERAS, TORRES, ANTENAS Y EQUIPO DE RADIOCOMUNICACIÓN,** para el predio ubicado en la calle Río Manzanares número 311 oriente, entre las calles Río Rosas y Río Moctezuma, en la colonia Del Valle, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 01-083-028, presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **US 25828/2014**, por lo que se presenta ante esa H. Autoridad el siguiente Dictamen bajo los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Que la parte promovente solicitó la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO MIXTO, CON GIROS PERMITIDOS, CONDICIONADOS Y DENSIDAD DE VIVIENDA, EXCEPTUANDO GIRO DE GASOLINERAS, TORRES, ANTENAS Y EQUIPO DE RADIOCOMUNICACIÓN,** para el predio ubicado en la calle Río Manzanares número 311 oriente, entre las calles Río Rosas y Río Moctezuma, en la colonia Del Valle,

en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 01-083-028, presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **US 25828/2014.**

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

1. Copia simple de la escritura pública número 7,955- siete mil novecientos cincuenta y cinco, de fecha 23- veintitrés de diciembre de 2013- dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Silvia María Gabriela Guerra Velázquez, Notario Público número 4- cuatro, con ejercicio ene l Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al contrato de **Donación de bien inmueble a título gratuito,** a favor de la C. **Natalia Elena Revilla González**, respecto al lote de terreno marcado con el numero 7, de la manzana 107, de la colonia del Valle, de este Municipio, el cual tiene una superficie de **500 metros cuadrados**, teniendo como mejoras la finca marcada con el numero 311, de la calle Río manzanares de la citada colonia, con expediente catastral numero 01-083-028; la anterior escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 690, volumen 122, libro 28, sección Propiedad, unidad Garza García, en fecha 31- treinta y uno de marzo del 2014- dos mil catorce.

2. Copia simple del plano de construcción de fecha 17- diecisiete de agosto de 1994- mil novecientos noventa y cuatro, respecto al predio con expediente catastral numero 01-083-028.

3. Copia simple del recibo número 0128-0004594, correspondiente al pago del impuesto predial del primer al sexto bimestre del 2014, de fecha 13- trece de febrero del presente año, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 01-083-028, con un área de 500 metros cuadrados, con un registro de construcción de 349.00 metros cuadrados.

4. Solicitud abierta en relación al trámite que nos ocupa.

5. Solicitud Formal referente al Trámite en cuestión.

6. Copia de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a favor de la C. Natalia Elena Revilla González.

7. Fotografías del predio objeto de la solicitud.

8. Croquis de Ubicación.

TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fundamento en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 138, fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un dictamen técnico que consta agregado al expediente de referencia y el cual será insertado en su integridad en ulteriores líneas.

CUARTO. El expediente administrativo **US 25828/2014** fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Sustentable en fecha diez (10) de Diciembre de dos mil catorce (2014), a fin de que emitieran su opinión, siendo el sentido de la misma "**A FAVOR"** de aprobar lo solicitado.

QUINTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, en términos de lo establecido en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en el artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil catorce (2014), turnó a esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud, a fin de que quedara en posibilidad de dictaminar.

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que la Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, solventar y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 10, fracción XIII en relación con los diversos

numerales 281, 282, 283, 291 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y artículos 26, 27, 28 fracción XI, 29 fracción XI incisos a), e) y j), 31 al 35, 83 fracción II) y 85 al 87 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, y artículos 135 segundo párrafo, 137, 138 y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. Que el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la única autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable, referente a la solicitud presentada de conformidad con los artículos 10, fracción XIII y último párrafo, 282, 283 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 135 segundo párrafo, 137, 138 y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERA. Esta Comisión de Desarrollo Sustentable advierte que con las documentales relacionadas en el Antecedente Segundo del presente Dictamen se cumple con lo dispuesto por el artículo 283 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con lo dispuesto por el artículo 138 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, quedando acreditada la propiedad y el interés jurídico que le asiste a la parte solicitante únicamente en lo que respecta al trámite que nos ocupa, con los documentos enumerados en el antecedente Segundo del presente instrumento.

CUARTA. En el presente caso, en términos de lo previsto por el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el artículo 138, fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitió dictamen técnico que a continuación se transcribe íntegramente:

ñ*DICTAMEN TÉCNICO*

VI. DATOS GENERALES

Número de expediente:	*US 25828/2014*
Fecha de ingreso:	*01- Primero de octubre del 2014- dos mil catorce.*
Expediente catastral:	*01-083-028*
Asunto:	*Licencia de uso de suelo mixto, con giros permitidos, condicionados y densidad de vivienda, exceptuando giro de gasolineras, torres, antenas y equipo de radio comunicación.*
Ubicación:	*Río Manzanares número 311 Ote., entre Río Rosas y Río Moctezuma, en la Colonia del Valle, en este Municipio.*
Propietario:	*Natalia Elena Revilla González.*
Superficie del predio:	*500 metros cuadrados.*

II. ANTECEDENTES

1. *Presenta copia simple de la escritura pública número 7,955- siete mil novecientos cincuenta y cinco, de fecha 23- veintitrés de diciembre de 2013- dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Silvia María Gabriela Guerra Velázquez, Notario Público número 4- cuatro, con ejercicio ene l Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al contrato de Donación de bien inmueble a título gratuito, a favor de la C. Natalia Elena Revilla González, respecto al lote de terreno marcado con el numero 7, de la manzana 107, de la colonia del Valle, de este Municipio, el cual tiene una superficie de 500 metros cuadrados, teniendo como mejoras la finca marcada con el numero 311, de la calle Río manzanares de la citada colonia, con expediente catastral numero 01-083-028; la anterior escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 690, volumen 122, libro 28, sección Propiedad, unidad Garza García, en fecha 31- treinta y uno de marzo del 2014- dos mil catorce.*

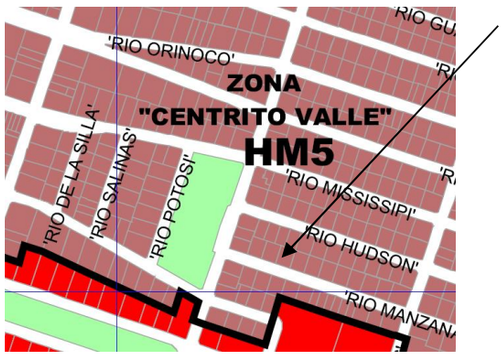
2. *Presenta copia simple del plano de construcción de fecha 17- diecisiete de agosto de 1994- mil novecientos noventa y cuatro, respecto al predio con expediente catastral numero 01-083-028.*

3. *Presenta copia simple del recibo número 0128-0004594, correspondiente al pago del impuesto predial del primer al sexto bimestre del 2014, de fecha 13- trece de febrero del presente año, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 01-083-028, con un área de 500 metros cuadrados, con un registro de construcción de 349.00 metros cuadrados.*

III. INSPECCIÓN FÍSICA

Avance de obra efectuado por el Arq. José Manuel Pérez Martínez. Observaciones: Hasta este momento se le da un uso de oficinas a la propiedad, se ingresan 2-dos fotografías en el Sistema. 27/11/2014 12:27:50 p.m.

IV. ZONIFICACIÓN



De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, el predio identificado con el número de expediente catastral 01-083-028 se ubica en una **Zona de uso Mixto** denominada **Centrito Valle,** con una densidad HM5 de 135 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 40, fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por zonas, zonas secundarias, zona de uso mixto, contenida en el citado Plan, las funciones o clasificaciones se asignaron y precisaron de la siguiente manera:

USOS PERMITIDOS:

1000	*Habitacional*
1003	*Vivienda multifamiliar horizontal*
1004	*Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)*
2000	*Comercial*
2100	*Comercial al por mayor o al por menor*
2110	*Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel*
2111	*Fibras textiles*
2119	*Artículos de ferretería y tlapalería*
2120	*Artículos para oficinas*
2122	*Jugueterías*
2123	*Papelerías, librerías, revisterías*
2124	*Artículos escolares y de oficina*
2125	*Misceláneas*
2126	*Frutas y legumbres*
2127	*Carnes y productos derivados*
2128	*Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche*
2129	*Pescados, mariscos y otros productos marinos*
2130	*Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)*
2131	*Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías*
2132	*Refrescos embotellados y aguas purificadas*
2135	*Cigarros y puros*

2137	*Panaderías y tortillerías*
2138	*Supermercados y tiendas de autoservicio*
2139	*Farmacias y similares*
2140	*Muebles, aparatos y artículos para el hogar*
2141	*Alfombras, cortinas y similares*
2142	*Espejos, vidrios y lunas*
2143	*Discos compactos, cintas, instrumentos musicales*
2147	*Equipo y material fotográfico y cinematográfico*
2148	*Artículos y aparatos deportivos*
2149	*Ópticas*
2150	*Florerías*
2151	*Refaccionarias*
2152	*Joyerías y relojerías*
2153	*Artesanías y artículos artísticos*
2154	*Artículos religiosos*
3000	*Servicios*
3100	*De alimentos y bebidas*
3101	*Restaurante*
3102	*Cafetería*
3103	*Taquería*
3300	*De alojamiento*
3301	*Hotel*
3400	*Servicios bancarios y financieros*
3401	*Casa de cambio*
3402	*Aseguradora*
3403	*Arrendadora*
3404	*Banco*
3405	*Cajero automático*
3500	*Prestación de servicios a empresas y particulares*
3501	*Oficinas, despachos de profesionistas*
3503	*Alquiler de automóviles*
3504	*Limpieza y mantenimiento de edificios*
3600	*Servicios educativos*
3601	*Jardín de niños, CENDIS*
3602	*Escuela primaria*
3603	*Escuela secundaria*
3604	*Jardín de niños y escuela primaria*
3605	*Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria*
3606	*Escuela primaria y secundaria.*
3607	*Escuela preparatoria*
3608	*Escuela preparatoria y universidad o similar*
3609	*Universidad y similares*
3610	*Escuela secretarial, oficios, computación;*
3611	*Escuela técnica: artes, deportes, danza, música y similares*
3612	*Escuela de educación especial*
3700	*Servicios de salud*

3701	*Consultorio médico o dental*
3702	*Laboratorio médico o dental*
3703	*Unidad de emergencia*
3704	*Clínica*
3705	*Hospital*
3800	*Servicios de asistencia social*
3801	*Guardería infantil*
3802	*Orfanatorio*
3900	*Asociaciones civiles*
3901	*Colegio de profesionistas*
3902	*Sindicato, gremio*
4000	*Servicios religiosos y mortuorios*
4001	*Templo*
4003	*Seminario*
4100	*Servicios de recreación pasiva*
4101	*Cine*
4102	*Radiodifusora*
4103	*Teatro*
4112	*Cibercafé*
4200	*Servicios de recreación activa*
4201	*Canchas o campos deportivos*
4202	*Vitapista*
4203	*Patinadero*
4204	*Boliche*
4207	*Gimnasio*
4300	*Servicios culturales*
4301	*Biblioteca*
4302	*Museo*
4303	*Galería de arte*
4400	*Servicios de reparación y mantenimiento de vehículos*
4500	*Servicios de reparación de otros artículos*
4501	*Cerrajería*
4502	*Reparación de calzado*
4503	*Compostura de ropa, sastrería*
4504	*Taller de reparación de aparatos electrodomésticos*
4600	*Servicios de limpieza*
4601	*Lavandería*
4602	*Tintorería*
4603	*Lavado de muebles y alfombras*
4604	*Lavado y autolavado de vehículos*
4700	*Servicios personales*
4701	*Salón de belleza*
4703	*Peluquería, estética*
4704	*Estudio fotográfico*
4705	*Agencia de viajes*
4800	*Servicios públicos*

4900	*Servicios de comunicaciones y transportes*
4901	*Correos*
4902	*Telégrafos*
4905	*Estacionamiento de taxis*

V. PARA LA UTILIZACIÓN O APROVECHAMIENTO DEL LOTE CON EXPEDIENTE CATASTRAL 01-083-028, ASÍ COMO LA EDIFICACIÓN QUE SOBRE ÉSTE SE REALICE, CON ALGUNA O ALGUNAS DE LAS FUNCIONES DE MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y/O SERVICIOS, INDICADOS EN EL PUNTO IV DE ZONIFICACIÓN, ANTES CITADAS, DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, DEBERÁ SUJETARSE A LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO:

CONCEPTO	*NORMATIVIDAD*
Altura Máxima	*Las edificaciones con uso de suelo comercial, de servicios o mixto podrán tener una altura de 10 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (Correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan. Artículo 63 primer párrafo.* *Vivienda Multifamiliar Vertical: Se le permitirá una altura máxima de 12 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la Altura que se trate) y la colindancia del más próximo lote o predio que el Plan determine con uso de suelo Habitacional Unifamiliar. Artículo 48 fracción II.* *Vivienda multifamiliar horizontal: cada edificación no deberá sobrepasar la altura de 12 metros o tres pisos lo que sea mayor. Artículo 48 fracción III.*
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	*1.5 veces. Artículo 65, tercer párrafo, número 1. En los lotes o predios con uso de suelo mixto indicados en el Plan en el Centrito Valle..* *En los supuestos establecidos en la fracción II, número 1, de este artículo el área de la edificación destinada a uso habitacional y el área de estacionamientos para el uso de habitacional no se contabilizarán para efectos del cálculo del Coeficiente de Utilización del Suelo. Artículo 65 penúltimo párrafo.*
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	*70%, al tratarse de un predio con una superficie mayor a 300.00 metros cuadrados, artículo 65 Fracción I letra b*
Coeficiente de Área Verde (CAV)	*15%, al tratarse de un predio con uso diverso al habitacional, con superficie mayor de 300 metros cuadrados, y hasta 600 metros cuadrados. Artículo 68 Fracción II.*
Remetimiento Frontal	*Comercial y Servicios: el 5% de la longitud del frente del lote, con excepción de las casetas de vigilancia menores a 10 metros cuadrados de construcción, así como en los casos de pórticos de acceso. Artículo 64 fracción II* *Vivienda Multifamiliar: 5% de la longitud del frente del lote o predio. Artículo 64, último párrafo, en relación con el artículo 53, fracción II.*
Remetimiento Posterior	*Comercial y Servicios: Ninguno cuando colinde con inmuebles que el Plan o Programa determina con uso del suelo comercial, de servicios, mixto o industrial: Artículo 64 fracción III letra a.* *Tres metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, cuando colinde con inmueble que el Plan o Programa determina con uso habitacional unifamiliar o multifamiliar. Artículo*

	64, fracción III, letra b. *Vivienda Multifamiliar: Ninguno en el caso de la vivienda multifamiliar que colinda con usos de suelo comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura. Artículo 64, último párrafo, en relación con el artículo 53, fracción III, letra d.* *Tres metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, en el caso de la vivienda multifamiliar cuando colinde con vivienda unifamiliar. Artículo 64, último párrafo, en relación con el artículo 53, fracción IIII, letra c.*
Remetimiento Lateral	*Comercial y Servicios: Ninguno cuando colinde con inmuebles que el Plan o Programa determina con usos de suelo comercial, de servicios, mixto o industrial o cuando la colindancia sea con una vía pública, derecho de paso propiedad municipal o un área de propiedad municipal destinada a parque, jardín o plaza. Artículo 64 fracción IV letra a.* *Un metro o el 3% de la longitud de cada colindancia lateral, el que resulte mayor, cuando colinde con vivienda unifamiliar o multifamiliar. Artículo 64, fracción IV, letra b.* *Vivienda Multifamiliar: De más de tres pisos de altura, en donde los lotes o predios tengan frente mayor a 15 metros, el remetimiento mínimo lateral será de 1 metro o el 3% de la longitud de los lados del terreno, el que sea mayor. Artículo 64, último párrafo, en relación con el artículo 53 fracción IV, letra e.* *En vivienda multifamiliar de hasta 3 pisos de altura, en donde los lotes o predios tengan frente mayor a 7 y hasta 15 metros, se exigirá un solo remetimiento lateral de 1 metro; Artículo 53, fracción IV, letra d y 64, último párrafo.*

No se exigirán remetimientos en sótanos, ni para escalera de emergencia cuando colinden con vía pública. (Artículo 64, segundo párrafo del citado Reglamento).

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

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

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

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

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

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

a) Que la losa jardín sea la cubierta de la edificación destinada para estacionamiento.

b) *Que el porcentaje del Coeficiente de Área Verde (CAV) que se pretenda sustituir deberá complementarse con 2-dos metros cuadrados de losa jardín, por cada metro cuadrado de Coeficiente de Área Verde.*

c) *Que la losa jardín cuente con la preparación técnica para que soporte los elementos materiales y demás bienes que sobre la misma se ubicarán, así como los derivados del mantenimiento de esos elementos materiales.*

d) *Que la losa jardín se habilite con los elementos materiales y demás bienes que sobre la misma se ubicarán, que deberán de ser: árboles, arbustos y todos aquellos que sean necesarios para que en la losa exista un jardín, tierra suficiente para la sobrevivencia de árboles y arbustos, siendo ese jardín compuesto con los árboles y especies y las cantidades que sugiera la Secretaría, tomando en cuenta un árbol pro cada 64 metros cuadrados de losa, así mismo deberá tener arbustos a razón de 2 por cada 64 metros cuadrados de losa, los cuales deberán de medir mínimo 50 centímetros de altura, el resto de la superficie de la losa deberá de cubrirse como mínimo 70% de herbáceas (césped natural).*

e) *Que la habilitación a que se refiere el inciso anterior esté concluida antes de que inicie la utilización de la edificación, ya sea por el solicitante de la construcción o por cualquier otra persona.*

f) *Que durante todo el tiempo que sea utilizada la edificación exista la totalidad del jardín, con árboles y arbustos vivos sobre la losa.*

ESTACIONAMIENTO:
Los usos de suelo o la utilización de las edificaciones deberán contar con un área para estacionamiento ubicada dentro del inmueble que sea suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso conforme a las normas de este Reglamento. (Artículo 74).

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

Clave	*Funciones*	*Norma de Cajones de Estacionamiento*
1003	*Vivienda multifamiliar horizontal*	*1) Por cada unidad de vivienda o departamento hasta 100 m2 de construcción, 1.5 cajones;* *2) Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m2 hasta 250 m2 de construcción, 2 cajones;* *3) Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 250 m2 hasta 400 m2 de construcción, 3 cajones; y,*
1004	*Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)*	*4) Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 400 m2 de construcción, 4 cajones.*

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

En todos los casos, se deberán habilitar cajones de estacionamiento adicionales para visitantes, de conformidad con la cantidad de departamentos o unidades de vivienda que se pretendan edificar en el inmueble, conforme a los siguientes parámetros:

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

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

2000	*Comercial*	
2100	*Comercial al por mayor o al por menor*	
2110	*Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel*	
2111	*Fibras textiles*	

1 cajón por cada 100 m2 o fracción menor de construcción en el caso de bodegas, almacenes y edificaciones con venta de productos al mayoreo o 1 cajón por cada 20 m2 de construcción en el caso de comercio de venta de productos al menudeo

2119	*Artículos de ferretería y tlapalería*	
2120	*Artículos para oficinas*	
2122	*Jugueterías*	
2123	*Papelerías, librerías, revisterías*	
2124	*Artículos escolares y de oficina*	
2125	*Misceláneas*	
2126	*Frutas y legumbres*	
2127	*Carnes y productos derivados*	
2128	*Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche*	
2129	*Pescados, mariscos y otros productos marinos*	
2130	*Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)*	
2131	*Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías*	
2132	*Refrescos embotellados y aguas purificadas*	
2135	*Cigarros y puros*	
2137	*Panaderías y tortillerías*	
2138	*Supermercados y tiendas de autoservicio*	
2139	*Farmacias y similares*	
2140	*Muebles, aparatos y artículos para el hogar*	
2141	*Alfombras, cortinas y similares*	
2142	*Espejos, vidrios y lunas*	
2143	*Discos compactos, cintas, instrumentos musicales*	
2147	*Equipo y material fotográfico y cinematográfico*	*1 cajón por cada 100 m2 o fracción menor de construcción en el caso de bodegas, almacenes y edificaciones con venta de productos al mayoreo o 1 cajón por cada 20 m2 de construcción en el caso de comercio de venta de productos al menudeo*
2148	*Artículos y aparatos deportivos*	
2149	*Ópticas*	
2150	*Florerías*	
2151	*Refaccionarias*	
2152	*Joyerías y relojerías*	
2153	*Artesanías y artículos artísticos*	
2154	*Artículos religiosos*	
3000	*Servicios*	
3100	*De alimentos y bebidas*	
3101	*Restaurante*	*1 cajón por cada 10.m2 de construcción.*
3102	*Cafetería*	
3103	*Taquería*	
3300	*De alojamiento*	
3301	*Hotel*	*1 cajón por cada 2 Habitaciones*
3400	*Servicios bancarios y financieros*	
3401	*Casa de cambio*	*1 cajón por cada 15.m2 de construcción.*
3402	*Aseguradora*	
3403	*Arrendadora*	
3404	*Banco*	
3405	*Cajero automático*	*No requiere si ocupa menos de 20 m2 de construcción. A partir de 20 m2 de construcción, 1 cajón por cada 20 m2 de construcción*
3500	*Prestación de servicios a empresas y particulares*	
3501	*Oficinas, despachos de profesionistas*	*1 cajón por cada 25.m2 de construcción.*
3503	*Alquiler de automóviles*	*1 cajón por cada 20.m2 de construcción.*
3504	*Limpieza y mantenimiento de edificios*	

3600	*Servicios educativos*	
3601	*Jardín de niños, CENDIS*	*1 cajón por cada 25.m2 de construcción.*
3602	*Escuela primaria*	
3603	*Escuela secundaria*	
3604	*Jardín de niños y escuela primaria*	
3605	*Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria*	
3606	*Escuela primaria y secundaria.*	
3607	*Escuela preparatoria*	*1 cajón por cada 20.m2 de construcción.*
3608	*Escuela preparatoria y universidad o similar*	
3609	*Universidad y similares*	
3610	*Escuela secretarial, oficios, computación;*	
3611	*Escuela técnica: artes, deportes, danza, música y similares*	
3612	*Escuela de educación especial*	*1 cajón por cada 25.m2 de construcción.*
3700	*Servicios de salud*	
3701	*Consultorio médico o dental*	*1 cajón por cada 20.m2 de construcción.*
3702	*Laboratorio médico o dental*	
3703	*Unidad de Emergencia*	*1 cajón por cada 20.m2 de construcción.*
3704	*Clínica*	
3705	*Hospital*	
3800	*Servicios de asistencia social*	
3801	*Guardería infantil*	*1 cajón por cada 20.m2 de construcción.*
3802	*Orfanatorio*	*1 cajón por cada 50.m2 de construcción.*
3900	*Asociaciones civiles*	
3901	*Colegio de profesionistas*	*1 cajón por cada 10.m2 de construcción.*
3902	*Sindicato, gremio*	
4000	*Servicios religiosos y mortuorios*	
4001	*Templo*	*1 cajón por cada 20.m2 de construcción.*
4003	*Seminario*	
4100	*Servicios de recreación pasiva*	
4101	*Cine*	*1 cajón por cada 10.m2 de construcción.*
4102	*Radiodifusora*	
4103	*Teatro*	
4112	*Cibercafé*	
4200	*Servicios de recreación activa*	
4201	*Canchas o campos deportivos*	*1 cajón por cada 20.m2 de construcción.*
4202	*Vitapista*	*No Requiere si está integrada a canchas, gimnasio o similar*
4203	*Patinadero*	*1 cajón por cada 10.m2 de construcción.*
4204	*Boliche*	*4 cajones por pista*
4207	*Gimnasio*	*1 cajón por cada 10.m2 de construcción.*
4300	*Servicios culturales*	
4301	*Biblioteca*	*1 cajón por cada 10.m2 de construcción.*
4302	*Museo*	
4303	*Galería de arte*	
4500	*Servicios de reparación de otros artículos*	
4501	*Cerrajería*	*1 cajón por cada 20.m2 de construcción.*
4502	*Reparación de calzado*	
4503	*Compostura de ropa, sastrería*	
4504	*Taller de reparación de aparatos electrodomésticos*	

4600	*Servicios de limpieza*	
4601	*Lavandería*	*1 cajón por cada 30.m2 de construcción.*
4602	*Tintorería*	
4603	*Lavado de muebles y alfombras*	
4604	*Lavado y autolavado de vehículos*	
4700	*Servicios personales*	
4701	*Salón de belleza*	*1 cajón por cada 20.m2 de construcción.*
4703	*Peluquería, estética*	
4704	*Estudio fotográfico*	
4705	*Agencia de viajes*	
4900	*Servicios de comunicaciones y transportes*	
4901	*Correos*	*1 cajón por cada 20.m2 de construcción.*
4902	*Telégrafos*	
4905	*Estacionamiento de taxis*	

En las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo, deberán forestarse siguiendo los lineamientos que fije el Reglamento en materia ambiental de este Municipio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 77, último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Los estacionamientos deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos, con las dimensiones que se indican en las Tablas No. 1 y 2, cuya representación gráfica se incluye, con excepción de los lotes o predios que den frente vías subcolectoras y locales. (Artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León).

TABLA 1. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS NO COMPACTOS

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

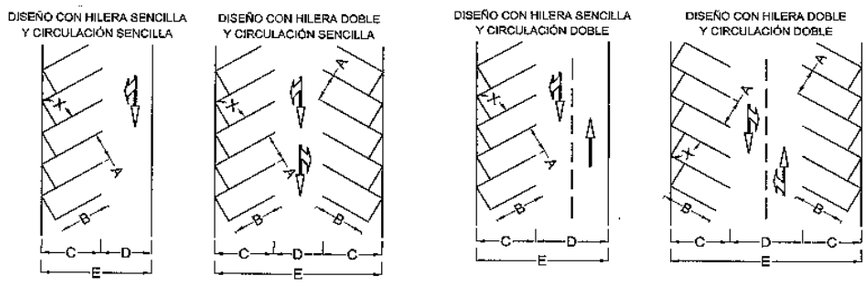
NOTA: (E) = C+D

TABLA 2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS COMPACTOS

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

NOTA: (E) = C+D

(Representación Gráfica Tabla 1) *(Representación Gráfica Tabla 2)*



Toda edificación nueva, remodelación o ampliación de una existente deberá contar con instalaciones que faciliten su uso a las personas con discapacidad. Se exceptúan las viviendas unifamiliares (Artículo 79 del citado Reglamento).

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

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

En todas las áreas destinadas para el estacionamiento de los vehículos de las personas con discapacidad deberá existir un señalamiento claro de los servicios proporcionados. Se utilizarán códigos internacionales en el diseño del señalamiento, el cual deberá estar elaborado con materiales resistentes a la intemperie y de fácil mantenimiento. (Artículo 82 del citado Reglamento).

En los lotes o predios con usos comerciales o de servicios, mixtos, se deberá asignar cuando menos por cada diez cajones un cajón o el tres por ciento el que resulte mayor, del total de cajones de la edificación para uso exclusivo de las personas discapacitadas. Las fracciones contarán con una unidad. (Artículo 83 del citado Reglamento).

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

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

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

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

En las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, los cajones de estacionamiento para empleados deben estar identificados en el proyecto y señalados físicamente dentro del inmueble. (Artículo 96 del citado Reglamento).

En caso de que se pretendan desarrollar edificaciones con giros o clasificaciones que originen un alto flujo vehicular ó que por su ubicación representen fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, deberá presentar el estudio de impacto vial o dictamen vial, según sea el caso, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 97 y 102 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Deberá cumplir con lo dispuesto por los artículos 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 176 y 177 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales señalan:

Los taludes máximos permisibles en lotes o predios serán aquellos que cumplan con los lineamientos que se indican en la Tabla No.3; 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 metros profundidad, se exigirá al propietario o al constructor un seguro de responsabilidad civil contra terceros, al iniciar y durante todo el proceso constructivo; El propietario o poseedor, el constructor y el perito serán corresponsables

solidarios por la ejecución adecuada o en su caso por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados; Todo corte de suelo y los taludes resultantes en una construcción deberán contar con estudios geológicos y geotécnicos que permitan caracterizar los suelos o materiales pétreos y sus propiedades índice y mecánicas necesarias para el análisis cuantitativo de su estabilidad y el diseño de su solución estructural; La exploración geotécnica deberá 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; Los sondeos exploratorios deberán cubrir la totalidad de la longitud de corte proyectada, utilizando los criterios geológicos y geotécnicos apropiados. Queda a criterio del perito determinar el número de sondeos que garantice el total conocimiento de las variaciones espaciales de los materiales del subsuelo en la zona de interés; Las propiedades mecánicas e índices de los suelos deberán determinarse mediante pruebas de laboratorio estandarizadas (ASTM), especialmente las relativas a la determinación de la cohesión y el ángulo de fricción; En presencia de rocas deberá comprobarse la continuidad de la masa de roca a la profundidad de corte como mínimo; y sus discontinuidades mediante las mediciones de rumbo e inclinación de los planos de fractura o estratificación y el análisis estereográfico correspondiente relacionado con el talud de corte proyectado; Los riesgos de falla o deslizamiento potencial deberán analizarse cuantitativamente mediante el cálculo del factor de seguridad respectivo, cuyo valor deberá ser mayor a 1.5; En el caso de riesgo de falla, los taludes resultantes de corte deberán estabilizarse mediante obras de contención que garanticen la estabilidad del talud; Independientemente de su profundidad o altura, los taludes resultantes de excavaciones o cortes de terreno deberán estabilizarse para eliminar el riesgo de falla. El sistema de estabilización propuesto, su diseño y dimensiones deberá justificarse ante la Secretaría, mediante memoria de cálculo. Para efectos de este artículo y el anterior respetará la altura máxima permitida para la zona en que se ubique el inmueble; Las excavaciones o cortes de terreno con una profundidad o altura, según corresponda, mayores a 1.50 metros, deberán protegerse perimetralmente con la colocación de barreras que impidan el acceso del público en general a la zona de trabajo durante el tiempo requerido para la ejecución y la terminación de las actividades correspondientes; El proyecto ejecutivo para la solución a los riesgos de falla en un talud de corte deberá presentarse ante la Secretaría en un plano de construcción en el que se indiquen el procedimiento de construcción aplicable y los detalles de terminación respaldados por la memoria de cálculo respectiva, al concluir la obra; El proyecto de estabilización de los taludes de corte deberá incluir el proyecto de restauración ecológica y paisajística adecuado para armonizar la obra de contención con el entorno en sus condiciones originales; El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el constructor serán corresponsables de la correcta ejecución y en su caso de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte; Toda construcción u obra deberá hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente hacia el colector pluvial, cauce natural más cercano o vialidad respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. La realización de las obras correspondientes será por cuenta del propietario del predio o quien sea responsable de la obra; El propietario o responsable de la obra deberá realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

Además deberá presentar el programa especifico y Plan de Contingencia en Materia de Protección Civil con la autorización de protección civil Municipal o Estatal, en los casos que se requiere al artículo 192 del reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

Asimismo deberá sujetarse a lo que al efecto disponen la Ley de Protección Civil del Estado, la Ley de Protección contra incendios y materiales peligrosos del Estado y el Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; por lo que quedan a salvo las facultades de vigilancia que en esta materia ejerzan las autoridades competentes.

Las construcciones que se realicen deberán contar con la iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran y realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación, debiendo cumplir con las recomendaciones que emita alguna institución competente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 228 fracción VIII y IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Al solicitar la licencia de construcción deberá solicitar el visto bueno de la Dirección General de Medio Ambiente de esta Secretaría de Desarrollo Sustentable de este municipio, y en su caso, la autorización de la tala de árboles que resulten afectados por el desplante de la edificación.

Asimismo resultan de aplicación los artículos 15, 27, 33, 35, 36, 37, 39, 41, 44, 55, 57, 58, 64, 65, 77, 78, 83, 85, 86, 102, 102 BIS 1, 102 BIS 2, 102 BIS 3, 103, 103 BIS, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 y 120 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable Para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León,

<u>VI.- DICTAMEN:</u>

Considerando que el inmueble con expediente catastral 01-083-028, ubicado frente la calle Rio Manzanares numero 311 oriente, en la colonia del Valle, en este Municipio, de acuerdo Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconoce en la Zona de uso Mixto denominada Centrito Valle, con una densidad HM5 de 135 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 40, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por

zonas, zonas secundarias, zona de uso mixto, contenida en el citado Plan, por lo cual se dictamina como POSITIVO la expedición a la C. Natalia Elena Revilla González, de la Licencia de uso de suelo únicamente para los giros o funciones, descritos en el punto IV, de zonificación del presente dictamen, que para todo efecto legal se tienen por transcritos, condicionados a que los solicitantes, o terceros causahabientes cumplan con la densidad indicada en el punto IV del presente dictamen y con los lineamientos urbanísticos señalados en el punto V del presente dictamen, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

Siendo objeto de la licencia de uso de suelo establecer las normas de planificación de orden urbanístico, de preservación natural y protección al ambiente, se deberá informar a los solicitantes que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y la Matriz de Cajones de Estacionamiento contenido en el mismo, el uso de suelo pretendido deberá desarrollarse en edificaciones que cumplan con los lineamientos urbanísticos de construcción que fueron citados en el punto V del presente dictamen; y en caso de que hubiese concluido la vigencia de la Licencia de Uso de Suelo, deberá solicitarse nuevamente, y cumplir con los lineamientos que se encuentren vigentes al presentar su solicitud, ya que la presente no constituye una licencia de construcción ni de uso de la edificación, por lo que antes de iniciar la construcción o dar la función del uso de suelo referido, deberá presentar el proyecto estructural para su autorización, y solicitar la respectiva licencia de construcción y/o uso de edificación.

La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y se empezarán a contar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, como lo establece el artículo 285 de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

A T E N T A M E N T E:
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
ñ**Rúbrica**ò
LIC. FRANCISCO JAVIER GARZA SUAREZ.

EL C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
ñ**Rúbrica**ò
*ING. HORACIO LEON LEETCH**ò***

QUINTA. El expediente administrativo **US 25828/2014** fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Sustentable el día diez (10) de diciembre de dos mil catorce (2014), a fin de que emitieran su opinión, siendo el sentido de la misma "**A FAVOR"** de aprobar lo solicitado.

SEXTA. Por lo anteriormente expuesto y fundado y una vez que se analizaron por esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, las constancias que integran el expediente administrativo número **US 25828/2014**, así como la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano y el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, toda vez que el inmueble de referencia, acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, el predio identificado con el número de expediente catastral 01-083-028 se ubica en una **Zona de uso Mixto** denominada **Centrito Valle,** con una densidad HM5 de 135 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 40, fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por zonas, zonas secundarias, zona de uso mixto, contenida en el

citado Plan, las funciones o clasificaciones se asignaron y precisaron de la siguiente manera:

USOS PERMITIDOS:

1000	**Habitacional**
1003	Vivienda multifamiliar horizontal
1004	Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)
2000	**Comercial**
2100	**Comercial al por mayor o al por menor**
2110	Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel
2111	Fibras textiles
2119	Artículos de ferretería y tlapalería
2120	Artículos para oficinas
2122	Jugueterías
2123	Papelerías, librerías, revisterías
2124	Artículos escolares y de oficina
2125	Misceláneas
2126	Frutas y legumbres
2127	Carnes y productos derivados
2128	Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche
2129	Pescados, mariscos y otros productos marinos
2130	Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)
2131	Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías
2132	Refrescos embotellados y aguas purificadas
2135	Cigarros y puros
2137	Panaderías y tortillerías
2138	Supermercados y tiendas de autoservicio
2139	Farmacias y similares
2140	Muebles, aparatos y artículos para el hogar
2141	Alfombras, cortinas y similares
2142	Espejos, vidrios y lunas
2143	Discos compactos, cintas, instrumentos musicales
2147	Equipo y material fotográfico y cinematográfico
2148	Artículos y aparatos deportivos
2149	Ópticas
2150	Florerías
2151	Refaccionarias
2152	Joyerías y relojerías
2153	Artesanías y artículos artísticos
2154	Artículos religiosos
3000	**Servicios**
3100	**De alimentos y bebidas**
3101	Restaurante
3102	Cafetería
3103	Taquería
3300	**De alojamiento**
3301	Hotel
3400	**Servicios bancarios y financieros**

3401	Casa de cambio
3402	Aseguradora
3403	Arrendadora
3404	Banco
3405	Cajero automático
3500	**Prestación de servicios a empresas y particulares**
3501	Oficinas, despachos de profesionistas
3503	Alquiler de automóviles
3504	Limpieza y mantenimiento de edificios
3600	**Servicios educativos**
3601	Jardín de niños, CENDIS
3602	Escuela primaria
3603	Escuela secundaria
3604	Jardín de niños y escuela primaria
3605	Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria
3606	Escuela primaria y secundaria.
3607	Escuela preparatoria
3608	Escuela preparatoria y universidad o similar
3609	Universidad y similares
3610	Escuela secretarial, oficios, computación;
3611	Escuela técnica: artes, deportes, danza, música y similares
3612	Escuela de educación especial
3700	**Servicios de salud**
3701	Consultorio médico o dental
3702	Laboratorio médico o dental
3703	Unidad de emergencia
3704	Clínica
3705	Hospital
3800	**Servicios de asistencia social**
3801	Guardería infantil
3802	Orfanatorio
3900	**Asociaciones civiles**
3901	Colegio de profesionistas
3902	Sindicato, gremio
4000	**Servicios religiosos y mortuorios**
4001	Templo
4003	Seminario
4100	**Servicios de recreación pasiva**
4101	Cine
4102	Radiodifusora
4103	Teatro
4112	Cibercafé
4200	**Servicios de recreación activa**
4201	Canchas o campos deportivos
4202	Vitapista
4203	Patinadero
4204	Boliche

4207	Gimnasio
4300	**Servicios culturales**
4301	Biblioteca
4302	Museo
4303	Galería de arte
4400	**Servicios de reparación y mantenimiento de vehículos**
4500	**Servicios de reparación de otros artículos**
4501	Cerrajería
4502	Reparación de calzado
4503	Compostura de ropa, sastrería
4504	Taller de reparación de aparatos electrodomésticos
4600	**Servicios de limpieza**
4601	Lavandería
4602	Tintorería
4603	Lavado de muebles y alfombras
4604	Lavado y autolavado de vehículos
4700	**Servicios personales**
4701	Salón de belleza
4703	Peluquería, estética
4704	Estudio fotográfico
4705	Agencia de viajes
4800	**Servicios públicos**
4900	**Servicios de comunicaciones y transportes**
4901	Correos
4902	Telégrafos
4905	Estacionamiento de taxis

Ahora bien, cabe mencionar que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los usos y destinos del suelo permitidos y prohibidos en cada zona secundaria son asignados y precisados en el Plan o Programa correspondiente mediante una Matriz de Compatibilidad o Permisibilidad de Usos y Destinos del Suelo. Cualquier uso, destino o función que no se mencione en la citada Matriz se considera **PROHIBIDO**, por lo que en caso de dar al predio en cuestión, un uso no comprendido dentro de la Matriz de Compatibilidad o Permisibilidad de Usos y Destinos del Suelo, éste será considerado como prohibido, y por lo tanto, los propietarios del inmueble serán acreedores a las sanciones administrativas a las que hubiere lugar.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 la Ley antes citada.

Por lo antes expuesto y fundado, y considerando que el inmueble con expediente catastral 01-083-028, ubicado frente la calle Rio Manzanares numero 311 oriente, en la colonia del Valle, en este Municipio, de acuerdo Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconoce en la **Zona de uso Mixto** denominada Centrito Valle, con una densidad HM5 de 135 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 40, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por zonas, zonas secundarias, zona de uso mixto, contenida en el citado Plan, por lo cual, la suscrita Comisión de Desarrollo

Sustentable dictamina en sentido **POSITIVO** la expedición a la **C. NATALIA ELENA REVILLA GONZÁLEZ,** de la **LICENCIA DE USO DE SUELO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y DE SERVICIOS, ÚNICAMENTE PARA LOS GIROS O FUNCIONES PERMITIDOS, DESCRITOS EN LA PRESENTE CONSIDERACIÓN**, que para todo efecto legal se tienen por transcritos, condicionados a que los solicitantes, o terceros causahabientes cumplan con la densidad antes indicada, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de tres (3) años no se ejerce el derecho por ella conferido, y se empezarán a contar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

Por otra parte y contrario a lo razonado en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, **SE DICTAMINA** en sentido **NEGATIVO** la **APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS,** pues no es un trámite o licencia que sea previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, ni en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Más aún, la licencia de uso de suelo tiene como objeto establecer las *normas* de planificación o *restricciones* de orden urbanístico, de preservación natural y protección al ambiente, más no lineamientos urbanísticos, tal y como indebidamente se incluyen el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable. Lo anterior es así, ya que el artículo 282, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano en vigor, refiere expresamente a normas o restricciones, más nunca a lineamientos generales, sin que la ley de la materia, ni el Reglamento de Zonificación antes señalado, definan expresamente cuáles son dichas normas o restricciones de orden urbanístico, en el entendido que la aplicación e interpretación de las disposiciones que imponen restricciones (cargas) al particular debe hacerse en forma estricta, atento a lo previsto por el artículo 7, primer párrafo, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por ser la Ley de Desarrollo Urbano del Estado una ley fiscal en términos del numeral 2, fracción V, de la precitada Codificación Fiscal Estatal.

Aunado a lo anterior, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ordena la determinación de los lineamientos urbanísticos en las licencias de construcción y uso de edificación, tal y como lo expresan los numerales 49 bis, 53, 53 bis, 56, 64, 69 y 147 del reglamento de zonificación antes señalado, por lo que se determina que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y la Matriz de Cajones de Estacionamiento contenido en el mismo, el uso de suelo pretendido deberá desarrollarse en edificaciones que cumplan con los lineamientos urbanísticos de construcción **que se encuentren vigentes al momento de presentar su solicitud de licencia de construcción,** ya que la presente no constituye una licencia de construcción ni de uso de la edificación, mucho menos la parte solicitante peticionó estas últimas, por lo que antes de iniciar la construcción o dar la función del uso de suelo referido, deberá presentar el proyecto estructural para su autorización, y solicitar la respectiva licencia de construcción y/o uso de edificación, **la cual deberá respetar los lineamientos que señalen las disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano vigentes al momento de ingresar su solicitud**, por lo que esta no le genera derecho sino únicamente respecto al uso de suelo señalado.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361, párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad y será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos

de autoridad emitidos de conformidad con dicha Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Por lo que respecta a la notificación del sentido de este dictamen y la posterior expedición y notificación de la licencia correspondiente por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (previo el pago de los derechos que corresponda), la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de este municipio, son omisos en establecer plazos para ello, por lo que **se establece el plazo genérico de tres (3) días hábiles** contados a partir de la fecha en que sea aprobado el presente dictamen por el Republicano Ayuntamiento, para que la prenombrada Secretaría haga conocimiento de la parte interesada respecto del sentido del mismo y, una vez efectuado el pago de derechos en cuestión, expida y notifique la licencia de uso de suelo correspondiente dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago; lo anterior, en términos de los artículos 38 y 64 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad y de aplicación supletoria a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En efecto, al no existir un plazo específico señalado en la ley de la materia, ni en el Reglamento de Zonificación antes citado, se reconoce que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León tiene el carácter de ley fiscal en términos del artículo 2, fracción V, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por lo que se estima de aplicación supletoria dicha codificación fiscal estatal, la cual tampoco establece un plazo específico ni genérico para cumplir con la notificación del sentido de este dictamen, a efecto de que el particular se encuentre posibilitado a proceder al pago de referencia, como tampoco establece un plazo para expedición y notificación de la licencia que nos ocupa una vez efectuado el pago de derechos.

En virtud de lo anterior y nuevamente mediante interpretación armónica e integradora de las disposiciones fiscales vigentes en la entidad, se tiene que en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León (ley fiscal en términos del artículo 2, fracción II, de la codificación fiscal estatal) tampoco establece un plazo específico, mucho menos genérico, para el cumplimiento de lo anterior; sin embargo, esta ley ordena en su artículo 1o. que se aplicará supletoriamente el Derecho Común, entendiéndose como tal al Código Civil estatal por lo que respecta al derecho común objetivo y al Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad en lo que respecta al derecho común subjetivo o procesal, considerándose este último el aplicable por ser éste el ordenamiento legal que regula el *ejercicio* de los derechos y demás plazos procesales en materia común, amén de que el Código Civil del Estado NO establece un plazo específico, ni genérico, para la notificación del sentido del dictamen (para que el particular esté en posibilidad de proceder al pago de derechos), así como para la expedición y notificación de la licencia en cuestión, por lo que en términos de los artículos 38 y 64 de la codificación procesal civil que nos ocupa, **resulta aplicable el término procesal genérico de tres (3) días hábiles** para cada etapa procedimental.

Finalmente, todas aquellas consideraciones y razonamientos contenidos en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable transcrito con anterioridad **y que no contravengan directa o indirectamente, ni expresa o implícitamente,** los considerandos del presente documento, forman parte integrante de este Dictamen, toda vez que esta H. Comisión es la facultada para dictaminar licencias de uso de suelo, de edificación o construcción (salvo unifamiliar), subdivisión, fusión, parcelación o relotificación, autorización de régimen en condominio, de fraccionamiento y urbanización, entre otros, para su aprobación por parte del Republicano Ayuntamiento, debiendo la Secretaría de Desarrollo Sustentable observar su debido cumplimiento, atento a lo ordenado por el artículo 135 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio.

SÉPTIMA. Con base en lo expuesto en los antecedentes y consideraciones de este dictamen y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3, 5 fracciones I, VII, XXI, XXX, XLVII, LXIII y LXIX, 6 fracción IV, 10 fracciones I, II, XIII, XIX y XXV, 11, 54, 82, 88, 89, 90, 94, 96, primer párrafo, 100, 121, fracción I, 123, fracción I, incisos a), b) y c), 124, fracción III, inciso b), 137 fracciones I y IV, 138, 191, párrafos primero, segundo y tercero, fracción X, 192, 228 fracción I, 241, 281, 282, 283, 284, 285, 325 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, 4, fracciones III, V, IX, X, XI, XII, XIV, XVI, XX, XXI, XXIII, XXV, XXVIII, XXIX, XXXIII, XXXVIII, XL, XLII y XLIV, 5, 9, fracción I, letras a, b y c, 11, 12, fracciones III y V, 24, 25, 34, 35, 36, 37, 40, último párrafo, 42, 48, fracciones II y III, 50, 51, 52, 53, fracciones II, III, letras c y d, y IV, letra e, 54, 55, 57, fracción IV, 59, 60, 63, segundo párrafo, 65, fracción I, letra c,

fracción II, número 2, letra e, 66, 68, fracción III, 69, fracción II, III, IV, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 88, 91, 93, 96, 97, 98, 100, fracción III, 102, 103, 114, 135, 136, 137, 138, 151, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 168, 170, 175, 176, 177, 178, 192, 193, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 207 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, artículos 15, 27, 33, 35, 36, 37, 39, 41, 44, 54, 55, 56, 57, 58, 64, 65, 77, 78, 83, 85, 86, 102, 103, 104, 105, 106, 107-C, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 y 120 del Reglamento Para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, Actualización 2010, esta Comisión de Desarrollo Sustentable somete a la consideración y, en su caso, aprobación del Republicano Ayuntamiento, los siguientes:

A C U E R D O S

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y condicionado a que se cumpla con lo establecido en las consideraciones cuarta y sexta del presente instrumento, se **APRUEBA** la expedición a la **C. NATALIA ELENA REVILLA GONZÁLEZ,** de la **LICENCIA DE USO DE SUELO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y DE SERVICIOS, ÚNICAMENTE PARA LOS GIROS O FUNCIONES PERMITIDOS, DESCRITOS EN LA CONSIDERACIÓN SEXTA DEL PRESENTE INSTRUMENTO**, que para todo efecto legal se tienen por transcritos, con excepción de los giros de **GASOLINERAS, TORRES, ANTENAS Y EQUIPO DE RADIOCOMUNICACIÓN,** los cuales no fueron analizados tal y como lo solicita la parte promovente, lo anterior respecto del predio ubicado en la calle Río Manzanares número 311 oriente, entre las calles Río Rosas y Río Moctezuma, en la colonia Del Valle, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 01-083-028, presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **US 25828/2014.**

En ese orden de ideas y conforme a las consideraciones que anteceden, **SE NIEGA** la **APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE CONSTRUCCIÓN**.

SEGUNDO. Se apercibe a la parte solicitante que la licencia que por este medio se autoriza perderá su vigencia si dentro de tres (03) años no se ejerce el derecho por ella conferido y que se empezará a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición.

TERCERO. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafo cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

CUARTO. Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Sustentable a fin de que, por conducto del personal a su digno cargo, haga del conocimiento del sentido de este dictamen a la parte solicitante, dentro del término de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de su aprobación por el Republicano Ayuntamiento y, previo el pago de derechos correspondientes, expida y notifique la licencia de uso de suelo dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago.

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

A T E N T A M E N T E, San Pedro Garza García, N. L., a 18 de diciembre de 2014. COMISIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ PRESIDENTE A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA CRISTINA MORENO GUTIÉRREZ SECRETARIA A FAVOR DEL DICTAMEN; C. JORGE SALVADOR GONZÁLEZ GARZA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA MAGDALENA GALVÁN GARCÍA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA LOYOLA COINDREAU FARÍAS VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchísimas gracias Regidora, ¿existe algún comentario al respecto?

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

Se aprueba el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable referente al Expediente Administrativo US 25828/2014, en los términos expuestos.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**A favor**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**A favor**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**A favor**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**Ausente**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**Ausente**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, CON LA AUSENCIA AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN DE LA REGIDORA, MARÍA CONCEPCIÓN LANDA GARCÍA TÉLLEZ Y EL REDIGOR RODRIGO MALDONADO.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Cedo la palabra al Presidente de la Comisión de Desarrollo Sustentable para la presentación del siguiente dictamen referente al Expediente Administrativo US 25887/2014.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Gracias señor Secretario, para la lectura del dictamen, nuevamente cedo la palabra a mi compañera regidora, María Loyola Coindreau.

Regidora, C. María Loyola Coindreau Farías. Muchas gracias señor Presidente.

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 Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, nos fue turnada en fecha veintinueve (29) de enero de dos mil quince (2015) para su estudio y análisis las constancias que integran la solicitud presentada en fecha nueve (09) de octubre de dos mil catorce (2014) por el **C. ROBERTO CUEVA ZAMBRANO** y por la persona moral denominada **PARIÁN JARDINERÍA INTEGRAL, S. C. DE R. L. DE C. V.**, mediante la cual solicitan la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS DE ACUERDO A LOS GIROS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS, ASÍ COMO LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN Y NORMAS DE ESTACIONAMIENTO (NORMAS DE ORDEN URBANÍSTICOS),** para el predio ubicado en la calle Lázaro Garza Ayala sin número esquina con la calle Manuel González, en el Casco Urbano de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 03-006-001, presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **US 25887/2014**, por lo que se presenta ante esa H. Autoridad el siguiente Dictamen bajo los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Que la parte promovente solicitó la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS DE ACUERDO A LOS GIROS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS, ASÍ COMO LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN Y NORMAS DE ESTACIONAMIENTO (NORMAS DE ORDEN URBANÍSTICOS),** para el predio ubicado en la calle Lázaro Garza Ayala sin número esquina con la calle Manuel González, en el Casco Urbano de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 03-006-001, presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **US 25887/2014.**

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

1. Copia simple de la escritura pública número 6,511- seis mil quinientos once, de fecha 17- diecisiete de junio de 2013- dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Número 55- cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al **contrato de compra venta de Inmueble** a favor del C. Roberto Cueva Zambrano y la sociedad denominada "El Parian Jardinera Integral, S.C. de R.L. de C.V.", a través de su apoderado, el C. Álvaro Palazuelos Elizondo, respecto del lote de terreno marcado en el plano de subdivisión aprobado por la Secretaria de Asentamientos Humanos y Planificación del Estado, con el numero 1, ubicado en el municipio de San Pedro Garza García, N.L., con una superficie de **430.46 metros cuadrados**, con expediente catastral numero 03-006-001; la anterior escritura inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1300, volumen 119, libro 52, Sección I Propiedad, Unidad Garza García, en fecha 02-dos de agosto del 2013- dos mil trece.

2. Copia simple de la escritura pública número 352- trescientos cincuenta y dos, de fecha 22- veintidós de agosto de 1991- mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado José Salinas Garza, Notario Público Suplente, adscrito a la Notaría Pública número 103- ciento tres, con ejercicio en el municipio de San Pedro Garza García, N.L., relativa al **acta constitutiva** de la persona moral denominada "**El Parián, Jardinería Integral, Sociedad Anónima de Capital Variable**, en la cual se designa como Administrador Único al C. Álvaro Palazuelos Elizondo; la anterior escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 57, folio 233, volumen 367, en fecha 14-catorce de enero de 1992- mil novecientos noventa y dos.

3. Copia simple de la escritura pública número 10,718- diez mil setecientos dieciocho, de fecha 30- treinta de noviembre del 2012- dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaño Pedraza, Notario Público Número 60- sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la protocolización del acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la persona moral denominada "El Parián, Jardinería Integral Sociedad Anónima de Capital Variable", en la que se reforman los estatutos de la sociedad para **transformar la sociedad anónima de capital variable a una sociedad cooperativa de responsabilidad limitada de capital variable**; así como la designación de **apoderados** de la sociedad a los C.C. **Álvaro Palazuelos Elizondo y Fernando Palazuelos Elizondo**. Lo anterior inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico numero 37273*9 de fecha 13- trece de diciembre de 2012- dos mil doce.

4. Copia simple de la escritura pública número 8,029- ocho mil veintinueve, de fecha 25- veinticinco de mayo de 2009- dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Público Número 103- ciento tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la protocolización de las siguientes actas de asambleas de dicha sociedad: Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 23 de agosto de 1991, Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 11 de octubre de 1994 y Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 15 de febrero de 2001, en la que se ratifica como administrador único de la sociedad al C. Álvaro Palazuelos Elizondo; lo anterior inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 37273*9, de fecha 06- seis de julio del 2009- dos mil nueve.

5. Oficio número AML/IMPLAN/223/2014, suscrito por el C. Alejandro Martínez Leal, Director General del Instituto Municipal de Planeación Urbana de este Municipio, de fecha 1- primero de diciembre del 2014- dos mil catorce, dirigido al Ing. Horacio León Leetch, Director de Control Urbano de esta Secretaría, mediante el cual informa respecto del predio con el expediente catastral 03-006-001 que la densidad aplicable para el mismo es de HM6 asignada a los predios del Centro Histórico, que permite desarrollar unidades habitacionales multifamiliares con una unidad de vivienda por cada 150 metros cuadrados de superficie de terreno.

6. Copia simple del recibo numero 0076-0111075 del pago del impuesto predial de fecha 30- treinta de septiembre del año 2014-dos mil catorce, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 03-006-001, con una superficie de 430.46 metros cuadrados.

7. Solicitud abierta en relación al trámite que nos ocupa.

8. Solicitud formal referente al trámite en cuestión.

9. Copia de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a favor de los C. C. Álvaro Palazuelos Elizondo, Roberto Cueva Zambrano y Lucia Catalina Guerra Guerra.

10. Fotografías del predio objeto de la solicitud.

11. Croquis de Ubicación.

TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fundamento en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 138, fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un dictamen técnico que consta agregado al expediente de referencia y el cual será insertado en su integridad en ulteriores líneas.

CUARTO. El expediente administrativo **US 25887/2014** fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Sustentable en fecha veintiocho (28) de enero de dos mil quince (2015), a fin de que emitieran su opinión, siendo el sentido de la misma "**A FAVOR"** del uso de suelo solicitado y **"EN CONTRA"** de la aplicación de lineamientos.

QUINTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, en términos de lo establecido en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en el artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha veintinueve (29) de enero de dos mil quince (2015), turnó a esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud, a fin de que quedara en posibilidad de dictaminar.

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que la Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, solventar y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 10, fracción XIII en relación con los diversos numerales 281, 282, 283, 291 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y artículos 26, 27, 28 fracción XI, 29 fracción XI incisos a), e) y j), 31 al 35, 83 fracción II) y 85 al 87 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, y artículos 135 segundo párrafo, 137, 138 y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. Que el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la única autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable, referente a la solicitud presentada de conformidad con los artículos 10, fracción XIII y último párrafo, 282, 283 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 135 segundo párrafo, 137, 138 y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERA. Esta Comisión de Desarrollo Sustentable advierte que con las documentales relacionadas en el Antecedente Segundo del presente Dictamen se cumple con lo dispuesto por el artículo 283 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con lo dispuesto por el artículo 138 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, quedando acreditada la propiedad y el interés jurídico que le asiste a la parte solicitante únicamente en lo que respecta al trámite que nos ocupa, con los documentos enumerados en el antecedente Segundo del presente instrumento.

CUARTA. En el presente caso, en términos de lo previsto por el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el artículo 138, fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitió dictamen técnico que a continuación se transcribe íntegramente:

ñ*DICTAMEN TÉCNICO*

VII. DATOS GENERALES

Número de expediente:	*US-25887/2014.*
Fecha de ingreso:	*09- nueve de octubre del 2014-dos mil catorce.*
Expediente catastral:	*03-006-001*
Asunto:	*Licencia de uso de suelo multifamiliar, comercial y servicios de acuerdo a los giros permitidos y condicionados, así como lineamientos de construcción y normas de estacionamiento (Normas de orden urbanístico).*
Ubicación:	*Lázaro Garza Ayala s/n, esquina con Manuel González, en el Casco Urbano de este Municipio.*
Propietario:	*Roberto Cueva Zambrano y Parián Jardinería Integral, S.C. de R. L. de C.V.*
Representante legal de Parián Jardinería Integral, S.C. de R. L. de C.V :	*Álvaro Palazuelos Elizondo y Fernando Palazuelos Elizondo.*
Superficie del predio:	*430.46 metros cuadrados.*

II. ANTECEDENTES

1. *Presenta copia simple de la escritura pública número 6,511- seis mil quinientos once, de fecha 17- diecisiete de junio de 2013- dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público Número 55- cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al contrato de compra venta de Inmueble a favor del C. Roberto Cueva Zambrano y la sociedad denominada* ***ñ****El Parian Jardinera Integral, S.C. de R.L. de C.V.****ò****, a través de su apoderado, el C. Álvaro Palazuelos Elizondo, respecto del lote de terreno marcado en el plano de subdivisión aprobado por la Secretaria de Asentamientos Humanos y Planificación del Estado, con el numero 1, ubicado en el municipio de San Pedro Garza García, N.L., con una superficie de 430.46 metros cuadrados, con expediente catastral numero 03-006-001; la anterior escritura inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1300, volumen 119, libro 52, Sección I Propiedad, Unidad Garza García, en fecha 02-dos de agosto del 2013- dos mil trece.*

2. *Presenta copia simple de la escritura pública número 352- trescientos cincuenta y dos, de fecha 22- veintidós de agosto de 1991- mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado José Salinas Garza, Notario Público Suplente, adscrito a la Notaría Pública número 103- ciento tres, con ejercicio en el municipio de San Pedro Garza García, N.L., relativa al acta constitutiva de la persona moral denominada* ***ñ****El Parián, Jardinería Integral, Sociedad Anónima de Capital Variable, en la cual se designa como Administrador Único al C. Álvaro Palazuelos Elizondo; la anterior escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 57, folio 233, volumen 367, en fecha 14-catorce de enero de 1992- mil novecientos noventa y dos.*

3. *Presenta copia simple de la escritura pública número 10,718- diez mil setecientos dieciocho, de fecha 30- treinta de noviembre del 2012- dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaño Pedraza, Notario Público Número 60- sesenta , con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la protocolización del acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la persona moral denominada* ***ñ****El Parián, Jardinería Integral Sociedad Anónima de Capital Variable****ò****, en la que se reforman los estatutos de la sociedad para transformar la sociedad anónima de capital variable a una sociedad cooperativa de responsabilidad limitada de capital variable; así como la designación de apoderados de la sociedad a los C.C. Álvaro Palazuelos Elizondo y Fernando Palazuelos Elizondo. Lo anterior inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico numero 37273*9 de fecha 13- trece de diciembre de 2012- dos mil doce.*

4. *Presenta copia simple de la escritura pública número 8,029- ocho mil veintinueve, de fecha 25- veinticinco de mayo de 2009- dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Público Número 103- ciento tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la protocolización de las siguientes actas de asambleas de dicha sociedad: Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 23 de agosto de 1991, Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 11 de octubre de 1994 y Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 15 de febrero de 2001, en la que se ratifica como administrador único de la sociedad al C. Álvaro Palazuelos Elizondo; lo anterior inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 37273*9, de fecha 06- seis de julio del 2009- dos mil nueve.*

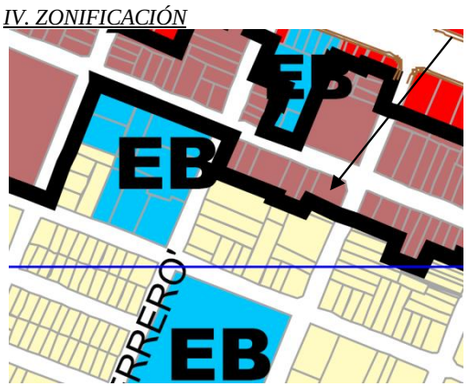
5. *Oficio numero AML/IMPLAN/223/2014, suscrito por el C. Alejandro Martínez Leal, Director General del Instituto Municipal de Planeación Urbana de este Municipio, de fecha 1- primero de diciembre del 2014- dos mil catorce, dirigido al Ing. Horacio León Leetch, Director de Control Urbano de esta Secretaría, mediante el cual informa respecto del predio con el expediente catastral 03-006-001 que la densidad aplicable para el mismo es de HM6 asignada a los predios del Centro Histórico, que permite desarrollar unidades habitacionales multifamiliares con una unidad de vivienda por cada 150 metros cuadrados de superficie de terreno.*

6. *Presenta copia simple del recibo numero 0076-0111075 del pago del impuesto predial de fecha 30- treinta de septiembre del año 2014-dos mil catorce, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 03-006-001, con una superficie de 430.46 metros cuadrados.*

VIII. *INSPECCIÓN FÍSICA*

*Avance de obra efectuado por el Arq. Sergio Daniel Cázares Zúñiga:***ò***Es lote baldío, colinda al sur con multifamiliar, al oriente y al poniente con casa habitación y al norte con oficinas, se anexan 3-tres fotografías en el sistema***ò***. 14/10/2014 12:04:59 p.m.*

IV. ZONIFICACIÓN



El predio con expediente catastral 03-006-001, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconoce en una Zona de Uso Mixto, con una densidad ***HM6*** *de 150.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, (según oficio numero con oficio numero AML/IMPLAN/223/2014, emitido por el Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León), de conformidad con el artículo 40, densidad tipo VI tipo HM6 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y en la cual de conformidad con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zona Secundarias, Zona de Uso Mixto, contenida en el citado Plan, y por consiguiente es la Matriz de Compatibilidad que le es aplicable al lote con expediente catastral 03-006-001, para los inmuebles ubicados en la* ***Zona de Uso Mixto****, los usos de suelo habitacional, comercial y de servicios, se asignaron y precisaron de la siguiente manera:*

Usos Permitidos

1000	*Habitacional*
1003	*Vivienda multifamiliar horizontal*
1004	*Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)*
2000	*Comercial*
2100	*Comercial al por mayor o al por menor*
2110	*Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel*
2111	*Fibras textiles*
2119	*Artículos de ferretería y tlapalería*
2120	*Artículos para oficinas*
2122	*Jugueterías*
2123	*Papelerías, librerías, revisterías*
2124	*Artículos escolares y de oficina*
2125	*Misceláneas*

2126	*Frutas y legumbres*
2127	*Carnes y productos derivados*
2128	*Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche*
2129	*Pescados, mariscos y otros productos marinos*
2130	*Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)*
2131	*Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías*
2132	*Refrescos embotellados y aguas purificadas*
2135	*Cigarros y puros*
2137	*Panaderías y tortillerías*
2138	*Supermercados y tiendas de autoservicio*
2139	*Farmacias y similares*
2140	*Muebles, aparatos y artículos para el hogar*
2141	*Alfombras, cortinas y similares*
2142	*Espejos, vidrios y lunas*
2143	*Discos compactos, cintas, instrumentos musicales*
2147	*Equipo y material fotográfico y cinematográfico*
2148	*Artículos y aparatos deportivos*
2149	*Ópticas*
2150	*Florerías*
2151	*Refaccionarias*
2152	*Joyerías y relojerías*
2153	*Artesanías y artículos artísticos*
2154	*Artículos religiosos*
3000	*Servicios*
3100	*De alimentos y bebidas*
3101	*Restaurante*
3102	*Cafetería*
3103	*Taquería*
3200	*Cabarets y centros nocturnos*
3300	*De alojamiento*
3301	*Hotel*
3400	*Servicios bancarios y financieros*
3401	*Casa de cambio*
3402	*Aseguradora*
3403	*Arrendadora*
3404	*Banco*
3405	*Cajero automático*
3500	*Prestación de servicios a empresas y particulares*
3501	*Oficinas, despachos de profesionistas*
3503	*Alquiler de automóviles*
3504	*Limpieza y mantenimiento de edificios*
3600	*Servicios educativos*
3601	*Jardín de niños, CENDIS*
3610	*Escuela secretarial, oficios, computación;*
3611	*Escuela técnica: artes, deportes, danza, música y similares*
3612	*Escuela de educación especial*
3700	*Servicios de salud*

3701	*Consultorio médico o dental*
3702	*Laboratorio médico o dental*
3703	*Unidad de emergencia*
3704	*Clínica*
3800	*Servicios de asistencia social*
3801	*Guardería infantil*
3802	*Orfanatorio*
3900	*Asociaciones civiles*
3901	*Colegio de profesionistas*
4100	*Servicios de recreación pasiva*
4112	*Cibercafé*
4200	*Servicios de recreación activa*
4207	*Gimnasio*
4300	*Servicios culturales*
4301	*Biblioteca*
4302	*Museo*
4303	*Galería de arte*
4400	*Servicios de reparación y mantenimiento de vehículos*
4500	*Servicios de reparación de otros artículos*
4501	*Cerrajería*
4502	*Reparación de calzado*
4503	*Compostura de ropa, sastrería*
4504	*Taller de reparación de aparatos electrodomésticos*
4600	*Servicios de limpieza*
4601	*Lavandería*
4602	*Tintorería*
4603	*Lavado de muebles y alfombras*
4604	*Lavado y autolavado de vehículos*
4700	*Servicios personales*
4701	*Salón de belleza*
4703	*Peluquería, estética*
4704	*Estudio fotográfico*
4705	*Agencia de viajes*
4800	*Servicios públicos*
4900	*Servicios de comunicaciones y transportes*
4901	*Correos*
4902	*Telégrafos*
4905	*Estacionamiento de taxis*

V. LAS EDIFICACIONES QUE SE EFECTUARÁN EN EL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 03-006-001, DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, PARA ALGUNA DE LAS CLASIFICACIONES CITADAS EN EL PUNTO IV. ZONIFICACIÓN, DEL PRESENTE DICTAMEN, DEBERÁN SUJETARSE A LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO:

CONCEPTO	*NORMATIVIDAD*
Altura Máxima	*Las edificaciones con uso de suelo comercial, de servicios o mixto podrán tener una altura de 10 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (Correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan. Artículo*

	63 primer párrafo *Vivienda Multifamiliar Vertical: Se le permitirá una altura máxima de 12 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la Altura que se trate) y la colindancia del más próximo lote o predio que el Plan determine con uso de suelo Habitacional Unifamiliar. Artículo 48 fracción II.* *Vivienda multifamiliar horizontal: cada edificación no deberá sobrepasar la altura de 12 metros o tres pisos lo que sea mayor. Artículo 48 fracción III.*
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	*2.5 veces Artículo 65, párrafo tercero.*
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	*70%, al tratarse de un predio con una superficie mayor de 300.00 metros cuadrados, artículo 65, Fracción I, letra b.*
Coeficiente de Área Verde (CAV)	*Comercial y Servicios: 15%, al tratarse de un lote con superficie mayor de 300 m2 y hasta 600 m2, Artículo 68, Fracción II.*
Remetimiento Frontal	*Comercial y Servicios: el 5% de la longitud del frente del lote, con excepción de las casetas de vigilancia menores de 10 metros cuadrados de construcción, así como en los casos de pórticos de accesos. Artículo 64, fracción II* *Vivienda Multifamiliar: 5% de la longitud del frente del lote o predio. Artículo 64, último párrafo, en relación con el artículo 53, fracción II.*
Remetimiento Posterior	*Comercial y Servicios: Ninguno cuando colinde con inmuebles que el Plan o Programa determina con uso del suelo comercial, de servicio, mixto o industrial: Artículo 64 fracción III letra a.* *Tres metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, cuando colinde con inmueble que el Plan o Programa determina con uso habitacional unifamiliar o multifamiliar. Artículo 64, fracción III letra b.* *Vivienda Multifamiliar: Tres metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, en el caso de la vivienda multifamiliar cuando colinde con vivienda unifamiliar. Artículo 64, último párrafo, en relación con el artículo 53, fracción III, letra c.* *Ninguno en el caso de la vivienda multifamiliar que colinda con usos de suelo comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura. Artículo 64, último párrafo, en relación con el artículo 53, fracción III, letra d.*
Remetimiento Lateral	*Comercial y Servicios: Ninguno cuando colinde con inmuebles que el Plan o Programa determina con usos de suelo comercial, de servicios, mixto o industrial o cuando la colindancia sea con una vía pública, derecho de paso propiedad municipal o un área de propiedad municipal destinada a parque, jardín o plaza. Artículo 64 fracción IV letra a.* *Un metro o el 3% de la longitud de cada colindancia lateral, el que resulte mayor, cuando colinde con vivienda unifamiliar o multifamiliar. Artículo 64 fracción IV letra b.* *Vivienda Multifamiliar: En vivienda multifamiliar de hasta 3 pisos de altura, en donde los lotes o predios tengan frente mayor a 7 y hasta 15 metros, se exigirá un solo remetimiento lateral de 1 metro. Artículo 64, último párrafo, en relación con el artículo 53 fracción IV, letra d* *Vivienda Multifamiliar: De más de tres pisos de altura, en donde los lotes o predios tengan frente mayor a 15 metros, el remetimiento mínimo lateral será de 1 metro o el 3% de la longitud de los lados del terreno, el que sea mayor. Artículo 64, último párrafo, en relación con el artículo 53 fracción IV, letra e.*

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

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

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

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

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

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

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

ESTACIONAMIENTO:

Los usos de suelo o la utilización de las edificaciones deberán contar con un área para estacionamiento ubicada dentro del inmueble que sea suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso conforme a las normas de este Reglamento. (Artículo 74).

Estacionamiento Multifamiliar:

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

Clave	*Funciones*	*Norma de Cajones de Estacionamiento*
1003	*Vivienda multifamiliar horizontal*	*1) Por cada unidad de vivienda o departamento hasta 100 m2 de construcción, 1.5 cajones;* *2) Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m2 hasta 250 m2 de construcción, 2 cajones;* *3) Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 250 m2 hasta 400 m2 de construcción, 3 cajones; y,*

1004	*Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)*	*4) Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 400 m2 de construcción, 4 cajones.*

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

En todos los casos, se deberán habilitar cajones de estacionamiento adicionales para visitantes, de conformidad con la cantidad de departamentos o unidades de vivienda que se pretendan edificar en el inmueble, conforme a los siguientes parámetros:

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

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

2000	*Comercial*	
2100	*Comercial al por mayor o al por menor*	
2110	*Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel*	*1 cajón por cada 100 m2 o fracción menor de construcción en el caso de bodegas, almacenes y edificaciones con venta de productos al mayoreo o 1 cajón por cada 20 m2 de construcción en el caso de comercio de venta de productos al menudeo*
2111	*Fibras textiles*	
2119	*Artículos de ferretería y tlapalería*	
2120	*Artículos para oficinas*	
2122	*Jugueterías*	
2123	*Papelerías, librerías, revisterías*	
2124	*Artículos escolares y de oficina*	
2125	*Misceláneas*	
2126	*Frutas y legumbres*	
2127	*Carnes y productos derivados*	
2128	*Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche*	
2129	*Pescados, mariscos y otros productos marinos*	
2130	*Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)*	
2131	*Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías*	
2132	*Refrescos embotellados y aguas purificadas*	
2135	*Cigarros y puros*	
2137	*Panaderías y tortillerías*	
2138	*Supermercados y tiendas de autoservicio*	*1 cajón por cada 100 m2 o fracción menor de construcción en el caso de bodegas, almacenes y edificaciones con venta de productos al mayoreo o 1 cajón por cada 20 m2 de construcción en el caso de comercio de venta de productos al menudeo*
2139	*Farmacias y similares*	
2140	*Muebles, aparatos y artículos para el hogar*	
2141	*Alfombras, cortinas y similares*	
2142	*Espejos, vidrios y lunas*	
2143	*Discos compactos, cintas, instrumentos musicales*	
2147	*Equipo y material fotográfico y cinematográfico*	

2148	*Artículos y aparatos deportivos*	
2149	*Ópticas*	
2150	*Florerías*	
2151	*Refaccionarias*	
2152	*Joyerías y relojerías*	
2153	*Artesanías y artículos artísticos*	
2154	*Artículos religiosos*	
3000	*Servicios*	
3100	*De alimentos y bebidas*	
3101	*Restaurante*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción*
3102	*Cafetería*	
3103	*Taquería*	
3300	*De alojamiento*	
3301	*Hotel*	*1 cajón por cada 2 habitaciones*
3400	*Servicios bancarios y financieros*	
3401	*Casa de cambio*	*1 cajón por cada 15.m2 de construcción.*
3402	*Aseguradora*	
3403	*Arrendadora*	
3404	*Banco*	
3405	*Cajero automático*	*No requiere si ocupa menos de 20 m2 de construcción. A partir de 20 m2 de construcción, 1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
3500	*Prestación de servicios a empresas y particulares*	
3501	*Oficinas, despachos de profesionistas*	*1 cajón por cada 25.m2 de construcción.*
3503	*Alquiler de automóviles*	*1 cajón por cada 20.m2 de construcción.*
3504	*Limpieza y mantenimiento de edificios*	
3600	*Servicios educativos*	
3601	*Jardín de niños, CENDIS*	*1 cajón por cada 25 m2 de construcción.*
3610	*Escuela secretarial, oficios, computación;*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción.*
3611	*Escuela técnica: artes, deportes, danza, música y similares*	
3612	*Escuela de educación especial*	*1 cajón por cada 25.m2 de construcción.*
3700	*Servicios de salud*	
3701	*Consultorio médico o dental*	*1 cajón por cada 20.m2 de construcción.*
3702	*Laboratorio médico o dental*	
3703	*Unidad de emergencia*	
3704	*Clínica*	
3800	*Servicios de asistencia social*	
3801	*Guardería infantil*	*1 cajón por cada 20.m2 de construcción.*
3802	*Orfanatorio*	*1 cajón por cada 50.m2 de construcción.*
3900	*Asociaciones civiles*	
3901	*Colegio de profesionistas*	*1 cajón por cada 10.m2 de construcción.*
4100	*Servicios de recreación pasiva*	
4112	*Cibercafé*	*1 cajón por cada 10.m2 de construcción.*
4200	*Servicios de recreación activa*	
4207	*Gimnasio*	*1 cajón por cada 10.m2 de construcción.*
4300	*Servicios culturales*	
4301	*Biblioteca*	*1 cajón por cada 10.m2 de construcción.*
4302	*Museo*	

4303	Galería de arte	
4500	Servicios de reparación de otros artículos	
4501	Cerrajería	1 cajón por cada 20.m2 de construcción.
4502	Reparación de calzado	
4503	Compostura de ropa, sastrería	
4504	Taller de reparación de aparatos electrodomésticos	
4600	Servicios de limpieza	
4601	Lavandería	1 cajón por cada 30.m2 de construcción.
4602	Tintorería	
4603	Lavado de muebles y alfombras	
4604	Lavado y autolavado de vehículos	
4700	Servicios personales	
4701	Salón de belleza	1 cajón por cada 20.m2 de construcción.
4703	Peluquería, estética	
4704	Estudio fotográfico	1 cajón por cada 20.m2 de construcción.
4705	Agencia de viajes	
4900	Servicios de comunicaciones y transportes	
4901	Correos	1 cajón por cada 20.m2 de construcción.
4902	Telégrafos	
4905	Estacionamiento de taxis	

En las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo, deberán forestarse siguiendo los lineamientos que fije el Reglamento en materia ambiental de este Municipio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 77, último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Los estacionamientos deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos, con las dimensiones que se indican en las Tablas No. 1 y 2, cuya representación gráfica se incluye, con excepción de los lotes o predios que den frente vías subcolectoras y locales. (Artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León).

TABLA 1. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS NO COMPACTOS

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

NOTA: (E) = C+D

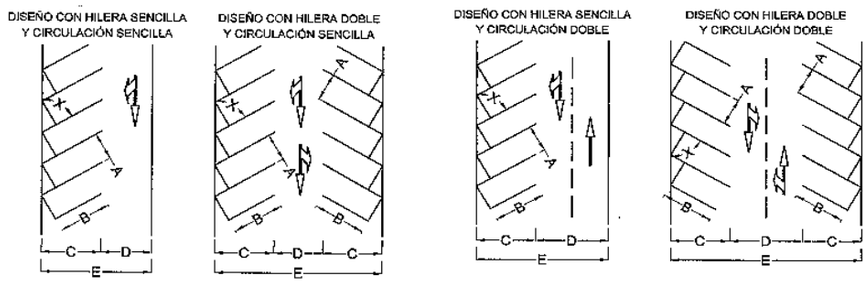
TABLA 2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS COMPACTOS

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

0°	*2.80*	*6.00*	*2.60*	*3.80*	*3.80*	*7.00*	*7.00*

NOTA: (E) = C+D

(Representación Gráfica Tabla 1) *(Representación Gráfica Tabla 2)*



Toda edificación nueva, remodelación o ampliación de una existente deberá contar con instalaciones que faciliten su uso a las personas con discapacidad. Se exceptúan las viviendas unifamiliares (Artículo 79 del citado Reglamento).

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

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

En todas las áreas destinadas para el estacionamiento de los vehículos de las personas con discapacidad deberá existir un señalamiento claro de los servicios proporcionados. Se utilizarán códigos internacionales en el diseño del señalamiento, el cual deberá estar elaborado con materiales resistentes a la intemperie y de fácil mantenimiento. (Artículo 82 del citado Reglamento).

En los lotes o predios con usos comerciales o de servicios, mixtos, se deberá asignar cuando menos por cada diez cajones un cajón o el tres por ciento el que resulte mayor, del total de cajones de la edificación para uso exclusivo de las personas discapacitadas. Las fracciones contarán con una unidad. (Artículo 83 del citado Reglamento).

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

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

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

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

En las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, los cajones de estacionamiento para empleados deben estar identificados en el proyecto y señalados físicamente dentro del inmueble. (Artículo 96 del citado Reglamento).

En caso de que se pretendan desarrollar edificaciones con giros o clasificaciones que originen un alto flujo vehicular ó que por su ubicación representen fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, deberá presentar el estudio de impacto vial o dictamen vial, según sea el caso, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 97 y 102 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Deberá cumplir con lo dispuesto por los artículos 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 176 y 177 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales señalan:

Los taludes máximos permisibles en lotes o predios serán aquellos que cumplan con los lineamientos que se indican en la Tabla No.3; 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 metros profundidad, se exigirá al propietario o al constructor un seguro de responsabilidad civil contra terceros, al iniciar y durante todo el proceso constructivo; El propietario o poseedor, el constructor y el perito serán corresponsables solidarios por la ejecución adecuada o en su caso por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados; Todo corte de suelo y los taludes resultantes en una construcción deberán contar con estudios geológicos y geotécnicos que permitan caracterizar los suelos o materiales pétreos y sus propiedades índice y mecánicas necesarias para el análisis cuantitativo de su estabilidad y el diseño de su solución estructural; La exploración geotécnica deberá 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; Los sondeos exploratorios deberán cubrir la totalidad de la longitud de corte proyectada, utilizando los criterios geológicos y geotécnicos apropiados. Queda a criterio del perito determinar el número de sondeos que garantice el total conocimiento de las variaciones espaciales de los materiales del subsuelo en la zona de interés; Las propiedades mecánicas e índices de los suelos deberán determinarse mediante pruebas de laboratorio estandarizadas (ASTM), especialmente las relativas a la determinación de la cohesión y el ángulo de fricción; En presencia de rocas deberá comprobarse la continuidad de la masa de roca a la profundidad de corte como mínimo; y sus discontinuidades mediante las mediciones de rumbo e inclinación de los planos de fractura o estratificación y el análisis estereográfico correspondiente relacionado con el talud de corte proyectado; Los riesgos de falla o deslizamiento potencial deberán analizarse cuantitativamente mediante el cálculo del factor de seguridad respectivo, cuyo valor deberá ser mayor a 1.5; En el caso de riesgo de falla, los taludes resultantes de corte deberán estabilizarse mediante obras de contención que garanticen la estabilidad del talud; Independientemente de su profundidad o altura, los taludes resultantes de excavaciones o cortes de terreno deberán estabilizarse para eliminar el riesgo de falla. El sistema de estabilización propuesto, su diseño y dimensiones deberá justificarse ante la Secretaría, mediante memoria de cálculo. Para efectos de este artículo y el anterior respetará la altura máxima permitida para la zona en que se ubique el inmueble; Las excavaciones o cortes de terreno con una profundidad o altura, según corresponda, mayores a 1.50 metros, deberán protegerse perimetralmente con la colocación de barreras que impidan el acceso del público en general a la zona de trabajo durante el tiempo requerido para la ejecución y la terminación de las actividades correspondientes; El proyecto ejecutivo para la solución a los riesgos de falla en un talud de corte deberá presentarse ante la Secretaría en un plano de construcción en el que se indiquen el procedimiento de construcción aplicable y los detalles de terminación respaldados por la memoria de cálculo respectiva, al concluir la obra; El proyecto de estabilización de los taludes de corte deberá incluir el proyecto de restauración ecológica y paisajística adecuado para armonizar la obra de contención con el entorno en sus condiciones originales; El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el constructor serán corresponsables de la correcta ejecución y en su caso de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte; Toda construcción u obra deberá hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente hacia el colector pluvial, cauce natural más cercano o vialidad respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. La realización de las obras correspondientes será por cuenta del propietario del predio o quien sea responsable de la obra; El propietario o responsable de la obra deberá realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

Además deberá presentar el programa especifico y Plan de Contingencia en Materia de Protección Civil con la autorización de protección civil Municipal o Estatal, en los casos que se requiere al artículo 192 del reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

Asimismo deberá sujetarse a lo que al efecto disponen la Ley de Protección Civil del Estado, la Ley de Protección contra incendios y materiales peligrosos del Estado y el Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; por lo que quedan a salvo las facultades de vigilancia que en esta materia ejerzan las autoridades competentes.

Las construcciones que se realicen deberán contar con la iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran y realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación, debiendo cumplir con las recomendaciones que emita alguna institución competente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 228 fracción VIII y IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Al solicitar la licencia de construcción deberá solicitar el visto bueno de la Dirección General de Medio Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de este municipio, y en su caso, la autorización de la tala de árboles que resulten afectados por el desplante de la edificación.

Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 15, 27, 33, 35, 36, 37, 39, 41, 44, 55, 57, 58, 64, 65, 77, 78, 83, 85, 86, 102, 102 BIS 1, 102 BIS 2, 102 BIS 3, 103, 103 BIS, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 y 120 del Reglamento Para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable Para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

VI. DICTAMEN.

Considerando que el inmueble con expediente catastral 03-006-001 ubicado frente a la calle Lázaro Garza Ayala s/n, esquina con Manuel González, en el Casco Urbano de éste Municipio, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconoce en una Zona de Uso Mixto, con una densidad HM6 de 150.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, (según oficio numero con oficio numero AML/IMPLAN/223/2014, emitido por el Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León), de conformidad con el artículo 40, densidad tipo VI tipo HM6 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y en la cual de conformidad con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zona Secundarias, Zona de Uso Mixto, contenida en el citado Plan, se determinan como permitidos los usos de suelo relacionados en el apartado IV del presente documento, por lo cual se dictamina como POSITIVO la expedición al C. Roberto Cueva Zambrano y a la empresa denominada ***ñ****El Parián Jardinería Integral, S.C. de R.L. de C.V., de la Licencia de uso de suelo para habitacional multifamiliar, comercial y servicios, únicamente respecto a las clasificaciones o giros que se describen en el Punto IV de Zonificación, del presente dictamen, que para todo efecto legal se tienen por trascritos, condicionado a que el solicitante, o terceros causahabientes cumplan con la densidad indicada en el punto IV de Zonificación del presente dictamen y con los lineamientos urbanísticos señalados en el punto V del presente dictamen, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.*

Siendo objeto de la licencia de uso de suelo establecer las normas de planificación de orden urbanístico, de preservación natural y protección al ambiente, se deberá informar al solicitante que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y la Matriz de Cajones de Estacionamiento contenido en el mismo, el uso de suelo pretendido deberá desarrollarse en edificaciones que cumplan con los lineamientos urbanísticos de construcción que fueron citados en el punto V del presente dictamen; y en caso de que hubiese concluido la vigencia de la Licencia de Uso de Suelo, deberá solicitarse nuevamente, y cumplir con los lineamientos que se encuentren vigentes al momento de presentar su solicitud, ya que la presente no constituye una licencia de construcción ni de uso de la edificación, por lo que antes de iniciar la construcción o dar la función del uso de suelo referido, deberá presentar el proyecto estructural para su autorización, y solicitar la respectiva licencia de construcción y/o uso de edificación

La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y se empezarán a contar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, como lo establece el artículo 285 de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

A T E N T A M E N T E:
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
ñ*Rúbrica****ò***
LIC. FRANCISCO JAVIER GARZA SUAREZ.

EL C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
ñ*Rúbrica****ò***
*ING. HORACIO LEON LEETCH.****ò***

QUINTA. El expediente administrativo **US 25887/2014** fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Sustentable el día veintiocho (28) de enero de dos mil quince (2015), a fin de que emitieran su opinión, siendo el sentido de la misma "**A FAVOR"** de aprobar el uso de suelo solicitado y **"EN CONTRA"** de la aplicación de lineamientos.

SEXTA. Por lo anteriormente expuesto y fundado y una vez que se analizaron por esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, las constancias que integran el expediente administrativo número **US 25887/2014**, así como la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano y el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, toda vez que el inmueble de referencia, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconoce en una Zona de Uso Mixto, con una densidad **HM6** de 150.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, (según oficio numero con oficio número AML/IMPLAN/223/2014, emitido por el Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León), de conformidad con el artículo 40, densidad tipo VI tipo HM6 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y en la cual de conformidad con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zona Secundarias, Zona de Uso Mixto, contenida en el citado Plan, y por consiguiente es la Matriz de Compatibilidad que le es aplicable al lote con expediente catastral 03-006-001, para los inmuebles ubicados en la **Zona de Uso Mixto**, los usos de suelo habitacional, comercial y de servicios, se asignaron y precisaron de la siguiente manera:

USOS PERMITIDOS:

1000	**Habitacional**
1003	Vivienda multifamiliar horizontal
1004	Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)
2000	**Comercial**
2100	**Comercial al por mayor o al por menor**
2110	Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel
2111	Fibras textiles
2119	Artículos de ferretería y tlapalería
2120	Artículos para oficinas
2122	Jugueterías
2123	Papelerías, librerías, revisterías
2124	Artículos escolares y de oficina
2125	Misceláneas
2126	Frutas y legumbres
2127	Carnes y productos derivados
2128	Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche
2129	Pescados, mariscos y otros productos marinos
2130	Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)
2131	Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías
2132	Refrescos embotellados y aguas purificadas
2135	Cigarros y puros
2137	Panaderías y tortillerías
2138	Supermercados y tiendas de autoservicio
2139	Farmacias y similares
2140	Muebles, aparatos y artículos para el hogar
2141	Alfombras, cortinas y similares
2142	Espejos, vidrios y lunas
2143	Discos compactos, cintas, instrumentos musicales
2147	Equipo y material fotográfico y cinematográfico
2148	Artículos y aparatos deportivos
2149	Ópticas
2150	Florerías

2151	Refaccionarias
2152	Joyerías y relojerías
2153	Artesanías y artículos artísticos
2154	Artículos religiosos
3000	**Servicios**
3100	**De alimentos y bebidas**
3101	Restaurante
3102	Cafetería
3103	Taquería
3200	**Cabarets y centros nocturnos**
3300	**De alojamiento**
3301	Hotel
3400	**Servicios bancarios y financieros**
3401	Casa de cambio
3402	Aseguradora
3403	Arrendadora
3404	Banco
3405	Cajero automático
3500	**Prestación de servicios a empresas y particulares**
3501	Oficinas, despachos de profesionistas
3503	Alquiler de automóviles
3504	Limpieza y mantenimiento de edificios
3600	**Servicios educativos**
3601	Jardín de niños, CENDIS
3610	Escuela secretarial, oficios, computación;
3611	Escuela técnica: artes, deportes, danza, música y similares
3612	Escuela de educación especial
3700	**Servicios de salud**
3701	Consultorio médico o dental
3702	Laboratorio médico o dental
3703	Unidad de emergencia
3704	Clínica
3800	**Servicios de asistencia social**
3801	Guardería infantil
3802	Orfanatorio
3900	**Asociaciones civiles**
3901	Colegio de profesionistas
4100	**Servicios de recreación pasiva**
4112	Cibercafé
4200	**Servicios de recreación activa**
4207	Gimnasio
4300	**Servicios culturales**
4301	Biblioteca
4302	Museo
4303	Galería de arte
4400	**Servicios de reparación y mantenimiento de vehículos**

4500	**Servicios de reparación de otros artículos**
4501	Cerrajería
4502	Reparación de calzado
4503	Compostura de ropa, sastrería
4504	Taller de reparación de aparatos electrodomésticos
4600	**Servicios de limpieza**
4601	Lavandería
4602	Tintorería
4603	Lavado de muebles y alfombras
4604	Lavado y autolavado de vehículos
4700	**Servicios personales**
4701	Salón de belleza
4703	Peluquería, estética
4704	Estudio fotográfico
4705	Agencia de viajes
4800	**Servicios públicos**
4900	**Servicios de comunicaciones y transportes**
4901	Correos
4902	Telégrafos
4905	Estacionamiento de taxis

Ahora bien, cabe mencionar que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los usos y destinos del suelo permitidos y prohibidos en cada zona secundaria son asignados y precisados en el Plan o Programa correspondiente mediante una Matriz de Compatibilidad o Permisibilidad de Usos y Destinos del Suelo. Cualquier uso, destino o función que no se mencione en la citada Matriz se considera **PROHIBIDO**, por lo que en caso de dar al predio en cuestión, un uso no comprendido dentro de la Matriz de Compatibilidad o Permisibilidad de Usos y Destinos del Suelo, éste será considerado como prohibido, y por lo tanto, los propietarios del inmueble serán acreedores a las sanciones administrativas a las que hubiere lugar.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 la Ley antes citada.

En virtud de lo anterior, cabe señalar que el artículo 138 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece que: "*Los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone esta Ley*.".

Asimismo, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su artículo 35, establece lo siguiente: "*Los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante la modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone la Ley*".

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los usos y destinos del suelo permitidos y prohibidos en cada zona secundaria son asignados y precisados en el Plan o Programa correspondiente mediante una Matriz de Compatibilidad o Permisibilidad de Usos y Destinos del Suelo. Cualquier uso, destino o función que no se mencione en la citada Matriz se considera prohibido.

Conforme a lo dispuesto por los artículo 191 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 la Ley antes citada.

Por otro lado el artículo 88 de la citada ley, establece que Los planes o programas de desarrollo urbano, a que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, tienen como objetivo dar cumplimiento al párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado. Serán de carácter obligatorio para los particulares y para las dependencias y entidades de las administraciones públicas federales, estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias.

La ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deberán sujetarse a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin este requisito no se otorgará autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlos. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho, según lo establece el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

A su vez, el artículo 82 de la Ley de Desarrollo en cuestión, establece que los programas de desarrollo urbano de centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular su zonificación, reservas, usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

El artículo 94 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece que el ejercicio del derecho de propiedad o posesión, se sujetará a los usos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

Una vez aprobado el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, Actualización 2010, e iniciada su vigencia, toda acción de crecimiento urbano como lo son: fusiones, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones, fraccionamientos o desarrollos en régimen de propiedad en condominio de terrenos, usos de suelo y/o usos de edificaciones, así como toda acción de urbanización, realización de obras y acciones sobre edificaciones que se realicen en los inmuebles ubicados en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se rigen por lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, Actualización 2010, en su estructura urbana propuesta, en la zonificación, densidades, en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Zonas Habitacionales Unifamiliares, estructura de vialidad, en el Plano E-2, y demás disposiciones contenidas en el citado Plan, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Que el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, Actualización 2010, en el apartado Estrategias y Acciones en su punto 1. Suelo, específicamente en el punto 1.3, intitulado Usos y Destinos del Suelo Permitidos, condicionados y Prohibidos establece que: "los usos y destinos del suelo según funciones que serán permitidos, condicionados y prohibidos en cada una de las zonas secundarias del municipio se encuentran en las siguientes Matrices de Compatibilidad de Usos y Destinos del suelo. Las Matrices complementan el contenido de la estrategia de Zonificación y Usos del Suelo por Distritos", de conformidad con lo dispuesto por los artículos 137 y 138 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, que establecen las normas para regular el uso y destinos del suelo permitidos o predominantes, condicionados, complementarios o prohibidos, señalando así mismo que los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone la citada Ley, es decir conforme a lo dispuesto en su artículo 54.

Por otra parte, el artículo 89 de la ley citada, señala que "a partir de la fecha de inscripción de un plan o programa de desarrollo urbano, las autoridades competentes solo podrán expedir licencias o autorizaciones de cualquier acción urbana relacionada con áreas y predios, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho" y considerando que en el

Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su artículo 37 establece que la clasificación de los usos, destinos y funciones del suelo se establecerá en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan. Cualquier uso, destino y función que no se mencione en la citada Matriz, se determina como prohibido; y que en el presente caso el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010, y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria de Usos y Destinos del Suelo Propuestos, establece para la zona en la que se encuentra el lote con expediente catastral 03-007-007 que es una Zona de Uso Mixto que conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zona Secundarias, Zona de Uso Mixto, contenida en el citado Plan, el uso de suelo para las funciones o clasificaciones señaladas en líneas que anteceden es permitidos por lo que cualquier giro, función o clasificación que no se encuentre señalada en dicha tabla se consideran como **PROHIBIDOS**.

Por lo antes expuesto y fundado, y considerando que el inmueble con expediente catastral 03-006-001 ubicado frente a la calle Lázaro Garza Ayala sin número, esquina con la calle Manuel González, en el Casco Urbano de éste Municipio, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconoce en una Zona de Uso Mixto, con una densidad **HM6** de 150.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, (según oficio numero con oficio número AML/IMPLAN/223/2014, emitido por el Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León), de conformidad con el artículo 40, densidad tipo VI tipo HM6 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y en la cual de conformidad con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zona Secundarias, Zona de Uso Mixto, contenida en el citado Plan, se determinan como permitidos los usos de suelo relacionados en líneas que anteceden del presente documento, por lo cual, la suscrita Comisión de Desarrollo Sustentable del R. Ayuntamiento dictamina en sentido **POSITIVO** la expedición al **C. ROBERTO CUEVA ZAMBRANO** y a la persona moral denominada **EL PARIÁN JARDINERÍA INTEGRAL, S.C. DE R.L. DE C.V.**, de la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS, ÚNICAMENTE RESPECTO A LAS CLASIFICACIONES O GIROS QUE SE DESCRIBEN EN LA PRESENTE CONSIDERACIÓN**, que para todo efecto legal se tienen por trascritos, condicionado a que el solicitante, o terceros causahabientes cumplan con la densidad indicada antes indicada, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de tres (3) años no se ejerce el derecho por ella conferido, y se empezarán a contar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

Por otra parte y contrario a lo razonado en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, **SE DICTAMINA** en sentido **NEGATIVO** la **APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN Y NORMAS DE ESTACIONAMIENTO,** pues no son trámites o licencias que sean previstos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, ni en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Más aún, la licencia de uso de suelo tiene como objeto establecer las *normas* de planificación o *restricciones* de orden urbanístico, de preservación natural y protección al ambiente, más no lineamientos de construcción o normas de estacionamiento, tal y como indebidamente se incluyen el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable. Lo anterior es así, ya que el artículo 282, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano en vigor, refiere expresamente a normas o restricciones, más nunca a lineamientos de construcción o normas de estacionamiento, sin que la ley de la materia, ni el Reglamento de Zonificación antes señalado, definan expresamente cuáles son dichas normas o

restricciones de orden urbanístico, en el entendido que la aplicación e interpretación de las disposiciones que imponen restricciones (cargas) al particular debe hacerse en forma estricta, atento a lo previsto por el artículo 7, primer párrafo, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por ser la Ley de Desarrollo Urbano del Estado una ley fiscal en términos del numeral 2, fracción V, de la precitada Codificación Fiscal Estatal.

Aunado a lo anterior, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ordena la determinación de los lineamientos urbanísticos en las licencias de construcción y uso de edificación, tal y como lo expresan los numerales 49 bis, 53, 53 bis, 56, 64, 69 y 147 del reglamento de zonificación antes señalado, por lo que se determina que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y la Matriz de Cajones de Estacionamiento contenido en el mismo, el uso de suelo pretendido deberá desarrollarse en edificaciones que cumplan con los lineamientos urbanísticos de construcción **que se encuentren vigentes al momento de presentar su solicitud de licencia de construcción,** ya que la presente no constituye una licencia de construcción ni de uso de la edificación, mucho menos la parte solicitante peticionó estas últimas, por lo que antes de iniciar la construcción o dar la función del uso de suelo referido, deberá presentar el proyecto estructural para su autorización, y solicitar la respectiva licencia de construcción y/o uso de edificación, **la cual deberá respetar los lineamientos que señalen las disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano vigentes al momento de ingresar su solicitud**, por lo que esta no le genera derecho sino únicamente respecto al uso de suelo señalado.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad y será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con dicha Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Por lo que respecta a la notificación del sentido de este dictamen y la posterior expedición y notificación de la licencia correspondiente por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (previo el pago de los derechos que corresponda), la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de este municipio, son omisos en establecer plazos para ello, por lo que **se establece el plazo genérico de tres (3) días hábiles** contados a partir de la fecha en que sea aprobado el presente dictamen por el Republicano Ayuntamiento, para que la prenombrada Secretaría haga conocimiento de la parte interesada respecto del sentido del mismo y, una vez efectuado el pago de derechos en cuestión, expida y notifique la licencia de uso de suelo correspondiente dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago; lo anterior, en términos de los artículos 38 y 64 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad y de aplicación supletoria a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En efecto, al no existir un plazo específico señalado en la ley de la materia, ni en el Reglamento de Zonificación antes citado, se reconoce que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León tiene el carácter de ley fiscal en términos del artículo 2, fracción V, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por lo que se estima de aplicación supletoria dicha codificación fiscal estatal, la cual tampoco establece un plazo específico ni genérico para cumplir con la notificación del sentido de este dictamen, a efecto de que el particular se encuentre posibilitado a proceder al pago de referencia, como tampoco establece un plazo para expedición y notificación de la licencia que nos ocupa una vez efectuado el pago de derechos.

En virtud de lo anterior y nuevamente mediante interpretación armónica e integradora de las disposiciones fiscales vigentes en la entidad, se tiene que en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León (ley fiscal en términos del artículo 2, fracción II, de la codificación fiscal estatal) tampoco establece un plazo específico, mucho menos genérico, para el cumplimiento de lo anterior; sin embargo, esta ley ordena en su artículo 1o. que se aplicará supletoriamente el Derecho Común, entendiéndose como tal al Código Civil estatal por lo que respecta al derecho común objetivo y al Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad en lo que respecta al derecho común subjetivo o procesal, considerándose este último el aplicable por ser éste el ordenamiento legal que regula el *ejercicio* de los derechos y demás plazos procesales en materia común, amén de que el Código Civil del Estado NO establece un plazo específico, ni genérico, para la notificación del sentido del dictamen (para que el particular esté en posibilidad de proceder al pago de derechos), así como para la expedición y notificación de la licencia en

cuestión, por lo que en términos de los artículos 38 y 64 de la codificación procesal civil que nos ocupa, **resulta aplicable el término procesal genérico de tres (3) días hábiles** para cada etapa procedimental.

Finalmente, todas aquellas consideraciones y razonamientos contenidos en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable transcrito con anterioridad **y que no contravengan directa o indirectamente, ni expresa o implícitamente,** los considerandos del presente documento, forman parte integrante de este Dictamen, toda vez que esta H. Comisión es la facultada para dictaminar licencias de uso de suelo, de edificación o construcción (salvo unifamiliar), subdivisión, fusión, parcelación o relotificación, autorización de régimen en condominio, de fraccionamiento y urbanización, entre otros, para su aprobación por parte del Republicano Ayuntamiento, debiendo la Secretaría de Desarrollo Sustentable observar su debido cumplimiento, atento a lo ordenado por el artículo 135 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio.

SÉPTIMA. Con base en lo expuesto en los antecedentes y consideraciones de este dictamen y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3, 5 fracciones I, VII, XXI, XXX, XLVII, LXIII y LXIX, 6 fracción IV, 10 fracciones I, II, XIII, XIX y XXV, 11, 54, 82, 88, 89, 90, 94, 96, primer párrafo, 100, 121, fracción I, 123, fracción I, incisos a), b) y c), 124, fracción III, inciso b), 137 fracciones I y IV, 138, 191, párrafos primero, segundo y tercero, fracción X, 192, 228 fracción I, 241, 281, 282, 283, 284, 285, 325 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, 4, fracciones III, V, IX, X, XI, XII, XIV, XVI, XX, XXI, XXIII, XXV, XXVIII, XXIX, XXXIII, XXXVIII, XL, XLII y XLIV, 5, 9, fracción I, letras a, b y c, 11, 12, fracciones III y V, 24, 25, 34, 35, 36, 37, 40, último párrafo, 42, 48, fracciones II y III, 50, 51, 52, 53, fracciones II, III, letras c y d, y IV, letra e, 54, 55, 57, fracción IV, 59, 60, 63, segundo párrafo, 65, fracción I, letra c, fracción II, número 2, letra e, 66, 68, fracción III, 69, fracción II, III, IV, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 88, 91, 93, 96, 97, 98, 100, fracción III, 102, 103, 114, 135, 136, 137, 138, 151, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 168, 170, 175, 176, 177, 178, 192, 193, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 207 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, artículos 15, 27, 33, 35, 36, 37, 39, 41, 44, 54, 55, 56, 57, 58, 64, 65, 77, 78, 83, 85, 86, 102, 103, 104, 105, 106, 107-C, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 y 120 del Reglamento Para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, Actualización 2010, esta Comisión de Desarrollo Sustentable somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, los siguientes:

A C U E R D O S

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y condicionado a que se cumpla con lo establecido en las consideraciones cuarta y sexta del presente instrumento, se **APRUEBA** la expedición al **C. ROBERTO CUEVA ZAMBRANO** y a la persona moral denominada **EL PARIÁN JARDINERÍA INTEGRAL, S.C. DE R.L. DE C.V.**, de la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS, ÚNICAMENTE RESPECTO A LAS CLASIFICACIONES O GIROS QUE SE DESCRIBEN EN LA CONSIDERACIÓN SEXTA DEL PRESENTE INSTRUMENTO,** todo lo anterior respecto del predio ubicado en la calle Lázaro Garza Ayala sin número esquina con la calle Manuel González, en el Casco Urbano de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 03-006-001, presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **US 25887/2014.**

En ese orden de ideas y conforme a las consideraciones que anteceden, **SE NIEGA** la **APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN Y NORMAS DE ESTACIONAMIENTO**, toda vez que, los lineamientos urbanísticos aplicables serán aquellos que se encuentren vigentes al momento en que presente la solicitud de licencia de construcción y/o uso de edificación respectiva.

SEGUNDO. Se apercibe a la parte solicitante que la licencia que por este medio se autoriza perderá su vigencia si dentro de tres (03) años no se ejerce el derecho por ella conferido y que se empezará a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición.

TERCERO. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafo cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

CUARTO. Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Sustentable a fin de que, por conducto del personal a su digno cargo, haga del conocimiento del sentido de este dictamen a la parte solicitante, dentro del término de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de su aprobación por el Republicano Ayuntamiento y, previo el pago de derechos correspondientes, expida y notifique la licencia de uso de suelo dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago.

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

A T E N T A M E N T E, San Pedro Garza García, N. L., a 29 de enero de 2015. COMISIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ PRESIDENTE A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA CRISTINA MORENO GUTIÉRREZ SECRETARIA A FAVOR DEL DICTAMEN; C. JORGE SALVADOR GONZÁLEZ GARZA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA MAGDALENA GALVÁN GARCÍA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA LOYOLA COINDREAU FARÍAS VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN.

Regidora, C. María Loyola Coindreau Farías. Yo creo que debe de ser: ñse aprueba la expedición a la peticiónò ¿si verdad?

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. ¿Perdón?

Regidora, C. María Loyola Coindreau Farías. Se aprueba la expedición ¿a la expedición?, se aprueba la expedición a la expedición, ¿así es?, perdón.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. No, no, la expedición.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Se aprueba la expedición de.

El C. Presidente Municipal, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Está bien, está bien.

Regidora, C. María Loyola Coindreau Farías. Se expide, la expedición, esta medio raro.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias Regidora, existe algún comentario?, síndico, Guillermo Montemayor Cantú.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Nada más a manera de aclaración, mi compañera Regidora tiene razón, ahí hay un error debe de decir, dice: ñse aprueba la expedición a la expedición, al ciudadano étc.,ò y debe de decir: ñse aprueba la expedición al ciudadanoò y lo que sigue, entonces, que a la hora de la aprobación se tenga por aprobado con esta corrección.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó:
Se hace notar entonces la modificación en el dictamen.
Y lo someteremos a votación precisamente en los términos expuestos.
Si están de acuerdo lo sometemos entonces a votación.

Se aprueba el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable referente al Expediente Administrativo US 25887/2014, en los términos expuestos.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**A favor**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**A favor**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**A favor**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**

C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**Ausente**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**Ausente**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, CON LA AUSENCIA AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN DE LA REGIDORA, MARÍA CONCEPCIÓN LANDA GARCÍA TÉLLEZ Y EL REGIDOR, RODRIGO MALDONADO DE HOYOS.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Cedo la palabra al Presidente de la Comisión de Desarrollo Sustentable para la presentación del siguiente dictamen referente al Expediente Administrativo US 25897/2014.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Gracias señor Secretario, para la lectura del dictamen, nuevamente cedo la palabra a mi compañera regidora y secretaria de la comisión, María Cristina Moreno.

Regidora, C. María Cristina Moreno Gutiérrez. Gracias señor Presidente.

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 Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, nos fue turnada en fecha veintinueve (29) de enero de dos mil quince (2015) para su estudio y análisis las constancias que integran la solicitud presentada en fecha diez (10) de octubre de dos mil catorce (2014) por la **C. BLANCA IRENE WESTRUP VILLARREAL**, mediante la cual solicita la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y DE SERVICIOS PARA LOS GIROS PERMITIDOS EXCEPTUANDO GASOLINERAS Y ANTENAS DE RADIOCOMUNICACIÓN,** para el predio ubicado en la calle Lázaro Garza Ayala número 414-A, entre las calles Manuel González y Zaragoza, en el Casco Urbano de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 03-007-007, presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **US 25897/2014**, por lo que se presenta ante esa H. Autoridad el siguiente Dictamen bajo los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Que la parte promovente solicitó la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y DE SERVICIOS PARA LOS GIROS PERMITIDOS EXCEPTUANDO GASOLINERAS Y ANTENAS DE RADIOCOMUNICACIÓN,** para el predio ubicado en la calle Lázaro Garza Ayala número 414-A, entre las calles Manuel González y Zaragoza, en el Casco Urbano de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 03-007-007, presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **US 25897/2014.**

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

1. Copia simple de la escritura pública número 10,508- diez mil quinientos ocho, de fecha 13-trece de mayo de 2003- dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruiz, Notario Público número 115-ciento quince, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al contrato de **compra venta** de bien inmueble a favor de la C. **Blanca Irene Westrup Villarreal**, respecto a la finca marcada con el numero 414- A, de la calle Lázaro Garza Ayala, construida sobre el lote de terreno que forma parte de un solar de la zona numero 7 de la manzana 3, en San Pedro Garza García, N.L., con una superficie de **244.30 metros cuadrados**, con expediente catastral numero **03-007-007**; la anterior escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 1000, volumen 90, libro 16, Sección Propiedad, Unidad Garza García, en fecha 20- veinte de mayo del 2003- dos mil tres.

2. Copia simple del plano de Programa de modernización catastral del predio con expediente catastral 03-007-007, propiedad de la C. Blanca Irene Westrup

Villarreal, ubicado en la calle L. Garza Ayala numero 414-A, con una superficie de 244.3 metros cuadrados y una construcción registrada de 152 metros cuadrados.

3. Escrito de fecha 03- tres de diciembre del año 2014- dos mil catorce, emitido por el Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León (IMPLAN), con oficio número AML/IMPLAN/228/2014, dirigido al Ing. Horacio León Leetch, Director de Control Urbano de la Secretaria de Desarrollo Sustentable de San Pedro Garza García, N.L., en el cual menciona lo siguiente : " El plano E-2 Zonificación Secundaria Usos y Destinos del suelo Propuestos, del Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, Actualización 2010, ubica el predio en cuestión en una zona mixta sin señalar la densidad aplicable al predio, esto resulta porque la zona mixta original del Centro Histórico es atravesada por dos corredores urbanos, el corredor Vasconcelos y el corredor Corregidora Sur, por lo anterior debe aplicarse la densidad HM6 asignada a los predios del Centro Histórico, este densidad permite desarrollar unidades habitacionales multifamiliares con una unidad de vivienda por cada 150 metros cuadrados de superficie de terreno".

4. Copia simple del recibo numero 0076-01000905 correspondiente al pago del impuesto predial, de fecha 24- veinticuatro de enero del año 2014-dos mil catorce, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 03-007-007, con una superficie de 244.30 metros cuadrados y una construcción registrada de 152.00 metros cuadrados.

5. Solicitud abierta en relación al trámite que nos ocupa.

6. Solicitud formal referente al trámite en cuestión.

7. Copia de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a favor de la C. Blanca Irene Westrup Villarreal.

8. Fotografías del predio objeto de la solicitud.

9. Croquis de Ubicación.

TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fundamento en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 138, fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un dictamen técnico que consta agregado al expediente de referencia y el cual será insertado en su integridad en ulteriores líneas.

CUARTO. El expediente administrativo **US 25897/2014** fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Sustentable en fecha veintiocho (28) de enero de dos mil quince (2015), a fin de que emitieran su opinión, siendo el sentido de la misma "**A FAVOR"** del uso de suelo solicitado y **"EN CONTRA"** de la aplicación de lineamientos.

QUINTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, en términos de lo establecido en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en el artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha veintinueve (29) de enero de dos mil quince (2015), turnó a esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud, a fin de que quedara en posibilidad de dictaminar.

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que la Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, solventar y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 10, fracción XIII en relación con los diversos numerales 281, 282, 283, 291 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y artículos 26, 27, 28 fracción XI, 29 fracción XI incisos a), e) y j), 31 al 35, 83 fracción II) y 85 al 87 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, y artículos 135 segundo párrafo, 137, 138 y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. Que el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la única autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable, referente a la solicitud presentada de conformidad con los artículos 10, fracción XIII y último párrafo, 282, 283 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 135 segundo párrafo, 137, 138 y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERA. Esta Comisión de Desarrollo Sustentable advierte que con las documentales relacionadas en el Antecedente Segundo del presente Dictamen se cumple con lo dispuesto por el artículo 283 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con lo dispuesto por el artículo 138 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, quedando acreditada la propiedad y el interés jurídico que le asiste a la parte solicitante únicamente en lo que respecta al trámite que nos ocupa, con los documentos enumerados en el antecedente Segundo del presente instrumento.

CUARTA. En el presente caso, en términos de lo previsto por el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el artículo 138, fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitió dictamen técnico que a continuación se transcribe íntegramente:

ñ*DICTAMEN TÉCNICO*

IX. DATOS GENERALES

Número de Expediente:	*US-25897/2014.*
Fecha de ingreso:	*10- diez de octubre del 2014-dos mil catorce.*
Expediente Catastral:	*03-007-007*
Asunto:	*Licencia de uso de suelo multifamiliar, comercial y servicios para los giros permitidos exceptuando gasolineras y antenas de radiocomunicación.*
Ubicación:	*Lázaro Garza Ayala 414-A, entre las calles Manuel González y Zaragoza, en el Casco Urbano de San Pedro, municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.*
Propietario:	*Blanca Irene Westrup Villarreal*
Superficie del predio:	*244.30 metros cuadrados.*

II. ANTECEDENTES

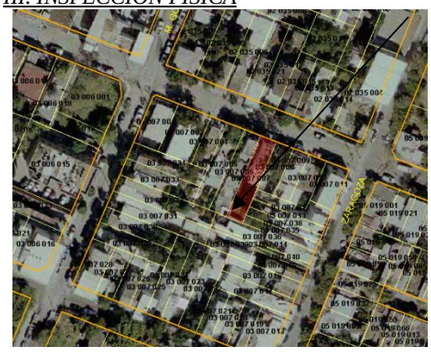
1. *Presenta copia simple de la escritura pública número 10,508- diez mil quinientos ocho , de fecha 13- trece de mayo de 2003- dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruiz, Notario Público número 115- ciento quince, con ejercicio en la demarcación notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al contrato de compra venta de bien inmueble a favor de la C. Blanca Irene Westrup Villarreal, respecto a la finca marcada con el numero 414- A, de la calle Lázaro Garza Ayala, construida sobre el lote de terreno que forma parte de un solar de la zona numero 7 de la manzana 3, en San Pedro Garza García, N.L., con una superficie de 244.30 metros cuadrados, con expediente catastral numero 03-007-007; la anterior escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 1000, volumen 90, libro 16, Sección Propiedad, Unidad Garza García, en fecha 20- veinte de mayo del 2003- dos mil tres.*

2. *Presenta copia simple del plano de Programa de modernización catastral del predio con expediente catastral 03-007-007, propiedad de la C. Blanca Irene Westrup Villarreal, ubicado en la calle L. Garza Ayala numero 414-A, con una superficie de 244.3 metros cuadrados y una construcción registrada de 152 metros cuadrados.*

3. *Escrito de fecha 03- tres de diciembre del año 2014- dos mil catorce, emitido por el Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León (IMPLAN), con oficio numero AML/IMPLAN/228/2014, dirigido al Ing. Horacio León Leetch, Director de Control Urbano de la Secretaria de Desarrollo Sustentable de San Pedro Garza García, N.L., en el cual menciona lo siguiente :* ***ñ*** *El plano E-2 Zonificación Secundaria Usos y Destinos del suelo Propuestos, del Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, Actualización 2010, ubica el predio en cuestión en una zona mixta sin señalar la densidad aplicable al predio, esto resulta porque la zona mixta original del Centro Histórico es atravesada por dos corredores urbanos, el corredor Vasconcelos y el corredor Corregidora Sur, por lo anterior debe aplicarse la densidad HM6 asignada a los predios del Centro Histórico, este densidad permite desarrollar unidades habitacionales multifamiliares con una unidad de vivienda por cada 150 metros cuadrados de superficie de terreno****ò****.*

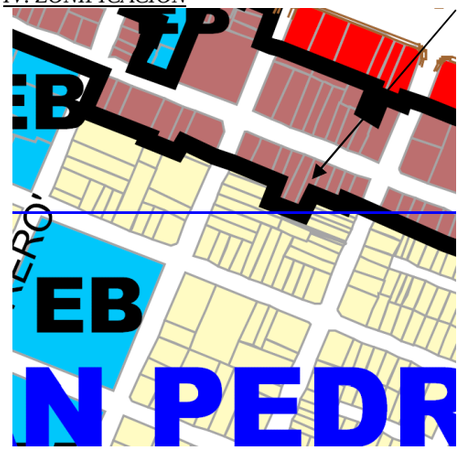
4. *Presenta copia simple del recibo numero 0076-01000905 correspondiente al pago del impuesto predial, de fecha 24- veinticuatro de enero del año 2014-dos mil catorce, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 03-007-007, con una superficie de 244.30 metros cuadrados y una construcción registrada de 152.00 metros cuadrados.*

III. INSPECCIÓN FÍSICA



*Avance de obra efectuado por el Arq. Sergio Daniel Cázares Zúñiga: **ò**Es casa habitación, colinda al oriente y al poniente con casa habitación, se anexan 3-tres fotografías en el sistema**ò**. 22/10/2014 11:05:13 a.m.*

IV. ZONIFICACIÓN



*El predio con expediente catastral 03-007-007, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconoce en una Zona de Uso Mixto **HM6** con una densidad de 150.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, (según oficio número AML/IMPLAN/228/2014 emitido por el IMPLAN) de conformidad con el artículo 40, densidad tipo VI tipo HM6 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zona Secundarias, Zona de Uso Mixto, contenida en el citado Plan, y por consiguiente es la Matriz de Compatibilidad que le es aplicable al lote con expediente catastral 03-007-007, para los inmuebles ubicados en la **Zona de Uso Mixto**, los usos de suelo habitacional, comercial y de servicios, se asignaron y precisaron de la siguiente manera:*

Usos Permitidos

1000	*Habitacional*
1003	*Vivienda multifamiliar horizontal*
1004	*Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)*
2000	*Comercial*
2100	*Comercial al por mayor o al por menor*
2110	*Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel*
2111	*Fibras textiles*
2119	*Artículos de ferretería y tlapalería*
2120	*Artículos para oficinas*
2122	*Jugueterías*
2123	*Papelerías, librerías, revisterías*
2124	*Artículos escolares y de oficina*

2125	*Misceláneas*
2126	*Frutas y legumbres*
2127	*Carnes y productos derivados*
2128	*Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche*
2129	*Pescados, mariscos y otros productos marinos*
2130	*Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)*
2131	*Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías*
2132	*Refrescos embotellados y aguas purificadas*
2135	*Cigarros y puros*
2137	*Panaderías y tortillerías*
2138	*Supermercados y tiendas de autoservicio*
2139	*Farmacias y similares*
2140	*Muebles, aparatos y artículos para el hogar*
2141	*Alfombras, cortinas y similares*
2142	*Espejos, vidrios y lunas*
2143	*Discos compactos, cintas, instrumentos musicales*
2147	*Equipo y material fotográfico y cinematográfico*
2148	*Artículos y aparatos deportivos*
2149	*Ópticas*
2150	*Florerías*
2151	*Refaccionarias*
2152	*Joyerías y relojerías*
2153	*Artesanías y artículos artísticos*
2154	*Artículos religiosos*
3000	*Servicios*
3100	*De alimentos y bebidas*
3101	*Restaurante*
3102	*Cafetería*
3103	*Taquería*
3300	*De alojamiento*
3301	*Hotel*
3400	*Servicios bancarios y financieros*
3401	*Casa de cambio*
3402	*Aseguradora*
3403	*Arrendadora*
3404	*Banco*
3405	*Cajero automático*
3500	*Prestación de servicios a empresas y particulares*
3501	*Oficinas, despachos de profesionistas*
3503	*Alquiler de automóviles*
3504	*Limpieza y mantenimiento de edificios*
3600	*Servicios educativos*
3601	*Jardín de niños, CENDIS*
3602	*Escuela primaria*
3603	*Escuela secundaria*
3604	*Jardín de niños y escuela primaria*
3605	*Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria*

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

4700	*Servicios personales*
4701	*Salón de belleza*
4703	*Peluquería, estética*
4704	*Estudio fotográfico*
4705	*Agencia de viajes*
4900	*Servicios de comunicaciones y transportes*
4901	*Correos*
4902	*Telégrafos*
4905	*Estacionamiento de taxis*

En el presente caso, el inmueble objeto del trámite que nos ocupa, se ubica en la Zona de uso Mixto HM6, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, en la que se permite una densidad de vivienda con superficie mínima de Lote de 150 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 40, fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y siendo que el predio en cuestión, tiene una superficie de 244.30 metros cuadrados, al aplicar la fórmula a que se refiere el numeral 40 del Reglamento anteriormente citado, que consiste en que la cantidad máxima de unidades de vivienda multifamiliar horizontal o vertical que se permiten en una zona habitacional multifamiliar será la que se obtenga de dividir la superficie del lote o predio entre los metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda que se permite en la zona, según se indica en el Plan vigente. Por lo que en la especie, al dividir los 244.30 metros cuadrados de superficie entre los metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda permitidos en la zona, es decir, 150 metros cuadrados, resulta 1.6286 unidades de vivienda, por lo tanto es equivalente a 2- dos unidades de vivienda.

V. LAS EDIFICACIONES QUE SE EFECTUARÁN EN EL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 03-007-007, DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, PARA ALGUNA DE LAS CLASIFICACIONES CITADAS EN EL PUNTO IV. ZONIFICACIÓN, DEL PRESENTE DICTAMEN, DEBERÁN SUJETARSE A LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO:

CONCEPTO	*NORMATIVIDAD*
Altura Máxima	*Las edificaciones con uso de suelo comercial, de servicios o mixto podrán tener una altura de 10 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (Correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan. Artículo 63 primer párrafo* *Vivienda Multifamiliar Vertical: Se le permitirá una altura máxima de 12 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la Altura que se trate) y la colindancia del más próximo lote o predio que el Plan determine con uso de suelo Habitacional Unifamiliar. Artículo 48 fracción II.* *Vivienda multifamiliar horizontal: cada edificación no deberá sobrepasar la altura de 12 metros o tres pisos lo que sea mayor. Artículo 48 fracción III.*
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	*2.5 veces Artículo 65, fracción II.* *En los supuestos establecidos en la fracción II, número 1, de éste artículo el área de la edificación destinada a uso habitacional y el área de estacionamientos para el uso de habitacional no se contabilizarán para efectos del cálculo del Coeficiente de Utilización del Suelo, artículo 65 penúltimo párrafo*
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	*80%, al tratarse de un predio con una superficie menor de 300.00 metros cuadrados, artículo 65, Fracción I, letra a.*
Coeficiente de Área Verde (CAV)	*Comercial y Servicios: 10%, al tratarse de un lote con superficie hasta 300 m2,* *Artículo 68, Fracción I.*
Remetimiento Frontal	*Comercial y Servicios: el 5% de la longitud del frente del lote, con excepción de las casetas de vigilancia menores de 10 metros cuadrados de construcción, así como en los casos de pórticos de accesos. Artículo 64, fracción II*

	Vivienda Multifamiliar: 5% de la longitud del frente del lote o predio. Artículo 64, último párrafo, en relación con el artículo 53, fracción II.
Remetimiento Posterior	*Comercial y Servicios: Ninguno cuando colinde con inmuebles que el Plan o Programa determina con uso del suelo comercial, de servicio, mixto o industrial: Artículo 64 fracción III letra a.* *Tres metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, cuando colinde con inmueble que el Plan o Programa determina con uso habitacional unifamiliar o multifamiliar. Artículo 64, fracción III letra b.* *Vivienda Multifamiliar: Ninguno en el caso de la vivienda multifamiliar que colinda con usos de suelo comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura. Artículo 64, último párrafo, en relación con el artículo 53, fracción III, letra d.* *Tres metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, en el caso de la vivienda multifamiliar cuando colinde con vivienda unifamiliar. Artículo 64, último párrafo, en relación con el artículo 53, fracción IIII, letra c.*
Remetimiento Lateral	*Comercial y Servicios: Ninguno cuando colinde con inmuebles que el Plan o Programa determina con usos de suelo comercial, de servicios, mixto o industrial o cuando la colindancia sea con una vía pública, derecho de paso propiedad municipal o un área de propiedad municipal destinada a parque, jardín o plaza. Artículo 64 fracción IV letra a.* *Un metro o el 3% de la longitud de cada colindancia lateral, el que resulte mayor, cuando colinde con vivienda unifamiliar o multifamiliar. Artículo 64 fracción IV letra b.* *Vivienda Multifamiliar: De más de tres pisos de altura, en donde los lotes o predios tengan frente mayor a 15 metros, el remetimiento mínimo lateral será de 1 metro o el 3% de la longitud de los lados del terreno, el que sea mayor. Artículo 64, último párrafo, en relación con el artículo 53 fracción IV, letra e.* *En vivienda multifamiliar de hasta 3 pisos de altura, en donde los lotes o predios tengan frente mayor a 7 y hasta 15 metros, se exigirá un solo remetimiento lateral de 1 metro; Artículo 53, fracción IV, letra d y 64, último párrafo.*

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

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

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

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

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

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

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

ESTACIONAMIENTO:

Los usos de suelo o la utilización de las edificaciones deberán contar con un área para estacionamiento ubicada dentro del inmueble que sea suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso conforme a las normas de este Reglamento. (Artículo 74).

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

Clave	*Funciones*	*Norma de Cajones de Estacionamiento*
1003	*Vivienda multifamiliar horizontal*	*1) Por cada unidad de vivienda o departamento hasta 100 m2 de construcción, 1.5 cajones;* *2) Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m2 hasta 250 m2 de construcción, 2 cajones;* *3) Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 250 m2 hasta 400 m2 de construcción, 3 cajones; y,* *4) Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 400 m2 de construcción, 4 cajones.*
1004	*Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)*	

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

En todos los casos, se deberán habilitar cajones de estacionamiento adicionales para visitantes, de conformidad con la cantidad de departamentos o unidades de vivienda que se pretendan edificar en el inmueble, conforme a los siguientes parámetros:

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

Estacionamiento Comercial y Servicios:

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

2000	*Comercial*	
2100	*Comercial al por mayor o al por menor*	
2110	*Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel*	*1 cajón por cada 100 m2 o fracción menor de construcción en el caso de bodegas, almacenes y edificaciones con venta de productos al mayoreo o 1 cajón por cada 20 m2 de construcción en el caso de comercio de venta de productos al menudeo*
2111	*Fibras textiles*	
2119	*Artículos de ferretería y tlapalería*	
2120	*Artículos para oficinas*	
2122	*Jugueterías*	
2123	*Papelerías, librerías, revisterías*	
2124	*Artículos escolares y de oficina*	
2125	*Misceláneas*	
2126	*Frutas y legumbres*	
2127	*Carnes y productos derivados*	
2128	*Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche*	
2129	*Pescados, mariscos y otros productos marinos*	
2130	*Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)*	
2131	*Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías*	
2132	*Refrescos embotellados y aguas purificadas*	
2135	*Cigarros y puros*	
2137	*Panaderías y tortillerías*	
2138	*Supermercados y tiendas de autoservicio*	
2139	*Farmacias y similares*	
2140	*Muebles, aparatos y artículos para el hogar*	
2141	*Alfombras, cortinas y similares*	
2142	*Espejos, vidrios y lunas*	
2143	*Discos compactos, cintas, instrumentos musicales*	
2147	*Equipo y material fotográfico y cinematográfico*	
2148	*Artículos y aparatos deportivos*	
2149	*Ópticas*	
2150	*Florerías*	
2151	*Refaccionarias*	
2152	*Joyerías y relojerías*	
2153	*Artesanías y artículos artísticos*	
2154	*Artículos religiosos*	
3000	*Servicios*	
3100	*De alimentos y bebidas*	
3101	*Restaurante*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción*
3102	*Cafetería*	
3103	*Taquería*	
3300	*De alojamiento*	
3301	*Hotel*	*1 cajón por cada 2 habitaciones*
3400	*Servicios bancarios y financieros*	
3401	*Casa de cambio*	*1 cajón por cada 15 m2 de construcción*
3402	*Aseguradora*	

3403	*Arrendadora*	
3404	*Banco*	
3405	*Cajero automático*	*No requiere si ocupa menos de 20 m2 de construcción. A partir de 20 m2 de construcción, 1 cajón por cada 20 m2 de construcción*
3500	*Prestación de servicios a empresas y particulares*	
3501	*Oficinas, despachos de profesionistas*	*1 cajón por cada 25 m2 de construcción*
3503	*Alquiler de automóviles*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción*
3504	*Limpieza y mantenimiento de edificios*	
3600	*Servicios educativos*	
3601	*Jardín de niños, CENDIS*	*1 cajón por cada 25 m2 de construcción*
3602	*Escuela primaria*	
3603	*Escuela secundaria*	
3604	*Jardín de niños y escuela primaria*	
3605	*Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria*	
3606	*Escuela primaria y secundaria.*	
3607	*Escuela preparatoria*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción*
3608	*Escuela preparatoria y universidad o similar*	
3609	*Universidad y similares*	
3610	*Escuela secretarial, oficios, computación;*	
3611	*Escuela técnica: artes, deportes, danza, música y similares*	
3612	*Escuela de educación especial*	*1 cajón por cada 25 m2 de construcción*
3700	*Servicios de salud*	
3701	*Consultorio médico o dental*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción*
3702	*Laboratorio médico o dental*	
3703	*Unidad de emergencia*	
3704	*Clínica*	
3705	*Hospital*	
3800	*Servicios de asistencia social*	
3801	*Guardería infantil*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción*
3802	*Orfanatorio*	*1 cajón por cada 50 m2 de construcción*
3900	*Asociaciones civiles*	
3901	*Colegio de profesionistas*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción*
3902	*Sindicato, gremio*	
4000	*Servicios religiosos y mortuorios*	
4001	*Templo*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción*
4003	*Seminario*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción*
4100	*Servicios de recreación pasiva*	
4101	*Cine*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción*
4102	*Radiodifusora*	
4103	*Teatro*	
4112	*Cibercafé*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción*
4200	*Servicios de recreación activa*	
4201	*Canchas o campos deportivos*	*1 cajón por cada 20 m2 de cancha*

4202	*Vitapista*	*No requiere si está integrada a canchas, gimnasio o similar*
4203	*Patinadero*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción*
4204	*Boliche*	*4 cajones por pista*
4207	*Gimnasio*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción*
4300	*Servicios culturales*	
4301	*Biblioteca*	*1 cajón por cada 10 m2 de construcción*
4302	*Museo*	
4303	*Galería de arte*	
4500	*Servicios de reparación de otros artículos*	
4501	*Cerrajería*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción*
4502	*Reparación de calzado*	
4503	*Compostura de ropa, sastrería*	
4504	*Taller de reparación de aparatos electrodomésticos*	
4600	*Servicios de limpieza*	
4601	*Lavandería*	*1 cajón por cada 30 m2 de construcción*
4602	*Tintorería*	
4603	*Lavado de muebles y alfombras*	
4604	*Lavado y autolavado de vehículos*	
4700	*Servicios personales*	
4701	*Salón de belleza*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción*
4703	*Peluquería, estética*	
4704	*Estudio fotográfico*	
4705	*Agencia de viajes*	
4900	*Servicios de comunicaciones y transportes*	
4901	*Correos*	*1 cajón por cada 20 m2 de construcción*
4902	*Telégrafos*	
4905	*Estacionamiento de taxis*	

En las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo, deberán forestarse siguiendo los lineamientos que fije el Reglamento en materia ambiental de este Municipio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 77, último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Los estacionamientos deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos, con las dimensiones que se indican en las Tablas No. 1 y 2, cuya representación gráfica se incluye, con excepción de los lotes o predios que den frente vías subcolectoras y locales. (Artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León).

TABLA 1. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS NO COMPACTOS

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

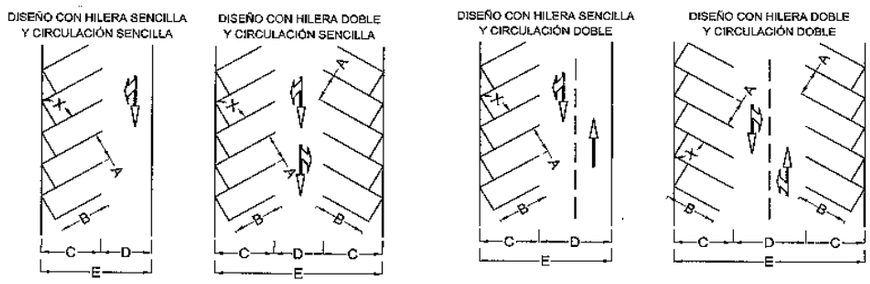
NOTA: (E) = C+D

TABLA 2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS COMPACTOS

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

NOTA: (E) = C+D

(Representación Gráfica Tabla 1) *(Representación Gráfica Tabla 2)*



Toda edificación nueva, remodelación o ampliación de una existente deberá contar con instalaciones que faciliten su uso a las personas con discapacidad. Se exceptúan las viviendas unifamiliares (Artículo 79 del citado Reglamento).

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

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

En todas las áreas destinadas para el estacionamiento de los vehículos de las personas con discapacidad deberá existir un señalamiento claro de los servicios proporcionados. Se utilizarán códigos internacionales en el diseño del señalamiento, el cual deberá estar elaborado con materiales resistentes a la intemperie y de fácil mantenimiento. (Artículo 82 del citado Reglamento).

En los lotes o predios con usos comerciales o de servicios, mixtos, se deberá asignar cuando menos por cada diez cajones un cajón o el tres por ciento el que resulte mayor, del total de cajones de la edificación para uso exclusivo de las personas discapacitadas. Las fracciones contarán con una unidad. (Artículo 83 del citado Reglamento).

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

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

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

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

En las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, los cajones de estacionamiento para empleados deben estar identificados en el proyecto y señalados físicamente dentro del inmueble. (Artículo 96 del citado Reglamento).

En caso de que se pretendan desarrollar edificaciones con giros o clasificaciones que originen un alto flujo vehicular ó que por su ubicación representen fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, deberá presentar el estudio de impacto vial o dictamen vial, según sea el caso, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 97 y 102 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Deberá cumplir con lo dispuesto por los artículos 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 176 y 177 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales señalan:

Los taludes máximos permisibles en lotes o predios serán aquellos que cumplan con los lineamientos que se indican en la Tabla No.3; 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 metros profundidad, se exigirá al propietario o al constructor un seguro de responsabilidad civil contra terceros, al iniciar y durante todo el proceso constructivo; El propietario o poseedor, el constructor y el perito serán corresponsables solidarios por la ejecución adecuada o en su caso por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados; Todo corte de suelo y los taludes resultantes en una construcción deberán contar con estudios geológicos y geotécnicos que permitan caracterizar los suelos o materiales pétreos y sus propiedades índice y mecánicas necesarias para el análisis cuantitativo de su estabilidad y el diseño de su solución estructural; La exploración geotécnica deberá 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; Los sondeos exploratorios deberán cubrir la totalidad de la longitud de corte proyectada, utilizando los criterios geológicos y geotécnicos apropiados. Queda a criterio del perito determinar el número de sondeos que garantice el total conocimiento de las variaciones espaciales de los materiales del subsuelo en la zona de interés; Las propiedades mecánicas e índices de los suelos deberán determinarse mediante pruebas de laboratorio estandarizadas (ASTM), especialmente las relativas a la determinación de la cohesión y el ángulo de fricción; En presencia de rocas deberá comprobarse la continuidad de la masa de roca a la profundidad de corte como mínimo; y sus discontinuidades mediante las mediciones de rumbo e inclinación de los planos de fractura o estratificación y el análisis estereográfico correspondiente relacionado con el talud de corte proyectado; Los riesgos de falla o deslizamiento potencial deberán analizarse cuantitativamente mediante el cálculo del factor de seguridad respectivo, cuyo valor deberá ser mayor a 1.5; En el caso de riesgo de falla, los taludes resultantes de corte deberán estabilizarse mediante obras de contención que garanticen la estabilidad del talud; Independientemente de su profundidad o altura, los taludes resultantes de excavaciones o cortes de terreno deberán estabilizarse para eliminar el riesgo de falla. El sistema de estabilización propuesto, su diseño y dimensiones deberá justificarse ante la Secretaría, mediante memoria de cálculo. Para efectos de este artículo y el anterior respetará la altura máxima permitida para la zona en que se ubique el inmueble; Las excavaciones o cortes de terreno con una profundidad o altura, según corresponda, mayores a 1.50 metros, deberán protegerse perimetralmente con la colocación de barreras que impidan el acceso del público en general a la zona de trabajo durante el tiempo requerido para la ejecución y la terminación de las actividades correspondientes; El proyecto ejecutivo para la solución a los riesgos de falla en un talud de corte deberá presentarse ante la Secretaría en un plano de construcción en el que se indiquen el procedimiento de construcción aplicable y los detalles de terminación respaldados por la memoria de cálculo respectiva, al concluir la obra; El proyecto de estabilización de los taludes de corte deberá incluir el proyecto de restauración ecológica y paisajística adecuado para armonizar la obra de contención con el entorno en sus condiciones originales; El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el constructor serán corresponsables de la correcta ejecución y en su caso de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte; Toda construcción u obra deberá hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente hacia el colector pluvial, cauce natural más cercano o vialidad respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. La realización de las obras correspondientes será por cuenta del propietario del predio o quien sea responsable de la obra; El propietario o responsable de la obra deberá realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

Además deberá presentar el programa especifico y Plan de Contingencia en Materia de Protección Civil con la autorización de protección civil Municipal o Estatal, en los casos que se requiere al artículo 192 del reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

Asimismo deberá sujetarse a lo que al efecto disponen la Ley de Protección Civil del Estado, la Ley de Protección contra incendios y materiales peligrosos del Estado y el Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; por lo que quedan a salvo las facultades de vigilancia que en esta materia ejerzan las autoridades competentes.

Las construcciones que se realicen deberán contar con la iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran y realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación, debiendo cumplir con las recomendaciones que emita alguna institución competente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 228 fracción VIII y IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Al solicitar la licencia de construcción deberá solicitar el visto bueno de la Dirección General de Medio Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de este municipio, y en su caso, la autorización de la tala de árboles que resulten afectados por el desplante de la edificación.

Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 15, 27, 33, 35, 36, 37, 39, 41, 44, 55, 57, 58, 64, 65, 77, 78, 83, 85, 86, 102, 102 BIS 1, 102 BIS 2, 102 BIS 3, 103, 103 BIS, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 y 120 del Reglamento Para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable Para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

VI. DICTAMEN.

Considerando que el inmueble con expediente catastral 03-007-007 ubicado frente a la calle Lázaro Garza Ayala 414-A, entre Manuel González y Zaragoza, en el Casco Urbano de éste Municipio, de acuerdo al Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo Propuestos, del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010, se encuentran en una Zona de Uso Mixto con una densidad de (150.00 metros cuadrados superficie mínima del lote), en la cual de conformidad con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primaria, Área Urbana, Zona Secundaria, Zona de Uso Mixto, contenida en el citado Plan, y por lo tanto aplicable para el inmueble antes citado determina como Permitidos los giros descrito en el punto número IV de Zonificación del presente documento, por lo cual se dictamina como POSITIVO la expedición a la C. Blanca Irene Westrup Villarreal, de la Licencia de uso de suelo para habitacional comercial y servicios, únicamente respecto a las clasificaciones o giros que se describen en el Punto IV de Zonificación, del presente dictamen, que para todo efecto legal se tienen por trascritos, condicionado a que el solicitante, o terceros causahabientes cumplan con la densidad indicada en el punto IV de Zonificación del presente dictamen y con los lineamientos urbanísticos señalados en el punto V del presente dictamen, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

Así mismo, el inmueble objeto del trámite que nos ocupa, se ubica en la Zona de uso Mixto HM6, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, en la que se permite una densidad de vivienda con superficie mínima de Lote de 150 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 40, fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y siendo que el predio en cuestión, tiene una superficie de 244.30 metros cuadrados, al aplicar la fórmula a que se refiere el numeral 40 del Reglamento anteriormente citado, que consiste en que la cantidad máxima de unidades de vivienda multifamiliar horizontal o vertical que se permiten en una zona habitacional multifamiliar será la que se obtenga de dividir la superficie del lote o predio entre los metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda que se permite en la zona, según se indica en el Plan vigente. Por lo que en la especie, al dividir los 244.30 metros cuadrados de superficie entre los metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda permitidos en la zona, es decir, 150 metros cuadrados, resulta 1.6286 unidades de vivienda, por lo tanto es equivalente a 2- dos unidades de vivienda.

Siendo objeto de la licencia de uso de suelo establecer las normas de planificación de orden urbanístico, de preservación natural y protección al ambiente, se deberá informar al solicitante que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y la Matriz de Cajones de Estacionamiento contenido en el mismo, el uso de suelo pretendido deberá desarrollarse en edificaciones que cumplan con los lineamientos urbanísticos de construcción que fueron citados en el punto V del presente dictamen; y en caso de que hubiese concluido la vigencia de la Licencia de Uso de Suelo, deberá solicitarse nuevamente, y cumplir con los lineamientos que se encuentren vigentes al momento de presentar su solicitud, ya que la presente no constituye una licencia de construcción ni de uso de la edificación, por lo que antes de iniciar la construcción o dar la función del uso de suelo referido, deberá presentar el proyecto estructural para su autorización, y solicitar la respectiva licencia de construcción y/o uso de edificación

La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y se empezarán a contar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, como lo establece el artículo 285 de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con

esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

A T E N T A M E N T E:
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
ñRúbricaò
LIC. FRANCISCO JAVIER GARZA SUAREZ.

EL C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
ñRúbricaò
*ING. HORACIO LEON LEETCH.**ò***

QUINTA. El expediente administrativo **US 25897/2014** fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Sustentable el día veintiocho (28) de enero de dos mil quince (2015), a fin de que emitieran su opinión, siendo el sentido de la misma "**A FAVOR"** de aprobar el uso de suelo solicitado y **"EN CONTRA"** de la aplicación de lineamientos.

SEXTA. Por lo anteriormente expuesto y fundado y una vez que se analizaron por esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, las constancias que integran el expediente administrativo número **US 25897/2014**, así como la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano y el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, toda vez que el inmueble de referencia, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconoce en una Zona de Uso Mixto **HM6** con una densidad de 150.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, (según oficio número AML/IMPLAN/228/2014 emitido por el IMPLAN) de conformidad con el artículo 40, densidad tipo VI tipo HM6 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zona Secundarias, Zona de Uso Mixto, contenida en el citado Plan, y por consiguiente es la Matriz de Compatibilidad que le es aplicable al lote con expediente catastral 03-007-007, para los inmuebles ubicados en la **Zona de Uso Mixto**, los usos de suelo habitacional, comercial y de servicios, se asignaron y precisaron de la siguiente manera:

USOS PERMITIDOS:

1000	**Habitacional**
1003	Vivienda multifamiliar horizontal
1004	Vivienda multifamiliar vertical (departamentos)
2000	**Comercial**
2100	**Comercial al por mayor o al por menor**
2110	Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel
2111	Fibras textiles
2119	Artículos de ferretería y tlapalería
2120	Artículos para oficinas
2122	Jugueterías
2123	Papelerías, librerías, revisterías
2124	Artículos escolares y de oficina
2125	Misceláneas
2126	Frutas y legumbres
2127	Carnes y productos derivados
2128	Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche
2129	Pescados, mariscos y otros productos marinos
2130	Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)
2131	Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías
2132	Refrescos embotellados y aguas purificadas

2135	Cigarros y puros
2137	Panaderías y tortillerías
2138	Supermercados y tiendas de autoservicio
2139	Farmacias y similares
2140	Muebles, aparatos y artículos para el hogar
2141	Alfombras, cortinas y similares
2142	Espejos, vidrios y lunas
2143	Discos compactos, cintas, instrumentos musicales
2147	Equipo y material fotográfico y cinematográfico
2148	Artículos y aparatos deportivos
2149	Ópticas
2150	Florerías
2151	Refaccionarias
2152	Joyerías y relojerías
2153	Artesanías y artículos artísticos
2154	Artículos religiosos
3000	**Servicios**
3100	**De alimentos y bebidas**
3101	Restaurante
3102	Cafetería
3103	Taquería
3300	**De alojamiento**
3301	Hotel
3400	**Servicios bancarios y financieros**
3401	Casa de cambio
3402	Aseguradora
3403	Arrendadora
3404	Banco
3405	Cajero automático
3500	**Prestación de servicios a empresas y particulares**
3501	Oficinas, despachos de profesionistas
3503	Alquiler de automóviles
3504	Limpieza y mantenimiento de edificios
3600	**Servicios educativos**
3601	Jardín de niños, CENDIS
3602	Escuela primaria
3603	Escuela secundaria
3604	Jardín de niños y escuela primaria
3605	Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria
3606	Escuela primaria y secundaria.
3607	Escuela preparatoria
3608	Escuela preparatoria y universidad o similar
3609	Universidad y similares
3610	Escuela secretarial, oficios, computación;
3611	Escuela técnica: artes, deportes, danza, música y similares
3612	Escuela de educación especial
3700	**Servicios de salud**
3701	Consultorio médico o dental

3702	Laboratorio médico o dental
3703	Unidad de emergencia
3704	Clínica
3705	Hospital
3800	**Servicios de asistencia social**
3801	Guardería infantil
3802	Orfanatorio
3900	**Asociaciones civiles**
3901	Colegio de profesionistas
3902	Sindicato, gremio
4000	**Servicios religiosos y mortuorios**
4001	Templo
4003	Seminario
4100	**Servicios de recreación pasiva**
4101	Cine
4102	Radiodifusora
4103	Teatro
4112	Cibercafé
4200	**Servicios de recreación activa**
4201	Canchas o campos deportivos
4202	Vitapista
4203	Patinadero
4204	Boliche
4207	Gimnasio
4300	**Servicios culturales**
4301	Biblioteca
4302	Museo
4303	Galería de arte
4500	**Servicios de reparación de otros artículos**
4501	Cerrajería
4502	Reparación de calzado
4503	Compostura de ropa, sastrería
4504	Taller de reparación de aparatos electrodomésticos
4600	**Servicios de limpieza**
4601	Lavandería
4602	Tintorería
4603	Lavado de muebles y alfombras
4604	Lavado y autolavado de vehículos
4700	**Servicios personales**
4701	Salón de belleza
4703	Peluquería, estética
4704	Estudio fotográfico
4705	Agencia de viajes
4900	**Servicios de comunicaciones y transportes**
4901	Correos
4902	Telégrafos
4905	Estacionamiento de taxis

Ahora bien, cabe mencionar que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los usos y destinos del suelo permitidos y prohibidos en cada zona secundaria son asignados y precisados en el Plan o Programa correspondiente mediante una Matriz de Compatibilidad o Permisibilidad de Usos y Destinos del Suelo. Cualquier uso, destino o función que no se mencione en la citada Matriz se considera **PROHIBIDO**, por lo que en caso de dar al predio en cuestión, un uso no comprendido dentro de la Matriz de Compatibilidad o Permisibilidad de Usos y Destinos del Suelo, éste será considerado como prohibido, y por lo tanto, los propietarios del inmueble serán acreedores a las sanciones administrativas a las que hubiere lugar.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 191 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 la Ley antes citada.

En virtud de lo anterior, cabe señalar que el artículo 138 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece que: "*Los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone esta Ley*.".

Asimismo, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su artículo 35, establece lo siguiente: "*Los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante la modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone la Ley*".

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los usos y destinos del suelo permitidos y prohibidos en cada zona secundaria son asignados y precisados en el Plan o Programa correspondiente mediante una Matriz de Compatibilidad o Permisibilidad de Usos y Destinos del Suelo. Cualquier uso, destino o función que no se mencione en la citada Matriz se considera prohibido.

Conforme a lo dispuesto por los artículo 191 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 la Ley antes citada.

Por otro lado el artículo 88 de la citada ley, establece que Los planes o programas de desarrollo urbano, a que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, tienen como objetivo dar cumplimiento al párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado. Serán de carácter obligatorio para los particulares y para las dependencias y entidades de las administraciones públicas federales, estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias.

La ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deberán sujetarse a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin este requisito no se otorgará autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlos. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho, según lo establece el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

A su vez, el artículo 82 de la Ley de Desarrollo en cuestión, establece que los programas de desarrollo urbano de centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular su zonificación, reservas, usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

El artículo 94 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece que el ejercicio del derecho de propiedad o posesión, se sujetará a los usos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

Una vez aprobado el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, Actualización 2010, e iniciada su vigencia, toda acción de crecimiento urbano como lo son: fusiones, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones, fraccionamientos o desarrollos en régimen de propiedad en condominio de terrenos, usos de suelo y/o usos de edificaciones, así como toda acción de urbanización, realización de obras y acciones sobre edificaciones que se realicen en los inmuebles ubicados en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se rigen por lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, Actualización 2010, en su estructura urbana propuesta, en la zonificación, densidades, en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Zonas Habitacionales Unifamiliares, estructura de vialidad, en el Plano E-2, y demás disposiciones contenidas en el citado Plan, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Que el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, Actualización 2010, en el apartado Estrategias y Acciones en su punto 1. Suelo, específicamente en el punto 1.3, intitulado Usos y Destinos del Suelo Permitidos, condicionados y Prohibidos establece que: "los usos y destinos del suelo según funciones que serán permitidos, condicionados y prohibidos en cada una de las zonas secundarias del municipio se encuentran en las siguientes Matrices de Compatibilidad de Usos y Destinos del suelo. Las Matrices complementan el contenido de la estrategia de Zonificación y Usos del Suelo por Distritos", de conformidad con lo dispuesto por los artículos 137 y 138 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, que establecen las normas para regular el uso y destinos del suelo permitidos o predominantes, condicionados, complementarios o prohibidos, señalando así mismo que los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone la citada Ley, es decir conforme a lo dispuesto en su artículo 54.

Por otra parte, el artículo 89 de la ley citada, señala que "a partir de la fecha de inscripción de un plan o programa de desarrollo urbano, las autoridades competentes solo podrán expedir licencias o autorizaciones de cualquier acción urbana relacionada con áreas y predios, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho" y considerando que en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su artículo 37 establece que la clasificación de los usos, destinos y funciones del suelo se establecerá en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan. Cualquier uso, destino y función que no se mencione en la citada Matriz, se determina como prohibido; y que en el presente caso el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010, y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria de Usos y Destinos del Suelo Propuestos, establece para la zona en la que se encuentra el lote con expediente catastral 03-007-007 que es una Zona de Uso Mixto que conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zona Secundarias, Zona de Uso Mixto, contenida en el citado Plan, el uso de suelo para las funciones o clasificaciones señaladas en líneas que anteceden es permitidos por lo que cualquier giro, función o clasificación que no se encuentre señalada en dicha tabla se consideran como **PROHIBIDOS**.

En ese orden de ideas, es imperante señalar que, el inmueble objeto del trámite que nos ocupa, se ubica en la **Zona de uso Mixto HM6**, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, en la que se permite una densidad de vivienda con superficie mínima de Lote de 150 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 40, fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y siendo que el predio en cuestión, tiene una superficie de 244.30 metros cuadrados, al aplicar la fórmula a que se refiere el numeral 40 del Reglamento anteriormente citado, que consiste en que la cantidad máxima de unidades de vivienda multifamiliar horizontal o vertical que se permiten en una zona habitacional multifamiliar será la que se obtenga de dividir la superficie del lote o predio entre los metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda que se permite en la zona, según se indica en el Plan vigente. Por lo que en la especie, al dividir los 244.30 metros cuadrados de superficie entre los metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda permitidos en la zona, es decir, 150 metros cuadrados,

resulta 1.6286 unidades de vivienda, por lo tanto es equivalente a 2- dos unidades de vivienda.

Por lo antes expuesto y fundado, y considerando que el inmueble con expediente catastral 03-007-007 ubicado frente a la calle Lázaro Garza Ayala 414-A, entre las calles Manuel González y Zaragoza, en el Casco Urbano de éste Municipio, de acuerdo al Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo Propuestos, del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010, se encuentran en una **Zona de Uso Mixto** con una densidad de (150.00 metros cuadrados superficie mínima del lote), en la cual de conformidad con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primaria, Área Urbana, Zona Secundaria, Zona de Uso Mixto, contenida en el citado Plan, y por lo tanto aplicable para el inmueble antes citado determina como Permitidos los giros descritos en líneas que anteceden del presente documento, por lo cual, la suscrita Comisión de Desarrollo Sustentable dictamina en sentido **POSITIVO** la expedición a la **C. BLANCA IRENE WESTRUP VILLARREAL,** de la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y DE SERVICIOS, ÚNICAMENTE RESPECTO A LAS CLASIFICACIONES O GIROS QUE SE DESCRIBEN EN LA PRESENTE CONSIDERACIÓN**, que para todo efecto legal se tienen por trascritos, condicionado a que el solicitante, o terceros causahabientes cumplan con la densidad indicada antes indicada, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

Así mismo, el inmueble objeto del trámite que nos ocupa, se ubica en la **Zona de uso Mixto HM6**, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, en la que se permite una densidad de vivienda con superficie mínima de Lote de 150 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 40, fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y siendo que el predio en cuestión, tiene una superficie de 244.30 metros cuadrados, al aplicar la fórmula a que se refiere el numeral 40 del Reglamento anteriormente citado, que consiste en que la cantidad máxima de unidades de vivienda multifamiliar horizontal o vertical que se permiten en una zona habitacional multifamiliar será la que se obtenga de dividir la superficie del lote o predio entre los metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda que se permite en la zona, según se indica en el Plan vigente. Por lo que en la especie, al dividir los 244.30 metros cuadrados de superficie entre los metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda permitidos en la zona, es decir, 150 metros cuadrados, resulta 1.6286 unidades de vivienda, por lo tanto es equivalente a 2- dos unidades de vivienda.

La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de tres (3) años no se ejerce el derecho por ella conferido, y se empezarán a contar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

Por otra parte y contrario a lo razonado en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, **SE DICTAMINA** en sentido **NEGATIVO** la **APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE CONSTRUCCIÓN,** pues no es un trámite o licencia que sea previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, ni en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Más aún, la licencia de uso de suelo tiene como objeto establecer las *normas* de planificación o *restricciones* de orden urbanístico, de preservación natural y protección al ambiente, más no lineamientos urbanísticos permitidos, tal y como indebidamente se incluyen el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable. Lo anterior es así, ya que el artículo 282, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano en vigor, refiere expresamente a normas o restricciones, más nunca a lineamientos generales, sin que la ley de la materia, ni el Reglamento de Zonificación antes señalado, definan expresamente cuáles son dichas normas o restricciones de orden urbanístico, en el entendido que la aplicación e interpretación de las disposiciones que imponen restricciones (cargas) al particular debe

hacerse en forma estricta, atento a lo previsto por el artículo 7, primer párrafo, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por ser la Ley de Desarrollo Urbano del Estado una ley fiscal en términos del numeral 2, fracción V, de la precitada Codificación Fiscal Estatal.

Aunado a lo anterior, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ordena la determinación de los lineamientos urbanísticos en las licencias de construcción y uso de edificación, tal y como lo expresan los numerales 49 bis, 53, 53 bis, 56, 64, 69 y 147 del reglamento de zonificación antes señalado, por lo que se determina que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y la Matriz de Cajones de Estacionamiento contenido en el mismo, el uso de suelo pretendido deberá desarrollarse en edificaciones que cumplan con los lineamientos urbanísticos de construcción **que se encuentren vigentes al momento de presentar su solicitud de licencia de construcción,** ya que la presente no constituye una licencia de construcción ni de uso de la edificación, mucho menos la parte solicitante peticionó estas últimas, por lo que antes de iniciar la construcción o dar la función del uso de suelo referido, deberá presentar el proyecto estructural para su autorización, y solicitar la respectiva licencia de construcción y/o uso de edificación, **la cual deberá respetar los lineamientos que señalen las disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano vigentes al momento de ingresar su solicitud**, por lo que esta no le genera derecho sino únicamente respecto al uso de suelo señalado.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad y será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con dicha Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Por lo que respecta a la notificación del sentido de este dictamen y la posterior expedición y notificación de la licencia correspondiente por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (previo el pago de los derechos que corresponda), la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de este municipio, son omisos en establecer plazos para ello, por lo que **se establece el plazo genérico de tres (3) días hábiles** contados a partir de la fecha en que sea aprobado el presente dictamen por el Republicano Ayuntamiento, para que la prenombrada Secretaría haga conocimiento de la parte interesada respecto del sentido del mismo y, una vez efectuado el pago de derechos en cuestión, expida y notifique la licencia de uso de suelo correspondiente dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago; lo anterior, en términos de los artículos 38 y 64 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad y de aplicación supletoria a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En efecto, al no existir un plazo específico señalado en la ley de la materia, ni en el Reglamento de Zonificación antes citado, se reconoce que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León tiene el carácter de ley fiscal en términos del artículo 2, fracción V, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por lo que se estima de aplicación supletoria dicha codificación fiscal estatal, la cual tampoco establece un plazo específico ni genérico para cumplir con la notificación del sentido de este dictamen, a efecto de que el particular se encuentre posibilitado a proceder al pago de referencia, como tampoco establece un plazo para expedición y notificación de la licencia que nos ocupa una vez efectuado el pago de derechos.

En virtud de lo anterior y nuevamente mediante interpretación armónica e integradora de las disposiciones fiscales vigentes en la entidad, se tiene que en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León (ley fiscal en términos del artículo 2, fracción II, de la codificación fiscal estatal) tampoco establece un plazo específico, mucho menos genérico, para el cumplimiento de lo anterior; sin embargo, esta ley ordena en su artículo 1o. que se aplicará supletoriamente el Derecho Común, entendiéndose como tal al Código Civil estatal por lo que respecta al derecho común objetivo y al Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad en lo que respecta al derecho común subjetivo o procesal, considerándose este último el aplicable por ser éste el ordenamiento legal que regula el *ejercicio* de los derechos y demás plazos procesales en materia común, amén de que el Código Civil del Estado NO establece un plazo específico, ni genérico, para la notificación del sentido del dictamen (para que el particular esté en posibilidad de proceder al pago de derechos), así como para la expedición y notificación de la licencia en cuestión, por lo que en términos de los artículos 38 y 64 de la codificación procesal civil

que nos ocupa, **resulta aplicable el término procesal genérico de tres (3) días hábiles** para cada etapa procedimental.

Finalmente, todas aquellas consideraciones y razonamientos contenidos en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable transcrito con anterioridad **y que no contravengan directa o indirectamente, ni expresa o implícitamente,** los considerandos del presente documento, forman parte integrante de este Dictamen, toda vez que esta H. Comisión es la facultada para dictaminar licencias de uso de suelo, de edificación o construcción (salvo unifamiliar), subdivisión, fusión, parcelación o relotificación, autorización de régimen en condominio, de fraccionamiento y urbanización, entre otros, para su aprobación por parte del Republicano Ayuntamiento, debiendo la Secretaría de Desarrollo Sustentable observar su debido cumplimiento, atento a lo ordenado por el artículo 135 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio.

SÉPTIMA. Con base en lo expuesto en los antecedentes y consideraciones de este dictamen y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3, 5 fracciones I, VII, XXI, XXX, XLVII, LXIII y LXIX, 6 fracción IV, 10 fracciones I, II, XIII, XIX y XXV, 11, 54, 82, 88, 89, 90, 94, 96, primer párrafo, 100, 121, fracción I, 123, fracción I, incisos a), b) y c), 124, fracción III, inciso b), 137 fracciones I y IV, 138, 191, párrafos primero, segundo y tercero, fracción X, 192, 228 fracción I, 241, 281, 282, 283, 284, 285, 325 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, 4, fracciones III, V, IX, X, XI, XII, XIV, XVI, XX, XXI, XXIII, XXV, XXVIII, XXIX, XXXIII, XXXVIII, XL, XLII y XLIV, 5, 9, fracción I, letras a, b y c, 11, 12, fracciones III y V, 24, 25, 34, 35, 36, 37, 40, último párrafo, 42, 48, fracciones II y III, 50, 51, 52, 53, fracciones II, III, letras c y d, y IV, letra e, 54, 55, 57, fracción IV, 59, 60, 63, segundo párrafo, 65, fracción I, letra c, fracción II, número 2, letra e, 66, 68, fracción III, 69, fracción II, III, IV, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 88, 91, 93, 96, 97, 98, 100, fracción III, 102, 103, 114, 135, 136, 137, 138, 151, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 168, 170, 175, 176, 177, 178, 192, 193, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 207 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, artículos 15, 27, 33, 35, 36, 37, 39, 41, 44, 54, 55, 56, 57, 58, 64, 65, 77, 78, 83, 85, 86, 102, 103, 104, 105, 106, 107-C, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 y 120 del Reglamento Para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, Actualización 2010, esta Comisión de Desarrollo Sustentable somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, los siguientes:

A C U E R D O S

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y condicionado a que se cumpla con lo establecido en las consideraciones cuarta y sexta del presente instrumento, se **APRUEBA** la expedición a la **C. BLANCA IRENE WESTRUP VILLARREAL,** de la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y DE SERVICIOS, ÚNICAMENTE RESPECTO A LAS CLASIFICACIONES O GIROS QUE SE DESCRIBEN EN LA CONSIDERACIÓN SEXTA DEL PRESENTE INSTRUMENTO,** con excepción de los giros de gasolineras y antenas de radiocomunicación los cuales no fueron analizados, tal y como lo solicita la parte promovente, todo lo anterior respecto del predio ubicado en la calle Lázaro Garza Ayala número 414-A, entre las calles Manuel González y Zaragoza, en el Casco Urbano de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 03-007-007, presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **US 25897/2014.**

En ese orden de ideas y conforme a las consideraciones que anteceden, **SE NIEGA** la **APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE CONSTRUCCIÓN**, toda vez que, los lineamientos urbanísticos aplicables serán aquellos que se encuentren vigentes al momento en que presente la solicitud de licencia de construcción y/o uso de edificación respectiva.

SEGUNDO. Se apercibe a la parte solicitante que la licencia que por este medio se autoriza perderá su vigencia si dentro de tres (03) años no se ejerce el derecho por ella conferido y que se empezará a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición.

TERCERO. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafo cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

CUARTO. Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Sustentable a fin de que, por conducto del personal a su digno cargo, haga del conocimiento del sentido de este dictamen a la parte solicitante, dentro del término de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de su aprobación por el Republicano Ayuntamiento y, previo el pago de derechos correspondientes, expida y notifique la licencia de uso de suelo dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago.

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

A T E N T A M E N T E, San Pedro Garza García, N. L., a 29 de Enero de 2015. COMISIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ PRESIDENTE A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA CRISTINA MORENO GUTIÉRREZ SECRETARIA A FAVOR DEL DICTAMEN; C. JORGE SALVADOR GONZÁLEZ GARZA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA MAGDALENA GALVÁN GARCÍA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA LOYOLA COINDREAU FARÍAS VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias Regidora, ¿existe algún comentario al respecto del dictamen?, regidora, Priscilla Chapa Valdés.

Regidora, C. Priscilla Chapa Valdés. Muy rápido, nada más quiero resaltar para que quede claro y en acta, solamente se está dando la licencia de uso de suelo, no lineamientos urbanísticos, estos se van a aplicar en su tiempo con el nuevo reglamento vigente.
Sí, porque hemos visto varios casos que están alrededor de esas calles y, la calle Lázaro Garza Ayala, la calle Manuel González y esto es conveniente resaltar que se aplicarán los lineamientos ya con el nuevo reglamento para que no exista desorden en el área, por los cajones de estacionamiento.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchísimas gracias por el comentario, por la regidora, Priscilla Chapa Valdés, ¿existe algún comentario adicional?, lo sometemos a votación entonces.

Se aprueba el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable referente al Expediente Administrativo US 25897/2014, en los términos expuestos.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**A favor**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**Ausente**
***Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**A favor**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**A favor**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**Ausente**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**Ausente**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, CON LA AUSENCIA AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN DEL SÍNDICO, JUAN JUAN CASTRO LOBO, EL REGIDOR RODRIGO MALDONADO DE HOYOS Y LA REGIDORA, MARÍA CONCEPCIÓN LANDA GARCÍA TÉLLEZ.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Cedo la palabra al Presidente de la Comisión de Desarrollo Sustentable para la presentación del siguiente dictamen referente al Expediente Administrativo US 25920/2014.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Gracias señor Secretario, para la lectura del dictamen, cedo nuevamente la palabra a mi compañera regidora, María Cristina Moreno.

Regidora, C. María Cristina Moreno Gutiérrez. Muchas gracias.

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 Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, nos fue turnada en fecha dieciocho (18) de Diciembre de dos mil catorce (2014), para su estudio y análisis, las constancias que integran la solicitud presentada en fecha trece (13) de octubre de dos mil catorce (2014) por la **C. CELIA MARÍA HERNÁNDEZ OSUNA,** mediante la cual solicita la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO COMERCIAL,** para el predio ubicado en Avenida Manuel Gómez Morín número 801, esquina con Privada Savotino, en la colonia Del Valle, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 11-042-015, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que integró el expediente administrativo número **US 25920/2014**, por lo que se presenta ante esa H. Autoridad el presente Dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se señalan a continuación.

ANTECEDENTES

PRIMERO. Que la parte promovente presentó solicitud referente a la autorización de la **LICENCIA DE USO DE SUELO COMERCIAL,** para el predio ubicado en Avenida Manuel Gómez Morín número 801, esquina con Privada Savotino, en la colonia Del Valle, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 11-042-015, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que integró el expediente administrativo número **US 25920/2014.**

SEGUNDO. La parte promovente acompañó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Copia simple de la escritura pública número 2,394- dos mil trescientos noventa y cuatro, de fecha 30- treinta de mayo del 2008- dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Elizondo Garza, Notario Público número 47- cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la certificación de las constancias del Juicio Sucesorio Testamentario a bienes de la C. Celia Osuna Osuna, consistentes en la radicación, aceptación de la herencia y reconocimiento de derechos hereditarios del **Juicio Sucesorio Testamentario** antes citado; de la que se desprende la **hijuela** a favor de la C. **Celia María Hernández Osuna** respecto de la porción de terreno ubicada en la calle Privada Savatino, en el municipio de San Pedro Garza García, N.L., con una superficie de 2,167.90 metros cuadrados, teniendo como mejora la finca marcada con el numero 801 de la Av. Gómez Morín, con expediente catastral numero 11-042-015; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 1593,volumen 104, libro 64, Sección I Propiedad, Unidad Garza García, en fecha 22- veintidós de septiembre del 2008-dos mil ocho.

2. Copia simple de la escritura pública número 13,572- trece mil quinientos setenta y dos, de fecha 27- veintisiete de agosto del 2014- dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado José Abelardo Rivera Leal, Notario Público número 53- cincuenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al **Poder** General para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración y Poder General para actos de dominio que otorga la C. Celia María Hernández Osuna a favor del C. **Pablo Ayala Hernández.**

3. Copia simple del plano de construcción de 40 metros cuadrados para un local comercial autorizado por la Dirección de Obras Publicas de Garza García, N.L., para el predio ubicado en la calle Savotino esquina con la Avenida Manuel Gómez Morín, en la colonia Fuentes del Valle, en este Municipio, con sello del Departamento de Control Sanitario en fecha 22- veintidós de septiembre de 1981- mil novecientos ochenta y uno y sello de la Secretaria de Asentamientos Humanos y Planificación de fecha 17- diecisiete de junio de 1981- mil novecientos ochenta y uno.

4. Copia simple del recibo número 0046-0079792 del **impuesto predial**, de fecha 13- trece de octubre del 2014-dos mil catorce, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería de este municipio, respecto del

predio identificado con el número de expediente catastral 11-042-015, con superficie de 2,167.90 metros cuadrados, y con una construcción registrada de 802.00 metros cuadrados.

5. Solicitud abierta en relación al trámite que nos ocupa.

6. Solicitud en formato oficial referente al trámite en cuestión.

7. Fotografías del predio objeto de la solicitud.

8. Croquis de ubicación del inmueble.

9. Planos de Antecedentes en Formato oficial.

10. Copia de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a favor del C. Pablo Ayala Hernández.

11. Copia simple de contraportada de pasaporte mexicano expedido a favor de la C. Celia María Hernández Osuna.

TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fundamento en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 138, fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un dictamen técnico que consta agregado al expediente de referencia, y el cual será transcrito íntegramente en ulteriores líneas.

CUARTO. El expediente administrativo **US 25920/2014**, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano el día diez (10) de Diciembre de dos mil catorce (2014), quien emitió su opinión, siendo el sentido de la misma por mayoría **"A FAVOR"** de aprobar lo solicitado.

QUINTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, en términos de lo establecido en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en el artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha dieciocho (18) de Diciembre de dos mil catorce (2014), turnó a esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud, a fin de que quedara en posibilidad de dictaminar.

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que la Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, solventar y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 10, fracción XIII en relación con los diversos numerales 281, 282, 283, 291 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y artículos 26, 27, 28 fracción XI, 29 fracción XI incisos a), e) y j), 31 al 35, 83 fracción II y del 85 al 87 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, y artículos 135 segundo párrafo, 137, 138 y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. Que el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la única autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable, referente a la solicitud presentada de conformidad con los artículos 10, fracción XIII y último párrafo, 282, 283 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 135 segundo párrafo, 137, 138 y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERA. Esta Comisión de Desarrollo Sustentable advierte que con las documentales relacionadas en el Antecedente Segundo del presente Dictamen se cumple con lo dispuesto por el artículo 283 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con lo dispuesto por el artículo 138 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, quedando acreditada la propiedad y el interés jurídico que le asiste a la parte solicitante únicamente para impulsar el presente trámite administrativo con los documentos enumerados en el antecedente Segundo del presente instrumento.

CUARTA. En el presente caso, en términos de lo previsto por el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el artículo 138, fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitió dictamen técnico que a continuación se transcribe íntegramente:

ñ*DICTAMEN TÉCNICO:*

X. *DATOS GENERALES*

Número de expediente:	*US-25920/2014.*
Fecha de ingreso:	*13- trece de octubre del 2014-dos mil catorce.*
Expediente catastral:	*11-042-015*
Asunto:	*Licencia de uso de suelo comercial.*
Ubicación:	*Avenida Manuel Gómez Morín número 801, esquina con Privada Savotino, colonia del Valle, en este municipio.*
Propietario:	*Celia María Hernández Osuna*
Superficie del predio:	*2,167.90 metros cuadrados.*

II. ANTECEDENTES

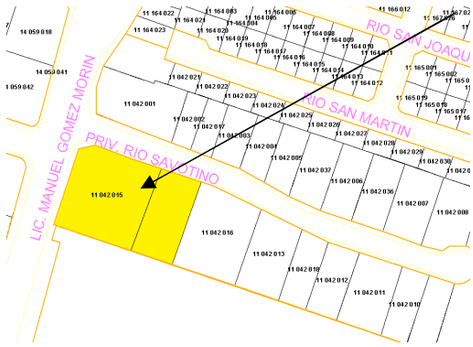
1. *Presenta copia simple de la escritura pública número 2,394- dos mil trescientos noventa y cuatro, de fecha 30- treinta de mayo del 2008- dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Elizondo Garza, Notario Público número 47- cuarenta y siete, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la certificación de las constancias del Juicio Sucesorio Testamentario a bienes de la C. Celia Osuna Osuna, consistentes en la radicación, aceptación de la herencia y reconocimiento de derechos hereditarios del Juicio Sucesorio Testamentario antes citado; de la que se desprende la hijuela a favor de la C. Celia María Hernández Osuna respecto de la porción de terreno ubicada en la calle Privada Savatino, en el municipio de San Pedro Garza García, N.L., con una superficie de 2,167.90 metros cuadrados, teniendo como mejora la finca marcada con el numero 801 de la Av. Gómez Morín, con expediente catastral numero 11-042-015; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 1593,volumen 104, libro 64, Sección I Propiedad, Unidad Garza García, en fecha 22- veintidós de septiembre del 2008-dos mil ocho.*

2. *Presenta copia simple de la escritura pública número 13,572- trece mil quinientos setenta y dos, de fecha 27- veintisiete de agosto del 2014- dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado José Abelardo Rivera Leal, Notario Público número 53- cincuenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Poder General para pleitos y cobranzas, poder general para actos de administración y Poder General para actos de dominio que otorga la C. Celia María Hernández Osuna a favor del C. Pablo Ayala Hernández.*

3. *Presenta copia simple del plano de construcción de 40 metros cuadrados para un local comercial autorizado por la Dirección de Obras Publicas de Garza García, N.L., para el predio ubicado en la calle Savotino esquina con la Avenida Manuel Gómez Morín, en la colonia Fuentes del Valle, en este Municipio, con sello del Departamento de Control Sanitario en fecha 22- veintidós de septiembre de 1981- mil novecientos ochenta y uno y sello de la Secretaria de Asentamientos Humanos y Planificación de fecha 17- diecisiete de junio de 1981- mil novecientos ochenta y uno.*

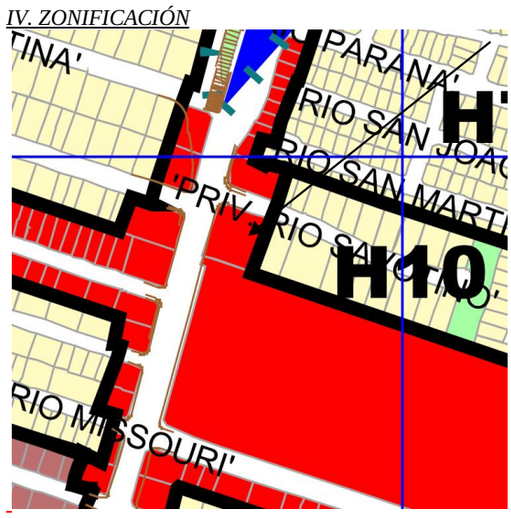
4. *Presenta copia simple del recibo numero 0046-0079792 del impuesto predial, de fecha 13- trece de octubre del 2014-dos mil catorce, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería de este municipio, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 11-042-015, con superficie de 2,167.90 metros cuadrados, y con una construcción registrada de 802.00 metros cuadrados.*

III. INSPECCIÓN FÍSICA



*Avance de obra efectuado por el Arq. José Arturo González Rodríguez:***ò***Es casa habitación, colinda al oriente con casa habitación y al poniente con uso comercial de restaurante, el número oficial es el 15, se anexan 2-dos fotografías en el sistema***ò***. 21/10/2014 03:49:19 p.m.*

IV. ZONIFICACIÓN



El predio con expediente catastral 11-042-015, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010, y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, tiene frente a dos vías públicas, por cuanto a la parte del predio ubicada frente a la ***Avenida Gómez Morín*** *en una distancia de 37.50 metros lineales del límite de propiedad en la Avenida Manuel Gómez Morín, hacia el oriente, que resulta (****1,379.90.00 metros cuadrados*** *aproximadamente) se ubica frente al Corredor Urbano denominado Gómez Morín Norte, que de acuerdo al citado Plan y Plano, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 59, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se permite una densidad de vivienda con superficie mínima de lote de* ***150 metros cuadrados*** *y la parte restante del predio que da frente a la Calle* ***Privada Río Savotino (788.00 metros cuadrados*** *aproximadamente) se ubica en la zona clasificada como Habitacional unifamiliar H10, que de acuerdo al citado Plan y Plano, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 39, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se permite una densidad de vivienda con superficie mínima de lote de* ***400 metros cuadrados****; y según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Corredores Urbanos, Corredor Gómez Morín Norte, y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Habitacional Unifamiliar, del citado Plan, que comprende, entre otras zonas, a la Zona Habitacional Unifamiliar H10, contenidas en el citado Plan, y aplicable al lote con expediente catastral número 11-042-015, los usos, giros, funciones o clasificaciones para el inmueble antes mencionado, se asignaron, determinaron y precisaron de la siguiente manera*

Para la porción del predio con superficie aproximada de 1,379.90 metros cuadrados, ubicada frente al Corredor Urbano denominado Gómez Morín Norte, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por zonas, zonas secundarias, zonas primarias, área urbana, zonas secundarias, corredores urbanos, corredor urbano denominado Gómez Morín Norte, se determinaron, asignaron y precisaron como:

A) <u>USOS PERMITIDOS CORREDOR URBANO GOMEZ MORIN NORTE:</u>

2000	*Comercial*
2100	*Comercial al por mayor o al por menor*
2108	*Alimentos preparados para animales*
2109	*Cueros y pieles*
2110	*Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel*
2111	*Fibras textiles*

2113	*Papel cartón o vidrio nuevo*
2114	*Envases*
2119	*Artículos de ferretería y tlapalería*
2120	*Artículos para oficinas*
2122	*Jugueterías*
2123	*Papelerías, librerías, revisterías*
2124	*Artículos escolares y de oficina*
2125	*Misceláneas*
2126	*Frutas y legumbres*
2127	*Carnes y productos derivados*
2128	*Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche*
2129	*Pescados, mariscos y otros productos marinos*
2130	*Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)*
2131	*Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías*
2132	*Refrescos embotellados y aguas purificadas*
2134	*Vinos y licores en botella cerrada*
2135	*Cigarros y puros*
2137	*Panaderías y tortillerías*
2139	*Farmacias y similares*
2140	*Muebles, aparatos y artículos para el hogar*
2141	*Alfombras, cortinas y similares*
2142	*Espejos, vidrios y lunas*
2143	*Discos compactos, cintas, instrumentos musicales*
2144	*Gasolineras*
2147	*Equipo y material fotográfico y cinematográfico*
2148	*Artículos y aparatos deportivos*
2149	*Ópticas*
2150	*Florerías*
2151	*Refaccionarias*
2152	*Joyerías y relojerías*
2153	*Artesanías y artículos artísticos*
2154	*Artículos religiosos*

PARA LA UTILIZACIÓN O APROVECHAMIENTO DEL LOTE CON EXPEDIENTE CATASTRAL 11-042-015 (PORCIÓN DEL PREDIO CON SUPERFICIE APROXIMADA DE 1,379.90 METROS CUADRADOS UBICADA EN EL CORREDOR URBANO DENOMINADO GOMEZ MORIN NORTE, ASÍ COMO LA EDIFICACIÓN QUE SOBRE ÉSTE SE REALICE, CON ALGUNA O ALGUNAS DE LAS FUNCIONES DE COMERCIO, INDICADOS EN EL PUNTO IV ZONIFICACIÓN, ANTES CITADAS DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, DEBERÁ SUJETARSE A LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO:

CONCEPTO	*NORMATIVIDAD*
Altura Máxima	*Comercial: Las edificaciones con uso de suelo comercial, de servicios o mixto podrán tener una altura de 10 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (Correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan. Artículo 63, primer párrafo.*
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	*2.5 veces. Artículo 65, tercer párrafo.*
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	*El 70% para lotes o predios con superficie mayor de 300 metros cuadrados. Articulo 65, párrafo I, letra b.*

Coeficiente de Área Verde (CAV)	*El 20% para lotes o predios con superficie de 600 m2 en adelante. Articulo 68, fracción III.*
Remetimiento Frontal	*Comercial: el 5% de la longitud del frente del lote, con excepción de las casetas de vigilancia menores a 10 metros cuadrados de construcción, así como en los casos de pórticos de acceso. Artículo 64 fracción II*
Remetimiento Posterior	*Comercial: Ninguno cuando colinde con inmuebles que el Plan o Programa determina con uso del suelo comercial, de servicios, mixto o industrial: Artículo 64 fracción III letra a.* *Tres metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, cuando colinde con inmueble que el Plan o Programa determina con uso habitacional unifamiliar o multifamiliar. Artículo 64, fracción III, letra b.*
Remetimiento Lateral	*Comercial y Servicios: Ninguno cuando colinde con inmuebles que el Plan o Programa determina con usos de suelo comercial, de servicios, mixto o industrial o cuando la colindancia sea con una vía pública, derecho de paso propiedad municipal o un área de propiedad municipal destinada a parque, jardín o plaza. Artículo 64 fracción IV letra a.* *Un metro o el 3% de la longitud de cada colindancia lateral, el que resulte mayor, cuando colinde con vivienda unifamiliar o multifamiliar. Artículo 64, fracción IV, letra b.*

No se exigirán remetimientos en sótanos, ni para escalera de emergencia cuando colinden con vía pública. (Artículo 64, segundo párrafo del citado Reglamento).

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

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

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

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

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

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

a) Que la losa jardín sea la cubierta de la edificación destinada para estacionamiento.
b) Que el porcentaje del Coeficiente de Área Verde (CAV) que se pretenda sustituir deberá complementarse con 2-dos metros cuadrados de losa jardín, por cada metro cuadrado de Coeficiente de Área Verde.
c) Que la losa jardín cuente con la preparación técnica para que soporte los elementos materiales y demás bienes que sobre la misma se ubicarán, así como los derivados del mantenimiento de esos elementos materiales.
d) Que la losa jardín se habilite con los elementos materiales y demás bienes que sobre la misma se ubicarán, que deberán de ser: árboles, arbustos y todos aquellos que sean necesarios para que en la

losa exista un jardín, tierra suficiente para la sobrevivencia de árboles y arbustos, siendo ese jardín compuesto con los árboles y especies y las cantidades que sugiera la Secretaría, tomando en cuenta un árbol pro cada 64 metros cuadrados de losa, así mismo deberá tener arbustos a razón de 2 por cada 64 metros cuadrados de losa, los cuales deberán de medir mínimo 50 centímetros de altura, el resto de la superficie de la losa deberá de cubrirse como mínimo 70% de herbáceas (césped natural).

e) Que la habilitación a que se refiere el inciso anterior esté concluida antes de que inicie la utilización de la edificación, ya sea por el solicitante de la construcción o por cualquier otra persona.

f) Que durante todo el tiempo que sea utilizada la edificación exista la totalidad del jardín, con árboles y arbustos vivos sobre la losa.

ESTACIONAMIENTO:

Los usos de suelo o la utilización de las edificaciones deberán contar con un área para estacionamiento ubicada dentro del inmueble que sea suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso conforme a las normas de este Reglamento. (Artículo 74).

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

2000	*Comercial*	
2100	*Comercial al por mayor o al por menor*	
2108	*Alimentos preparados para animales*	*1 cajón por cada 100 m2 o fracción menor de construcción en el caso de bodegas, almacenes y edificaciones con venta de productos al mayoreo o 1 cajón por cada 20 m2 de construcción en el caso de comercio de venta de productos al menudeo*
2109	*Cueros y pieles*	
2110	*Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel*	
2111	*Fibras textiles*	
2113	*Papel cartón o vidrio nuevo*	
2114	*Envases*	
2119	*Articulos de ferretería y tlapalería*	
2120	*Artículos para oficinas*	
2122	*Jugueterías*	
2123	*Papelerías, librerías, revisterías*	
2124	*Artículos escolares y de oficina*	
2125	*Misceláneas*	
2126	*Frutas y legumbres*	
2127	*Carnes y productos derivados*	
2128	*Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche*	
2129	*Pescados, mariscos y otros productos marinos*	
2130	*Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)*	
2131	*Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías*	
2132	*Refrescos embotellados y aguas purificadas*	
2134	*Vinos y licores en botella cerrada*	
2135	*Cigarros y puros*	
2137	*Panaderías y tortillerías*	
2139	*Farmacias y similares*	
2140	*Muebles, aparatos y artículos para el hogar*	
2141	*Alfombras, cortinas y similares*	
2142	*Espejos, vidrios y lunas*	
2143	*Discos compactos, cintas, instrumentos musicales*	*1 cajón por cada 100 m2 o fracción menor de construcción en el caso de bodegas, almacenes y edificaciones con venta de productos al mayoreo o 1 cajón por cada 20 m2 de construcción en el caso de comercio de venta de productos al menudeo*
2147	*Equipo y material fotográfico y cinematográfico*	
2148	*Artículos y aparatos deportivos*	
2149	*Ópticas*	
2150	*Florerías*	
2151	*Refaccionarias*	
2152	*Joyerías y relojerías*	
2153	*Artesanías y artículos artísticos*	
2154	*Artículos religiosos*	

En las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo, deberán forestarse siguiendo los lineamientos que fije el Reglamento en materia ambiental de este Municipio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo

77, último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Los estacionamientos deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos, con las dimensiones que se indican en las Tablas No. 1 y 2, cuya representación gráfica se incluye, con excepción de los lotes o predios que den frente vías subcolectoras y locales. (Artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León).

TABLA 1. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS NO COMPACTOS

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

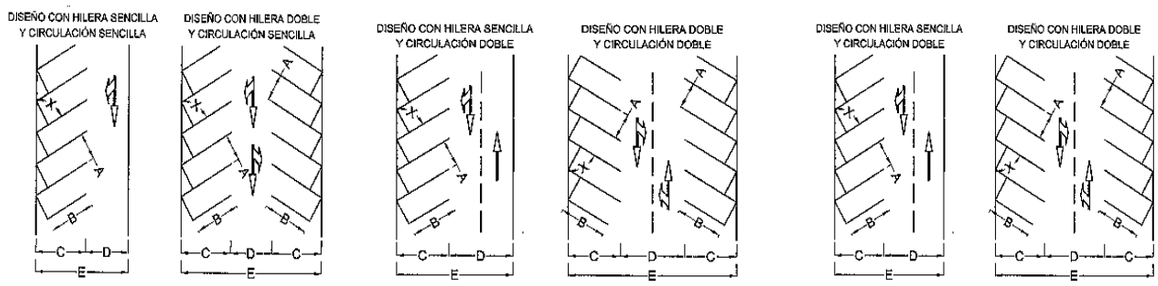
NOTA: (E) = C+D

TABLA 2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS COMPACTOS

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

NOTA: (E) = C+D

(Representación Gráfica Tabla 1) *(Representación Gráfica Tabla 2)*



Toda edificación nueva, remodelación o ampliación de una existente deberá contar con instalaciones que faciliten su uso a las personas con discapacidad. Se exceptúan las viviendas unifamiliares (Artículo 79 del citado Reglamento).

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

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

En todas las áreas destinadas para el estacionamiento de los vehículos de las personas con discapacidad deberá existir un señalamiento claro de los servicios proporcionados. Se utilizarán códigos internacionales en el diseño del señalamiento, el cual deberá estar elaborado con materiales resistentes a la intemperie y de fácil mantenimiento. (Artículo 82 del citado Reglamento).

En los lotes o predios con usos comerciales o de servicios, mixtos, se deberá asignar cuando menos por cada diez cajones un cajón o el tres por ciento el que resulte mayor, del total de cajones de la edificación para uso

exclusivo de las personas discapacitadas. Las fracciones contarán con una unidad. (Artículo 83 del citado Reglamento).

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

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

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

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

En las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, los cajones de estacionamiento para empleados deben estar identificados en el proyecto y señalados físicamente dentro del inmueble. (Artículo 96 del citado Reglamento).

En caso de que se pretendan desarrollar edificaciones con giros o clasificaciones que originen un alto flujo vehicular ó que por su ubicación representen fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, deberá presentar el estudio de impacto vial o dictamen vial, según sea el caso, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 97 y 102 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Deberá cumplir con lo dispuesto por los artículos 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 176 y 177 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales señalan:

Los taludes máximos permisibles en lotes o predios serán aquellos que cumplan con los lineamientos que se indican en la Tabla No.3; 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 metros profundidad, se exigirá al propietario o al constructor un seguro de responsabilidad civil contra terceros, al iniciar y durante todo el proceso constructivo; El propietario o poseedor, el constructor y el perito serán corresponsables solidarios por la ejecución adecuada o en su caso por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados; Todo corte de suelo y los taludes resultantes en una construcción deberán contar con estudios geológicos y geotécnicos que permitan caracterizar los suelos o materiales pétreos y sus propiedades índice y mecánicas necesarias para el análisis cuantitativo de su estabilidad y el diseño de su solución estructural; La exploración geotécnica deberá 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; Los sondeos exploratorios deberán cubrir la totalidad de la longitud de corte proyectada, utilizando los criterios geológicos y geotécnicos apropiados. Queda a criterio del perito determinar el número de sondeos que garantice el total conocimiento de las variaciones espaciales de los materiales del subsuelo en la zona de interés; Las propiedades mecánicas e índices de los suelos deberán determinarse mediante pruebas de laboratorio estandarizadas (ASTM), especialmente las relativas a la determinación de la cohesión y el ángulo de fricción; En presencia de rocas deberá comprobarse la continuidad de la masa de roca a la profundidad de corte como mínimo; y sus discontinuidades mediante las mediciones de rumbo e inclinación de los planos de fractura o estratificación y el análisis estereográfico correspondiente relacionado con el talud de corte proyectado; Los riesgos de falla o deslizamiento potencial deberán analizarse cuantitativamente mediante el cálculo del factor de seguridad respectivo, cuyo valor deberá ser mayor a 1.5; En el caso de riesgo de falla, los taludes resultantes de corte deberán estabilizarse mediante obras de contención que garanticen la estabilidad del talud; Independientemente de su profundidad o altura, los taludes resultantes de excavaciones o cortes de terreno deberán estabilizarse para eliminar el riesgo de falla. El sistema de estabilización propuesto, su diseño y dimensiones deberá justificarse ante la Secretaría, mediante memoria de cálculo. Para efectos de este artículo y el anterior respetará la altura máxima permitida para la zona en que se ubique el inmueble; Las excavaciones o cortes de terreno con una profundidad o altura, según corresponda, mayores a 1.50 metros, deberán protegerse perimetralmente con la colocación de barreras que impidan el acceso del público en general a la zona de trabajo durante el tiempo requerido para la ejecución y la terminación de las actividades correspondientes; El proyecto ejecutivo para la solución a los riesgos de falla en un talud de corte deberá presentarse ante la Secretaría en un plano de construcción en el que se indiquen el procedimiento de construcción aplicable y los detalles de terminación respaldados por la memoria de cálculo respectiva, al concluir la obra; El proyecto de estabilización de los taludes de corte deberá incluir el proyecto de restauración ecológica y paisajística adecuado para armonizar la obra de contención con el entorno en sus condiciones originales; El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el constructor serán corresponsables de la correcta ejecución y en su caso de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte; Toda construcción u obra deberá hacerse de tal

manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente hacia el colector pluvial, cauce natural más cercano o vialidad respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. La realización de las obras correspondientes será por cuenta del propietario del predio o quien sea responsable de la obra; El propietario o responsable de la obra deberá realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

Además deberá presentar el programa especifico y Plan de Contingencia en Materia de Protección Civil con la autorización de protección civil Municipal o Estatal, en los casos que se requiere al artículo 192 del reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

Asimismo deberá sujetarse a lo que al efecto disponen la Ley de Protección Civil del Estado, la Ley de Protección contra incendios y materiales peligrosos del Estado y el Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; por lo que quedan a salvo las facultades de vigilancia que en esta materia ejerzan las autoridades competentes.

Las construcciones que se realicen deberán contar con la iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran y realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación, debiendo cumplir con las recomendaciones que emita alguna institución competente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 228 fracción VIII y IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Al solicitar la licencia de construcción deberá solicitar el visto bueno de la Dirección General de Medio Ambiente, de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de este municipio, y en su caso, la autorización de la tala de árboles que resulten afectados por el desplante de la edificación.

Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 15, 27, 33, 35, 36, 37, 39, 41, 44, 55, 57, 58, 64, 65, 77, 78, 83, 85, 86, 102, 102 BIS 1, 102 BIS 2, 102 BIS 3, 103, 103 BIS, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 y 120 del Reglamento Para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable Para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León,

Para la porción del predio con superficie aproximada de 788.00 metros cuadrados, ubicada en la Zona Habitacional Unifamiliar H10, de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Habitacional Unifamiliar, H10, se determinaron, asignaron y precisaron como:

B) <u>USOS PROHIBIDOS ZONA HABITACIONAL UNIFAMILIAR H10:</u>

2000	*Comercial*
2100	*Comercial al por mayor o al por menor*
2108	*Alimentos preparados para animales*
2109	*Cueros y pieles*
2110	*Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel*
2111	*Fibras textiles*
2113	*Papel cartón o vidrio nuevo*
2114	*Envases*
2119	*Artículos de ferretería y tlapalería*
2120	*Artículos para oficinas*
2122	*Jugueterías*
2123	*Papelerías, librerías, revisterías*
2124	*Artículos escolares y de oficina*
2125	*Misceláneas*
2126	*Frutas y legumbres*
2127	*Carnes y productos derivados*
2128	*Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche*
2129	*Pescados, mariscos y otros productos marinos*

2130	*Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)*
2131	*Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías*
2132	*Refrescos embotellados y aguas purificadas*
2134	*Vinos y licores en botella cerrada*
2135	*Cigarros y puros*
2137	*Panaderías y tortillerías*
2139	*Farmacias y similares*
2140	*Muebles, aparatos y artículos para el hogar*
2141	*Alfombras, cortinas y similares*
2142	*Espejos, vidrios y lunas*
2143	*Discos compactos, cintas, instrumentos musicales*
2144	*Gasolineras*
2147	*Equipo y material fotográfico y cinematográfico*
2148	*Artículos y aparatos deportivos*
2149	*Ópticas*
2150	*Florerías*
2151	*Refaccionarias*
2152	*Joyerías y relojerías*
2153	*Artesanías y artículos artísticos*
2154	*Artículos religiosos*

En virtud de lo anterior, cabe señalar que el artículo 138 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece que: ñLos usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone esta Ley.ò

Igualmente, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su artículo 35, establece lo siguiente: ñLos usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante la modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone la Leyò

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 127, Bis de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedan prohibidos los usos de suelo y uso de edificación para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares.

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

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los usos y destinos del suelo permitidos y prohibidos en cada zona secundaria son asignados y precisados en el Plan o Programa correspondiente mediante una Matriz de Compatibilidad o Permisibilidad de Usos y Destinos del Suelo. Cualquier uso, destino o función que no se mencione en la citada Matriz se considera prohibido.

Conforme a lo dispuesto por los artículo 191 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 la Ley antes citada.

Por otro lado el artículo 88 de la citada ley, establece que los planes o programas de desarrollo urbano, a que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, tienen como objetivo dar cumplimiento al párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado. Serán de carácter obligatorio para los particulares y para las dependencias y entidades de las administraciones públicas federales, estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias.

La ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deberán sujetarse a lo establecido en esta Ley y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin este requisito no se otorgará autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlos. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho, según lo establece el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

A su vez, el artículo 82 de la Ley en cuestión, establece que los programas de desarrollo urbano de centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular su zonificación, reservas, usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

El artículo 94 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece que el ejercicio del derecho de propiedad o posesión, se sujetará a los usos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

Una vez aprobado el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, Actualización 2010, e iniciada su vigencia, toda acción de crecimiento urbano como lo son: fusiones, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones, fraccionamientos o desarrollos en régimen de propiedad en condominio de terrenos, usos de suelo y/o usos de edificaciones, así como toda acción de urbanización, realización de obras y acciones sobre edificaciones que se realicen en los inmuebles ubicados en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se rigen por lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, Actualización 2010, en su estructura urbana propuesta, en la zonificación, densidades, en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Zonas Habitacionales Unifamiliares, estructura de vialidad, en el Plano E-2, y demás disposiciones contenidas en el citado Plan, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Que el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, Actualización 2010, en el apartado Estrategias y Acciones en su punto 1. Suelo, específicamente en el punto 1.3, intitulado Usos y Destinos del Suelo Permitidos, condicionados y Prohibidos establece que: ñlos usos y destinos del suelo según funciones que serán permitidos, condicionados y prohibidos en cada una de las zonas secundarias del municipio se encuentran en las siguientes Matrices de Compatibilidad de Usos y Destinos del suelo. Las Matrices complementan el contenido de la estrategia de Zonificación y Usos del Suelo por Distritosò, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 137 y 138 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, que establecen las normas para regular el uso y destinos del suelo permitidos o predominantes, condicionados, complementarios o prohibidos, señalando así mismo que los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone la citada Ley, es decir conforme a lo dispuesto en su artículo 54.

Por otra parte, el artículo 89 de la ley citada, señala que ña partir de la fecha de inscripción de un plan o programa de desarrollo urbano, las autoridades competentes solo podrán expedir licencias o autorizaciones de cualquier acción urbana relacionada con áreas y predios, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derechoò y considerando que el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su artículo 37 establece que la clasificación de los usos, destinos y funciones del suelo se establecerá en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan. Cualquier uso, destino y función que no se mencione en la citada Matriz, se determina como prohibido; y que en el presente caso el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010, y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria de Usos y Destinos del Suelo Propuestos, establece para la zona en la que se encuentra el lote con expediente catastral 11-042-015 que es una Zona Habitacional Unifamiliar H10, que conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Zonas Habitacionales Unifamiliares, Zona Habitacional Unifamiliar H10 del citado Plan, el uso de suelo para las funciones y clasificaciones señaladas en el Punto IV, inciso B) de Zonificación, del presente documento, que para todo efecto legal se tiene por transcrito, se considera como PROHIBIDO.

Toda vez que la licencia de uso de suelo para las funciones y clasificaciones señaladas en el Punto IV, inciso B) de Zonificación del presente documento, que para todo efecto legal se tiene por transcrito, solicitada mediante escrito presentado el día 13- trece de octubre del año 2014-dos mil catorce, suscrito por la C. Celia María Hernández Osuna, para el inmueble con expediente catastral 11-042-015, resulta que está PROHIBIDO, según se expone en el punto IV, inciso B) del presente dictamen, por consiguiente debe negarse la licencia de uso de suelo para la función señalada en el Punto IV, inciso B) de Zonificación, del presente documento, que para todo efecto legal se tienen por transcrito, y ante tal negativa no es procedente establecer lineamientos de construcción para tal función o clasificación, ya que éstos se establecen en una licencia de uso de suelo, según lo indican los artículos 282, fracción II y 284, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

V. DICTAMEN:

Considerando que el inmueble ubicado en la Avenida Manuel Gómez Morín número 801 en la Colonia Fuentes del Valle, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el expediente catastral número 11-042-015, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación frente a la Avenida Manuel Gómez Morín con una superficie total de 2,167.90 metros cuadrados, se encuentra comprendido en dos zonas; la parte del predio ubicada frente a la Avenida Manuel Gómez Morín, en una distancia de 37.50 metros lineales del límite de propiedad en la Avenida Manuel Gómez Morín, hacia el oriente, que resulta (1,379.90.00 metros cuadrados aproximadamente) se reconoce en sus primeros 34.50 metros como un Corredor Urbano denominado Gómez Morín Norte, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 59, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, área en la que se permite una densidad de vivienda con superficie mínima de terreno de 150 metros cuadrados por unidad de vivienda y la parte del predio que da frente a la Calle Naranjo se reconoce en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar H10, de acuerdo al citado Plan y Plano, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se permite una densidad de vivienda con superficie mínima de Lote de 400 metros cuadrados.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 del Reglamento antes citado, los usos y destinos del suelo permitidos y prohibidos en cada zona secundaria son asignados y precisados en el Plan o Programa correspondiente mediante una Matriz de Compatibilidad o Permisibilidad de Usos y Destinos del Suelo; y en el presente caso, al ubicarse el predio con expediente catastral 11-042-015, dentro de las zonas antes descritas, por consiguiente a la superficie de 1,379.90 metros cuadrados, antes descrita ubicada frente a la calle Avenida Manuel Gómez Morín, que se localiza en el Corredor Urbano denominado Gómez Morín Norte, le resulta aplicable lo dispuesto en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Corredores Urbano, Corredor Urbano Gómez Morín Norte; en la cual la función o clasificación Comercial (2000) solicitada, se asignó, determinó y precisó como permitida, únicamente para los giros, funciones o clasificaciones descritas en el punto IV inciso A) de Zonificación.

Por las razones y fundamentos expuestos en el punto IV , incisos A) de Zonificación del presente documento, se dictamina como POSITIVO la expedición a la C. Celia María Hernández Osuna de la Licencia de Uso de Suelo Comercial, únicamente para la superficie de 1,379.90 metros cuadrados que da frente a la Avenida Manuel Gómez Morín del predio con expediente catastral 11-042-015, que se ubica en el Corredor Urbano denominado Gómez Morín Norte, área descrita en el apartado IV de Zonificación del presente documento, condicionado a que el solicitante, o terceros causahabientes cumplan con la densidad indicada en el punto V del presente dictamen, aplicables al área antes citada, es decir que en que en cada área se respete la densidad habitacional indicada para cada zona, como lo establece el artículo 11 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y con los lineamientos urbanísticos señalados en el punto V del presente dictamen, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

Asimismo para la otra porción del predio con expediente catastral 11-042-015, de aproximadamente 788.00 metros cuadrados le resulta aplicable lo dispuesto en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Zonas Habitacionales Unifamiliares, Zona Habitacional Unifamiliar H10, de acuerdo al citado Plan y Plano, se permite una densidad de vivienda con superficie mínima de Lote de 400 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39, fracción X Tipo H10, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y de conformidad con lo dispuesto en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Zonas Habitacionales Unifamiliares, que comprende, entre otras zonas, a la Zona Habitacional Unifamiliar H10, contenida en el Plan antes citado, que determina como prohibidos los giros o clasificaciones descritas en el punto número IV, inciso B) de Zonificación del presente dictamen, y por las razones y fundamentos expuestos en el punto IV, inciso B) de Zonificación del presente documento, se dictamina como NEGATIVO la expedición de la Licencia de Uso de Suelo Comercial, para los giros o funciones específicas descritas en el punto IV, inciso B) de Zonificación del presente dictamen y solicitado por la C. Celia María Hernández Osuna, en su escrito presentado ante esta Secretaría en fecha 13-trece de octubre del 2014-dos mil catorce; respecto a la superficie antes citada, usos que solo podrán ser cambiados a permitidos cuando se den los supuestos del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece que ***ñ****Los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone esta Ley.****ò***

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

Siendo objeto de la licencia de uso de suelo establecer las normas de planificación de orden urbanístico, de preservación natural y protección al ambiente, se deberá informar a los solicitantes que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y la Matriz de Cajones de Estacionamiento contenido en el mismo, el uso de suelo pretendido deberá desarrollarse en edificaciones que cumplan con los lineamientos urbanísticos de construcción que fueron citados en el punto V del presente dictamen; y en caso de que hubiese concluido la vigencia de la Licencia de Uso de

Suelo, deberá solicitarse nuevamente, y cumplir con los lineamientos que se encuentren vigentes al presentar su solicitud, ya que la presente no constituye una licencia de construcción ni de uso de la edificación, por lo que antes de iniciar la construcción o dar la función del uso de suelo referido, deberá presentar el proyecto estructural para su autorización, y solicitar la respectiva licencia de construcción y/o uso de edificación.

La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y se empezarán a contar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, como lo establece el artículo 285 de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

A T E N T A M E N T E:

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
ñ**Rúbrica**ò
LIC. FRANCISCO JAVIER GARZA SUAREZ.

EL C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
ñ**Rúbrica**ò
*ING. HORACIO LEON LEETCH**ò***

QUINTA. El expediente administrativo **US 25920/2014**, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Sustentable el día diez (10) de diciembre de dos mil catorce (2014), quien emitió su opinión, siendo el sentido de la misma por mayoría **"A FAVOR"** de aprobar lo solicitado.

SEXTA. Por lo anteriormente expuesto y fundado y una vez que se analizaron por esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, las constancias que integran el expediente administrativo número **US 25920/2014**, así como la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano y el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, toda vez que el inmueble de referencia, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010, y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, tiene frente a dos vías públicas, por cuanto a la parte del predio ubicada frente a la **Avenida Gómez Morín** en una distancia de 37.50 metros lineales del límite de propiedad en la Avenida Manuel Gómez Morín, hacia el oriente, que resulta (**1,379.90.00 metros cuadrados** aproximadamente) se ubica frente al Corredor Urbano denominado Gómez Morín Norte, que de acuerdo al citado Plan y Plano, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 59, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se permite una densidad de vivienda con superficie mínima de lote de **150 metros cuadrados** y la parte restante del predio que da frente a la calle **Privada Río Savotino (788.00 metros cuadrados** aproximadamente) **se ubica en la zona clasificada como Habitacional unifamiliar H10**, que de acuerdo al citado Plan y Plano, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 39, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se permite una densidad de vivienda con superficie mínima de lote de **400 metros cuadrados**; y según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Corredores Urbanos, Corredor Gómez Morín Norte, y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Habitacional Unifamiliar, del citado Plan, que comprende, entre otras zonas, a la Zona Habitacional Unifamiliar H10, contenidas en el citado Plan, y aplicable al lote con expediente catastral número 11-042-015, los usos, giros, funciones o clasificaciones para el inmueble antes mencionado, se asignaron, determinaron y precisaron de la siguiente manera:

A) <u>Para la porción del predio con superficie aproximada de 1,379.90 metros cuadrados, ubicada frente al Corredor Urbano denominado Gómez Morín Norte</u>, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por zonas, zonas secundarias, zonas primarias, área urbana, zonas secundarias, corredores urbanos, corredor urbano denominado Gómez Morín Norte, se determinaron, asignaron y precisaron como:

<u>USOS PERMITIDOS CORREDOR URBANO GOMEZ MORIN NORTE:</u>

2000	**Comercial**
2100	**Comercial al por mayor o al por menor**
2108	Alimentos preparados para animales
2109	Cueros y pieles
2110	Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel
2111	Fibras textiles
2113	Papel cartón o vidrio nuevo
2114	Envases
2119	Artículos de ferretería y tlapalería
2120	Artículos para oficinas
2122	Jugueterías
2123	Papelerías, librerías, revisterías
2124	Artículos escolares y de oficina
2125	Misceláneas
2126	Frutas y legumbres
2127	Carnes y productos derivados
2128	Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche
2129	Pescados, mariscos y otros productos marinos
2130	Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)
2131	Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías
2132	Refrescos embotellados y aguas purificadas
2134	Vinos y licores en botella cerrada
2135	Cigarros y puros
2137	Panaderías y tortillerías
2139	Farmacias y similares
2140	Muebles, aparatos y artículos para el hogar
2141	Alfombras, cortinas y similares
2142	Espejos, vidrios y lunas
2143	Discos compactos, cintas, instrumentos musicales
2144	Gasolineras
2147	Equipo y material fotográfico y cinematográfico
2148	Artículos y aparatos deportivos
2149	Ópticas
2150	Florerías
2151	Refaccionarias
2152	Joyerías y relojerías
2153	Artesanías y artículos artísticos
2154	Artículos religiosos

B) <u>Para la porción del predio con superficie aproximada de 788.00 metros cuadrados, ubicada en la Zona Habitacional Unifamiliar H10</u>, de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, y conforme a la Matriz

de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Habitacional Unifamiliar, H10, se determinaron, asignaron y precisaron como:

USOS PROHIBIDOS ZONA HABITACIONAL UNIFAMILIAR H10:

2000	**Comercial**
2100	**Comercial al por mayor o al por menor**
2108	Alimentos preparados para animales
2109	Cueros y pieles
2110	Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel
2111	Fibras textiles
2113	Papel cartón o vidrio nuevo
2114	Envases
2119	Artículos de ferretería y tlapalería
2120	Artículos para oficinas
2122	Jugueterías
2123	Papelerías, librerías, revisterías
2124	Artículos escolares y de oficina
2125	Misceláneas
2126	Frutas y legumbres
2127	Carnes y productos derivados
2128	Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche
2129	Pescados, mariscos y otros productos marinos
2130	Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)
2131	Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías
2132	Refrescos embotellados y aguas purificadas
2134	Vinos y licores en botella cerrada
2135	Cigarros y puros
2137	Panaderías y tortillerías
2139	Farmacias y similares
2140	Muebles, aparatos y artículos para el hogar
2141	Alfombras, cortinas y similares
2142	Espejos, vidrios y lunas
2143	Discos compactos, cintas, instrumentos musicales
2144	Gasolineras
2147	Equipo y material fotográfico y cinematográfico
2148	Artículos y aparatos deportivos
2149	Ópticas
2150	Florerías
2151	Refaccionarias
2152	Joyerías y relojerías
2153	Artesanías y artículos artísticos
2154	Artículos religiosos

En virtud de lo anterior, cabe señalar que el artículo 138 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece que: "*Los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone esta Ley*."

Igualmente, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su artículo 35, establece lo siguiente: "*Los usos y*

destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante la modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone la Ley".

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 127, Bis de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quedan prohibidos los usos de suelo y uso de edificación para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares.

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

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los usos y destinos del suelo permitidos y prohibidos en cada zona secundaria son asignados y precisados en el Plan o Programa correspondiente mediante una Matriz de Compatibilidad o Permisibilidad de Usos y Destinos del Suelo. Cualquier uso, destino o función que no se mencione en la citada Matriz se considera prohibido.

Conforme a lo dispuesto por los artículo 191 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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 la Ley antes citada.

Por otro lado el artículo 88 de la citada ley, establece que los planes o programas de desarrollo urbano, a que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, tienen como objetivo dar cumplimiento al párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado. Serán de carácter obligatorio para los particulares y para las dependencias y entidades de las administraciones públicas federales, estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias.

La ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deberán sujetarse a lo establecido en esta Ley y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin este requisito no se otorgará autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlos. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho, según lo establece el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

A su vez, el artículo 82 de la Ley en cuestión, establece que los programas de desarrollo urbano de centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular su zonificación, reservas, usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

El artículo 94 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece que el ejercicio del derecho de propiedad o posesión, se sujetará a los usos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

Una vez aprobado el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, Actualización 2010, e iniciada su vigencia, toda acción de crecimiento urbano como lo son: fusiones, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones, fraccionamientos o desarrollos en régimen de propiedad en condominio de terrenos, usos de suelo y/o usos de edificaciones, así como toda acción de urbanización, realización de obras y acciones sobre edificaciones que se realicen en los inmuebles ubicados en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se rigen por lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024,

Actualización 2010, en su estructura urbana propuesta, en la zonificación, densidades, en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Zonas Habitacionales Unifamiliares, estructura de vialidad, en el Plano E-2, y demás disposiciones contenidas en el citado Plan, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Que el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, Actualización 2010, en el apartado Estrategias y Acciones en su punto 1. Suelo, específicamente en el punto 1.3, intitulado Usos y Destinos del Suelo Permitidos, condicionados y Prohibidos establece que: "los usos y destinos del suelo según funciones que serán permitidos, condicionados y prohibidos en cada una de las zonas secundarias del municipio se encuentran en las siguientes Matrices de Compatibilidad de Usos y Destinos del suelo. Las Matrices complementan el contenido de la estrategia de Zonificación y Usos del Suelo por Distritos", de conformidad con lo dispuesto por los artículos 137 y 138 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, que establecen las normas para regular el uso y destinos del suelo permitidos o predominantes, condicionados, complementarios o prohibidos, señalando así mismo que los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone la citada Ley, es decir conforme a lo dispuesto en su artículo 54.

Por otra parte, el artículo 89 de la ley citada, señala que "a partir de la fecha de inscripción de un plan o programa de desarrollo urbano, las autoridades competentes solo podrán expedir licencias o autorizaciones de cualquier acción urbana relacionada con áreas y predios, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho" y considerando que el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su artículo 37 establece que la clasificación de los usos, destinos y funciones del suelo se establecerá en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan. Cualquier uso, destino y función que no se mencione en la citada Matriz, se determina como prohibido; y que en el presente caso el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010, y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria de Usos y Destinos del Suelo Propuestos, establece para la zona en la que se encuentra el lote con expediente catastral **11-042-015** que es una Zona Habitacional Unifamiliar H10, que conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Zonas Habitacionales Unifamiliares, Zona Habitacional Unifamiliar H10 del citado Plan, el uso de suelo para las funciones y clasificaciones señaladas en líneas que anteceden, que para todo efecto legal se tiene por transcrito, se considera como **PROHIBIDO**.

Toda vez que la licencia de uso de suelo para las funciones y clasificaciones señaladas en líneas que anteceden, solicitadas mediante escrito presentado el día 13-trece de octubre del año 2014-dos mil catorce, suscrito por la C. Celia María Hernández Osuna, para el inmueble con expediente catastral 11-042-015, resulta que está PROHIBIDO, según se expone, por consiguiente debe negarse la licencia de uso de suelo para la función señalada en la porción aproximada de 788.00 metros cuadrados, ubicada en la Zona Habitacional Unifamiliar H10.

Por lo antes expuesto y fundado, y considerando que el inmueble ubicado en la Avenida Manuel Gómez Morín número 801 en la Colonia Fuentes del Valle, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el expediente catastral número 11-042-015, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación frente a la Avenida Manuel Gómez Morín con una superficie total de 2,167.90 metros cuadrados, **se encuentra comprendido en dos zonas**: la parte del predio ubicada frente a la Avenida Manuel Gómez Morín, en una distancia de 37.50 metros lineales del límite de propiedad en la Avenida Manuel Gómez Morín, hacia el oriente, que resulta (1,379.90.00 metros cuadrados aproximadamente) se reconoce en sus primeros 34.50 metros como un Corredor Urbano denominado Gómez Morín Norte, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 59, fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, área en la que se permite una densidad de vivienda con superficie mínima de terreno de 150 metros cuadrados por unidad de vivienda; y la parte del predio que da frente a la Privada Río Savotino se reconoce en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar H10, de acuerdo al citado Plan y Plano, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se permite una densidad de vivienda con superficie mínima de Lote de 400 metros cuadrados.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 del Reglamento antes citado, los usos y destinos del suelo permitidos y prohibidos en cada zona secundaria son asignados y precisados en el Plan o Programa correspondiente mediante una Matriz de Compatibilidad o Permisibilidad de Usos y Destinos del Suelo; y en el presente caso, al ubicarse el predio con expediente catastral 11-042-015, dentro de las zonas antes descritas, por consiguiente a la superficie de 1,379.90 metros cuadrados, antes descrita ubicada frente a la calle Avenida Manuel Gómez Morín, que se localiza en el **Corredor Urbano** denominado **Gómez Morín Norte,** le resulta aplicable lo dispuesto en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Corredores Urbano, Corredor Urbano Gómez Morín Norte; en la cual la función o clasificación Comercial (2000) solicitada, se asignó, determinó y precisó como permitida, únicamente para los giros, funciones o clasificaciones descritas en líneas que anteceden en el inciso **A)**.

Por las razones y fundamentos expuestos en el referido inciso A) de la presente consideración, la suscrita Comisión de Desarrollo Sustentable dictamina en sentido **POSITIVO** la expedición a la **C. CELIA MARÍA HERNÁNDEZ OSUNA** de la **LICENCIA DE USO DE SUELO COMERCIAL, ÚNICAMENTE PARA LA SUPERFICIE DE 1,379.90 METROS CUADRADOS QUE DA FRENTE A LA AVENIDA MANUEL GÓMEZ MORÍN DEL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 11-042-015**, que se ubica en el **Corredor Urbano** denominado **Gómez Morín Norte,** área descrita en el inciso **A)** de la presente consideración, condicionado a que la parte solicitante, o terceros causahabientes cumplan con la densidad antes indicada, es decir que en que en cada área se respete la densidad habitacional indicada para cada zona, como lo establece el artículo 11 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

Asimismo, para la otra porción del predio con expediente catastral 11-042-015, de aproximadamente **788.00 metros cuadrados** que dan frente a la Privada Río Savotino, le resulta aplicable lo dispuesto en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Zonas Habitacionales Unifamiliares, Zona Habitacional Unifamiliar H10, de acuerdo al citado Plan y Plano, se permite una densidad de vivienda con superficie mínima de Lote de 400 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39, fracción X Tipo H10, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y de conformidad con lo dispuesto en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Zonas Habitacionales Unifamiliares, que comprende, entre otras zonas, a la Zona Habitacional Unifamiliar H10, contenida en el Plan antes citado, que determina como prohibidos los giros o clasificaciones descritas en líneas que anteceden inciso **B)** de la presente consideración, y por las razones y fundamentos antes expuestos, la suscrita Comisión de Desarrollo Sustentable dictamina en sentido **NEGATIVO** la expedición de la **LICENCIA DE USO DE SUELO COMERCIAL, PARA LOS GIROS O FUNCIONES ESPECÍFICAS DESCRITAS EN EL INCISO B) DE LA PRESENTE CONSIDERACIÓN** y solicitado por la **C. CELIA MARÍA HERNÁNDEZ OSUNA,** en su escrito presentado ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable en fecha trece (13) de octubre del dos mil catorce (2014); respecto a la superficie de aproximadamente **788.00 metros cuadrados** que dan frente a la Privada Río Savotino, usos que solo podrán ser cambiados a permitidos cuando se den los supuestos del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece que "Los usos y destinos del suelo prohibidos en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone esta Ley."

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

La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de tres (3) años no se ejerce el derecho por ella conferido, y se empezarán a contar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, como lo establece el artículo 285 de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

Por otra parte y contrario a lo razonado en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, respecto de la totalidad del inmueble identificado con el número de expediente catastral 11-042-015, se dictamina en sentido **NEGATIVO** la **APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS,** pues no son trámites o licencias que sean previstos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, ni en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Más aún, la licencia de uso de suelo tiene como objeto establecer las *normas* de planificación o *restricciones* de orden urbanístico, de preservación natural y protección al ambiente, más no lineamientos de construcción ni normas de cajones de estacionamiento. Lo anterior es así, ya que el artículo 282, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano en vigor, refiere expresamente a normas o restricciones, más nunca a lineamientos, sin que la ley de la materia, ni el reglamento antes señalado, definan expresamente cuáles son dichas normas o restricciones de orden urbanístico, en el entendido que la aplicación e interpretación de las disposiciones que imponen restricciones (cargas) al particular debe hacerse en forma estricta, atento a lo previsto por el artículo 7, primer párrafo, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por ser la Ley de Desarrollo Urbano del Estado una ley fiscal en términos del numeral 2, fracción V, de la precitada Codificación Fiscal Estatal.

Aunado a lo anterior, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ordena la determinación de los lineamientos urbanísticos en las licencias de construcción y uso de edificación, tal y como lo expresan los numerales 49 bis, 53, 53 bis, 56, 64, 69 y 147 del reglamento municipal en cita, por lo que se determina que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y la Matriz de Cajones de Estacionamiento contenido en el mismo, el uso de suelo pretendido deberá desarrollarse en edificaciones que cumplan con los lineamientos urbanísticos de construcción **que se encuentren vigentes al momento de presentar su solicitud de licencia de construcción y/o uso de edificación,** ya que la presente no constituye una licencia de construcción ni de uso de la edificación, mucho menos la parte solicitante peticionó estas últimas, por lo que antes de iniciar la construcción o dar la función del uso de suelo referido, deberá presentar el proyecto estructural para su autorización, y solicitar la respectiva licencia de construcción y/o uso de edificación, **la cual deberá respetar los lineamientos que señalen las disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano vigentes al momento de ingresar su solicitud**, por lo que esta no le genera derecho sino únicamente respecto al uso de suelo señalado.

Al solicitar la licencia de construcción y/o uso de edificación deberá de cumplir con todos y cada uno de los requisitos y obligaciones establecidas en las leyes y reglamentos de desarrollo urbano competente, entre otros, el indicado en el artículo 228, fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, o bien, acreditar que ya cumplió con esa obligación.

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

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad y será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Por lo que respecta a la notificación del sentido de este dictamen y la posterior expedición y notificación de la licencia correspondiente por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (previo el pago de los derechos que corresponda), la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de este municipio son omisos en establecer plazos para ello, por lo que **se**

establece el plazo genérico de tres (3) días hábiles contados a partir de la fecha en que sea aprobado el presente dictamen por el Republicano Ayuntamiento, para que la prenombrada Secretaría haga conocimiento de la parte interesada respecto del sentido de este instrumento y, una vez efectuado el pago de derechos en cuestión, expida y notifique la licencia correspondiente dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago; lo anterior, en términos de los artículos 38 y 64 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad y de aplicación supletoria a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En efecto, al no existir un plazo específico señalado en la Ley de la materia, ni en el Reglamento de Zonificación antes citado, se reconoce que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León tiene el carácter de ley fiscal en términos del artículo 2, fracción V, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por lo que se estima de aplicación supletoria dicha codificación fiscal estatal, la cual tampoco establece un plazo específico ni genérico para cumplir con la notificación del sentido de este dictamen, a efecto de que el particular se encuentre posibilitado a proceder al pago de referencia, como tampoco establece un plazo para expedición y notificación de la licencia que nos ocupa una vez efectuado el pago de derechos.

En virtud de lo anterior y nuevamente mediante interpretación armónica e integradora de las disposiciones fiscales vigentes en la entidad, se tiene que en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León (ley fiscal en términos del artículo 2, fracción II, de la codificación fiscal estatal) tampoco establece un plazo específico, mucho menos genérico, para el cumplimiento de lo anterior; sin embargo, esta ley ordena en su artículo 1o. que se aplicará supletoriamente el Derecho Común, entendiéndose como tal al Código Civil estatal por lo que respecta al derecho común objetivo y al Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad en lo que respecta al derecho común subjetivo o procesal, considerándose este último el aplicable por ser éste el ordenamiento legal que regula el *ejercicio* de los derechos y demás plazos procesales en materia común, amén de que el Código Civil del Estado NO establece un plazo específico, ni genérico, para la notificación del sentido del dictamen (para que el particular esté en posibilidad de proceder al pago de derechos), así como para la expedición y notificación de la licencia en cuestión, por lo que en términos de los artículos 38 y 64 de la codificación procesal civil que nos ocupa, **resulta aplicable el término procesal genérico de tres (3) días hábiles** para cada etapa procedimental a cargo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Finalmente, todas aquellas consideraciones y razonamientos contenidos en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable transcrito con anterioridad **y que no contravengan directa o indirectamente, ni expresa o implícitamente,** los considerandos del presente documento, forman parte integrante de este Dictamen, en el entendido de que esta H. Comisión es la facultada para dictaminar licencias de uso de suelo, de edificación o construcción (salvo unifamiliar), subdivisión, fusión, parcelación o relotificación, autorización de régimen en condominio, de fraccionamiento y urbanización, entre otros, para su aprobación por parte del Republicano Ayuntamiento, debiendo la Secretaría de Desarrollo Sustentable observar su debido cumplimiento, atento a lo ordenado por el artículo 135 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio.

SÉPTIMA. Con base en lo expuesto en los antecedentes y consideraciones de este dictamen y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3, 5 fracciones I, VII, XXI, XXX, XLVII, LXIII y LXIX, 6 fracción IV, 10 fracciones I, II, XIII, XIX y XXV, 11, 54, 82, 88, 89, 90, 94, 96, primer párrafo, 100, 121, fracción I, 123, fracción I, incisos a), b) y c), 124, fracción III, inciso b), 137 fracciones I y IV, 138, 191, párrafos primero, segundo y tercero, fracción X, 192, 228 fracción I, 241, 281, 282, 283, 284, 285, 325 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, 4, fracciones III, V, IX, X, XI, XII, XIV, XVI, XX, XXI, XXIII, XXV, XXVIII, XXIX, XXXIII, XXXVIII, XL, XLII y XLIV, 5, 9, fracción I, letras a, b y c, 11, 12, fracciones III y V, 24, 25, 34, 35, 36, 37, 40, último párrafo, 42, 48, fracciones II y III, 50, 51, 52, 53, fracciones II, III, letras c y d, y IV, letra e, 54, 55, 57, fracción IV, 59, 60, 63, segundo párrafo, 65, fracción I, letra c, fracción II, número 2, letra e, 66, 68, fracción III, 69, fracción II, III, IV, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 88, 91, 93, 96, 97, 98, 100, fracción III, 102, 103, 114, 135, 136, 137, 138, 151, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 168, 170, 175, 176, 177, 178, 192, 193, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 207 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; artículos 15, 27, 33, 35, 36, 37, 39, 41, 44, 54, 55, 56, 57, 58, 64, 65, 77, 78, 83, 85, 86, 102, 103, 104, 105, 106, 107-C, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 y 120 del Reglamento Para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, Actualización 2010, esta Comisión de Desarrollo

Sustentable somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, los siguientes:

A C U E R D O S

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y condicionado a que se cumpla con lo establecido en las consideraciones cuarta y sexta del presente instrumento, se **APRUEBA** la expedición a la **C. CELIA MARÍA HERNÁNDEZ OSUNA** de la **LICENCIA DE USO DE SUELO COMERCIAL, ÚNICAMENTE PARA LA SUPERFICIE DE 1,379.90 METROS CUADRADOS** que da frente a la avenida MANUEL GÓMEZ MORÍN del predio con expediente catastral 11-042-015, que se ubica en el **Corredor Urbano** denominado **Gómez Morín Norte,** área descrita en el inciso **A)** de la consideración sexta del presente instrumento; asimismo se **NIEGA** la expedición de la **LICENCIA DE USO DE SUELO COMERCIAL, PARA LOS GIROS O FUNCIONES ESPECÍFICAS DESCRITAS EN EL INCISO B) DE LA REFERIDA CONSIDERACIÓN SEXTA, RESPECTO DE LA SUPERFICIE DE APROXIMADAMENTE 788.00 METROS CUADRADOS** que dan frente a la Privada Río Savotino, todo lo anterior para el predio ubicado en Avenida Manuel Gómez Morín número 801, esquina con Privada Savotino, en la colonia Del Valle, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que integró el expediente administrativo número **US 25920/2014**.

En ese orden de ideas y conforme a las consideraciones que anteceden, **SE NIEGA** la **APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS.**

SEGUNDO. Se apercibe a la parte solicitante que la licencia perderá su vigencia si dentro de tres (03) años no se ejerce el derecho por ella conferido y que se empezará a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición.

TERCERO. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafo cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

CUARTO. Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Sustentable a fin de que, por conducto del personal a su digno cargo, haga del conocimiento del sentido de este dictamen a la parte solicitante, dentro del término de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de su aprobación por el Republicano Ayuntamiento y, previo el pago de derechos correspondientes, expida y notifique la licencia antes señalada dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago.

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

A T E N T A M E N T E, San Pedro Garza García, N. L., a 18 de diciembre de 2014. H. COMISIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ PRESIDENTE A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA CRISTINA MORENO GUTIÉRREZ SECRETARIA A FAVOR DEL DICTAMEN; C. JORGE SALVADOR GONZÁLEZ GARZA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA MAGDALENA GALVÁN GARCÍA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA LOYOLA COINDREAU FARÍAS VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias Regidora, ¿existe algún comentario al respecto?

Regidor, C. Miguel Ángel Ávila Martínez. Es pregunta, ¿es colonia Fuentes del Valle o colonia Del Valle?

Regidora, C. Priscilla Chapa Valdés. Es Valle Oriente, Privada Río Savotino.

Regidora, C. María Cristina Moreno Gutiérrez. Perdón, perdón, perdón, me traen el expediente, al parecer ahí la privada si se llama ñPrivada Río Savotinoò

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Privada Río Savotino, esto es para referencia coloquial, donde está la hamburguesa, para ser más precisos.

El C. Presidente Municipal, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Ahí ya no es Fuentes del Valle, porque lo divide Gómez Morín, es la privada, la continuación de Savotino, de un lado Vía Savotino de otro lado Privada Río Savotino, pero bueno, no pasa nada, ya sabemos cuál es.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: ¿Existe algún comentario al respecto?

Bien, lo sometemos a votación entonces.

Se aprueba el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable referente al Expediente Administrativo US 25920/2014, en los términos expuestos.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**A favor**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**Ausente**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**A favor**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**A favor**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**Ausente**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, CON LA AUSENCIA AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN DEL REGIDOR, ADRIAN MARCELO VILLARREAL Y LA REGIDORA, MARÍA CONCEPCIÓN LANDA GARCÍA TÉLLEZ.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Cedo la palabra al Presidente de la Comisión de Desarrollo Sustentable para la presentación del siguiente dictamen referente al Expediente Administrativo US 17302/2008.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Gracias señor Secretario, para la lectura del dictamen, cedo nuevamente la palabra a mi compañera regidora, María Cristina Moreno.

Regidora, C. María Cristina Moreno Gutiérrez. Muchas gracias.

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 Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, en fecha doce (12) de febrero de dos mil catorce (2014), nos fue turnado el cumplimiento a la sentencia ejecutoria de amparo indirecto número 541/2012, dictada por el Juzgado Tercero de Distrito del Centro Auxiliar de la Décima Región en fecha treinta (30) de junio de dos mil catorce (2014), promovido por el **C. ISRAEL GILBERTO GARZA GÓMEZ** referente al cumplimiento a la sentencia emitida por la Primera Sala Ordinaria del H. Tribunal de lo Contencioso Administrativo en el Estado ahora Tribunal de Justicia Administrativa, en fecha diez (10) de febrero de dos mil diez (2010), dentro del juicio de nulidad número 747/2008, promovido por la **C. PATRICIA MAY VARELA GARCÍA DE ORTIZ,** y confirmada en Segunda Instancia en fecha 29 de junio de 2010, relativa a la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL Y SERVICIOS,** respecto del predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 204 oriente, del Fraccionamiento San Patricio, segundo sector, en este municipio, con expediente catastral número 18-010-010 y con superficie total de 806.38 metros cuadrados, radicado en la entonces Secretaria de Control Urbano (ahora Secretaría de Desarrollo Sustentable) bajo el expediente administrativo número **US 17302/2008**, por lo que se presenta ante esa H. Autoridad el siguiente Dictamen, bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se exponen a continuación:

ANTECEDENTES:

PRIMERO. La C. PATRICIA MAY VARELA GARCÍA DE ORTIZ, por conducto de su Apoderado Legal, C. LIC. RUBÉN SALINAS TORRES presentó solicitud referente a la Licencia de Uso de Suelo para Comercial y Servicios, respecto del predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 204 oriente, del Fraccionamiento San Patricio, segundo sector, en este municipio, con expediente catastral número 18-010-010 y con superficie total de 806.38 metros cuadrados, radicado en la Secretaria de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **US 17302/2008**.

SEGUNDO. Mediante resolución de fecha ocho (8) de octubre del año dos mil ocho (2008), dentro del Oficio número **JAMM/JSEDUE/1561/2008**, la entonces C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y la C. Directora de Administración y Control Urbano, ambos de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, acordaron que carecen de atribuciones para expedir la licencia de uso de suelo comercial y de servicios, solicitada por el C. RUBEN SALINAS TORRES, en su carácter de Apoderado Legal de la C. PATRICIA MAY VARELA GARCÍA DE ORTÍZ, respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral 18-010-010, con una superficie de 806.38 m2, ubicado frente a la Avenida Alfonso Reyes número 204 oriente, en el fraccionamiento San Patricio, Segundo Sector, de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERO. En contra de la resolución en comento (8 de octubre de 2008), el C. RUBEN SALINAS TORRES, en su carácter de Apoderado Legal de la C. PATRICIA MAY VARELA GARCÍA DE ORTÍZ, promovió Juicio Contencioso Administrativo ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo hoy Tribunal de Justicia Administrativa, asignándose a la Primera Sala Ordinaria, bajo el número 747/2008.

CUARTO. En fecha **diez (10) de febrero del año dos mil diez (2010)**, el C. Magistrado de la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo (hoy Tribunal de Justicia Administrativa) resolvió la procedencia del Juicio Contencioso Administrativo 747/2008 y en consecuencia declaró la nulidad del acto impugnado, en los siguientes términos: ***"…PRIMERO: HA PROCEDIDO el Juicio Contencioso Administrativo número 747/2008, promovido por el C. RUBEN SALINAS TORRES, en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de la C. PATRICIA MAY VARELA GARCÍA DE ORTÍZ…SEGUNDO: SE DECRETA LA NULIDAD de la resolución combatida, consistente en aquella emitida por el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Directora de Administración de Control Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, contenida en el oficio JAMM/JSEDUE/1561/2008, de fecha 8-ocho de octubre de 2008-dos mil ocho, para los efectos y por las consideraciones y fundamentos expuestos en el quinto considerando del presente fallo."***

QUINTO. Contra la resolución en comento, tanto la Autoridad Municipal como los Terceros Perjudicados, promovieron el Recurso de Revisión, la cual se resolvió por resolución de fecha veintinueve (29) de junio de dos mil diez (2010), modifica la sentencia emitida por el Magistrado de la Primera Sala Ordinaria, para los siguientes efectos: ***"…procede MODIFICAR la Sentencia recurrida, en cuanto al efecto en ella precisada, debiendo ser: para el EFECTO de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, (ahora Secretaria de Control Urbano) emita una nueva resolución, debidamente fundada y motivada, en la que declare como CONDICIONADO el uso de suelo comercial y de servicios cuya licencia solicitó la actora material, respecto al inmueble ubicado en el número 204 Oriente de la Avenida Alfonso Reyes (antes Venustiano Carranza) Colonia San Patricio en San Pedro Garza García, Nuevo León, con número de expediente catastral 18-010-009, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo del Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey, Nuevo León 1988 -2010, mismo que señala como CONDICIONADO el uso de suelo comercial y de servicios solicitado. Y, en uso de las atribuciones que le confiere el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, integre el expediente respectivo con motivo de la solicitud presentada ante esa dependencia en fecha 11-once de Septiembre de 2008-dos mil ocho y lo remita al Republicano Ayuntamiento para que de conformidad con el artículo 12 fracción XVI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, autorice o niegue la Licencia solicitada, y sólo en el caso de que ésta sea autorizada, expida de manera condicionada la Licencia de Uso de Suelo Comercial y de Servicios a favor de la C. PATRICIA MAY VARELA GARZA DE ORTIZ, propietaria del inmueble en cuestión."***

SEXTO. En cumplimiento a la sentencia antes señalada, la entonces Secretaría de Control Urbano (actualmente denominada Secretaría de Desarrollo Sustentable), emitió un dictamen técnico en relación a la solicitud, en el cual determinó:

"*Por lo anteriormente expuesto y en cumplimiento a lo establecido por la sentencia* ***10 de febrero del año 2010****, expedida por el Magistrado de la* ***Primera Sala Ordinaria*** *del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Nuevo León y la sentencia interlocutoria de fecha* ***29 de Junio de 2010****, expedida por la Sala Superior del referido Tribunal, y con fundamento en el artículo 94 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 36, fracción III, y tercer párrafo, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en aplicación del Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey, Nuevo León 1988 - 2010, que es el Plan de la zona conurbana de Monterrey, de la cual forma parte el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que fue considerado por el Magistrado de la* ***Primera Sala Ordinaria*** *del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Nuevo León como de mayor jerarquía que el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2000-2020, y considerando que lo éste Plan dispone respecto al inmueble con expediente catastral* ***18-010-010*** *es incongruente con lo que establece la Matriz de Compatibilidad de uso del suelo por sectores y Distritos del Área Metropolitana de Monterrey del citado Plan Director, que dispone como CONDICIONADO el uso de suelo comercial y de servicios que se pretende (foja 35, 36 y 37 de la sentencia de fecha 10 – diez de febrero del año 2010- dos mil diez expedida por la Primera Sala Ordinaria); al respecto, la suscrita autoridad advierte que el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey, Nuevo León 1988 -2010 en el punto 4. ESTRUCTURA URBANA, USOS, DESTINO Y RESERVAS, subpunto 4.- Estructura Urbana, antepenúltimo párrafo, establece que el Sector " San Pedro " contará con 4 Distritos, ahora bien el inmueble antes citado se ubica en el* ***Distrito J-4,*** *y de acuerdo con la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo por Sectores y Distritos del Área Metropolitana de Monterrey, contenida en el citado Plan, se determinan como CONDICIONADOS, para el inmueble ubicado frente a la* ***Avenida Alfonso Reyes (antes Venustiano Carranza) Colonia San Patricio en éste Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León****, con número de expediente catastral* ***18-010-010****, el uso de SUELO, función 2.- COMERCIO, función 3.- SERVICIOS, únicamente respecto a los siguientes géneros:…..."*

SÉPTIMO. El expediente administrativo US-17302/2008, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano el día 15 de julio de 2008, quienes emitieron su opinión en sentido positivo.

OCTAVO. La Secretaría de Control Urbano, en términos de lo establecido en el artículo 20 fracción IV del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990-2010, en fecha 15 de Julio de 2011, turnó a la entonces Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento (actualmente denominada Comisión de Desarrollo Sustentable del R. Ayuntamiento) el expediente formado con motivo de la solicitud, a fin de que quedara en posibilidad de dictaminar.

NOVENO. La entonces Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento (actualmente denominada Comisión de Desarrollo Sustentable del R. Ayuntamiento), elaboró el dictamen correspondiente mismo que fuera aprobado por resolución tomada por el Pleno del R. Ayuntamiento en la Primera Sesión Ordinaria del mes de Julio celebrada en fechas 10-diez y 12-doce de julio del año 2012-dos mil doce, en el Punto Ocho del Orden del Día, y en cumplimiento a la resolución emitida por la Primera Sala Ordinaria del H. Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Nuevo León (ahora Tribunal de Justicia Administrativa), de fecha 10-diez de febrero del año 2010-dos mil diez, dentro del Juicio número 747/2008, analizó nuevamente la solicitud Licencia de Uso de Suelo para Comercial y de Servicios, para el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes número 204 oriente, del Fraccionamiento San Patricio, Segundo Sector, en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 18-010-010 y cuenta con una superficie de 806.38 metros cuadrados; y **resolvió la petición por unanimidad, con 10 votos a favor** de la solicitud.

DÉCIMO. El **C. ISRAEL GILBERTO GARZA GÓMEZ** tercero perjudicado dentro del Juicio de lo Contencioso Administrativo 747/2008, promovió recurso de amparo indirecto mismo que fue radicado bajo el número 541/2012, ante el Juzgado Tercero de Distrito del Centro Auxiliar de la Décima Región.

DÉCIMO PRIMERO. En fecha treinta (30) de Junio de dos mil catorce (2014), dentro del Juicio de Amparo Indirecto señalado en el punto inmediato anterior, el Juzgado Tercero de Distrito del Centro Auxiliar de la Décima Región, concedió el amparo y

protección de la Justicia de la Unión al **C. ISRAEL GILBERTO GARZA GÓMEZ,** respecto de los actos reclamados de la Magistrada de la Primera Sala Ordinaria, la Sala Superior, y un actuario adscrito a la primera autoridad referida, todas del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, (antes Tribunal de lo Contencioso Administrativo), así como al Ayuntamiento y al Secretario de Control Urbano (actualmente denominado Secretario de Desarrollo Sustentable), ambos de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para el EFECTO siguiente:

La magistrada responsable *"deje sin insubsistente la diligencia de emplazamiento practicada al quejoso, así como todo lo actuado con posterioridad"… "En el entendido que, la anterior decisión de conceder el amparo se hace extensivo respecto de los actos reclamados consistentes en las sentencias de 10 de febrero y 29 de junio, ambas de 20120, así como la* ***licencia de uso de suelo****, dictada en cumplimiento a las mismas, toda vez que no se impugnan por vicios propios sino como consecuencia del ilegal emplazamiento".*

DÉCIMO SEGUNDO. En cumplimiento a la ejecutoria de amparo antes señalada, la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en términos de lo establecido en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en el artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha doce (12) de febrero de dos mil quince (2015), turnó a esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, las constancias del expediente formado con motivo de la solicitud, a fin de que quedara en posibilidad de dictaminar.

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA. La Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, solventar y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en los diversos numerales 281, 286, 287, 288, 291 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y artículos 26, 27, 28 fracción XI, 29 fracción XI incisos a, e) y j), 31 al 35 y 83 fracción II y del 85 al 87 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, y 135 segundo párrafo, 146, 149 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, 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 Desarrollo Sustentable, referente a la solicitud presentada de conformidad con los artículos 10, fracción XIII, 279 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación con los artículos 135, 143, 149 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERA. En el presente caso, se tiene que la entonces Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento (actualmente denominada Comisión de Desarrollo Sustentable del R. Ayuntamiento), elaboró el dictamen correspondiente en cumplimiento a las resoluciones emitidas por la Primera Sala Ordinaria y Sala Superior del H. Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Nuevo León (ahora Tribunal de Justicia Administrativa), de fechas diez (10) de febrero y 29 de junio del año dos mil diez (2010), respectivamente, dentro del Juicio de Nulidad número 747/2008, mismo que fuera APROBADO **por unanimidad, con 10 votos a favor**, dicha resolución tomada por el Pleno del R. Ayuntamiento se realizó en la Primera Sesión Ordinaria del mes de julio celebrada en fechas 10-diez y 12-doce de julio del año 2012-dos mil doce, en el Punto Ocho del Orden del Día, mediante el cual se resolvió en sentido **POSITIVO** la solicitud de **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL Y DE SERVICIOS,** para el predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes número 204 oriente, del Fraccionamiento San Patricio, Segundo Sector, en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 18-010-010 a favor de la **C. PATRICIA MAY VARELA GARCÍA DE ORTIZ**, dentro del expediente administrativo **US-17302-2008.**

La referida actuación fue en estricto cumplimiento a las resoluciones emitidas por la Primera Sala Ordinaria y Sala Superior del H. Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Nuevo León (ahora Tribunal de Justicia Administrativa), de fechas diez (10) de febrero y 29 de junio del año dos mil diez (2010), respectivamente, dentro del Juicio de Nulidad número 747/2008, en el cual el **C. ISRAEL GILBERTO GARZA GÓMEZ** compareció en su calidad de Tercero Perjudicado.

En ese orden de ideas, el **C. ISRAEL GILBERTO GARZA GÓMEZ,** tercero perjudicado dentro del Juicio de contencioso Administrativo 747/2008, promovió recurso de amparo indirecto mismo que fue radicado bajo el número 541/2012, ante el Juzgado Tercero de Distrito del Centro Auxiliar de la Décima Región.

Asimismo, en fecha treinta (30) de Junio de dos mil catorce (2014), dentro del Juicio de Amparo Indirecto señalado en el punto inmediato anterior, el Juzgado Tercero de Distrito del Centro Auxiliar de la Décima Región, concedió el amparo y protección de la Justicia de la Unión al **C. ISRAEL GILBERTO GARZA GÓMEZ,** respecto de los actos reclamados de la Magistrada de la Primera Sala Ordinaria, la Sala Superior, y un actuario adscrito a la primera autoridad referida, todas del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León (antes Tribunal de lo Contencioso Administrativo), así como al Ayuntamiento y al Secretario de Control Urbano (actualmente denominado Secretario de Desarrollo Sustentable), ambos de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para el EFECTO siguiente:

La magistrada responsable *"deje sin insubsistente la diligencia de emplazamiento practicada al quejoso, así como todo lo actuado con posterioridad"… "En el entendido que, la anterior decisión de conceder el amparo se hace extensivo respecto de los actos reclamados consistentes en las sentencias de 10 de febrero y 29 de junio, ambas de 20120, así como la* ***licencia de uso de suelo****, dictada en cumplimiento a las mismas, toda vez que no se impugnan por vicios propios sino como consecuencia del ilegal emplazamiento".*

Del efecto anterior, se deriva la el cumplimiento que deben acatar las Autoridades de este municipio de San Pedro Garza, el cual se constriñe únicamente en dejar insubsistente la licencia de uso de suelo otorgada en la Primera Sesión Ordinaria del mes de Julio celebrada en fechas diez (10) y doce (12) de julio del año dos mil doce (2012), dentro del expediente administrativo **US-17302-2008**, por lo anterior, la suscrita Comisión de Desarrollo Sustentable del R. Ayuntamiento, en estricto cumplimiento a la ejecutoria de amparo dictada en fecha treinta (30) de junio de dos mil catorce (2014) por el Juzgado Tercero de Distrito del Centro Auxiliar de la Décima Región, dentro del Amparo Indirecto número 541/2012, dictamina en sentido **POSITIVO** declarar la **NULIDAD** y **DEJAR SIN EFECTOS LEGALES** la resolución tomada por el Pleno del Republicano Ayuntamiento en la Primera Sesión Ordinaria del mes de julio celebrada en fechas diez (10) y doce (12) de julio del año dos mil doce (2012), mediante la cual se autorizó a la **C. PATRICIA MAY VARELA GARCÍA DE ORTIZ**, la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL Y SERVICIOS,** respecto del predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 204 oriente, del Fraccionamiento San Patricio, Segundo Sector, en este municipio, con expediente catastral número 18-010-010 dentro del expediente administrativo número **US 17302/2008.**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad y será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Por lo que respecta a la notificación de este dictamen por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de este municipio son omisos en establecer plazo para ello, por lo que **se establece el plazo genérico de tres (3) días hábiles** contados a partir de la fecha en que sea aprobado el presente dictamen por el R. Ayuntamiento, para que la prenombrada Secretaría haga conocimiento de la parte interesada respecto del presente instrumento; lo anterior, en términos de los artículos 38 y 64 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad y de aplicación supletoria a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En efecto, al no existir un plazo específico señalado en la ley de la materia, ni en el reglamento de marras, se reconoce que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León tiene el carácter de ley fiscal en términos del artículo 2, fracción V, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por lo que se estima de aplicación supletoria dicha codificación fiscal estatal, la cual tampoco establece un plazo específico ni genérico para cumplir con la notificación de este dictamen.

En virtud de lo anterior y nuevamente mediante interpretación armónica e integradora de las disposiciones fiscales vigentes en la entidad, se tiene que en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León (ley fiscal en términos del artículo 2, fracción II, de la codificación fiscal estatal) tampoco establece un plazo específico, mucho menos genérico, para el cumplimiento de lo anterior; sin embargo, esta ley ordena en su artículo 1o. que se aplicará supletoriamente el Derecho Común, entendiéndose como tal al Código Civil estatal por lo que respecta al derecho común objetivo y al Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad en lo que respecta al derecho común subjetivo o procesal, considerándose este último el aplicable por ser éste el ordenamiento legal que regula el *ejercicio* de los derechos y demás plazos procesales en materia común, amén de que el Código Civil del Estado NO establece un plazo específico, ni genérico, para la notificación del sentido del dictamen, por lo que en términos de los artículos 38 y 64 de la codificación procesal civil que nos ocupa, **resulta aplicable el término procesal genérico de tres (3) días hábiles** para la notificación de este dictamen.

Finalmente, todas aquellas consideraciones y razonamientos contenidos en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable transcrito con anterioridad **y que no contravengan directa o indirectamente, ni expresa o implícitamente,** los considerandos del presente documento, forman parte integrante de este Dictamen, en el entendido de que esta H. Comisión es la facultada para dictaminar licencias de uso de suelo, de edificación o construcción (salvo unifamiliar), subdivisión, fusión, parcelación o relotificación, autorización de régimen en condominio, de fraccionamiento y urbanización, entre otros, para su aprobación por parte del Republicano Ayuntamiento, debiendo la Secretaría de Desarrollo Sustentable observar su debido cumplimiento, atento a lo ordenado por el artículo 135 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio.

QUINTA. Con base en lo expuesto en los antecedentes y consideraciones de este dictamen y en estricto acatamiento a la a la ejecutoria de amparo dictada en fecha treinta (30) de Junio de dos mil catorce (2014) por el Juzgado Tercero de Distrito del Centro Auxiliar de la Décima Región, dentro del amparo indirecto número 541/2012 y de acuerdo a lo establecido en el artículo 4 fracciones XVI, LXIII, LXIV, LXIX, 10, fracción XIII y último párrafo en relación con los diversos numerales 226, 227 fracción I, 228, 281, 286, 287, 288, 291 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y artículos 135, 146, 149 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, esta Comisión de Desarrollo Sustentable somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, los siguientes:

A C U E R D O S

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los antecedentes y consideraciones del presente instrumento y en estricto acatamiento a la **EJECUTORIA DE AMPARO** dictada en fecha treinta (30) de junio de dos mil catorce (2014) por el Juzgado Tercero de Distrito del Centro Auxiliar de la Décima Región, dentro del amparo indirecto número 541/2012, se **DECLARA** la **NULIDAD** y se **DEJA SIN EFECTOS LEGALES** la resolución tomada por el Pleno del Republicano Ayuntamiento en la Primera Sesión Ordinaria del mes de julio, celebrada en fechas diez (10) y doce (12) de julio del año dos mil doce (2012), mediante la cual se autorizó a la **C. PATRICIA MAY VARELA GARCÍA DE ORTIZ**, la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL Y SERVICIOS,** respecto del predio ubicado en la Avenida Alfonso Reyes No. 204 oriente, del Fraccionamiento San Patricio, Segundo Sector, en este municipio, con expediente catastral número 18-010-010, dentro del expediente administrativo número **US 17302/2008.**

SEGUNDO. Se **ORDENA** a la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del R. Ayuntamiento de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para que notifique el presente acuerdo al Juzgado Tercero de Distrito del Centro Auxiliar de la Décima Región a fin de acreditar el debido cumplimiento de la ejecutoria de amparo señalada en el acuerdo inmediato anterior.

TERCERO. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361, párrafo cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.

CUARTO. Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Sustentable a fin de que, por conducto del personal a su digno cargo, haga del conocimiento de este dictamen a la parte solicitante, dentro del término de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de su aprobación por el Pleno del Republicano Ayuntamiento; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 291 de la Ley de Desarrollo

Urbano del Estado de Nuevo León y demás disposiciones señaladas en el presente dictamen.

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

A T E N T A M E N T E, San Pedro Garza García, N. L., a 12 de febrero de 2015. H. COMISIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ PRESIDENTE A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA CRISTINA MORENO GUTIÉRREZ SECRETARIA AUSENTE CON AVISO; C. JORGE SALVADOR GONZÁLEZ GARZA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA MAGDALENA GALVÁN GARCÍA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA LOYOLA COINDREAU FARÍAS VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias Regidora, ¿existe algún comentario al respecto?, síndico, Guillermo Montemayor Cantú.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. A petición de la ciudadana Secretaria de la Comisión, yo el suscrito Presidente de la misma con todo gusto acato.
Básicamente referir de qué se trata este tema, este tema originalmente el municipio había negado el permiso de uso de suelo, de qué predio, este predio está en Alfonso Reyes, en la colonia San Patricio, en frente del Club Campestre, en ese sentido el particular quien solicitó la licencia de uso de suelo de comercio y servicios, fue a juicio y lo ganó y en cumplimiento de sentencia este Ayuntamiento otorgó la licencia; un tercero, un tercero vecino perjudicado, compareció a juicio y en amparo logró que se volviese a iniciar el juicio, de tal forma que todos los actos jurídicos que se derivaron de ese juicio quedan sin efectos y entre ellos el otorgamiento de la licencia que se había previamente dado en cumplimiento a esa sentencia. Entonces, hoy lo que vamos a poner a consideración del Ayuntamiento, es dejar sin efectos la licencia que otorgaba el uso de suelo comercial y de servicios en forma condicionada, pero si se otorgaba y esto tendrá nuevamente desahogarse y ventilarse en el juzgado y ya lo que se resuelva en los tribunales, bueno, habrá que esperar.
Pero hoy por hoy, se deja sin efectos esa licencia.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muy bien, ¿algún comentario adicional?

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

Se aprueba el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable referente al Expediente Administrativo US 17302/2008, en los términos expuestos.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**Ausente**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**A favor**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**A favor**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**A favor**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**Ausente**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, CON LA AUSENCIA AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN DE LA REGIDORA, MARÍA CONCEPCIÓN LANDA GARCÍA TÉLLEZ Y EL PRESIDENTE MUNICIPAL, ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Cedo la palabra al Presidente de la Comisión de Desarrollo Sustentable para la presentación del siguiente dictamen referente al Expediente Administrativo PC 22414/2012.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Gracias señor Secretario, para la lectura del dictamen, ahora cedo la palabra a mi compañero regidor, Jorge Salvador González.

Regidor, C. Jorge Salvador González Garza. Muchas gracias compañero, muchas gracias señor Presidente de la Comisión.

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 Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, en fecha doce (12) de febrero de dos mil catorce (2014), nos fue turnado el cumplimiento a la sentencia definitiva emitida por la Primer Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, dictada en fecha treinta (30) de octubre de dos mil trece (2013), dentro del Juicio de Nulidad número 965/2012, promovido por los **C. C. CARLOS FERNÁNDEZ POZAS Y AÍDA LETICIA GÓMEZ AGUILAR,** relativa a la autorización de la **PRÓRROGA DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE CASA DE HUESPEDES MAYOR DE 1,276.13 METROS CUADRADOS** para el predio ubicado en Avenida Roberto Garza Sada número 111 Oriente, entre Avenida Jerónimo Siller y Camilo Flamarion, en la Colonia del Valle de San Ángel, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 07-066-005, radicada en la entonces Secretaría de Control Urbano (actualmente denominada Secretaría de Desarrollo Sustentable) bajo el expediente administrativo número **PC 22414/2012**, por lo que se presenta ante esa H. Autoridad el siguiente Dictamen, bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se exponen a continuación:

ANTECEDENTES:

PRIMERO. Que la parte promovente presentó solicitud referente a la autorización de la **PRÓRROGA DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE CASA DE HUESPEDES MAYOR DE 1,276.13 METROS CUADRADOS** para el predio ubicado en Avenida Roberto Garza Sada número 111 Oriente, entre Avenida Jerónimo Siller y Camilo Flamarion, en la Colonia del Valle de San Ángel, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 07-066-005, radicada en la entonces Secretaría de Control Urbano (actualmente denominada Secretaría de Desarrollo Sustentable) bajo el expediente administrativo número **PC 22414/2012.**

SEGUNDO. Mediante acuerdo de fecha tres (03) de septiembre de dos mil doce (2012), dentro del Oficio número **AMDG/JSECU/1053/2012**, expedido por el entonces Secretario de Control Urbano de este Municipio, se informó la resolución tomada por el Pleno del Republicano Ayuntamiento en la Tercera Sesión Ordinaria del mes de mayo celebrada en fecha catorce (14) y quince (15) de agosto del año dos mil doce (2012), mediante la cual se negó la PRÓRROGA DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE CASA DE HUESPEDES MAYOR DE 1,276.13 METROS CUADRADOS.

TERCERO. En contra de la resolución descrita en el párrafo que antecede, los C.C. CARLOS FERNÁNDEZ POZAS Y AÍDA LETICIA GÓMEZ AGUILAR, promovieron Juicio Contencioso Administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, asignándose a la Primera Sala Ordinaria, bajo el número de expediente 965/2012.

CUARTO. Que en fecha treinta (30) de octubre de dos mil trece (2013), la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado resolvió la procedencia del Juicio Contencioso Administrativo 965/2012 y, en consecuencia, declaró la nulidad del acto impugnado, y ordenó textualmente a foja 20 lo siguiente:

> *"… se declara la nulidad de la resolución impugnada contenida en el oficio AMDG/JSECU/1053/2012, dentro del expediente administrativo PC-22414/2012, mediante la cual se negó la solicitud relativa a la prórroga de licencia de Construcción de Casa de Huéspedes Mayores de 1,276.13 metros cuadrados para el predio ubicado en la Avenida Roberto Garza Sada número 111 oriente, entre Avenida Jerónimo Siller y Camilo Flamarión, en la Colonia del Valle de San Ángel, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el número de expediente catastral 07-066-005; de conformidad con lo dispuesto por el artículo 88, fracción III, de la Ley de la Materia, para el efecto de que las autoridades demandadas, en atención a lo resuelto en el presente fallo, y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 359 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, prevengan a los C.C. Carlos Rafael Fernández*

Pozas y Aida Leticia Gómez Aguilar para que cumplan con los requisitos aplicables a su solicitud, específicamente para que se allegue el escrito previsto en la fracción I del multicitado artículo 146 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León..."

QUINTO. Contra la resolución antes referida tanto la parte actora del Juicio de Nulidad 965/2012 a través de su abogado autorizado, como las autoridades demandadas de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, promovieron Recurso de Revisión, mismo que fue resuelto en fecha treinta (30) de septiembre de dos mil catorce (2014), mediante sentencia interlocutoria que fuera dictada por los Magistrados integrantes de la Sala Superior del Tribunal Justicia Administrativa en el Estado; decretando que textualmente lo siguiente:

*"**PRIMERO**: **No ha procedido** el recurso de Revisión interpuesto por **Servando García García, en su carácter de delegado autorizado de las autoridades demandadas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León,** dentro del Juicio Contencioso Administrativo número **965/2012**, en contra de la sentencia de fecha **30-treinta de octubre del 2013-dos mil trece**, dictada por la Primera Sala Ordinaria de este Tribunal, a través de la cual se declara la nulidad para efectos del acto impugnado.*

***SEGUNDO**: **No ha procedido** el recurso de revisión **i**nterpuesto por **Miguel Oswaldo Zárate Martínez**, abogado autorizado por **Carlos Rafael Fernández Pozas y Aida Leticia Gómez Aguilar**, accionantes dentro del Juicio Contencioso Administrativo número **965/2012,** en contra de la sentencia definitiva de fecha **30-treinta de octubre del 2013-dos mil trece,** dictada por la **Primera Sala Ordinaria de este Tribunal,** a través de la cual se declara la nulidad para efectos del acto impugnado dentro del juicio.*

***TERCERO:** Se **confirma** la sentencia señalada en el punto resolutivo anterior, por los motivos y fundamentos expuestos, en el considerando **último** del presente fallo."*

SEXTO. En consecuencia a la interlocutoria antes señalada, queda firme (confirmada) la sentencia definitiva de fecha treinta (30) de octubre de dos mil trece (2013), que fuera dictada por el la Magistrada de la Primea Sala Ordinaria del Tribunal Justicia Administrativa en el Estado, la cual se cumplimenta en el presente dictamen.

SÉPTIMO. En cumplimiento a la sentencia definitiva antes señalada, la Secretaría de Desarrollo Sustentable, elaboró un acuerdo en relación al expediente que nos ocupa, el cual será transcrito en su integridad en ulteriores líneas en el aparatado de consideraciones del presente instrumento.

OCTAVO. La ahora Secretaría de Desarrollo Sustentable, en términos de lo establecido en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en el artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha doce (12) de febrero de dos mil quince (2015), turnó a esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, en cumplimiento a la sentencia definitiva de fecha treinta (30) de octubre de dos mil trece (2013), las constancias del expediente formado con motivo de la solicitud, a fin de que quedara en posibilidad de dictaminar.

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA. La Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, solventar y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en los diversos numerales 281, 286, 287, 288, 291 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y artículos 26, 27, 28 fracción XI, 29 fracción XI incisos a, e) y j), 31 al 35 y 83 fracción II y del 85 al 87 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, y 135 segundo párrafo, 146, 149 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, 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 Desarrollo Sustentable, referente a la solicitud presentada de conformidad con los

artículos 10, fracción XIII, 279 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación con los artículos 135, 143, 149 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERA. En el presente caso, se tiene que la actualmente denominada Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fundamento en lo previsto en el artículo 288 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y los artículos 135 segundo párrafo y 138 fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en cumplimiento a la sentencia definitiva de fecha treinta (30) de octubre de dos mil trece (2013) emitió el siguiente acuerdo en relación a la solicitud que nos ocupa:

ñSan Pedro Garza García, Nuevo León a tres de febrero de dos mil quince.

VISTO *el acuerdo de veintiocho de enero de dos mil quince, dictado por la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado de Nuevo León, a través del cual requiere a esta autoridad administrativa, el cumplimiento de la ejecutoria emitida en autos del juicio contencioso administrativo 965/2012; así como el estado que guarda el expediente administrativo número* ***PC-22414/2012****, formado con motivo del escrito presentado por los C.C. Carlos Fernández Pozas y Aida Leticia Gómez Aguilar, relativo a la solicitud de* ***prórroga de licencia de construcción*** *para Casa de Huéspedes Mayor, en el predio ubicado en la Avenida Roberto Garza Sada número 111 oriente, entre la Avenida Jerónimo Siller y Calle Flamarión, en la colonia Valle de San Ángel, en este municipio de San Pedro Garza García Nuevo León; y,*

A C U E R D O

Primeramente debe decirse, que en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, publicado en el Periódico Oficial del Estado, número 148, de fecha veintiocho de noviembre de dos mil doce, se aprobó el cambio de denominación de Secretaría de Control Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a ***Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León****, con las atribuciones que a ella le confieren los cuerpos normativos de la ley de la materia.*

Igualmente se informa, que el nombramiento del titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, recae en la persona del suscrito ***Licenciado Francisco Javier Garza Suárez****, conforme al oficio de fecha veinticinco de agosto de dos mil catorce, expedido por el C. Licenciado Roberto Ugo Ruiz Cortés, Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, y por el entonces Secretario del Republicano Ayuntamiento, licenciado Bernardo Bichara Assad.*

Acto seguido, para la comprensión del tema sobre el cual trata el presente proveído, conviene señalar los siguientes antecedentes del caso:

En fecha veintinueve de mayo de dos mil doce, Carlos Fernández Pozas y Aida Leticia Gómez Aguilar, presentaron solicitud para la autorización de ***prórroga de licencia de construcción*** *de 1,276.13 metros cuadrados para Casa de Huéspedes Mayor, en el predio ubicado en la Avenida Roberto Garza Sada número 111 oriente, entre la Avenida Jerónimo Siller y Calle Flamarión, en la colonia Valle de San Ángel, en este municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, con una superficie de 463.82 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 07-066-005, registrándose para su trámite, bajo el número de expediente administrativo PC-22414/2012.*

Desahogado el trámite correspondiente y turnado a la autoridad competente para su resolución, ***el R. Ayuntamiento de este municipio****, en la Tercera Sesión Ordinaria del mes de agosto, celebrada los días catorce y quince de ese mes en el año dos mil doce, en el Punto Ocho del Orden del Día,* ***negó la autorización de prórroga de licencia solicitada****, por incumplir con la totalidad de los requisitos señalados en el artículo 146 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro, Garza García, Nuevo León.*

Dicha negativa se hizo del conocimiento a esta Secretaría, a través del oficio SA/DG-644/2012, de veintiuno de agosto de dos mil doce, librado por la encargada de la Dirección de Gobierno de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento; por ello, esta autoridad emitió el proveído de tres de septiembre de dos mil doce, identificado con el oficio AMDG/JSECU/1053/2012, en el que se ordenó notificar personalmente a los solicitantes. La notificación referida se efectuó mediante instructivo de fecha veinticuatro de octubre de dos mil doce.

En fecha seis de diciembre de dos mil doce, Carlos Fernández Pozas y Aida Leticia Gómez Aguilar promovieron juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, en el que impugnaron la negativa resuelta por el R. Ayuntamiento, que les fue notificada a través del oficio AMDG/JSECU/1053/2012.

Luego, mediante resolución de treinta de octubre de dos mil trece, la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, declaró procedente el juicio promovido, ***decretó la nulidad de la resolución*** *contenida en el oficio AMDG/JSECU/1053/2012, dentro del expediente administrativo PC-22414/2012,* ***en la que se negó la solicitud de la prórroga de licencia de construcción*** *de Casa de Huéspedes Mayores en el inmueble identificado con el expediente catastral 07-066-005; para el efecto de que en términos del artículo 359 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, se prevenga a los peticionarios, para que cumplan con los requisitos aplicables a su solicitud, específicamente para que alleguen el escrito previsto en la fracción I del*

diverso numeral 146 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo león.

Dicho criterio jurídico fue confirmado a través de la ejecutoria de treinta de septiembre de dos mil catorce, emitida por la Sala Superior de ese Tribunal de alzada.

Así, mediante oficio 2505/2015, la Primera Salara Ordinaria de ese órgano judicial, comunicó el acuerdo de veintiocho de enero de dos mil quince, en el que requirió a esta autoridad administrativa, para que en el término de cinco días hábiles siguientes, diera cumplimiento a la sentencia ejecutoria de su índice.

*En ese orden de ideas**, con fundamento en el artículo 196 de la Ley de justicia administrativa en el Estado de Nuevo León, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, en lo que concierne a los actos administrativos de su competencia, procede a dar cumplimiento a la ejecutoria de mérito**.*

*Por ello, a través del presente proveído **se declara insubsistente el oficio AMDG/DJSECU/1053/2012 de fecha tres de septiembre de dos mil doce, emitido por el otrora Secretario de Control Urbano de este municipio**, en el que se proveyó lo relativo a la notificación de la negativa determinada por el R. Ayuntamiento, respecto a la autorización de prórroga de licencia solicitada.*

En la inteligencia, que es únicamente sobre esa resolución que se está en posibilidad jurídica de pronunciarse, toda vez que fue ese oficio el que libró la Secretaría de Control Urbano, como acto derivado de la negativa impugnada; por lo que la nulidad de la resolución que negó la solicitud relativa a la prórroga de licencia de construcción para casa de huéspedes mayores, corresponderá decretarla la autoridad competente, esto es al R. Ayuntamiento de esta Municipalidad.

Por tanto, respecto al efecto precisado por el tribunal de alzada, que hizo consistir en que en términos del artículo 359 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, se prevenga a los peticionarios, para que cumplan con los requisitos aplicables a su solicitud, específicamente para que alleguen el escrito previsto en la fracción I del diverso numeral 146 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, esta Secretaría, en pleno ejercicio de sus facultades, acordará lo conducente, hasta en tanto exista constancia de la nulidad de la negativa de autorización de prórroga de licencia, en virtud de que será hasta entonces, que se esté en oportunidad procesal de continuar la substanciación del trámite iniciado en el presente expediente administrativo PC-22414/2012.

*Por último, de lo anterior relatado, hágase del conocimiento al R. Ayuntamiento del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a fin de que de no haber inconveniente alguno, se sirva a remitir constancia de la nulidad que decrete, en relación con la determinación tomada en la Tercera Sesión Ordinaria del mes de agosto, celebrada los días catorce y quince de ese mes en el año dos mil doce, en el Punto Ocho del Orden del Día, en la que **negó la autorización de prórroga de licencia solicitada** en autos del presente expediente. Lo anterior, con el objeto de estar en aptitud de acordar lo relativo a la prevención que deberá efectuarse a la parte interesada, en términos del artículo 146 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León*

Igualmente, comuníquese el presente proveído a la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado de Nuevo León, a fin de que esté en posibilidad de tener a esta autoridad administrativa, en vías de cumplimiento a la ejecutoria emitida en el juicio contencioso de origen.

*Así lo acuerda y firma el C. **Lic. Francisco Javier Garza Suárez, Secretario de Desarrollo Sustentable de San Pedro Garza García, Nuevo León. Cúmplase**.*

ñ**Rúbrica**ò
LIC. FRANCISCO JAVIER GARZA SUÁREZ
SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE
DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN.

CUARTA. Por lo anteriormente expuesto y fundado, en estricto acatamiento a la sentencia definitiva pronunciada por la Magistrada de la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado de Nuevo León, en fecha treinta (30) de octubre de dos mil trece (2013) dentro del juicio de nulidad 965/2012, confirmada mediante sentencia interlocutoria de fecha treinta (30) de septiembre de dos mil catorce (2014), esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, procede al cumplimiento en los siguientes términos:

El pronunciamiento respecto de la solicitud que nos ocupa, encuentra su fundamento en el artículo 10 fracción XIII de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado, misma que a la letra dice:

> *"Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y conjuntos urbanos, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano parcial, las disposiciones de la presente Ley y demás que resulten aplicables."*

Ahora bien, en fecha treinta (30) de octubre de dos mil trece (2013), la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado resolvió la procedencia del juicio contencioso administrativo 965/2012, y en consecuencia, declaró la nulidad del acto impugnado, y ordenó textualmente a foja 20 lo siguiente:

> *"… **se declara la nulidad de la resolución impugnada** contenida en el oficio AMDG/JSECU/1053/2012, dentro del expediente administrativo PC-22414/2012, **mediante la cual se negó la solicitud relativa a la prórroga de licencia de Construcción de Casa de Huéspedes Mayores de 1,276.13 metros cuadrados para el predio ubicado en la Avenida Roberto Garza Sada número 111 oriente, entre Avenida Jerónimo Siller y Camilo Flamarión, en la Colonia del Valle de San Ángel, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el número de expediente catastral 07-066-005**; de conformidad con lo dispuesto por el artículo 88, fracción III, de la Ley de la Materia, para el efecto de que las autoridades demandadas, en atención a lo resuelto en el presente fallo, y **en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 359 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, prevengan a los C.C. Carlos Rafael Fernández Pozas y Aida Leticia Gómez Aguilar para que cumplan con los requisitos aplicables a su solicitud, específicamente para que se allegue el escrito previsto en la fracción I del multicitado artículo 146** del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León..." **(énfasis propio)***

Una vez analizados los efectos de la sentencia antes señalada se deprende que los mismos consisten básicamente en lo siguiente:

1. **Declarar la nulidad** del oficio AMDG/JSECU/1053/2012, dentro del expediente administrativo PC-22414/2012, que contiene la resolución impugnada.

2. **Declarar la nulidad** de la resolución impugnada mediante la cual se negó la solicitud relativa a la prórroga de licencia de Construcción de Casa de Huéspedes Mayores de 1,276.13 metros cuadrados para el predio ubicado en la Avenida Roberto Garza Sada número 111 oriente, entre Avenida Jerónimo Siller y Camilo Flamarión, en la Colonia del Valle de San Ángel, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el número de expediente catastral 07-066-005, la cual fue tomada por el Pleno del Republicano Ayuntamiento en la Tercera Sesión Ordinaria del mes de mayo celebrada en fecha catorce (14) y quince (15) de agosto del año dos mil doce (2012).

3. En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 359 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, **se prevenga a los C.C. Carlos Rafael Fernández Pozas y Aida Leticia Gómez Aguilar** para que cumplan con los requisitos aplicables a su solicitud, específicamente para que se allegue el escrito previsto en la fracción I del multicitado artículo 146 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Una vez analizados dichos puntos, es de señalarse que el **primer punto** ya fue acatado y cumplido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable tal y como se demuestra con el acuerdo inserto en líneas que anteceden.

Ahora bien, en lo que respecta al **segundo punto** consistente en: *"Declarar la nulidad de la resolución impugnada mediante la cual se negó la solicitud relativa a la prórroga de licencia de Construcción de Casa de Huéspedes Mayores de 1,276.13 metros cuadrados para el predio ubicado en la Avenida Roberto Garza Sada número 111 oriente, entre Avenida Jerónimo Siller y Camilo Flamarión, en la Colonia del Valle de San Ángel, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el número de expediente catastral 07-066-005, la cual fue tomada por el Pleno del Republicano Ayuntamiento en la Tercera Sesión Ordinaria del mes de mayo celebrada en fecha catorce (14) y quince (15) de agosto del año dos mil doce (2012)."*, la suscrita Comisión cuenta con las facultades de dictaminar al respecto y someterlo a aprobación del Pleno del Republicano Ayuntamiento por lo cual, en estricto cumplimiento a la sentencia definitiva dictada en fecha treinta (30) de octubre de dos mil trece (2013), conformada mediante sentencia interlocutoria de

fecha treinta (30) de septiembre de dos mil catorce (2014), y además con lo previsto en los artículos 10 fracción XIII y último párrafo, 226, 227 fracción I, 228, 281, 286, 287, 288 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, esta Comisión dictamina en sentido **POSITIVO** declarar la **NULIDAD** y **DEJAR SIN EFECTOS LEGALES** la resolución tomada por el Pleno del Republicano Ayuntamiento en la Tercera Sesión Ordinaria del mes de mayo celebrada en fecha catorce (14) y quince (15) de agosto del año dos mil doce (2012), mediante la cual se negó la **PRÓRROGA DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE CASA DE HUESPEDES MAYOR DE 1,276.13 METROS CUADRADOS** para el predio ubicado en Avenida Roberto Garza Sada número 111 oriente, entre Avenida Jerónimo Siller y Camilo Flamarion, en la Colonia del Valle de San Ángel, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 07-066-005, radicada en la entonces Secretaría de Control Urbano (actualmente denominada Secretaría de Desarrollo Sustentable) bajo el expediente administrativo número **PC 22414/2012.**

Por otra parte y en lo que respecta al **tercer punto** de los efectos de la sentencia que se cumplimenta, la suscrita Comisión tiene a bien traer a la vista el artículo 359 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, mismo que textualmente señala lo siguiente:

> *ARTÍCULO **359.-** Las autoridades estatales o municipales no podrán en ningún caso rechazar las solicitudes, escritos o documentos que les sean presentados por los particulares en las unidades de recepción de documentos, ventanillas de recepción de trámites u oficinas públicas.*
>
> *Cuando los escritos que presenten los interesados no contengan los datos o no cumplan con los requisitos aplicables**, la dependencia u organismo descentralizado correspondiente** deberá prevenir a los interesados, por escrito y por una sola vez, para que subsanen la omisión dentro del término que establezca la Ley competente, o a falta de disposición expresa, en un termino no mayor a veinte días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación; transcurrido el plazo correspondiente sin desahogar la prevención, se desechará el trámite.*
>
> *De no realizarse la prevención mencionada en el párrafo anterior dentro del plazo aplicable, no se podrá desechar el trámite argumentando que está incompleto. En el supuesto de que el requerimiento de información se haga en tiempo, el plazo para que la dependencia correspondiente resuelva el trámite se suspenderá y se reanudará a partir del día hábil inmediato siguiente a aquel en el que el interesado cumpla con los requisitos faltantes.*

En ese orden de ideas, en el caso de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la *"Dependencia u Organismo descentralizado"* a que se refiere el artículo antes inserto lo constituye la actualmente denominada Secretaría de Desarrollo Sustentable, razón por la cual, es ésta última Secretaría la única facultada y competente para realizar la preventiva a que alude el articulo y la sentencia definitiva a cumplimentar, razón por la cual la suscrita Comisión de Desarrollo Sustentable dictamina en sentido **POSITIVO** ordenar a la Secretaría de Desarrollo Sustentable para que prevenga a los C.C. Carlos Rafael Fernández Pozas y Aida Leticia Gómez Aguilar para que cumplan con los requisitos aplicables a su solicitud, específicamente para que se allegue el escrito previsto en la fracción I del multicitado artículo 146 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y, con ello acatar el cabal, debido y total cumplimiento a la sentencia definitiva dictada en fecha treinta (30) de octubre de dos mil trece (2013), conformada mediante sentencia interlocutoria de fecha treinta (30) de septiembre de dos mil catorce (2014).

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos primero y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad y será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Por lo que respecta a la notificación de este dictamen por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de este municipio son omisos en establecer plazo para ello, por lo que **se establece el plazo genérico de tres (3) días hábiles**

contados a partir de la fecha en que sea aprobado el presente dictamen por el R. Ayuntamiento, para que la prenombrada Secretaría haga conocimiento de la parte interesada respecto del presente instrumento; lo anterior, en términos de los artículos 38 y 64 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad y de aplicación supletoria a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En efecto, al no existir un plazo específico señalado en la ley de la materia, ni en el reglamento de marras, se reconoce que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León tiene el carácter de ley fiscal en términos del artículo 2, fracción V, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por lo que se estima de aplicación supletoria dicha codificación fiscal estatal, la cual tampoco establece un plazo específico ni genérico para cumplir con la notificación de este dictamen.

En virtud de lo anterior y nuevamente mediante interpretación armónica e integradora de las disposiciones fiscales vigentes en la entidad, se tiene que en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León (ley fiscal en términos del artículo 2, fracción II, de la codificación fiscal estatal) tampoco establece un plazo específico, mucho menos genérico, para el cumplimiento de lo anterior; sin embargo, esta ley ordena en su artículo 1o. que se aplicará supletoriamente el Derecho Común, entendiéndose como tal al Código Civil estatal por lo que respecta al derecho común objetivo y al Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad en lo que respecta al derecho común subjetivo o procesal, considerándose este último el aplicable por ser éste el ordenamiento legal que regula el *ejercicio* de los derechos y demás plazos procesales en materia común, amén de que el Código Civil del Estado NO establece un plazo específico, ni genérico, para la notificación del sentido del dictamen, por lo que en términos de los artículos 38 y 64 de la codificación procesal civil que nos ocupa, **resulta aplicable el término procesal genérico de tres (3) días hábiles** para la notificación de este dictamen.

Finalmente, todas aquellas consideraciones y razonamientos contenidos en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable transcrito con anterioridad **y que no contravengan directa o indirectamente, ni expresa o implícitamente,** los considerandos del presente documento, forman parte integrante de este Dictamen, en el entendido de que esta H. Comisión es la facultada para dictaminar licencias de uso de suelo, de edificación o construcción (salvo unifamiliar), subdivisión, fusión, parcelación o relotificación, autorización de régimen en condominio, de fraccionamiento y urbanización, entre otros, para su aprobación por parte del Republicano Ayuntamiento, debiendo la Secretaría de Desarrollo Sustentable observar su debido cumplimiento, atento a lo ordenado por el artículo 135 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio.

QUINTA. Con base en lo expuesto en los antecedentes y consideraciones de este dictamen y en acatamiento a la sentencia definitiva dictada por la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado en fecha treinta (30) de octubre de dos mil trece (2013), conformada mediante sentencia interlocutoria dictada por los Magistrados Integrantes de la Sala Superior del referido Tribunal de fecha treinta (30) de septiembre de dos mil catorce (2014) y de acuerdo a lo establecido en el artículo 4 fracciones XVI, LXIII, LXIV, LXIX, 10, fracción XIII y último párrafo en relación con los diversos numerales 226, 227 fracción I, 228, 281, 286, 287, 288, 291 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y artículos 135, 146, 149 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, esta Comisión de Desarrollo Sustentable somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, los siguientes:

A C U E R D O S

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los antecedentes y consideraciones del presente instrumento y en estricto acatamiento a la sentencia definitiva dictada por la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado en fecha treinta (30) de octubre de dos mil trece (2013), conformada mediante sentencia interlocutoria dictada por los Magistrados Integrantes de la Sala Superior del referido Tribunal de fecha treinta (30) de septiembre de dos mil catorce (2014), se **DECLARA** la **NULIDAD** y se **DEJA SIN EFECTOS LEGALES** la resolución tomada por el Pleno del Republicano Ayuntamiento en la Tercera Sesión Ordinaria del mes de mayo celebrada en fecha catorce (14) y quince (15) de agosto del año dos mil doce (2012), mediante la cual se negó a los **C. C. CARLOS FERNÁNDEZ POZAS Y AÍDA LETICIA GÓMEZ AGUILAR,** la **PRÓRROGA DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE CASA DE HUESPEDES MAYOR DE 1,276.13 METROS CUADRADOS** para el predio ubicado en Avenida Roberto Garza Sada número 111 Oriente, entre Avenida Jerónimo Siller y Camilo Flamarion, en la Colonia del Valle de San Ángel, en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 07-066-005,

radicada en la entonces Secretaría de Control Urbano (actualmente denominada Secretaría de Desarrollo Sustentable) bajo el expediente administrativo número **PC 22414/2012.**

SEGUNDO. Se **ORDENA** a la Secretaría de Desarrollo Sustentable para que prevenga a los C.C. Carlos Rafael Fernández Pozas y Aida Leticia Gómez Aguilar para que cumplan con los requisitos aplicables a su solicitud, específicamente para que se allegue el escrito previsto en la fracción I del multicitado artículo 146 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERO. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361, párrafo cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.

CUARTO. Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Sustentable a fin de que, por conducto del personal a su digno cargo, haga del conocimiento de este dictamen a la parte solicitante, dentro del término de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de su aprobación por el Pleno del Republicano Ayuntamiento; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y demás disposiciones señaladas en el presente dictamen.

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

A T E N T A M E N T E, San Pedro Garza García, N. L., a 12 de febrero de 2015. H. COMISIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ PRESIDENTE A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA CRISTINA MORENO GUTIÉRREZ SECRETARIA AUSENTE CON AVISO; C. JORGE SALVADOR GONZÁLEZ GARZA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA MAGDALENA GALVÁN GARCÍA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA LOYOLA COINDREAU FARÍAS VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias Regidor, ¿existe algún comentario al respecto?

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

Se aprueba el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable referente al Expediente Administrativo PC 22414/2012, en los términos expuestos.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**Ausente**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**A favor**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**En contra**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**A favor**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**Ausente**
C.- Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR MAYORÍA, CON 11 VOTOS A FAVOR, EL VOTO EN CONTRA DE LA REGIDORA, MARÍA CRISTINA MORENO, LA AUSENCIA AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN DE LA REGIDORA, MARÍA CONCEPCIÓN LANDA GARCÍA TÉLLEZ Y EL PRESIDENTE MUNICIPAL, ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Cedo la palabra al Presidente de la Comisión de

Desarrollo Sustentable para la presentación del siguiente dictamen referente al Expediente Administrativo CCSIM 24545/2013.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Gracias señor Secretario, para la lectura del dictamen, nuevamente cedo la palabra a mi compañero regidor, Jorge Salvador González.

Regidor, C. Jorge Salvador González Garza. Muchas gracias señor Presidente de la Comisión.

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 Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada, en fecha veintinueve (29) de enero de dos mil quince (2015), la solicitud presentada el día tres (03) de diciembre de dos mil trece (2013), por los **C. C. GABRIELA ENCISO ÁLVAREZ SILLER (NUDA PROPIEDAD), ADOLFO ENCISO ÁLVAREZ DE LA GARZA Y ELSA SILLER BEIKIRCH (USUFRUCTUARIOS VITALICIOS)**, y por la persona moral denominada **PC CAD S. A. DE C. V.,** mediante la cual solicitan la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES, OFICINAS, RESTAURANTES Y DEPARTAMENTOS,** para el predio ubicado en la Avenida Roberto Garza Sada sin número, entre las calles Juan Crouset y Alberto P. González, en el Fraccionamiento Residencial Carrizalejo, en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 07-086-001, misma que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **CCSIM 24545/2013**, por lo que se presenta el siguiente Dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación.

ANTECEDENTES

PRIMERO. Que la parte promovente presentó solicitud relativa a la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES, OFICINAS, RESTAURANTES Y DEPARTAMENTOS,** para el predio ubicado en la Avenida Roberto Garza Sada sin número, entre las calles Juan Crouset y Alberto P. González, en la colonia Carrizalejo en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 07-086-001, misma que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **CCSIM 24545/2013.**

SEGUNDO. La parte promovente acompañó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Copia simple de escritura pública número 19,151-diecinueve mil ciento cincuenta y uno, de fecha 22-veintidós de abril del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruíz, Titular de la Notaría Pública número 115-ciento quince, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Donación Gratuita de Bienes Inmuebles, celebrado entre los C.C. Elsa Siller Beikirch y Adolfo Enciso Álvarez de la Garza como donantes y la C. Gabriela Enciso Álvarez Siller, como donataria, relativo a los predios identificados como Lote 1-uno de la manzana número 86-ochenta y seis con superficie 599.18 metros cuadrados, Lote 2-dos de la manzana número 86-ochenta y seis con superficie de 471.60 metros cuadrados, Lote 3-tres de la manzana número 86-ochenta y seis con superficie de 367.80 metros cuadrados, Lote 12-doce 2-A dos guión A de la manzana número 86-ochenta y seis con superficie de 471.60 metros cuadrados y Lote número 3-tres de la manzana número 86-ochenta y seis con superficie de 590.02 metros cuadrados, todos del Fraccionamiento Residencial Carrizalejo, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1388, volumen 110, libro 56, sección Propiedad, unidad Garza García, de fecha de 12-doce de agosto del año 2010-dos mil diez.

2. Copia simple de escritura pública número 49,899-cuarenta y nueve mil ochocientos noventa y nueve, de fecha 18-dieciocho de junio del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Federico Cerrillo Ortiz, Notario Público Suplente en funciones de la Notaría Pública número 37-treinta y siete, de la que es Titular el C. Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, y con ejercicio en el

Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la Donación Gratuita del Usufructo Vitalicio de Bienes Inmuebles que otorgan como la parte donante la C. Gabriela Enciso Álvarez Siller y como los donatarios los C. Adolfo Enciso Álvarez de la Garza y Elsa Siller Beikirch (también conocida como Elsa Siller Beikirch, Elsa Siller B. de Enciso, Elsa Siller Beikirch de Enciso y Elsa Siller Beikirch de Enciso-Álvarez, relativo al lote de terreno marcado con la letra B del plano de fusión catastralmente lote 1-uno de la manzana número 86-ochenta y seis, con superficie de 2,132.40 metros cuadrados y lote de terreno marcado con el número 3-tres de la manzana número 86-ochenta y seis con superficie de 367.80 metros cuadrados; lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 511, volumen 82, libro 21, sección Gravamen, de fecha 22-veintidós de agosto del año 2012-dos mil doce.

Así mismo presenta escrito de fecha 20-veinte de mayo del año 2012-dos mil doce, suscrito por el Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Titular de la Notaría Pública número 37-treinta y siete, de la que es el C., y con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala que el predio objeto de la donación a la que se refiere la escritura pública antes citada, se encuentra LIBRE DE GRAVAMEN, y por error se inscribió en la sección Gravamen.

3. Copia simple de escritura pública número 21,734-veintiun mil setecientos treinta y cuatro, de fecha 14-catorce de septiembre del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruíz, titular de la Notaría Pública número 115-ciento quince, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, mediante el cual la C. Elsa Siller Beikirch otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas a favor de la C. Gabriela Enciso Álvarez Siller, lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1647, volumen 131, libro 66, sección Res. Y Conv. Diversos, Unidad: Monterrey, de fecha de 14-catorce de mayo del año 2013-dos mil trece.

4. Copia simple de la escritura pública número 1,895-mil ochocientos noventa y cinco mil, de fecha 10-diez de febrero del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado José Andrés Villareal García, titular de la Notaría Pública número 99-noventa y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a la constitución de una Sociedad Anónima, la cual se denominara PC CAD, S.A. DE C.V.; designando como Apoderados Legales de la sociedad a los C.C. Rene Villarreal González, David Probert Canseco y Alejandro R. Probert Gámez; lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 504, volumen 431, Libro No. 3, Segundo Auxiliar, Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección de Comercio, de fecha 22-veintidós de febrero del año 1999-mil novecientos noventa y nueve.

5. Escrito de fecha 11 de septiembre del año 2014-dos mil catorce, dirigido a la Lic. Blanca Leticia Ortiz Pérez, Segundo Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, donde los C.C. Gabriela Enciso Álvarez Siller y Adolfo Enciso Álvarez de la Garza, en representación de la C. Elsa Siller Beikirch, donde en referencia al escrito de la fusión presentada con fecha 13-trece de noviembre de 2013-dos mil trece, al revisar el plano correspondiente se desprende que una de las medidas y la superficie total del inmueble, se especificaron de manera incorrecta, debiendo ser lo correcto, una superficie total de 2,499.90 metros cuadrados, lo anterior notariado y ratificado, ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, titular de la Notaría Pública número 123-ciento veinte tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, lo anterior dentro del acta fuera de protocolo número 213,299; siendo inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 22-veintidós de septiembre del año 2014-dos mil catorce, bajo el número 1183, Volumen 70, Sección Auxiliar, Unidad Garza García.

6. Copia simple de plano e instructivo de fecha 17-diecisiete de septiembre del año 2013-dos mil trece, donde R. Ayuntamiento de este municipio, en la primera sesión ordinaria del mes de septiembre, celebrada el día 10-diez de septiembre del año 2013-dos mil trece, autoriza la Fusión de 2-dos lotes para quedar en 1-un lote de superficie total de 2,500.20 metros cuadrados, los cuales se localizan en las Avenida Roberto Garza Sada y las calle Ing. Juan Crouset y Alberto P. González, en el Fraccionamiento Residencial Carrizalejo, de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales están identificados con los expedientes catastrales números 07-086-001 y 07-086-003, lo anterior dentro del expediente SFR 23661/2013.

7. Copia simple de escrito dirigido a las C. Blanca Leticia Ortiz Pérez, Segundo Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, donde los C.C. Adolfo Enciso Álvarez de la Garza y Gabriela Enciso Álvarez Siller, en representación de la C. Elsa Siller Beikirch, solicitan la inscripción de la Fusión del lote de terreno marcado con el número 1 resultado de la fusión de la manzana número 86 del Fraccionamiento Residencial Carrizalejo, con una superficie de 2,500.20 metros cuadrados, lo anterior pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, titular de la Notaría Pública número 123, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1284, volumen 68, Libro 26, sección Auxiliar, de fecha 13-trece de Noviembre del año 2013-dos mil trece.

8. Copia simple de convenio de inversión que celebran, por su parte los C.C. Adolfo Enciso Álvarez de la Garza y Gabriela Enciso Álvarez Siller Beikirch, a quienes se les denominara los "Inversionistas del Terreno" y por otra parte la Sociedad "PC CAD S.A. DE C.V." la cual se denominara "El Inversionista del Dinero para la Construcción"; ratificado en fecha 26-veintiséis de abril del año 2013-dos mil trece, ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Titular de la Notaría Pública número 37-treinta y siete, de la que es el C., y con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, registrándolo en el Libro de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 88,436/2013.

9. Copia simple del Periódico Oficial de fecha 1-primero de Mayo de 1976-mil novecientos setenta y seis, número 35 donde en el Acuerdo Cuarto menciona que: *"Los lotes que den frente a las avenidas Gómez Morín y Coatzacoalcos se deberán destinar para funciones comerciales y de servicios pudiendo autorizarse en estos la construcción de edificios de departamentos. El resto de los lotes se deberá destinar para vivienda unifamiliar. Las superficies para funciones públicas se deberán destinar para parque o escuela".*

10. Copia simple del Acta número 10/76 donde se procedió a la celebración de una Sesión de la Comisión de Planificación y Obras del Gobierno del Estado, de fecha 19-diecinueve de marzo de 1976-mil novecientos setenta y seis, donde en su Acuerdo Cuarto menciona: *"Los lotes que quedan con frente a las Avenidas Gómez Morín y Coatzacoalcos se deberán destinar para funciones comerciales y de servicios, pudiendo autorizarse en estos la construcción de edificios de departamentos".*

11. Copia del estado de cuenta del impuesto predial expedidos por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería, en fecha 21-veintiuno de Marzo del año 2014-dos mil catorce, correspondientes al pago del impuesto predial del primer bimestre de 2014 al tercer bimestre de 2014, relativo al predio con expediente catastral 07-086-001.

12. Oficio número DMPCE/SAE-J/D-396/2013 de fecha 21-veintiuno de noviembre del año 2013-dos mil trece, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado, en la cual el Director de Protección Civil del Estado y el Subdirector de Prevención y Administración de Emergencias de la Dirección de Protección Civil del Estado informan que se considera factible la realización del proyecto.

13. En fecha 10-diez de Marzo del año 2014-dos mil catorce, se previno al C. Alejandro Randolph Probert representante legal de la persona moral denominada PC CAD, S.A. DE C.V., mediante el número de oficio CIOR/SEDS/306/2013, dentro del expediente administrativo número CCSIM-24545/2013, para que presentara ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable la siguiente documentación:
    - Presentar correcciones en solicitud formal (especificar usos solicitados), lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 146 Fracción I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L
    - Presentar correcciones en escrito dirigido a la Secretaría (especificar usos solicitados), lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 146 Fracción I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L
    - Presentar planos con correcciones en el formato oficial, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 146 Fracción II, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L
    - Presentar comprobante del pago del impuesto predial al corriente, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 146, Fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.

- Presentar Estudio de infiltración, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 146, Fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.
- Presentar Contrato de arrendamiento notariado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 146, Fracción XVIII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.
- Presentar Seguro de responsabilidad civil contra terceros, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 153, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 146, Fracción XXI, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.

Lo anterior, se notificó el día 14-catorce de Marzo del año 2014-dos mil catorce, entendiéndose la diligencia con la C. Perla Gloria Bravo, quien se ostentó como empleada de la persona que se busca, cumpliendo con lo solicitado la parte promovente.

14. Solicitud en formato oficial referente al trámite en cuestión.

15. Solicitud abierta en relación al trámite que nos ocupe.

16. Fotografías del predio objeto de la solicitud.

17. Copia de identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a favor de los C. C. Natal Rivadeneira Solís, Perla Yaneth Gloria Bravo, Adolfo Enciso Álvarez de la Garza, Gabriela Enciso Álvarez Siller y Alejandro Randolph Probert Gamez.

18. Planos en formato oficial.

19. Memoria de Cálculo Estructural.

20. Estudio de Mecánica de Suelos.

21. Diseño de Fosas de Absorción.

22. Estudio de Reconocimiento Geológico-Geotécnico.

23. Estudio hidrológico.

24. Estudio de impacto vial.

TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, a través de su inspector adscrito, realizó dos (2) inspecciones físicas al predio de referencia, de las cuales se desprende lo siguiente:

"***1ra Inspección:*** *Avance de obra efectuado por el Arq. Julio César de la Garza Tovar. Obra sin empezar, colinda con casas habitaciones en ambos lados, el arroyo de calle por Ave. Roberto Garza Sada es de 16.00 metros y banquetas en ambos lados es de 3.00 metros, el arroyo de calle por Juan Crouset es de 8.00 metros y banquetas en ambos lados es de 2.00 metros, el arroyo de calle por Alberto P. González es de 8.00 metros y banquetas en ambos lados es de 2.00 metros, ochavo es de 4.00 metros por Ave. Roberto Garza Sada y 4.00 metros por Juan Crouset, ochavo es de 4.00 metros por Ave. Roberto Garza Sada y 4.60 metros por Alberto P. González. ver croquis, ubicación de mobiliario urbano: ver croquis, se anexan fotografías en el Sistema, uso actual: baldío. 13/12/2013.*

2da Inspección: *Avance de obra efectuado por el Arq. José Manuel Pérez Martínez. Observaciones: Alineamiento en avance anterior, hasta este momento no se han efectuado trabajos de construcción en el predio, predio con abundantes matorrales, se ingresan 3-tres fotografías al Sistema. 16/01/2015."*

CUARTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fundamento en el numeral 148 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa, mismo que será transcrito en su integridad en ulteriores líneas.

QUINTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable en observancia al numeral 148 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha veintiocho (28) de Enero de dos mil quince

(2015) turnó el expediente en mención al Consejo Consultivo Ciudadano, a fin de que emitiera su opinión, siendo el sentido de la misma **"A FAVOR"** de aprobar lo solicitado.

SEXTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, en términos de lo establecido en los artículos 286, 288, 293 y 294 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en los artículos 138, fracción XIII y 148 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó en fecha veintinueve (29) de enero de dos mil quince (2015) a esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud de la parte promovente, a fin de que emitiera 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 las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que la Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, solventar y proponer al Republicano Ayuntamiento, el Dictamen correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 10, fracción XIII, en relación con los diversos numerales 286, 288, 293, 294 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y artículos26, 27, 28 fracción XI, 29 fracción XI incisos a), e) y j), 31 al 35, 83 fracción II y del 85 al 87, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, artículos 135 segundo párrafo, 139, 140, 143 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. Que el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable, referente a la solicitud presentada de conformidad con los artículos 10, fracción XIII y último párrafo, 286, 288, 293, 294 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 135 segundo párrafo, 139, 140, 143, y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERA. Que esta Comisión procedió a valorar las constancias que obran en el expediente administrativo número **CCSIM 24545/2013,** en los siguientes términos:

1. La propiedad del inmueble y el interés jurídico que le asiste a la parte promovente lo acredita con los documentos descritos anteriormente en los numerales referidos en el capítulo denominado Antecedentes del presente dictamen.

2. En términos de lo previsto por los artículos 286, 288, 293 y 294 de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León y numerales135 segundo párrafo, 139, 140, 143 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la parte solicitante acompañó los documentos anteriormente señalados en el punto segundo del capítulo denominado Antecedentes del presente dictamen.

Con fundamento en lo establecido en el artículo 10 fracción XIII de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado, mismo que a la letra dice: *"Son facultades y obligaciones de los Municipios: Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, **uso de edificación, construcción**, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y conjuntos urbanos, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano parcial, las disposiciones de la presente Ley y demás que resulten aplicables*", se pone a consideración de la Comisión de Desarrollo Sustentable, la presente solicitud, bajo el siguiente dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable:

***ñ**DICTAMEN TÉCNICO*

I. DATOS GENERALES
Fecha de ingreso: *03-tres de Diciembre del año 2013-dos mil trece*

No. de Expediente:	*CCSIM- 24545/2013*
No. Expediente Catastral:	*07-086-001*
Asunto:	*Licencia de Construcción Obra Nueva y Licencia de Uso de Edificación para Locales Comerciales, Oficinas, Restaurantes y Departamentos.*
Ubicación:	*Ave. Roberto Garza Sada sin número entre las calles Juan Crouset y Alberto P. González.*
Propietario.	*Gabriela Enciso Álvarez Siller (Nuda Propiedad), Adolfo Enciso Álvarez de la Garza y Elsa Siller Beikirch (Usufructo Vitalicio).*
Titular de la Licencia.	*PC CAD S.A. DE C.V.*
Superficie del Predio.	*2,499.90 metros cuadrados.*

DESCRIPCIÓN DE PROYECTO: En un lote con superficie de 2,500.20 metros cuadrados, ubicado en la Avenida Roberto Garza Sada sin número, entre las calles Juan Crouset y Alberto P. González, en el Fraccionamiento Residencial Carrizalejo de este Municipio, se pretende realizar una obra nueva para locales comerciales, oficinas, restaurante y departamentos en 4 Niveles, el cual contará con 6-seis medios sótanos que albergará un total de 139-ciento treinta y nueve cajones de estacionamiento en 5,077.94 metros cuadrados, en Primer Nivel contará con 11-once cajones de estacionamiento techados en 310.26 metros cuadrados y Locales comerciales en 749.39 metros cuadrados, en Segundo Nivel contara con 2 oficinas en 1065.88 metros cuadrados, en Tercer Nivel contara con 2 Locales Comerciales en 522.62 metros cuadrados y 1 Restaurante con terraza en 306.03 metros cuadrados, en Cuarto Nivel contara con 2 Departamentos y área común en un área de 253.57 metros cuadrados y en Nivel de Azotea con 25.00 metros cuadros, para generar un total de 8,310.69 metros cuadrados de construcción, así mismo se solicita la Licencia de Uso de Edificación para Locales Comerciales, Oficinas, Restaurantes y Departamentos, para el predio identificado con el número de expediente catastral número 07-086-001.

II.- ANTECEDENTES.

1. *Presenta copia simple de escritura pública número 19,151-diecinueve mil ciento cincuenta y uno, de fecha 22-veintidós de abril del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruíz, Titular de la Notaría Pública número 115-ciento quince, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Donación Gratuita de Bienes Inmuebles, celebrado entre los C.C. Elsa Siller Beikirch y Adolfo Enciso Álvarez de la Garza como donantes y la C. Gabriela Enciso Álvarez Siller, como donataria, relativo a los predios identificados como Lote 1-uno de la manzana número 86-ochenta y seis con superficie 599.18 metros cuadrados, Lote 2-dos de la manzana número 86-ochenta y seis con superficie de 471.60 metros cuadrados, Lote 3-tres de la manzana número 86-ochenta y seis con superficie de 367.80 metros cuadrados, Lote 12-doce 2-A dos guión A de la manzana número 86-ochenta y seis con superficie de 471.60 metros cuadrados y Lote número 3-tres de la manzana número 86-ochenta y seis con superficie de 590.02 metros cuadrados, todos del Fraccionamiento Residencial Carrizalejo, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1388, volumen 110, libro 56, sección Propiedad, unidad Garza García, de fecha de 12-doce de agosto del año 2010-dos mil diez.*

2. *Presenta copia simple de escritura pública número 49,899-cuarenta y nueve mil ochocientos noventa y nueve, de fecha 18-dieciocho de junio del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Federico Cerrillo Ortiz, Notario Público Suplente en funciones de la Notaría Pública número 37-treinta y siete, de la que es Titular el C. Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, y con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la Donación Gratuita del Usufructo Vitalicio de Bienes Inmuebles que otorgan como la parte donante la C. Gabriela Enciso Álvarez Siller y como los donatarios los C. Adolfo Enciso Álvarez de la Garza y Elsa Siller Beikirch (también conocida como Elsa Siller Beikirch, Elsa Siller B. de Enciso, Elsa Siller Beikirch de Enciso y Elsa Siller Beikirch de Enciso-Álvarez, relativo al lote de terreno marcado con la letra B del plano de fusión catastralmente lote 1-uno de la manzana número 86-ochenta y seis, con superficie de 2,132.40 metros cuadrados y lote de terreno marcado con el número 3-tres de la manzana número 86-ochenta y seis con superficie de 367.80 metros cuadrados; lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 511, volumen 82, libro 21, sección Gravamen, de fecha 22-veintidós de agosto del año 2012-dos mil doce.*

   Así mismo presenta escrito de fecha 20-veinte de mayo del año 2012-dos mil doce, suscrito por el Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Titular de la Notaría Pública número 37-treinta y siete, de la que es el C., y con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, mediante el cual señala que el predio objeto de la donación a la que se refiere la escritura pública antes citada, se encuentra LIBRE DE GRAVAMEN, y por error se inscribió en la sección Gravamen.

3. *Presenta copia simple de escritura pública número 21,734-veintiun mil setecientos treinta y cuatro, de fecha 14-catorce de septiembre del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruíz, titular de la Notaría Pública número 115-ciento quince, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, mediante el cual la C. Elsa Siller Beikirch otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas a favor de la C. Gabriela Enciso Álvarez Siller, lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1647, volumen 131, libro 66, sección Res. Y Conv. Diversos, Unidad: Monterrey, de fecha de 14-catorce de mayo del año 2013-dos mil trece.*

4. *Presenta copia simple de la escritura pública número 1,895-mil ochocientos noventa y cinco mil, de fecha 10-diez de febrero del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado José Andrés Villareal García, titular de la Notaría Pública número 99-noventa y nueve, con*

ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a la constitución de una Sociedad Anónima, la cual se denominara PC CAD, S.A. DE C.V.; designando como Apoderados Legales de la sociedad a los C.C. Rene Villarreal González, David Probert Canseco y Alejandro R. Probert Gámez; lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 504, volumen 431, Libro No. 3, Segundo Auxiliar, Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección de Comercio, de fecha 22-veintidós de febrero del año 1999-mil novecientos noventa y nueve.

5. *Presenta escrito de fecha 11 de septiembre del año 2014-dos mil catorce, dirigido a la Lic. Blanca Leticia Ortiz Pérez, Segundo Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, donde los C.C. Gabriela Enciso Álvarez Siller y Adolfo Enciso Álvarez de la Garza, en representación de la C. Elsa Siller Beikirch, donde en referencia al escrito de la fusión presentada con fecha 13-trece de noviembre de 2013-dos mil trece, al revisar el plano correspondiente se desprende que una de las medidas y la superficie total del inmueble, se especificaron de manera incorrecta, debiendo ser lo correcto, una superficie total de 2,499.90 metros cuadrados, lo anterior notariado y ratificado, ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, titular de la Notaría Pública número 123-ciento veinte tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, lo anterior dentro del acta fuera de protocolo número 213,299; siendo inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 22-veintidós de septiembre del año 2014-dos mil catorce, bajo el número 1183, Volumen 70, Sección Auxiliar, Unidad Garza García.*

6. *Presenta copia simple de plano e instructivo de fecha 17-diecisiete de septiembre del año 2013-dos mil trece, donde R. Ayuntamiento de este municipio, en la primera sesión ordinaria del mes de septiembre, celebrada el día 10-diez de septiembre del año 2013-dos mil trece, Autoriza la Fusión de 2-dos lotes para quedar en 1-un lote de superficie total de 2,500.20 metros cuadrados, los cuales se localizan en las Avenida Roberto Garza Sada y las calle Ing. Juan Crouset y Alberto P. González, en el Fraccionamiento Residencial Carrizalejo, de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales están identificados con los expedientes catastrales números 07-086-001 y 07-086-003, lo anterior dentro del expediente SFR 23661/2013.*

7. *Presenta copia simple de escrito dirigido a las C. Blanca Leticia Ortiz Pérez, Segundo Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, donde los C.C. Adolfo Enciso Álvarez de la Garza y Gabriela Enciso Álvarez Siller, en representación de la C. Elsa Siller Beikirch, solicitan la inscripción de la Fusión del lote de terreno marcado con el número 1 resultado de la fusión de la manzana número 86 del Fraccionamiento Residencial Carrizalejo, con una superficie de 2,500.20 metros cuadrados, lo anterior pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, titular de la Notaría Pública número 123, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, lo anterior inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1284, volumen 68, Libro 26, sección Auxiliar, de fecha 13-trece de Noviembre del año 2013-dos mil trece.*

8. *Presenta copia simple de convenio de inversión que celebran, por su parte los C.C. Adolfo Enciso Álvarez de la Garza y Gabriela Enciso Álvarez Siller Beikirch, a quienes se les denominara los **ñ**Inversionistas del Terreno**ò** y por otra parte la Sociedad **ñ**PC CAD S.A. DE C.V.**ò** la cual se denominara **ñ**El Inversionista del Dinero para la Construcción**ò**; ratificado en fecha 26-veintiséis de abril del año 2013-dos mil trece, ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Titular de la Notaría Pública número 37-treinta y siete, de la que es el C., y con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, registrándolo en el Libro de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 88,436/2013*

9. *Presenta copia simple del Periódico Oficial de fecha 1-primero de Mayo de 1976-mil novecientos setenta y seis, número 35 donde en el Acuerdo Cuarto menciona que: **ñ**Los lotes que den frente a las avenidas Gómez Morín y Coatzacoalcos se deberán destinar para funciones comerciales y de servicios pudiendo autorizarse en estos la construcción de edificios de departamentos. El resto de los lotes se deberá destinar para vivienda unifamiliar. Las superficies para funciones públicas se deberán destinar para parque o escuela**ò**.*

10. *Presenta copia simple del Acta número 10/76 donde se procedió a la celebración de una Sesión de la Comisión de Planificación y Obras del Gobierno del Estado, de fecha 19-diecinueve de marzo de 1976-mil novecientos setenta y seis, donde en su Acuerdo Cuarto menciona: **ñ**Los lotes que quedan con frente a las Avenidas Gómez Morín y Coatzacoalcos se deberán destinar para funciones comerciales y de servicios, pudiendo autorizarse en estos la construcción de edificios de departamentos.*

11. *Presenta copia del estado de cuenta del impuesto predial expedidos por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería, en fecha 21-veintiuno de Marzo del año 2014-dos mil catorce, correspondientes al pago del impuesto predial del primer bimestre de 2014 al tercer bimestre de 2014, relativo al predio con expediente catastral 07-086-001.*

12. *Presenta oficio número DMPCE/SAE-J/D-396/2013 de fecha 21-veintiuno de noviembre del año 2013-dos mil trece, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado, en la cual el Director de Protección Civil del Estado y el Subdirector de Prevención y Administración de Emergencias de la Dirección de Protección Civil del Estado informan que se considera factible la realización del proyecto.*

13. *En fecha 10-diez de Marzo del año 2014-dos mil catorce, se previno al C. Alejandro Randolph Probert representante legal de la persona moral denominada PC CAD, S.A. DE C.V., mediante el número de*

oficio CIOR/SEDS/306/2013, dentro del expediente administrativo número CCSIM-24545/2013, para que presentara la siguiente documentación:

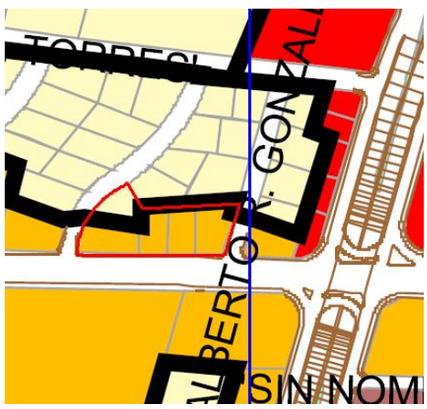
- *Presentar correcciones en solicitud formal (especificar usos solicitados), lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 146 Fracción I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L*
- *Presentar correcciones en escrito dirigido a la Secretaría (especificar usos solicitados), lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 146 Fracción I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L*
- *Presentar planos con correcciones en el formato oficial, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 146 Fracción II, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L*
- *Presentar comprobante del pago del impuesto predial al corriente, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 146, Fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*
- *Presentar Estudio de infiltración, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 146, Fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*
- *Presentar Contrato de arrendamiento notariado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 146, Fracción XVIII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*
- *Presentar Seguro de responsabilidad civil contra terceros, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 153, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L. Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 146, Fracción XXI, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*

Lo anterior, se notificó el día 14-catorce de Marzo del año 2014-dos mil catorce, entendiéndose la diligencia con la C. Perla Gloria Bravo, quien se ostentó como empleada de la persona que se busca.

III.- INSPECCIÓN FÍSICA.

1ra Inspección: Avance de obra efectuado por el Arq. Julio César de la Garza Tovar. Obra sin empezar, colinda con casas habitaciones en ambos lados, el arroyo de calle por Ave. Roberto Garza Sada es de 16.00 metros y banquetas en ambos lados es de 3.00 metros, el arroyo de calle por Juan Crouset es de 8.00 metros y banquetas en ambos lados es de 2.00 metros, el arroyo de calle por Alberto P. González es de 8.00 metros y banquetas en ambos lados es de 2.00 metros, ochavo es de 4.00 metros por Ave. Roberto Garza Sada y 4.00 metros por Juan Crouset, ochavo es de 4.00 metros por Ave. Roberto Garza Sada y 4.60 metros por Alberto P. González. ver croquis, ubicación de mobiliario urbano: ver croquis, se anexan fotografías en el Sistema, uso actual: baldío. 13/12/2013.

2da Inspección: Avance de obra efectuado por el Arq. José Manuel Pérez Martínez. Observaciones: Alineamiento en avance anterior, hasta este momento no se han efectuado trabajos de construcción en el predio, predio con abundantes matorrales, se ingresan 3-tres fotografías al Sistema. 16/01/2015.



IV. ZONIFICACIÓN.

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación el predio identificado con el número de expediente catastral 07-086-001, se reconoce en dos zonas:

a) Una porción de aproximadamente 367.80 metros cuadrados, se reconoce en una Zona Habitacional Unifamiliar H-10, con una densidad de 400.00 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39, fracción X, del citado Reglamento, y conforme a lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Zonas Habitacionales H-10, contenido en el citado Plan, el Uso Habitacional (1000), la Función Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) (1004), las funciones Comercial (2000) y el Uso de Servicios (3000), la función Prestación de servicios a empresas y particulares (3500), el giro Oficina, despacho de profesionistas (3501) y la función De alimentos y bebidas (3100), el giro restaurante (3101) se considera Prohibido.

b) *Y una porción de aproximadamente 2,132.40 metros cuadrados, se reconoce en una Zona Multifamiliar HM-7 con una densidad de 200.00 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40, fracción VII , del citado Reglamento, y conforme a lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Zona Multifamiliar HM-7, contenido en el citado Plan, el Uso Habitacional (1000), la Función Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) (1004), se considera PERMITIDO, en cuanto a las funciones Comercial (2000) y el Uso de Servicios (3000), la función Prestación de servicios a empresas y particulares (3500), el giro Oficina, despacho de profesionistas (3501) y la función De alimentos y bebidas (3100), el giro restaurante (3101) se considera Prohibido sin embargo de acuerdo al Acta 10/76 de la Sesión de la Comisión de Planificación y Obras del Gobierno del Estado y al Periódico Oficial de fecha 1-primero de Mayo de 1976, número 35, mencionados en el punto II Antecedentes, números 9 y 10 de, señala que ñLos lotes que den frente a las avenidas Gómez Morín y Coatzacoalcos se deberán destinar para funciones comerciales y de servicios pudiendo autorizarse en estos la construcción de edificios de departamentosò , por lo anterior se considera PERMITIDO, únicamente para ésta porción de terreno.*

En cuanto a la densidad máxima permitida para el terreno identificado con el número de expediente catastral 07-086-001, Siendo que el terreno cuenta con una superficie de aproximadamente 2,132.40 metros cuadrados, que se reconoce en una Zona Multifamiliar HM-7, se divide ésta superficie entre la densidad permitida (2,132.40/200.00= 10.66), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 40, fracción VII y último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual establece en su último párrafo que la fracción resultante de dicha operación que sea igual a 0.5 unidad de vivienda o mayor, se considerara una unidad de vivienda más, por lo que podrá construir hasta 11 unidades. En su proyecto presenta 2 unidades de vivienda por lo que se considera que cumple

Dicho lo anterior, la densidad máxima permitida para el predio es de 11 unidades, en su proyecto presentan 2 departamentos, por lo que cumple.

Así mismo, conforme a lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Zona Comercial, contenido en el citado Plan, las funciones Comercial (2000) se consideran permitidas las siguientes:

2000	*Comercial*
2100	*Comercial al por mayor o al por menor*
2106	*Materiales y maquinaria para la industria y la construcción*
2107	*Equipo y materiales para el comercio y servicios*
2108	*Alimentos preparados para animales*
2109	*Cueros y pieles*
2110	*Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel*
2111	*Fibras textiles*
2112	*Madera y materiales de construcción*
2113	*Papel cartón o vidrio nuevo*
2114	*Envases*
2116	*Fertilizantes y plaguicidas*
2118	*Productos químico-farmacéuticos o para usos industriales*
2119	*Artículos de ferretería y tlapalería*
2120	*Artículos para oficinas*
2121	*Vehículos de transporte, accesorios, refacciones y partes*
2122	*Jugueterías*
2123	*Papelerías, librerías, revisterías*
2124	*Artículos escolares y de oficina*
2125	*Misceláneas*
2126	*Frutas y legumbres*
2127	*Carnes y productos derivados*
2128	*Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche*
2129	*Pescados, mariscos y otros productos marinos*
2130	*Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)*
2131	*Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías*

2132	*Refrescos embotellados y aguas purificadas*
2135	*Cigarros y puros*
2136	*Mercados públicos*
2137	*Panaderías y tortilerías*
2138	*Supermercados y tiendas de autoservicio*
2139	*Farmacias y similares*
2140	*Muebles, aparatos y artículos para el hogar*
2141	*Alfombras, cortinas y similares*
2142	*Espejos, vidrios y lunas*
2143	*Discos compactos, cintas, instrumentos musicales*
2146	*Venta de grasas y aceites lubricantes*
2147	*Equipo y material fotográfico y cinematográfico*
2148	*Artículos y aparatos deportivos*
2149	*Ópticas*
2150	*Florerías*
2151	*Refaccionarias*
2152	*Joyerías y relojerías*
2153	*Artesanías y artículos artísticos*
2154	*Artículos religiosos*
2155	*Venta de automóviles, camiones, motocicletas y similares*

V.- DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción
*Construcción Existente:**é ..é** . 0.00 metros cuadrados.*
Obra nueva..... 8,310.69 metros cuadrados.
*Construcción total:**é é é é é** ... 8,310.69 metros cuadrados.*

DESGLOSE DE ÁREAS:

Sótano 5 y 6	*1,781.56 m2*	*Estacionamiento con 51 cajones (36 cajones estándar 10 cajones compactos y 5 cajones de discapacitados)*
Sótano 3 y 4	*1,781.56 m2*	*Estacionamiento con 48 cajones (36 cajones estándar 7 cajones compactos y 5 cajones de discapacitados).*
Sótano 1 y 2	*1,514.82 m2*	*Estacionamiento con 40 cajones (31 cajones estándar 6 cajones compactos y 3 cajones de discapacitados).*
Nivel 1	*1,059.65 m2*	*Locales Comerciales (749.39 m2) y Estacionamiento techado (310.26 m2) con 11 cajones (9 cajones estándar y 2 discapacitados).*
Nivel 2	*1,065.88 m2*	*2 Oficinas.*
Nivel 3	*828.65 m2*	*2 Locales Comerciales (522.62 m2) y 1 Restaurante con terraza (306.03 m2).*
Nivel 4	*253.57 m2*	*2 Departamentos (97.33 m2 de área neta de cada departamento) y 58.91 m2 de área común.*
Azotea	*25.00 m2*	*Losa de escaleras y cubo de elevadores*
Total	*8,310.69 m2*	*1,272.01 m2 de Locales Comerciales, 306.03 m2 de Restaurante, 1,065.88 m2 de Oficinas, 194.66 m2 de Departamentos, 58.91 m2 de área común, 25.00 m2 de Azotea y 5,388.20 m2 (Estacionamiento con 150 cajones de estacionamiento techados)*

VI.- LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCION.

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, CONSIDERANDO SOLO EL ÁREA DE 2,131.70 METROS CUADRADOS.

CONCEPTO	*NORMATIVIDAD*	*PROYECTO*	*CUMPLE*

Altura Máxima	*ARTÍCULO 63, primer párrafo del citado Reglamento: Las edificación con uso de suelo comercial, de servicios o mixto podrá tener una altura de 10 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el plan, siendo el lote identificado con el número de expediente catastral 03-002-008.* *10.00 + ½(6.28 ML)= 13.14 ML.* *10.00 + ½(12.68 ML)= 16.34 ML.*	*13.14 metros.* *16.20 metros.*	*SI*
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	*2.5 veces equivalente a 6,249.75 metros cuadrados, Artículo 65 párrafo tercero.*	*2.18 Veces, equivalente a 5,472.04 m2*	*SI*
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	*70% equivalente a 1,750.00 metros cuadrados, Art. 65 Fracc I, letra b*	*1,125.24 m2 equivalente a 45%*	*SI*
Coeficiente de Área de Verde (CAV)	*20% equivalente a 499.98 metros cuadrados, Art. 68 Fracc. V.*	*530.11 m2 equivalente a 21.20%*	*SI*
Remetimiento Frontal	*5% de la longitud del frente del lote equivalente a 3.93 metros, Art. 64, Fracción II*	*3.93 metros*	*SI*
Remetimiento Posterior	*3.00 metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, cuando colinde con inmueble que el Plan o Programa determina con uso habitacional unifamiliar o multifamiliar, Art. 64, Fracc. III, letra b, lo que equivale a 5.73 metros.*	*6.28 metros*	*SI*
Remetimiento Lateral	*Ninguno cuando colinde con inmuebles que el Plan o Programa determina con usos de suelo comercial, de servicios, mixto o industrial o cuando la colindancia sea con una vía pública, derecho de paso propiedad municipal o un área de propiedad municipal destinada a parque, jardín o plaza. Artículo 64 fracción IV letra a.*	*9.68 metros, lado poniente (colinda con la calle Juan Crouset)).* *y* *3.54 metros, lado oriente (colinda con la calle Alberto R. González).*	*SI*
Cajones de Estacionamiento	*<u>LOCALES</u>: 1 cajón por cada 20.00 m2 de construcción; 1,272.01 metros cuadrados equivale a 64 cajones.* *<u>2 OFICINAS:</u> 1 cajón por cada 25 m2 de construcción;* *1,065.88 metros cuadrados equivale a 43 cajones.* *<u>RESTAURANTES:</u> 1 cajón por cada 10.00 m2 de construcción: 306.03 metros cuadrados equivale a 31 cajones.* *<u>2 DEPARTAMENTOS</u> c/u menor de 100.00 m2 = 3 cajones.* *2 cajones de estacionamiento para visitas, artículo 77, quinto párrafo, fracción II del citado Reglamento* *Total de cajones requeridos: 143 cajones* *Artículo 74 y 77, del citado Reglamento.*	*150 cajones*	*SI*
Cajones de Estacionamiento para Discapacitados	*1 cajón por cada 10 cajones o el 3% del total de cajones, lo que resulte mayor, de la edificación para uso exclusivo de las personas discapacitadas, lo que equivale 15-quince cajones lo anterior con fundamento en lo indicado por los artículos 80 y 83, del citado Reglamento.*	*15 cajones*	*SI*

1.- Altura: La altura máxima permitida es de 10.00 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que existe entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del mas próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 63, primer párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza

García, Nuevo León, y considerando que el predio habitacional más cercano es el predio identificado con el número de expediente catastral 07-086-010, el cual se encuentra a una distancia aproximada de 6.28 y 12.68 metros lineales, ésta distancia se divide entre 2, y resulta la distancia de 3.14 y 6.34 metros lineales, a la cual se suman los 10.00 metros de altura permitidos, resultando una altura permitida de 13.14 y 16.34 metros y en su proyecto presenta una altura de 13.14 y 16.20 metros, por lo anterior CUMPLE.

2.- Coeficiente De Utilización Del Suelo (CUS): De conformidad con Artículo 65 párrafo tercero, el coeficiente de utilización del suelo (CUS) es de 2.5 veces, aplicable sobre la superficie de 2,499.90 metros cuadrados que corresponde al área con uso de suelo comercial y de servicios, autorizada según antecedente citado con el número 9 y 10 del apartado II del presente documento, lo que equivale a 6,249.75 metros cuadrados. En su proyecto presenta un (CUS) de 2.19 veces, lo que equivalente a 5,490.87 metros cuadrados, por lo que CUMPLE, esto de acuerdo a la siguiente tabla:

<table>
<tr><th>REGLAMENTO</th><th colspan="2">PROYECTO MODIFICADO ACTUAL</th></tr>
<tr><td rowspan="2">2.5 veces = 6,249.75 m2</td><td colspan="2">2.19 veces = 5,490.87 m2</td></tr>
<tr><td>8,310.69 m2 Construcción total
5,388.20 m2 Total de Estacionamiento
251.44 m2 (Cajones excedentes 7 cajones
a razón de 35.92 m2)**
5,136.76 m2 (Total de estacionamiento sin cajones
Excedentes)
2,568.38 m2 (50% de Estacionamiento)*

2,568.38 m2 (Estacionamiento contabilizable para
efectos del CUS)
2,922.49 m2 (Total de Locales, Restaurante, Oficinas y Departamentos)****
5,490.87 m2 (Total de Construcción considerada para
CUS)

<u>5,490.87 m2
cuantificables para el CUS</u></td><td>* Área total de estacionamiento techado:
5,388.20 m2
<u>251.44 m2</u>
(excedentes)
5,136.76 m2

50% = 2,549.55 m2

** Cajones Excedentes: total estacionamiento / No. Cajones Techados: (5,388.20 m2)/ No. Cajones Techados (150) = 35.92 m2
Área de Cajón excedentes: (35.92) x Cajones excedentes (7)= 251.44 m2

**** Total de Oficinas 1,301.38m2 y Almacén 147.85 m2</td></tr>
</table>

*<u>*Estacionamiento al 50%.</u> De conformidad con el artículo 65, tercer párrafo, número 6, en nuevas edificaciones el área de construcción destinada para estacionamiento solo <u>se cuantificará en un 50%</u>, para los efectos del Coeficiente del Uso de Suelo (CUS), el resto de la construcción de la edificación se cuantificará al 100% del Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) que le corresponda. Dicho lo anterior, <u>solo se cuantificará 2,549.55 metros cuadrados de CUS</u> debido a que el total de construcción destinada a estacionamiento es de 5,388.20 metros cuadrados.*

3.-Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es del 70 %, toda vez que el predio cuenta con una superficie mayor a 300.00 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65, fracción I, letra b, del Reglamento citado, que equivale a 1,750.00 metros cuadrados, en su proyecto presenta 45%, lo que equivale a 1,125.24 metros cuadrados, por lo que Cumple.

4.-Coeficiente de área verde (CAV): El coeficiente de área verde (CAV) es del 20%, al tratarse de un predio con superficie mayor de 600.00 metros cuadrados y menor de 2,500.00 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68, fracción III del citado Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, lo que equivale a 499.98 metros cuadrados, en su proyecto presenta un 21.20%lo que equivale a 530.11m2, por lo que CUMPLE.

5.-Remetimiento frontal: El remetimiento mínimo frontal es del 5% de la longitud del frente del lote, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64, fracción II del citado Reglamento, lo que equivale a 3.93 metros, en su proyecto presenta 3.93 metros, por lo que CUMPLE.

6.-Remetimiento posterior: 3.00 metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, cuando colinde con inmueble que el Plan o Programa determina con uso habitacional unifamiliar o multifamiliar, en el presente caso colinda con predio que determina el Plan con Uso Habitacional Unifamiliar, por lo que le requiere 5.73 metros y en su proyecto presenta 6.28 metros, por lo que se considera que CUMPLE.

7.-Remetimientos laterales: Ninguno cuando colinde con inmuebles que el plan o programa determina con usos de suelo comercial, de servicios, mixto o industrial o cuando la colindancia sea con una vía pública, derecho de paso propiedad municipal o un área propiedad municipal destinada a parque, jardín o plaza, lo anterior de acuerdo a lo indicado en Art. 64 Fracción IV letra a, del citado Reglamento, en el presente caso colinda con la

calle Juan Crouset y Alberto P. González, por lo que en su proyecto presenta 9.68 metros en su lado poniente, y 3.54 en su lado oriente, por lo que se considera que CUMPLE.

8.- Cajones de estacionamiento:
La norma de cajón de estacionamiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74, 75 y 77, según la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la siguiente:
1 cajón por cada 20 m2 de construcción en el caso de Locales Comerciales;
1 cajón por cada 25 m2 de construcción en el caso de Oficinas;
1 cajón por cada 10 m2 de construcción en el caso de Restaurantes;
1.5 cajones por cada unidad de vivienda o departamento hasta 100 m2 de construcción;
Cajones de estacionamiento adicionales para visitantes es de 2 cajones de 2 a 3 unidades de viviendas o departamentos a edificar;

En total se requieren 42 cajones de acuerdo a la siguiente tabla:

*Área de Locales Comerciales**é é é** . 1,272.01 metros cuadrados resultando 64 cajones*
*Area de Restaurante**é é é é é é** ..306.03 metros cuadrados, resultando 31 cajones*
*Área de Oficinas**é é é é é é é é** . 1,065.88 metros cuadrados resultando 43 cajones*
2 Departamentos menores de 100.00 metros cuadrados resultando 3 cajones.
Cajones de estacionamiento adicionales para visitantes se requiere 2 cajones

*Total**é é é é é é é é é é é é é é** 143 cajones de estacionamiento.*

En cuanto el proyecto, presenta 150 cajones de estacionamiento, por lo que CUMPLE.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se deberá asignar cuando menos, por cada 10 cajones, 1 cajón o el 3% del total de cajones, lo que resulte mayor, de la edificación para uso exclusivo de las personas discapacitadas, y considerando que el proyecto tiene en total 150 cajones, debe de tener 15 cajones para uso exclusivo de las personas discapacitadas, y en su proyecto presenta 15 cajones para uso exclusivo de personas discapacitados, por lo que CUMPLE.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78, primer párrafo, del citado reglamento, los estacionamientos deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos de 7.00 metros, en su proyecto presenta una maniobra de 7.00 metros, por lo que se considera que CUMPLE.

VII. DICTAMEN.

*Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 07-086-001, ubicado frente a la Avenida Roberto Garza Sada sin número, entre las calles Juan Crouset y Alberto P. González, Colonia Carrizalejo, en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación el predio identificado con el número de expediente catastral 07-086-001, se reconoce en dos zonas; Una porción de aproximadamente 367.80 metros cuadrados, se reconoce en una Zona Habitacional Unifamiliar H-10, con una densidad de 400.00 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39, fracción X, del citado Reglamento, y conforme a lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Zonas Habitacionales H-10, contenido en el citado Plan, el Uso Habitacional (1000), la Función Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) (1004), las funciones Comercial (2000) y el Uso de Servicios (3000), la función Prestación de servicios a empresas y particulares (3500), el giro Oficina, despacho de profesionistas (3501) y la función De alimentos y bebidas (3100), el giro restaurante (3101)se considera Prohibido y una porción de aproximadamente 2,132.40 metros cuadrados, se reconoce en una Zona Multifamiliar HM-7 con una densidad de 200.00 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40, fracción VII , del citado Reglamento, y conforme a lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Zona Multifamiliar HM-7, contenido en el citado Plan, el Uso Habitacional (1000), la Función Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) (1004), se considera PERMITIDO, en cuanto a las funciones Comercial (2000) y el Uso de Servicios (3000), la función Prestación de servicios a empresas y particulares (3500), el giro Oficina, despacho de profesionistas (3501) se considera Prohibido sin embargo de acuerdo al Acta 10/76 de la Sesión de la Comisión de Planificación y Obras del Gobierno del Estado y al Periódico Oficial de fecha 1-primero de Mayo de 1976, número 35, mencionados en el punto II Antecedentes, números 9 y 10, señala que **ñ**Los lotes que den frente a las avenidas Gómez Morín y Coatzacoalcos se deberán destinar para funciones comerciales y de servicios pudendo autorizarse en estos la construcción de edificios de departamentos**ò** , por lo anterior se considera PERMITIDO y toda vez que CUMPLE con los aspectos de zonificación, usos del suelo y los lineamientos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Coeficiente de Área Verde (CAV), a la altura, al número de cajones de estacionamiento requeridos, remetimientos laterales, remetimientos frontal y posterior, y condicionado a que cumpla en todo momento con éstos lineamientos urbanísticos y con las obligaciones que en adelante se expresan, por lo anterior se dictamina POSITIVA, la expedición a los C.C. Gabriela Enciso Álvarez Siller (Nuda Propiedad), Adolfo Enciso Álvarez de la Garza y Elsa Siller Beikirch (Usufructo Vitalicio) de la Licencia de Construcción Obra Nueva para locales comerciales, oficinas, restaurante y departamentos en 4 Niveles en 8,310.69 metros cuadrados y 150 cajones de*

estacionamiento; y por consiguiente se dictamina POSITIVA la expedición a la persona moral denominada PC CAD S.A. DE C.V., la Licencia de Uso de Edificación para locales comerciales en 1,272.01 metros cuadrados únicamente para los giros señalados en el punto IV de Zonificación, del presente documento, oficinas en 1,065.88 metros cuadrados, restaurantes en 306.03 metros cuadrados y departamentos en 278.57 metros cuadrados, con 150-ciento cincuenta cajones de estacionamiento techado en 5.388.20 metros cuadrados; conforme a la distribución de áreas indicadas en el plano presentado, apercibiéndole al solicitante que deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

- Deberá cumplir el solicitante con los lineamientos urbanísticos señalados en el punto VI del presente dictamen, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

- Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal cual se indica en los planos que se presentan para su aprobación.
- Se apercibe a los C.C. Gabriela Enciso Álvarez Siller, Adolfo Enciso Álvarez de la Garza y Elsa Siller Beikirch, que deberán abstenerse de realizar cualquier tipo de construcción diversa al habitacional unifamiliar en la porción de terreno con una superficie de 367.80 metros cuadrados, la cual de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, se reconoce en una zona habitacional unifamiliar H-10.

- Así mismo se apercibe a los C.C. Gabriela Enciso Álvarez Siller, Adolfo Enciso Álvarez de la Garza y Elsa Siller Beikirch, en su carácter de copropietarios, que deberán mantener fusionados los lotes, ya que de lo contrario incumpliría con la norma requerida respecto al Coeficiente de Área Verde, en cuyo caso se aplicarían en su contra las sanciones que al respecto establezcan las disposiciones legales de la materia aplicables.

- Deberá de mantener en servicio 150-ciento cincuenta cajones de estacionamiento en el interior del predio, de los cuales 15-quince cajones son 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 2-dos años a partir de la fecha de expedición, al tratarse de una construcción mayor de 300.00 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

- La Licencia de 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 ella conferido y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- Deberá abstenerse de utilizar los locales comerciales, oficinas, restaurantes y departamentos para otro uso, de lo contrario incumplirá con la norma de cajones de estacionamiento, apercibiéndosele que en caso contrario se aplicarán las sanciones que resulten correspondientes, así mismo se apercibe que en caso de darle uso distinto a lo autorizado, deberá cumplir con la norma de cajones de estacionamiento de la Matriz de Cajones de Estacionamiento según Usos y Destinos del Suelo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, que resulte aplicable según la clasificación o giro en que se utilice el local comercial, en su defecto, se aplicaran las sanciones correspondientes.

- La Licencia de construcción que en su caso expida el R. Ayuntamiento de éste municipio, queda condicionada al estricto cumplimiento de los lineamientos de construcción mencionados anteriormente así como también a lo indicado en los Artículos 132, segundo párrafo, 133, 134, 136, 139, 143 Párrafo Segundo, 144, 145, 149, 150, 171, 176, 177 y 229 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales enuncian lo siguiente:

- Cualquier obra o edificación que esté en proceso de construcción, suspendida o abandonada debe estar aislada de los movimientos peatonales o vehiculares mediante bardas, cercas o elementos constructivos similares, que garanticen la seguridad de las personas y sus bienes, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 132, segundo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Todas las edificaciones y espacios públicos y privados deben mantenerse en buen estado, tanto estructuralmente como en imagen relativa a la limpieza e higiene, la persona o personas que alteren el estado original de tales bienes sin contar con la autorización de la autoridad competente, se harán acreedoras a las sanciones que establezcan las leyes y Reglamentos respectivos. Las vías y espacios públicos deben mantenerse libres de obstáculos que dificulten o impidan su uso por las personas. Solamente se permiten los elementos del mobiliario urbano necesarios para proporcionar el servicio público correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 133 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Los equipos mecánicos y las instalaciones especiales de las edificaciones deben mantenerse ocultas a la vista desde el nivel de las vías públicas y aisladas para evitar la emisión de ruido, vibraciones, olores o calor hacia el exterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 134 del citado Reglamento

- La edificación de servicios deberá de exhibir de manera permanente, tanto en el interior como en el exterior, copia de las autorizaciones de las licencias de uso de suelo y licencias de uso de edificación autorizadas, lo

anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 136 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- La Licencia de uso de edificación es el documento expedido por la Secretaría mediante el cual se autoriza el uso de la edificación con la o las funciones solicitadas, de conformidad con lo dispuesto en el Plan y este Reglamento o Programas de desarrollo urbano. La licencia puede ser para una edificación nueva o una existente, que cuente con su correspondiente licencia de construcción previamente otorgada por la autoridad municipal. La licencia de uso de edificación será nominativa e intransferible, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- De conformidad el artículo 143, segundo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el titular de la 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.

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

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

- Durante la construcción la licencia deberá colocarse en el exterior de la edificación y estar a la vista del público, en cualquier caso la licencia deberá ser mostrada a las autoridades competentes cuando estas lo requieran de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

- Durante la realización del proyecto, se deberán instalar servicios sanitarios portátiles, a razón de uno por cada veinte trabajadores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 171 del citado Reglamento.

- Toda construcción u obra deberá hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente hacia el colector pluvial, cauce natural más cercano o vialidad respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. La realización de las obras correspondientes será por cuenta del propietario del predio o quien sea responsable de la obra, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 176 del citado Reglamento.

El propietario o responsable de la obra deberá realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 177 del citado Reglamento

- Cualquier tipo de construcción deberá ser realizada por personas que cuenten con título profesional y cédula en las carreras de Arquitectura, Ingeniería Civil y afines los cuales serán denominados peritos de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 229 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, 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 en 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; así mismo deberá cumplir con las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que le fueran señaladas en el oficio número DMPCE/SAE-J/D-396/2013 de fecha 21-veintiuno de noviembre del año 2013-dos mil trece, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado.

- Así mismo, deberá cumplir con lo dispuesto por los artículos 199, 200, 202, 203, 204, 205, 206 y 207 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales expresamente señalan: Las edificaciones que alojen 15 ó más personas deben contar con salidas de emergencia ubicadas de tal manera que la distancia a recorrer desde el punto más alejado del interior de una edificación a la

salida, no sea mayor de 40 metros. Si la distancia es mayor a la indicada, el tiempo máximo en que debe evacuarse a las personas a un lugar seguro, es de tres minutos; las puertas de las salidas normales y de emergencia deben: abrirse en el sentido de la salida y contar con un mecanismo que las cierre y otro que permita abrirlas desde adentro mediante una operación simple de empuje; estar libres de obstáculos, candados, picaportes o de cerraduras con seguros puestos durante las horas de permanencia de las personas en la edificación; comunicar a un descanso, en caso de acceder a una escalera; ser de materiales resistentes al fuego y capaces de impedir el paso del humo entre las áreas internas; y, estar identificadas conforme a lo establecido a la NOM-026-STPS-1998 o la que la sustituya. Los edificios con uso de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura deben contar con sistemas fijos contra incendio que cumplan las características señaladas en la Guía de Referencia II de la NOM-002-STPS-2000 o la que la sustituya. Dichos sistemas fijos contra incendio pueden ser de los siguientes tipos: sistema de redes hidráulicas; y, sistema de rociadores con agente extinguidor de agua, bióxido de carbono, polvo químico seco, espumas, sustitutos de halón y agentes limpios. Los sistemas de redes hidráulicas deben cumplir las siguientes condiciones: Ser de circuito cerrado; Tener un suministro de agua exclusivo, independiente a la que se utilice para servicios generales; Contar con un abastecimiento de agua de al menos dos horas, a un flujo de novecientos cuarenta y seis litros por minuto, o definirse de acuerdo a: El riesgo a proteger; El área construida; Una dotación de cinco litros por metro cuadrado de construcción; y Un almacenamiento mínimo de veinte metros cúbicos en la cisterna; Contar con un sistema de bombeo para impulsar el agua a través de toda la red de tubería instalada; Contar con un sistema de bombeo con dos fuentes de energía (eléctrica y de combustión interna) y estar automatizado; Contar con un sistema de bomba Jockey para mantener una presión constante en toda la red hidráulica; Contar con una conexión siamesa accesible y visible para el servicio de bomberos, conectada a la red hidráulica y no a la cisterna o fuente de suministro de agua; Tener conexiones y accesorios que sean compatibles con el servicio de bomberos (cuerda tipo NSHT); y, Mantener una presión mínima de siete kilogramos por centímetro cuadrado en toda la red. Las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, deben contar con detectores de incendio que pueden ser de los siguientes tipos, según las necesidades: de humo; de calor; de gases de combustión; de flama; y, otros según requerimientos. Los detectores de humo deben instalarse a razón de uno por cada 80 metros cuadrados de techo, sin obstrucciones entre el contenido del área y el detector; y una separación máxima de 9 metros entre los centros de detectores. Para los demás tipos de detectores, se deben realizar los estudios técnicos para determinar la cantidad y ubicación de los detectores. Dichos estudios se presentarán a la autoridad municipal competente para su evaluación y aprobación en su caso. Los detectores de incendios deben cumplir las siguientes características: tener un sistema de supervisión automático; tener dispositivos de alarma remotos, visuales o sonoros; tener un sistema de localización de la señal de alarma; y, tener suministro de energía eléctrica de corriente alterna y contar con un respaldo de baterías. Además de los sistemas fijos contra incendio, las edificaciones con unos de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura deben contar con extintores portátiles y móviles colocados en lugares visibles, de fácil acceso y libres de obstáculos, de tal manera que el recorrido máximo para llegar a ellos desde cualquier lugar ocupado, no exceda de 15 metros.

- Deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen Técnico emitido por la Dirección General de Medio Ambiente de esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante el Oficio No. DGMA/CDAU/1512/2013, de fecha de 13-trece de enero del 2014-dos mil catorce, el cual enuncia lo siguiente:

Conforme a la visita de inspección de fecha 9-nueve de Diciembre del 2013-dos mil trece, realizada por el C. Erasmo Eusebio Pequeño Ceja, y atendida por el C. David Probert Canseco, quien dijo ser encargado de obra, se observan 12-doce árboles que serán afectados por los trabajos de construcción, los cuales se describen a continuación:

Cantidad	*Especie*	*Diámetro en pulgadas*	*Condición vegetativa*	*Ubicación*	*Reposición en árboles nativos de 2**ò***
2	*Chapote*	*2*	*Buena*	*Interior*	*2*
2	*Chapote*	*4*	*Buena*	*Interior*	*8*
1	*Chapote*	*5*	*Mala*	*Interior*	*4*
3	*Coma*	*4*	*Buena*	*Interior*	*12*
2	*Coma*	*5*	*Buena*	*Interior*	*12*
1	*Anacua*	*8*	*Buena*	*Interior*	*16*
1	*Fresno*	*5*	*Mala*	*Interior*	*4*
12	*= TOTAL*			*TOTAL =*	*58*

Además se observa que afectará la cubierta vegetal de pastizal inducido, en un área de 367. m^2-metros cuadrados:

Afectación de capa vegetal	*Artículo 113 fracción I*	*Reposición en árboles nativos de 2**ò***
1,029.35 m^2	*1 árbol nativo de 2**ò** de diámetro de tronco medido a 1.20 m. del nivel del suelo, por cada 64 m^2 de capa vegetal desmontada*	*16*

*Se otorgará el Permiso de Tala y Deshierbe para 12-doce árboles y el área arriba descritos, una vez que haya cumplido con la reposición de 74-setenta y cuatro árboles nativos de 2**ò**-dos pulgadas de diámetro de tronco*

medido a 1.20-un metro veinte centímetros del suelo ó su equivalencia en árboles nativos de mayor diámetro conforme a la tabla de equivalencia ó aportando el equivalente a su valor comercial a la Cuenta Especial para la reposición de arbolado.

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, ó en su caso, de optar por la reposición en numerario, deberá acreditar que realizo 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 3, 112, 113, 116, 117, 118, y 119 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

También se observan 3-tres árboles, ubicados en el predio, fuera del área de afectación del proyecto:

Cantidad	*Especie*	*Diámetro en pulgadas*	*Condición vegetativa*	*Ubicación*
1	*Encino*	*16*	*Buena*	*Interior*
1	*Chapote*	*6*	*Buena*	*Interior*
1	*Durazno*	*2*	*Buena*	*Interior*
03	*= TOTAL*			

Este(os) árbol(es) deberá(n) respetarse y conservarse de manera que no sea(n) afectad(os) por los trabajos de construcción, ya que, en caso de incumplimiento, se hará acreedor a una sanción, según lo establecido en los artículos 118, 163 fracciones XXXI y XXXIII y 164 fracciones XXXI y XXXIII, y demás aplicables del citado Reglamento.

Así mismo se hace de su conocimiento que durante las etapas para el desarrollo del proyecto y 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:

1. *Deberá tramitar los Lineamientos de Operación ante la Dirección General de Medio Ambiente de este municipio, para que le sean fijados los Lineamientos Ambientales Particulares, de acuerdo al giro específico, equipo a utilizar, y a las actividades por desarrollar. Dicho trámite deberá solicitarlo en un plazo no mayor a 20-veinte días hábiles a partir del inicio oficial del funcionamiento del proyecto y una vez que cuente con la Licencia de Uso de Edificación correspondiente, emitida por la Secretaría de Control Urbano.*
2. *Considerar en el diseño y construcción la utilización de tecnologías limpias y materiales bioclimáticos, con la finalidad de mejorar la eco-eficiencia de la edificación.*
3. *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.*
4. *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.*
5. *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.*
6. *Deberá tener especial control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc. El nivel de ruido no deberá exceder los 68 dB (A), conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-O81-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.*
7. *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.*
8. *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.*
9. *Queda prohibida la combustión a cielo abierto de los residuos sólidos urbanos, así como del material vegetal resultante de la tala y deshierbe autorizado, de cualquier terreno.*
10. *Es recomendable la incorporación de sistemas de separación de aguas grises, y la implementación de plantas de tratamiento primario de las mismas.*
11. *Realizar un uso eficiente de recursos hídricos para procesos de construcción, acciones de limpieza u otros usos distintos al consumo humano directo.*
12. *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.

13. *No arrojar a la vía pública y o afluentes pluviales, agua utilizada en el proceso de limpieza del inmueble e instalaciones en general conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*
14. *Los residuos sólidos no peligrosos deberán ser manejados conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*
15. *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.*
16. *Considerar en la reforestación de sus áreas ajardinadas (incluyendo si es el caso, maceteros, loza 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**ò** de diámetro de tronco, por cada 64 m^2-sesenta y cuatro metros cuadrados de área verde.*
17. *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, N. L., de las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos aplicables.*
18. *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.*
19. *La realización de la obra referida, queda sujeta también al cumplimiento por parte del titular, de las disposiciones legales vigentes exigidas por ésta u otra Autoridad Federal, Estatal y/o Municipal en el ámbito de sus respectivas competencias.*
20. *La autorización que al efecto otorga esta Dirección General de 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.*

Esta DIRECCION GENERAL DE MEDIO AMBIENTE, podrá verificar, en el momento que lo considere conveniente, el cumplimiento de la Normatividad Ambiental vigente, mediante las visitas de inspección necesarias, y, en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones administrativas que establecen los ordenamientos ambientales aplicables, o bien la revocación de la presente resolución. Lo anterior con fundamento en los Artículos 5, 27 fracciones II y III, 30 fracción IV, 35, 37, 41, 52, 54, 55, 56, 78, 101, 104, 107, 108, 115, 116, 117, 118 y demás aplicables, del Reglamento de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, N.L. vigente.

- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 295, párrafo tercero, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la utilización que se 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.

- Se apercibe que en caso de modificar el uso de la edificación autorizado en la presente resolución, sin anteriormente solicitar y obtener ante esta Secretaría la licencia correspondiente o de incumplir con alguna de las condiciones impuestas, como es disminuir el número de cajones de estacionamiento, se procederá de conformidad con lo establecido por las disposiciones legales de la materia a la suspensión o la clausura de la negociación, según sea el caso.

- Así mismo se apercibe al solicitante que deberá inscribirse ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, a efecto de pagar los derechos por la recolección de desechos comerciales que establece el artículo 65 Bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, excepto que contrate el servicio con un particular autorizado por el municipio

- En caso de colocar anuncio deberá solicitar la licencia correspondiente ante la Secretaría de Servicios Públicos de este municipio.

El propietario o poseedor, el constructor y el perito serán corresponsables solidarios por la ejecución adecuada o en su caso por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados. El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el constructor serán corresponsables de la correcta ejecución y en su caso de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 154 y 166 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

- Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios con el propietario o desarrollador de un proyecto en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable, por lo que serán reportados a las autoridades que corresponda y esto originará como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados; además se informará al colegio de profesionales al que

pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 319, 320 y 347 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

- Vialidad.

Dictamen:
Deberá cumplir con lo señalado por la Coordinación de Vialidad de la Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio CIV-DV-085 con fecha de 13-trece de Noviembre del año 2013-dos mil trece, que a la letra señala lo siguiente:

> ***ñ****El desarrollador y/o propietario, debe de cumplir con la aportación económica acordada para las adecuaciones viales que resulten necesarias en el área de influencia.*
>
> *Tales adecuaciones refieren a la vialidad de Av. Roberto Garza Sada y Av. M. Gómez Morín, queda obligado a aportar el 25 %, para realizar los trabajos de la semaforización, puesta en marcha, mismos que constaran, de renovación de postes de semáforos, sensores de detección óptica (Cámara Traficam), semáforos de led´s, cableado de interface, obra civil,señalamiento horizontal marcas en pavimento,flechas de sentido de circulación vehicular, raya de parada, cruces peatonales, sugerido en la propuesta del especialista para mitigar el impacto que generara el nuevo desarrollo.*
>
> *Que el proyecto deberá de tener un buen señalamiento vertical de tipo informativo, restrictivo y preventivo tanto en el interior y exterior del nuevo desarrollo, en acabado reflejante alta intensidad, material Scotch Lite 3M, así como el horizontal de guiones, vialetas, flechas, en material termoplástico, 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.*
>
> *El desarrollador tendrá sesenta días, para realizar estas adecuaciones, contando a partir de la fecha de la entrega de la licencia de construcción.*
>
> *Nota Aclaratoria: La Coordinación de Vialidad, adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sustentable, con lo dispuesto al Reglamento de Tránsito Municipal, en sus artículos 1, 2, 4, 64, 132 y demás relativos.*
> *En virtud de lo anterior se reserva el derecho de modificación, a las vialidades en su sentido de circulación y estructura vial, en momento que así lo requiera para su movilidad urbana.*
> *Una vez entregado el dictamen y firmado el plano de vialidades en accesos y salidas, este no tendrá validez si sufren modificaciones posterior al visto bueno.**ò***

- Dictamen de Soporte Técnico

Deberá cumplir con lo señalado en el dictamen de Soporte Técnico emitido por la Coordinación de Ingenierías en su OFICIO CI-AJCV-223/US/JUL-2014, de fecha 19-diecinueve de julio del año 2014-dos mil catorce, el cual señala lo siguiente:

ñ*1. Se recomienda que un ingeniero especialista en Geotecnia realice un Estudio de Estabilidad de TALUDES formados por Cortes y/o Excavaciones. Además de su respectiva Supervisión de todo su proceso de construcción, con el fin de garantizar su estabilidad y/o contención, reduciendo los riesgos de derrumbes o deslaves que puedan ocasionar pérdidas materiales y/o humanas.*

2. 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.

3. 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.

4. De acuerdo al presente Dictamen Técnico, los estudios de ingeniería presentados se consideran COMPLETOS.

A T E N T A M E N T E
EL C. SECRETARIA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN
ñ*Rúbrica**ò***

_____
LIC. FRANCISCO JAVIER GARZA SUAREZ.

EL C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO, DE LA

SECRETARIA DESARROLLO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
ñ**Rúbrica**ò

_____
*ING. HORACIO LEON LEETCH.**ò***

CUARTA. La Secretaría de Desarrollo Sustentable en observancia al numeral 148 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha veintiocho (28) de enero de dos mil quince (2015) turnó el expediente en mención al Consejo Consultivo Ciudadano, a fin de que emitiera su opinión, siendo el sentido de la misma **"A FAVOR"** de aprobar lo solicitado.

QUINTA. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, en términos de lo establecido en los artículos 286, 288, 293 y 294 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en los artículos 138, fracción XIII y 148 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó en fecha veintinueve (29) de enero de dos mil quince (2015) a esta Comisión, las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud de la parte promovente, a fin de que emitiera un dictamen para ser presentado a consideración del Pleno del Republicano Ayuntamiento.

SEXTA. 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 Desarrollo Sustentable, en relación con el inmueble de referencia, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación el predio identificado con el número de expediente catastral 07-086-001, se reconoce en dos zonas:

a) Una porción de aproximadamente 367.80 metros cuadrados, se reconoce en una **Zona Habitacional Unifamiliar H-10**, con una densidad de 400.00 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39, fracción X, del citado Reglamento, y conforme a lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Zonas Habitacionales H-10, contenido en el citado Plan, el Uso Habitacional (1000), la Función Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) (1004), las funciones Comercial (2000) y el Uso de Servicios (3000), la función Prestación de servicios a empresas y particulares (3500), el giro Oficina, despacho de profesionistas (3501) y la función De alimentos y bebidas (3100), el giro restaurante (3101) se considera Prohibido.

b) Y una porción de aproximadamente 2,132.40 metros cuadrados, se reconoce en una **Zona Multifamiliar HM-7** con una densidad de 200.00 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40, fracción VII , del citado Reglamento, y conforme a lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Zona Multifamiliar HM-7, contenido en el citado Plan, el Uso Habitacional (1000), la Función Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) (1004), se considera PERMITIDO, en cuanto a las funciones Comercial (2000) y el Uso de Servicios (3000), la función Prestación de servicios a empresas y particulares (3500), el giro Oficina, despacho de profesionistas (3501) y la función De alimentos y bebidas (3100), el giro restaurante (3101) se considera Prohibido sin embargo de acuerdo al Acta 10/76 de la Sesión de la Comisión de Planificación y Obras del Gobierno del Estado y al Periódico Oficial de fecha 1-primero de Mayo de 1976, número 35, mencionados en el punto II Antecedentes, números 9 y 10, señala que *"Los lotes que den frente a las avenidas Gómez Morín y Coatzacoalcos se deberán destinar para funciones comerciales y de servicios pudiendo autorizarse en estos la construcción de edificios de departamentos"*, por lo anterior se considera PERMITIDO, únicamente para ésta porción de terreno.

En cuanto a la densidad máxima permitida para el terreno identificado con el número de expediente catastral 07-086-001, siendo que el terreno cuenta con una superficie de aproximadamente 2,132.40 metros cuadrados, que se reconoce en una **Zona Multifamiliar HM-7**, se divide ésta superficie entre la densidad permitida (2,132.40/200.00= 10.66), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 40, fracción VII y último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de

San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual establece en su último párrafo que la fracción resultante de dicha operación que sea igual a 0.5 unidad de vivienda o mayor, se considerara una unidad de vivienda más, por lo que podrá construir hasta 11 unidades. En su proyecto presenta 2 unidades de vivienda por lo que se considera que CUMPLE.

Dicho lo anterior, la densidad máxima permitida para el predio es de 11 unidades, en su proyecto presentan 2 departamentos, por lo que cumple.

Así mismo, conforme a lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Zona Comercial, contenido en el Plan antes citado, las funciones Comercial (2000) se consideran permitidas las siguientes:

2000	**Comercial**
2100	**Comercial al por mayor o al por menor**
2106	Materiales y maquinaria para la industria y la construcción
2107	Equipo y materiales para el comercio y servicios
2108	Alimentos preparados para animales
2109	Cueros y pieles
2110	Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel
2111	Fibras textiles
2112	Madera y materiales de construcción
2113	Papel cartón o vidrio nuevo
2114	Envases
2116	Fertilizantes y plaguicidas
2118	Productos químico-farmacéuticos o para usos industriales
2119	Artículos de ferretería y tlapalería
2120	Artículos para oficinas
2121	Vehículos de transporte, accesorios, refacciones y partes
2122	Jugueterías
2123	Papelerías, librerías, revisterías
2124	Artículos escolares y de oficina
2125	Misceláneas
2126	Frutas y legumbres
2127	Carnes y productos derivados
2128	Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche
2129	Pescados, mariscos y otros productos marinos
2130	Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)
2131	Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías
2132	Refrescos embotellados y aguas purificadas
2135	Cigarros y puros
2136	Mercados públicos
2137	Panaderías y tortilerías
2138	Supermercados y tiendas de autoservicio
2139	Farmacias y similares
2140	Muebles, aparatos y artículos para el hogar
2141	Alfombras, cortinas y similares
2142	Espejos, vidrios y lunas
2143	Discos compactos, cintas, instrumentos musicales
2146	Venta de grasas y aceites lubricantes
2147	Equipo y material fotográfico y cinematográfico

2148	Artículos y aparatos deportivos
2149	Ópticas
2150	Florerías
2151	Refaccionarias
2152	Joyerías y relojerías
2153	Artesanías y artículos artísticos
2154	Artículos religiosos
2155	Venta de automóviles, camiones, motocicletas y similares

En ese orden de ideas, tenemos que el proyecto presenta el siguiente desglose de áreas:

Datos de Construcción
Construcción Existente:…… 0.00 metros cuadrados.
Obra nueva…… 8,310.69 metros cuadrados.
Construcción total:…… 8,310.69 metros cuadrados.

DESGLOSE DE ÁREAS:

Sótano 5 y 6	1,781.56 m2	Estacionamiento con 51 cajones (36 cajones estándar 10 cajones compactos y 5 cajones de discapacitados)
Sótano 3 y 4	1,781.56 m2	Estacionamiento con 48 cajones (36 cajones estándar 7 cajones compactos y 5 cajones de discapacitados).
Sótano 1 y 2	1,514.82 m2	Estacionamiento con 40 cajones (31 cajones estándar 6 cajones compactos y 3 cajones de discapacitados).
Nivel 1	1,059.65 m2	Locales Comerciales (749.39 m2) y Estacionamiento techado (310.26 m2) con 11 cajones (9 cajones estándar y 2 discapacitados).
Nivel 2	1,065.88 m2	2 Oficinas.
Nivel 3	828.65 m2	2 Locales Comerciales (522.62 m2) y 1 Restaurante con terraza (306.03 m2).
Nivel 4	253.57 m2	2 Departamentos (97.33 m2 de área neta de cada departamento) y 58.91 m2 de área común.
Azotea	25.00 m2	Losa de escaleras y cubo de elevadores
Total	**8,310.69 m2**	**1,272.01 m2 de Locales Comerciales, 306.03 m2 de Restaurante, 1,065.88 m2 de Oficinas, 194.66 m2 de Departamentos, 58.91 m2 de área común, 25.00 m2 de Azotea y 5,388.20 m2 (Estacionamiento con 150 cajones de estacionamiento techados)**

En ese orden de ideas, se procede al análisis de lineamientos de construcción de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, considerando solo el área de 2,131.70 metros cuadrados, lo cual se realiza en los siguientes términos:

REGLAMENTO	PROYECTO MODIFICADO ACTUAL	
2.5 veces = 6,249.75 m2	**2.19 veces = 5,490.87 m2**	
	8,310.69 m2 Construcción total 5,388.20 m2 Total de Estacionamiento 251.44 m2 (Cajones excedentes 7 cajones a razón de 35.92 m2)** 5,136.76 m2 (Total de estacionamiento sin cajones Excedentes) 2,568.38 m2 (50% de Estacionamiento)* 2,568.38 m2 (Estacionamiento contabilizable para efectos del CUS)	* Área total de estacionamiento techado: 5,388.20 m2 251.44 m2 (excedentes) 5,136.76 m2 50% = 2,549.55 m2 ** Cajones Excedentes: total estacionamiento / No. Cajones Techados: (5,388.20 m2)/ No. Cajones Techados (150) = 35.92 m2 Área de Cajón excedentes: (35.92) x Cajones excedentes (7)= 251.44 m2

	2,922.49 m2 (Total de Locales, Restaurante, Oficinas y Departamentos)**** 5,490.87 m2 (Total de Construcción considerada para CUS) 5,490.87 m2 cuantificables para el CUS	**** Total de Oficinas 1,301.38m2 y Almacén 147.85 m2

En lo que respecta a la Altura, es de señalarse que la altura máxima permitida es de 10.00 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que existe entre el punto de desplante (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del mas próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 63, primer párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y considerando que el predio habitacional más cercano es el predio identificado con el número de expediente catastral 07-086-010, el cual se encuentra a una distancia aproximada de 6.28 y 12.68 metros lineales, ésta distancia se divide entre 2, y resulta la distancia de 3.14 y 6.34 metros lineales, a la cual se suman los 10.00 metros de altura permitidos, resultando una altura permitida de 13.14 y 16.34 metros y en su proyecto presenta una altura de 13.14 y 16.20 metros, por lo anterior, se considera que CUMPLE.

2.- Coeficiente De Utilización Del Suelo (CUS): De conformidad con artículo 65 párrafo tercero, el coeficiente de utilización del suelo (CUS) es de 2.5 veces, aplicable sobre la superficie de 2,499.90 metros cuadrados que corresponde al área con uso de suelo comercial y de servicios, autorizada según antecedente citado con el número 9 y 10 del apartado II del presente documento, lo que equivale a 6,249.75 metros cuadrados. En su proyecto presenta un (CUS) de 2.19 veces, lo que equivalente a 5,490.87 metros cuadrados, por lo que CUMPLE, esto de acuerdo a la siguiente tabla:

*Estacionamiento al 50%. De conformidad con el artículo 65, tercer párrafo, número 6, en nuevas edificaciones el área de construcción destinada para estacionamiento solo se cuantificará en un 50%, para los efectos del Coeficiente del Uso de Suelo (CUS), el resto de la construcción de la edificación se cuantificará al 100% del Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) que le corresponda. Dicho lo anterior, solo se cuantificará 2,549.55 metros cuadrados de CUS debido a que el total de construcción destinada a estacionamiento es de 5,388.20 metros cuadrados.

En cuanto al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), el coeficiente de ocupación del suelo (COS) es del 70 %, toda vez que el predio cuenta con una superficie mayor a 300.00 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65, fracción I, letra b, del Reglamento citado, que equivale a 1,750.00 metros cuadrados, en su proyecto presenta 45%, lo que equivale a 1,125.24 metros cuadrados, por lo que CUMPLE.

Referente al Coeficiente de Área Verde (CAV), el coeficiente de área verde (CAV) es del 20%, al tratarse de un predio con superficie mayor de 600.00 metros cuadrados y menor de 2,500.00 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68, fracción III del citado Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, lo que equivale a 499.98 metros cuadrados, en su proyecto presenta un 21.20%lo que equivale a 530.11m2, por lo que CUMPLE.

El Remetimiento Frontal, el remetimiento mínimo frontal es del 5% de la longitud del frente del lote, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64, fracción II del citado Reglamento, lo que equivale a 3.93 metros, en su proyecto presenta 3.93 metros, por lo que CUMPLE.

El Remetimiento Posterior, 3.00 metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, cuando colinde con inmueble que el Plan o Programa determina con uso habitacional unifamiliar o multifamiliar, en el presente caso colinda con predio que determina el Plan con Uso Habitacional Unifamiliar, por lo que le requiere 5.73 metros y en su proyecto presenta 6.28 metros, por lo que se considera que CUMPLE.

Los Remetimientos Laterales, es ninguno cuando colinde con inmuebles que el plan o programa determina con usos de suelo comercial, de servicios, mixto o industrial

o cuando la colindancia sea con una vía pública, derecho de paso propiedad municipal o un área propiedad municipal destinada a parque, jardín o plaza, lo anterior de acuerdo a lo indicado en Art. 64 Fracción IV letra a, del citado Reglamento, en el presente caso colinda con la calle Juan Crouset y Alberto P. González, por lo que en su proyecto presenta 9.68 metros en su lado poniente, y 3.54 en su lado oriente, por lo que se considera que CUMPLE.

Referente a los cajones de estacionamiento, la norma de cajón de estacionamiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74, 75 y 77, según la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la siguiente:

1 cajón por cada 20 m2 de construcción en el caso de Locales Comerciales;
1 cajón por cada 25 m2 de construcción en el caso de Oficinas;
1 cajón por cada 10 m2 de construcción en el caso de Restaurantes;
1.5 cajones por cada unidad de vivienda o departamento hasta 100 m2 de construcción;

Cajones de estacionamiento adicionales para visitantes es de 2 cajones de 2 a 3 unidades de viviendas o departamentos a edificar.

En total se requieren 42 cajones de acuerdo a la siguiente tabla:

Área de Locales Comerciales……. 1,272.01 metros cuadrados resultando 64 cajones
Area de Restaurante……..306.03 metros cuadrados, resultando 31 cajones
Área de Oficinas…… 1,065.88 metros cuadrados resultando 43 cajones
2 Departamentos menores de 100.00 metros cuadrados resultando 3 cajones.
Cajones de estacionamiento adicionales para visitantes se requiere 2 cajones

Total……143 cajones de estacionamiento.

En cuanto el proyecto, presenta 150 cajones de estacionamiento, por lo que CUMPLE.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se deberá asignar cuando menos, por cada 10 cajones, 1 cajón o el 3% del total de cajones, lo que resulte mayor, de la edificación para uso exclusivo de las personas discapacitadas, y considerando que el proyecto tiene en total 150 cajones, debe de tener 15 cajones para uso exclusivo de las personas discapacitadas, y en su proyecto presenta 15 cajones para uso exclusivo de personas discapacitados, por lo que CUMPLE.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78, primer párrafo, del citado reglamento, los estacionamientos deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos de 7.00 metros, en su proyecto presenta una maniobra de 7.00 metros, por lo que se considera que CUMPLE.

Por lo antes expuesto y fundado, y tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 07-086-001, ubicado frente a la Avenida Roberto Garza Sada sin número, entre las calles Juan Crouset y Alberto P. González, Fraccionamiento Residencial Carrizalejo, en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación el predio identificado con el número de expediente catastral 07-086-001, se reconoce en dos zonas; Una porción de aproximadamente 367.80 metros cuadrados, se reconoce en una **Zona Habitacional Unifamiliar H-10**, con una densidad de 400.00 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39, fracción X, del citado Reglamento, y conforme a lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Zonas Habitacionales H-10, contenido en el citado Plan, el Uso Habitacional (1000), la Función Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) (1004), las funciones Comercial (2000) y el Uso de Servicios (3000), la función Prestación de servicios a empresas y particulares (3500), el giro Oficina, despacho de profesionistas (3501) y la función De alimentos y bebidas (3100), el giro restaurante (3101) se considera **Prohibido** y una porción de aproximadamente 2,132.40 metros cuadrados, se reconoce en una **Zona Multifamiliar HM-7** con una densidad de 200.00 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40, fracción VII , del citado Reglamento, y conforme a lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas

Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Zona Multifamiliar HM-7, contenido en el citado Plan, el Uso Habitacional (1000), la Función Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) (1004), se considera PERMITIDO, en cuanto a las funciones Comercial (2000) y el Uso de Servicios (3000), la función Prestación de servicios a empresas y particulares (3500), el giro Oficina, despacho de profesionistas (3501) se considera prohibido, sin embargo, de acuerdo al Acta 10/76 de la Sesión de la Comisión de Planificación y Obras del Gobierno del Estado y al Periódico Oficial de fecha 1-primero de Mayo de 1976, número 35, mencionados en el de Antecedentes, del presente dictamen, señalan que *"Los lotes que den frente a las avenidas Gómez Morín y Coatzacoalcos se deberán destinar para funciones comerciales y de servicios pudendo autorizarse en estos la construcción de edificios de departamentos"* , por lo anterior se considera PERMITIDO y toda vez que CUMPLE con los aspectos de zonificación, usos del suelo y los lineamientos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Coeficiente de Área Verde (CAV), a la altura, al número de cajones de estacionamiento requeridos, remetimientos laterales, remetimientos frontal y posterior, y condicionado a que cumpla en todo momento con éstos lineamientos urbanísticos y con las obligaciones que en adelante se expresan, por lo anterior la suscrita Comisión de Desarrollo Sustentable del R. Ayuntamiento dictamina en sentido **POSITIVO**, la expedición a los **C.C. GABRIELA ENCISO ÁLVAREZ SILLER (NUDA PROPIEDAD), ADOLFO ENCISO ÁLVAREZ DE LA GARZA Y ELSA SILLER BEIKIRCH (USUFRUCTO VITALICIO)** de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA PARA LOCALES COMERCIALES, OFICINAS, RESTAURANTE Y DEPARTAMENTOS EN 4 NIVELES EN 8,310.69 METROS CUADRADOS Y 150 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO**; y por consiguiente se dictamina en sentido **POSITIVO** la expedición a la persona moral denominada **PC CAD S.A. DE C.V.**, de la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES EN 1,272.01 METROS CUADRADOS ÚNICAMENTE PARA LOS GIROS SEÑALADOS EN LA PRESENTE CONSIDERACIÓN, OFICINAS EN 1,065.88 METROS CUADRADOS, RESTAURANTES EN 306.03 METROS CUADRADOS Y DEPARTAMENTOS EN 278.57 METROS CUADRADOS, CON 150-CIENTO CINCUENTA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO TECHADO EN 5.388.20 METROS CUADRADOS**; conforme a la distribución de áreas indicadas en los planos presentados, en lo que no contravengan el contenido del presente instrumento; **en caso de discrepancia, el contenido del presente dictamen prevalecerá sobre el contenido de los planos**, apercibiéndole al solicitante que deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

--- Deberá cumplir el solicitante con los lineamientos urbanísticos señalados en el punto VI del dictamen técnico de la Secretará de Desarrollo Sustentable inserto en líneas que anteceden y que forma parte integrante del presente instrumento, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

- Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal cual se indica en los planos que se presentan para su aprobación, los cuales forman parte de la presente autorización en lo que no contravengan el contenido del presente instrumento; **en caso de discrepancia, el contenido del presente dictamen prevalecerá sobre el contenido de los planos.**

--- Se apercibe a los C.C. Gabriela Enciso Álvarez Siller, Adolfo Enciso Álvarez de la Garza y Elsa Siller Beikirch, que deberán abstenerse de realizar cualquier tipo de construcción diversa al habitacional unifamiliar en la porción de terreno con una superficie de 367.80 metros cuadrados, la cual de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, se reconoce en una zona habitacional unifamiliar H-10.

- Así mismo se apercibe a los C.C. Gabriela Enciso Álvarez Siller, Adolfo Enciso Álvarez de la Garza y Elsa Siller Beikirch, en su carácter de copropietarios, que deberán mantener fusionados los lotes, ya que de lo contrario incumpliría con la norma requerida respecto al Coeficiente de Área Verde, en cuyo caso se aplicarían en su contra las sanciones que al respecto establezcan las disposiciones legales de la materia aplicables.

---- Deberá de mantener en servicio 150-ciento cincuenta cajones de estacionamiento en el interior del predio, de los cuales 15-quince cajones son 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 dos (2) años a partir de la fecha de expedición, al tratarse de una construcción mayor de 300.00 metros cuadrados, de conformidad con lo

dispuesto en el artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio 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 tres (3) años no se ejerce el derecho por ella conferido y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición de conformidad con lo dispuesto en el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

--- Deberá abstenerse de utilizar los locales comerciales, oficinas, restaurantes y departamentos para otro uso, de lo contrario incumplirá con la norma de cajones de estacionamiento, apercibiéndosele que en caso contrario se aplicarán las sanciones que resulten correspondientes, así mismo se apercibe que en caso de darle uso distinto a lo autorizado, deberá cumplir con la norma de cajones de estacionamiento de la Matriz de Cajones de Estacionamiento según Usos y Destinos del Suelo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, que resulte aplicable según la clasificación o giro en que se utilice el local comercial, en su defecto, se aplicaran las sanciones correspondientes.

--- La licencia de construcción que en su caso expida el R. Ayuntamiento de éste municipio, queda condicionada al estricto cumplimiento de los lineamientos de construcción mencionados anteriormente así como también a lo indicado en los Artículos 132, segundo párrafo, 133, 134, 136, 139, 143 Párrafo Segundo, 144, 145, 149, 150, 171, 176, 177 y 229 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales enuncian lo siguiente:

- Cualquier obra o edificación que esté en proceso de construcción, suspendida o abandonada debe estar aislada de los movimientos peatonales o vehiculares mediante bardas, cercas o elementos constructivos similares, que garanticen la seguridad de las personas y sus bienes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 132, segundo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Todas las edificaciones y espacios públicos y privados deben mantenerse en buen estado, tanto estructuralmente como en imagen relativa a la limpieza e higiene, la persona o personas que alteren el estado original de tales bienes sin contar con la autorización de la autoridad competente, se harán acreedoras a las sanciones que establezcan las leyes y Reglamentos respectivos. Las vías y espacios públicos deben mantenerse libres de obstáculos que dificulten o impidan su uso por las personas. Solamente se permiten los elementos del mobiliario urbano necesarios para proporcionar el servicio público correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 133 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Los equipos mecánicos y las instalaciones especiales de las edificaciones deben mantenerse ocultas a la vista desde el nivel de las vías públicas y aisladas para evitar la emisión de ruido, vibraciones, olores o calor hacia el exterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 134 del citado Reglamento.

- La edificación de servicios deberá de exhibir de manera permanente, tanto en el interior como en el exterior, copia de las autorizaciones de las licencias de uso de suelo y licencias de uso de edificación autorizadas, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 136 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- La licencia de uso de edificación es el documento expedido por la Secretaría mediante el cual se autoriza el uso de la edificación con la o las funciones solicitadas, de conformidad con lo dispuesto en el Plan y este Reglamento o Programas de desarrollo urbano. La licencia puede ser para una edificación nueva o una existente, que cuente con su correspondiente licencia de construcción previamente otorgada por la autoridad municipal. La licencia de uso de edificación será nominativa e intransferible, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 139 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- De conformidad el artículo 143, segundo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el titular de la 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.

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

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

- Durante la construcción la licencia deberá colocarse en el exterior de la edificación y estar a la vista del público, en cualquier caso la licencia deberá ser mostrada a las autoridades competentes cuando estas lo requieran de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

- Durante la realización del proyecto, se deberán instalar servicios sanitarios portátiles, a razón de uno por cada veinte trabajadores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 171 del citado Reglamento.

- Toda construcción u obra deberá hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente hacia el colector pluvial, cauce natural más cercano o vialidad respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. La realización de las obras correspondientes será por cuenta del propietario del predio o quien sea responsable de la obra, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 176 del citado Reglamento.

--- El propietario o responsable de la obra deberá realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 177 del citado Reglamento

- Cualquier tipo de construcción deberá ser realizada por personas que cuenten con título profesional y cédula en las carreras de Arquitectura, Ingeniería Civil y afines los cuales serán denominados peritos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 229 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, 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 en 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; así mismo deberá cumplir con las medidas de prevención de riesgos y de seguridad que le fueran señaladas en el oficio número DMPCE/SAE-J/D-396/2013 de fecha 21-veintiuno de noviembre del año 2013-dos mil trece, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado.

Así mismo, deberá cumplir con lo dispuesto por los artículos 199, 200, 202, 203, 204, 205, 206 y 207 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de

San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales expresamente señalan: Las edificaciones que alojen 15 ó más personas deben contar con salidas de emergencia ubicadas de tal manera que la distancia a recorrer desde el punto más alejado del interior de una edificación a la salida, no sea mayor de 40 metros. Si la distancia es mayor a la indicada, el tiempo máximo en que debe evacuarse a las personas a un lugar seguro, es de tres minutos; las puertas de las salidas normales y de emergencia deben: abrirse en el sentido de la salida y contar con un mecanismo que las cierre y otro que permita abrirlas desde adentro mediante una operación simple de empuje; estar libres de obstáculos, candados, picaportes o de cerraduras con seguros puestos durante las horas de permanencia de las personas en la edificación; comunicar a un descanso, en caso de acceder a una escalera; ser de materiales resistentes al fuego y capaces de impedir el paso del humo entre las áreas internas; y, estar identificadas conforme a lo establecido a la NOM-026-STPS-1998 o la que la sustituya. Los edificios con uso de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura deben contar con sistemas fijos contra incendio que cumplan las características señaladas en la Guía de Referencia II de la NOM-002-STPS-2000 o la que la sustituya. Dichos sistemas fijos contra incendio pueden ser de los siguientes tipos: sistema de redes hidráulicas; y, sistema de rociadores con agente extinguidor de agua, bióxido de carbono, polvo químico seco, espumas, sustitutos de halón y agentes limpios. Los sistemas de redes hidráulicas deben cumplir las siguientes condiciones: Ser de circuito cerrado; Tener un suministro de agua exclusivo, independiente a la que se utilice para servicios generales; Contar con un abastecimiento de agua de al menos dos horas, a un flujo de novecientos cuarenta y seis litros por minuto, o definirse de acuerdo a: El riesgo a proteger; El área construida; Una dotación de cinco litros por metro cuadrado de construcción; y Un almacenamiento mínimo de veinte metros cúbicos en la cisterna; Contar con un sistema de bombeo para impulsar el agua a través de toda la red de tubería instalada; Contar con un sistema de bombeo con dos fuentes de energía (eléctrica y de combustión interna) y estar automatizado; Contar con un sistema de bomba Jockey para mantener una presión constante en toda la red hidráulica; Contar con una conexión siamesa accesible y visible para el servicio de bomberos, conectada a la red hidráulica y no a la cisterna o fuente de suministro de agua; Tener conexiones y accesorios que sean compatibles con el servicio de bomberos (cuerda tipo NSHT); y, Mantener una presión mínima de siete kilogramos por centímetro cuadrado en toda la red. Las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, deben contar con detectores de incendio que pueden ser de los siguientes tipos, según las necesidades: de humo; de calor; de gases de combustión; de flama; y, otros según requerimientos. Los detectores de humo deben instalarse a razón de uno por cada 80 metros cuadrados de techo, sin obstrucciones entre el contenido del área y el detector; y una separación máxima de 9 metros entre los centros de detectores. Para los demás tipos de detectores, se deben realizar los estudios técnicos para determinar la cantidad y ubicación de los detectores. Dichos estudios se presentarán a la autoridad municipal competente para su evaluación y aprobación en su caso. Los detectores de incendios deben cumplir las siguientes características: tener un sistema de supervisión automático; tener dispositivos de alarma remotos, visuales o sonoros; tener un sistema de localización de la señal de alarma; y, tener suministro de energía eléctrica de corriente alterna y contar con un respaldo de baterías. Además de los sistemas fijos contra incendio, las edificaciones con unos de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura deben contar con extintores portátiles y móviles colocados en lugares visibles, de fácil acceso y libres de obstáculos, de tal manera que el recorrido máximo para llegar a ellos desde cualquier lugar ocupado, no exceda de 15 metros.

--- Deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen Técnico emitido por la Dirección General de Medio Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, mediante el Oficio No. DGMA/CDAU/1512/2013, de fecha de 13-trece de enero del 2014-dos mil catorce, el cual enuncia lo siguiente:

Conforme a la visita de inspección de fecha 9-nueve de Diciembre del 2013-dos mil trece, realizada por el C. Erasmo Eusebio Pequeño Ceja, y atendida por el C. David Probert Canseco, quien dijo ser encargado de obra, se observan ***12-doce árboles que serán afectados*** *por los trabajos de construcción, los cuales se describen a continuación:*

Cantidad	***Especie***	***Diámetro en pulgadas***	***Condición vegetativa***	***Ubicación***	***Reposición en árboles nativos de 2″***
2	***Chapote***	***2***	***Buena***	***Interior***	***2***
2	***Chapote***	***4***	***Buena***	***Interior***	***8***
1	***Chapote***	***5***	***Mala***	***Interior***	***4***

3	***Coma***	***4***	***Buena***	***Interior***	***12***
2	***Coma***	***5***	***Buena***	***Interior***	***12***
1	***Anacua***	***8***	***Buena***	***Interior***	***16***
1	***Fresno***	***5***	***Mala***	***Interior***	***4***
12	***= TOTAL***			***TOTAL =***	***58***

Además se observa que ***afectará la cubierta vegetal de pastizal inducido, en un área de 367. m²-metros cuadrados:***

Afectación de capa vegetal	***Artículo 113 fracción I***	***Reposición en árboles nativos de 2"***
1,029.35 m²	***1 árbol nativo de 2" de diámetro de tronco medido a 1.20 m. del nivel del suelo, por cada 64 m² de capa vegetal desmontada***	***16***

Se otorgará el Permiso de Tala y Deshierbe para 12-doce árboles y el área arriba descritos, una vez que haya cumplido con la reposición de 74-setenta y cuatro árboles nativos de 2"-dos pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20-un metro veinte centímetros del suelo ó su equivalencia en árboles nativos de mayor diámetro conforme a la tabla de equivalencia ó aportando el equivalente a su valor comercial a la Cuenta Especial para la reposición de arbolado.

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, ó en su caso, de optar por la reposición en numerario, deberá acreditar que realizo 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 3, 112, 113, 116, 117, 118, y 119 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

También se observan 3-tres árboles, ubicados en el predio, fuera del área de afectación del proyecto:

Cantidad	***Especie***	***Diámetro en pulgadas***	***Condición vegetativa***	***Ubicación***
1	***Encino***	***16***	***Buena***	***Interior***
1	***Chapote***	***6***	***Buena***	***Interior***
1	***Durazno***	***2***	***Buena***	***Interior***
03	***= TOTAL***			

Este(os) árbol(es) deberá(n) respetarse y conservarse de manera que no sea(n) afectad(os) por los trabajos de construcción*, ya que, en caso de incumplimiento, se hará acreedor a una sanción, según lo establecido en los artículos 118, 163 fracciones XXXI y XXXIII y 164 fracciones XXXI y XXXIII, y demás aplicables del citado Reglamento.*

Así mismo se hace de su conocimiento que durante las etapas para el desarrollo del proyecto y 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:

1. ***Deberá tramitar los Lineamientos de Operación ante la Dirección General de Medio Ambiente de este municipio, para que le sean fijados los Lineamientos Ambientales Particulares, de acuerdo al giro específico, equipo a utilizar, y a las actividades por desarrollar. Dicho trámite deberá solicitarlo en un plazo no mayor a 20-veinte días hábiles a partir del inicio oficial del funcionamiento del proyecto y una vez que cuente con la Licencia de Uso de Edificación correspondiente, emitida por la Secretaría de Control Urbano.***
2. ***Considerar en el diseño y construcción la utilización de tecnologías limpias y materiales bioclimáticos, con la finalidad de mejorar la eco-eficiencia de la edificación.***

3. *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.*
4. ***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.***
5. *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.*
6. *Deberá tener especial control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc. El nivel de ruido no deberá exceder los 68 dB (A), conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-O81-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.*
7. *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.*
8. *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.*
9. *Queda prohibida la combustión a cielo abierto de los residuos sólidos urbanos, así como del material vegetal resultante de la tala y deshierbe autorizado, de cualquier terreno.*
10. ***Es recomendable la incorporación de sistemas de separación de aguas grises, y la implementación de plantas de tratamiento primario de las mismas.***
11. *Realizar un uso eficiente de recursos hídricos para procesos de construcción, acciones de limpieza u otros usos distintos al consumo humano directo.*
12. *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.*
13. *No arrojar a la vía pública y o afluentes pluviales, agua utilizada en el proceso de limpieza del inmueble e instalaciones en general conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*
14. *Los residuos sólidos no peligrosos deberán ser manejados conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*
15. *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.*
16. ***Considerar en la reforestación de sus áreas ajardinadas (incluyendo si es el caso, maceteros, loza 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" de diámetro de tronco, por cada 64 m^2-sesenta y cuatro metros cuadrados de área verde.***
17. ***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, N. L., de las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos aplicables.***
18. *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.*

19. *La realización de la obra referida, queda sujeta también al cumplimiento por parte del titular, de las disposiciones legales vigentes exigidas por ésta u otra Autoridad Federal, Estatal y/o Municipal en el ámbito de sus respectivas competencias.*
20. *La autorización que al efecto otorga esta Dirección General de 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.*

Esta DIRECCION GENERAL DE MEDIO AMBIENTE, podrá verificar, en el momento que lo considere conveniente, el cumplimiento de la Normatividad Ambiental vigente, mediante las visitas de inspección necesarias, y, en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones administrativas que establecen los ordenamientos ambientales aplicables, o bien la revocación de la presente resolución. Lo anterior con fundamento en los Artículos 5, 27 fracciones II y III, 30 fracción IV, 35, 37, 41, 52, 54, 55, 56, 78, 101, 104, 107, 108, 115, 116, 117, 118 y demás aplicables, del Reglamento de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, N.L. vigente.

--- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 295, párrafo tercero, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la utilización que se 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.

--- Se apercibe que en caso de modificar el uso de la edificación autorizado en la presente resolución, sin anteriormente solicitar y obtener ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable la licencia correspondiente o de incumplir con alguna de las condiciones impuestas, como es disminuir el número de cajones de estacionamiento, se procederá de conformidad con lo establecido por las disposiciones legales de la materia a la suspensión o la clausura de la negociación, según sea el caso.

--- Así mismo se apercibe al solicitante que deberá inscribirse ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, a efecto de pagar los derechos por la recolección de desechos comerciales que establece el artículo 65 Bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, excepto que contrate el servicio con un particular autorizado por este municipio.

--- En caso de colocar anuncio deberá solicitar la licencia correspondiente ante la Secretaría de Servicios Públicos de este municipio.

--- El propietario o poseedor, el constructor y el perito serán corresponsables solidarios por la ejecución adecuada o en su caso por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados. El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el constructor serán corresponsables de la correcta ejecución y en su caso de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 154 y 166 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

--- Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios con el propietario o desarrollador de un proyecto en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable, por lo que serán reportados a las autoridades que corresponda y esto originará como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 319, 320 y 347 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En lo que respecta al dictamen de vialidad, la parte solicitante deberá cumplir con lo señalado por la Coordinación de Vialidad de la Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio CIV-DV-085 con fecha de 13-trece de Noviembre del año 2013-dos mil trece, que a la letra señala lo siguiente:

"El desarrollador y/o propietario, debe de cumplir con la aportación económica

acordada para las adecuaciones viales que resulten necesarias en el área de influencia.

Tales adecuaciones refieren a la vialidad de Av. Roberto Garza Sada y Av. M. Gómez Morín, queda obligado a aportar el 25 %, para realizar los trabajos de la semaforización, puesta en marcha, mismos que constaran, de renovación de postes de semáforos, sensores de detección óptica (Cámara Traficam), semáforos de led´s, cableado de interface, obra civil,señalamiento horizontal marcas en pavimento,flechas de sentido de circulación vehicular, raya de parada, cruces peatonales, sugerido en la propuesta del especialista para mitigar el impacto que generara el nuevo desarrollo.

Que el proyecto deberá de tener un buen señalamiento vertical de tipo informativo, restrictivo y preventivo tanto en el interior y exterior del nuevo desarrollo, en acabado reflejante alta intensidad, material Scotch Lite 3M, así como el horizontal de guiones, vialetas, flechas, en material termoplástico, 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.

El desarrollador tendrá sesenta días, para realizar estas adecuaciones, contando a partir de la fecha de la entrega de la licencia de construcción.

Nota Aclaratoria: *La Coordinación de Vialidad, adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sustentable, con lo dispuesto al Reglamento de Tránsito Municipal, en sus artículos 1, 2, 4, 64, 132 y demás relativos.*
En virtud de lo anterior se reserva el derecho de modificación, a las vialidades en su sentido de circulación y estructura vial, en momento que así lo requiera para su movilidad urbana.
Una vez entregado el dictamen y firmado el plano de vialidades en accesos y salidas, este no tendrá validez si sufren modificaciones posterior al visto bueno."

Asimismo, en lo que respecta al Dictamen de Soporte Técnico, la parte solicitante deberá cumplir con lo señalado en el dictamen de Soporte Técnico emitido por la Coordinación de Ingenierías en su OFICIO CI-AJCV-223/US/JUL-2014, de fecha 19-diecinueve de julio del año 2014-dos mil catorce, el cual señala lo siguiente:

"1. Se recomienda que un ingeniero especialista en Geotecnia realice un Estudio de Estabilidad de TALUDES formados por Cortes y/o Excavaciones. Además de su respectiva Supervisión de todo su proceso de construcción, con el fin de garantizar su estabilidad y/o contención, reduciendo los riesgos de derrumbes o deslaves que puedan ocasionar pérdidas materiales y/o humanas.

2. 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.

3. 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.

4. De acuerdo al presente Dictamen Técnico, los estudios de ingeniería presentados se consideran COMPLETOS."

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales; las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Por lo que respecta a la notificación del sentido de este dictamen y la posterior expedición y notificación de las licencias correspondientes por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (previo el pago de los derechos que corresponda), la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Zonificación y Usos de

Suelo de este municipio son omisos en establecer plazos para ello, por lo que **se establece el plazo genérico de tres (3) días hábiles** contados a partir de la fecha de su aprobación por el R. Ayuntamiento, para que la prenombrada Secretaría haga conocimiento de la parte interesada respecto del sentido del mismo y, una vez efectuado el pago de derechos en cuestión, expida y notifique las licencias correspondientes dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago; lo anterior, en términos de los artículos 38 y 64 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad y de aplicación supletoria a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En efecto, al no existir un plazo específico señalado en la ley de la materia, ni en el reglamento de marras, se reconoce que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León tiene el carácter de ley fiscal en términos del artículo 2, fracción V, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por lo que se estima de aplicación supletoria dicha codificación fiscal estatal, la cual tampoco establece un plazo específico ni genérico para cumplir con la notificación del sentido de este dictamen, a efecto de que el particular se encuentre posibilitado a proceder al pago de referencia, como tampoco establece un plazo para expedición y notificación de las licencias que nos ocupan una vez efectuado el pago de derechos.

En virtud de lo anterior y nuevamente mediante interpretación armónica e integradora de las disposiciones fiscales vigentes en la entidad, se tiene que en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León (ley fiscal en términos del artículo 2, fracción II, de la codificación fiscal estatal) tampoco establece un plazo específico, mucho menos genérico, para el cumplimiento de lo anterior; sin embargo, esta ley ordena en su artículo 1o. que se aplicará supletoriamente el Derecho Común, entendiéndose como tal al Código Civil estatal por lo que respecta al derecho común objetivo y al Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad en lo que respecta al derecho común subjetivo o procesal, considerándose este último el aplicable por ser éste el ordenamiento legal que regula el *ejercicio* de los derechos y demás plazos procesales en materia común, amén de que el Código Civil del Estado NO establece un plazo específico, ni genérico, para la notificación del sentido del dictamen (para que el particular esté en posibilidad de proceder al pago de derechos), así como para la expedición y notificación de las licencias en cuestión, por lo que en términos de los artículos 38 y 64 de la codificación procesal civil que nos ocupa, **resulta aplicable el término procesal genérico de tres (3) días hábiles** para cada etapa procedimental a cargo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Finalmente, todas aquellas consideraciones y razonamientos contenidos en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable transcrito con anterioridad **y que no contravengan directa o indirectamente, ni expresa o implícitamente,** los considerandos del presente documento, forman parte integrante de este Dictamen, en el entendido de que esta H. Comisión es la facultada para dictaminar licencias de uso de suelo, de edificación o construcción (salvo unifamiliar), subdivisión, fusión, parcelación o relotificación, autorización de régimen en condominio, de fraccionamiento y urbanización, entre otros, para su aprobación por parte del Republicano Ayuntamiento, debiendo la Secretaría de Desarrollo Sustentable observar su debido cumplimiento, atento a lo ordenado por el artículo 135 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio.

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

ACUERDOS

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en el presente instrumento, y condicionado al cumplimiento de los lineamientos establecidos en la consideración sexta de la presente resolución, se **APRUEBA** la expedición a los **C.C. GABRIELA ENCISO ÁLVAREZ SILLER (NUDA PROPIEDAD), ADOLFO ENCISO ÁLVAREZ DE LA GARZA Y ELSA SILLER BEIKIRCH (USUFRUCTO VITALICIO)** de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA PARA LOCALES COMERCIALES, OFICINAS, RESTAURANTE Y DEPARTAMENTOS EN 4 NIVELES EN 8,310.69 METROS CUADRADOS Y 150 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO**, así como se **APRUEBA** la expedición a la persona moral denominada **PC CAD, S.A. DE C.V.**, de la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA LOCALES COMERCIALES EN 1,272.01 METROS CUADRADOS ÚNICAMENTE PARA LOS GIROS SEÑALADOS EN LA PRESENTE**

CONSIDERACIÓN, OFICINAS EN 1,065.88 METROS CUADRADOS, RESTAURANTES EN 306.03 METROS CUADRADOS Y DEPARTAMENTOS EN 278.57 METROS CUADRADOS, CON 150-CIENTO CINCUENTA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO TECHADO EN 5,388.20 METROS CUADRADOS; conforme a la distribución de áreas indicadas en los planos presentados, en lo que no contravengan el contenido del presente instrumento; **en caso de discrepancia, el contenido del presente dictamen prevalecerá sobre el contenido de los planos**; todo lo anterior respecto del predio ubicado en la Avenida Roberto Garza Sada sin número, entre las calles Juan Crouset y Alberto P. González, en el Fraccionamiento Residencial Carrizalejo, en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 07-086-001, misma que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable bajo el expediente administrativo número **CCSIM 24545/2013.**

SEGUNDO. Se apercibe a los C.C. Gabriela Enciso Álvarez Siller, Adolfo Enciso Álvarez de la Garza y Elsa Siller Beikirch, que deberán abstenerse de realizar cualquier tipo de construcción diversa al habitacional unifamiliar en la porción de terreno con una superficie de 367.80 metros cuadrados, la cual de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, se reconoce en una zona habitacional unifamiliar H-10.

Así mismo, se apercibe a los C.C. Gabriela Enciso Álvarez Siller, Adolfo Enciso Álvarez de la Garza y Elsa Siller Beikirch, en su carácter de copropietarios, que deberán mantener fusionados los lotes, ya que de lo contrario incumpliría con la norma requerida respecto al Coeficiente de Área Verde, en cuyo caso se aplicarían en su contra las sanciones que al respecto establezcan las disposiciones legales de la materia aplicables.

Además que deberá de mantener en servicio 150-ciento cincuenta cajones de estacionamiento en el interior del predio, de los cuales 15-quince cajones son para uso exclusivo de personas discapacitadas.

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

TERCERO. La licencia de construcción, tendrá una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de expedición, al tratarse de una construcción mayor de 300.00 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres (3) años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día siguiente de la fecha de su expedición, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

QUINTO. Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Sustentable a fin de que, por conducto del personal a su digno cargo, haga del conocimiento del sentido de este dictamen a la parte solicitante, dentro del término de tres (03) días hábiles siguientes a la fecha de su aprobación por el R. Ayuntamiento y, previo el pago de derechos correspondientes, expida y notifique las licencias antes señaladas dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago.

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

A T E N T A M E N T E, San Pedro Garza García, N. L., a 29 de enero de 2015. COMISIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ PRESIDENTE A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA CRISTINA MORENO GUTIÉRREZ SECRETARIA EN CONTRA DEL DICTAMEN; C. JORGE SALVADOR GONZÁLEZ GARZA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA MAGDALENA GALVÁN GARCÍA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA LOYOLA COINDREAU FARÍAS VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias Regidor, ¿existe algún comentario al respecto?, regidora, Priscilla Chapa Valdés.

Regidora, C. Priscilla Chapa Valdés. Bueno, sí, tengo varios argumentos en relación con este expediente, quiero nada más hacer un antecédete como introducción.
Si tomamos como medida la avenida Gómez Morín, en el cruce con Roberto Garza Sada hacia el oriente actualmente se construyen oficinas, todavía más hacia el oriente ahorita en esta sesión acabamos de aprobar el expediente administrativo el número ocho, que es el US 25346/2014 donde solicitaron una licencia de uso de suelo para multifamiliar horizontal y vertical, hasta ahí vamos muy bien, en la avenida Roberto Garza Sada de Gómez Morín hacia el oriente.
Ahora bien, este expediente que estamos tratando, hablando, comentando, es de la avenida Gómez Morín hacia el poniente, a la altura de la colonia Carrizalejo.
Quiero puntualizar los lineamientos de construcción que se le dieron y para que quede claro en el artículo 63, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio menciona: Las edificaciones con uso de suelo comercial de servicios o mixto podrá tener una altura de 10 metros a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que existe entre el punto de desplante correspondiente de la altura que se trate y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el plan, siendo el lote identificado con el número de expediente catastral 03-002-008. Resalto que la parte norte de éste predio, aún y cuando da frente a la avenida Roberto Garza Sada, la parte norte actualmente existe casa habitación.
Tenemos el antecedente de tres predios donde no se respetaron estos lineamientos, como es el de CUADRO, muy mencionado aquí de la avenida Roberto Garza Sada, no respeto la altura más la mitad de la distancia de la primera casa habitación; tenemos el de FERCUS que está ubicado en la Gómez Morín esquina con Sócrates donde tampoco respeto la altura máxima más la mitad de la distancia, la fórmula que acabo de mencionar y BELMONT, BELMONT, ubicado en la avenida Alfonso Reyes entre Jerónimo Siller y Bosques del Valle.
Estas tres alturas, estos tres edificios no se respetaron esa fórmula.
En este momento este expediente está solicitando parte de locales comerciales, oficinas y 306 metros cuadrados para restaurante, en una terraza, sería lo óptimo o sería ideal que nada más se quedara con los locales comerciales y oficinas, el instalar y construir ahí un restaurante va a afectar la calidad de vida de todas las casas habitación que hay alrededor, hacia el norte, la colonia Carrizalejo y hacia el sur en la calle Loma Blanca va a impactar los ruidos de la plaza comercial que ahorita autorizamos.
Por lo anterior no estoy de acuerdo que se vaya a ubicar ahí un restaurante, por los motivos antes mencionados.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Regidora, sólo como precisión, dijo que era de Gómez Morín ¿hacia el poniente o hacia el oriente?

Regidora, C. Priscilla Chapa Valdés. De Gómez Morín hacia el poniente.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: O sea hacia la UDEM

Regidora, C. Priscilla Chapa Valdés. Donde se pone el sol, poniente.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Sí, es que dijo oriente.

Regidora, C. Priscilla Chapa Valdés. No, dije avenida Gómez Morín hacia el oriente, ahorita se están construyendo oficinas a lado de la placita, el centro comercial, te vas más hacia el oriente hacia Akumal, acabamos también de autorizar edificios horizontal y vertical, casa habitación, ¿sí?, acá de Gómez Morín hacia el poniente.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Quedó clarísimo.

Regidora, C. Priscilla Chapa Valdés. Locales comerciales, mixto, étc., más restaurantes.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Gracias, síndico, Guillermo Montemayor Cantú.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Nada más una acotación, los permisos que se están acordando se están poniendo a consideración del Ayuntamiento, todos

cumplen están conforme a los planes o las licencias, en el caso del número ocho donde se otorga la licencia de uso de suelo, porque efectivamente el plan de desarrollo urbano lo establece como multifamiliar ese predio y lo que se otorgó fue para multifamiliar exclusivamente.
El caos en cuestión que ya lo vimos y tuvimos una reunión, nos hicieron la presentación, muy puntualmente ellos lo comentan y esto esta soportado en el expediente que desde que se constituyó el fraccionamiento, el predio que ahorita es materia de dictamen tiene su derecho desde entonces, desde que estuviera cualquier habitante en ese rumbo, desde la construcción y creación del fraccionamiento, ese predio ya tenía uso de suelo o el permiso que fue otorgado por el Gobierno del Estado en los setentas, mismo permiso que es de conocimiento público y fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, en aquel entonces así se acostumbraba, esta también publicado.
Nada más quería hacer esa aclaración.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias, si están de acuerdo, entonces sometemos a votación, Priscilla Chapa Valdés.

Regidora, C. Priscilla Chapa Valdés. El remetimiento que tiene esta plaza, en la esquina de Lomas del Valle y Roberto Garza Sada, existe un centrito comercial simpático y muy bonito, que tiene el remetimiento de los cajones de estacionamiento, con un amplio espacio para maniobra de los carros y ya nos hicieron la presentación la semana pasada, estoy de acuerdo contigo, pero bueno, va a centrar, tienes un espacio reducido para la maniobra y luego los cajones de estacionamiento, esta todo con calzador porque se autorizó en el 76, punto, está el restaurante, entonces ahí donde va a impactar.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Jorge Salvador González Garza.

Regidor, C. Jorge Salvador González Garza. Yo creo que más que con calzador ahí lo estuvimos viendo, lo revisamos inclusive la forma como están presentando los locales es importante para no desinformar o no mandar solamente información parcial, insisto en lo que comentó nuestro presidente de la comisión , el fraccionamiento así nació, así como nacieron predios para casa habitación unifamiliares, en este caso en particular en ese terreno, nació así, para servicios y para comercios, desde un principio pensando creo yo, en que el desarrollo habitacional requiere comercios pequeños y comercios que tengan ese sentido de irse a visitar y no vayan hasta Vasconcelos, hasta otras áreas para poderlo hacer, así es que así está considerado y con los lineamientos que la verdad están adecuados a lo que tenemos ahorita vigente.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias, están de acuerdo si lo sometemos a votación, ya habiendo sido agotados.
Muy bien.

Se aprueba el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable referente al Expediente Administrativo CCSIM 24545/2013, en los términos expuestos.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**A favor**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**En contra**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**Abstención**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**En contra**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**A favor**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**Ausente**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR MAYORÍA, CON 10 VOTOS A FAVOR, LOS VOTOS EN CONTRA DE LA REGIDORA, PRISCILLA CHAPA VALDÉS Y LA REGIDORA, MARÍA CRISTINA MORENO GUTIÉRREZ Y LA ABSTENCIÓN DEL REGIDOR, ADRIAN MARCELO

VILLARREAL RODRÍGUEZ, ASÍ COMO LA AUSENCIA AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN DE LA REGIDORA, MARÍA CONCEPCIÓN LANDA GARCÍA TÉLLEZ.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Pasamos al último expediente de la comisión de desarrollo sustentable, cedo la palabra al Presidente de la Comisión de Desarrollo Sustentable para la presentación del siguiente dictamen referente al Expediente Administrativo FRCV 25816/2014.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Gracias señor Secretario, para la lectura del décimo séptimo y último, vamos así despacito para qué alcance, décimo séptimo dictamen, cedo la palabra a mi compañero regidor, Jorge Salvador González.

Regidor, C. Jorge Salvador González Garza. Muchas gracias señor Presidente de la Comisión.

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 Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha dieciocho (18) de Diciembre de dos mil catorce (2014), la solicitud presentada el día treinta (30) de Septiembre de dos mil catorce (2014), por la persona moral denominada **HSBC MÉXICO, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO 262773,** mediante la cual solicita la **FACTIBILIDAD Y AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE 24 OFICINAS CON 778 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO,** respecto del predio ubicado en la Avenida José Clemente Orozco número 329, entre las calles Rufino Tamayo y Jesús Reyes Ferreira, del Fraccionamiento Valle Oriente, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 32-011-011, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que integró el expediente administrativo número **FRCV 25816/2014**, por lo que se presenta el siguiente Dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación.

ANTECEDENTES

PRIMERO. La parte solicitante, en términos de lo previsto en los artículos 5 fracciones I, VII, XIV, XXXVI, XLVII, LVII, 96 primer párrafo, 121 fracción I, 123 fracción I, inciso a), 191 párrafos primero, segundo y tercero fracciones III y X, 192, 216, 217, 218, 277, 278, 360 y 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 1, 2, inciso A), B), C), D), E), F) y G), 3, 6, 7, y 9 de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León y artículos 135, 213 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentó solicitud referente a la autorización de **FACTIBILIDAD Y AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE 24 OFICINAS CON 778 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO,** respecto del predio ubicado en la Avenida José Clemente Orozco número 329, entre las calles Rufino Tamayo y Jesús Reyes Ferreira, del Fraccionamiento Valle Oriente, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 32-011-011, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que integró el expediente administrativo número **FRCV 25816/2014.**

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

1. Escritura pública número 11,767-once mil setecientos sesenta y siete, de fecha 12-doce de Febrero del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Lic. Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público Suplente en Funciones Adscrito a la Notaría Pública número 108-ciento ocho, de la que es Titular el señor Licenciado Víctor Manuel Martínez Treviño, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, compareciendo ante él de una parte la Sociedad denominada TORRE JCO, S.A DE C.V., representada en este acto por el señor Ingeniero Emilio Fautsch Muguira en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario A; la sociedad denominada Naves Industriales Nadiex, S.A. de C.V representada en este acto por los señores Javier Delgado Navarro y Rubén González Montemayor, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario B; el señor Jorge Alejandro Villarreal Barrera en su carácter de Fideicomitente y

Fideicomisario C; el señor Gerardo Villarreal Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario D; la señora María Cristina Villarreal Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario E; el señor José Gerardo Elizondo González en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario F; el señor Oscar Elizondo González en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario G; el señor Francisco Javier Elizondo González en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario H; el señor Juan Manuel Elizondo González en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario I; el señor Sergio Guzmán Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario J; el señor Javier Guadalupe Guzmán Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario K; el señor Roberto Guzmán Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario L; el señor Rogelio Cueva Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario M; el señor Rolando Cueva Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario N; la señora María Guadalupe Rodríguez Guajardo en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario O; y la sociedad denominada Fomento Moral y Educativo, A.C., representada en este acto por señor Germán Hernández Jiménez en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario P; a todos los Fideicomitentes se les identificará indistintamente como los Fideicomitentes o Fideicomitentes-Fideicomisario o individualmente por su nombre propio a razón social según sea el caso; con la comparecencia de las señoras María Cecilia Garza Dávila; Nora Ortiz Garza; Blanca Idalia López de la Garza; Alicia Celedón García; Sulamit Villarreal Budnik y; Linda Mireya Hinojosa García; por otra parte comparece el señor Emilio Fautsch Muguira en su carácter de Depositario para los fines que más adelante se señalan; por último comparece HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como FIDUCIARIO, (en lo sucesivo EL FIDUCIARIO) representado en este acto por su Delegado Fiduciario C.P MARIA DE LA LUZ LIMON ACOSTA, ocurriendo a celebrar un CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, en la cual se transmite a la fiduciaria el inmueble identificado con la fracción número 1 del plano de subdivisión, lote 11, manzana 11 del Fraccionamiento Valle Oriente, con una superficie de 3,685.189 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 32-011-011, el cual pasa a formar parte del patrimonio del fideicomiso número 262773; lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el número 1260, Volumen 110, Libro 51, Sección Propiedad, Unidad Garza García, en fecha 23-veintitres de Julio del año 2010-dos mil diez.

2. Escritura pública número 11,904-once mil novecientos cuatro, de fecha 04-cuatro de Mayo del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Lic. Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público Suplente en Funciones Adscrito a la Notaría Pública Número 108-ciento ocho, de la cual es Titular el señor Licenciado Víctor Manuel Martínez Treviño, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, compareciendo ante él de una parte la Sociedad denominada TORRE JCO, S.A DE C.V., representada en este acto por el señor Ingeniero Emilio Fautsch Muguira en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario A; la sociedad denominada Naves Industriales Nadiex, S.A. de C.V representada en este acto por los señores Javier Delgado Navarro y Rubén González Montemayor, en su carácter de Fideicomitente y fideicomisario B; el señor Jorge Alejandro Villarreal Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario C; el señor Gerardo Villarreal Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario D; la señora María Cristina Villarreal Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario E; el señor José Gerardo Elizondo González en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario F; el señor Oscar Elizondo González en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario G; el señor Francisco Javier Elizondo González en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario H; el señor Juan Manuel Elizondo González en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario I; el señor Sergio Guzmán Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario J; el señor Javier Guadalupe Guzmán Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario K; el señor Roberto Guzmán Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario L; el señor Rogelio Cueva Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario M; el señor Rolando Cueva Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario N; la señora María Guadalupe Rodríguez Guajardo en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario O; y la sociedad denominada Fomento Moral y Educativo, A.C., representada en este acto por señor Germán Hernández Jiménez en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario P; a todos los Fideicomitentes se les identificará indistintamente como los Fideicomitentes o Fideicomitentes-Fideicomisario o individualmente por su nombre propio a razón social según sea el caso; HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como FIDUCIARIO, (en lo sucesivo EL FIDUCIARIO) representado en este acto por su Delegado Fiduciario MARIA DE LA LUZ LIMON

ACOSTA, con la comparecencia de los señores Agustín Faudoa Valle y Diego de Lope Friedeberg, quienes se integrarán como Fideicomitente y Fideicomisario Q y Fideicomitente y Fideicomisario R, respectivamente donde ocurrieron a celebrar un CONVENIO MODIFICATORIO Y REEXPRESIÓN TOTAL AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO NÚMERO F/262773, lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el número 143, Volumen 47, Libro 6, Sección IV Res. y Conv. D., Unidad Garza García, en fecha 19-diecinueve de Agosto del año 2010-dos mil diez.

3. Copia simple de la escritura pública número 315,796-trescientos quince mil setecientos noventa y seis, de fecha 24-veinticuatro de junio del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Tomas Lozano Molina, Notario número 10 del Distrito Federal, en la cual se hace constar La Compulsa de Estatutos de "HSBC MÉXICO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero HSBC; en la cual en la foja número 7, número 21.- Cambio de Denominación y Reforma de Estatutos, se cita la escritura pública número 287,881-doscientos ochenta y siete mil ochocientos ochenta y uno, de fecha 16-dieciséis de diciembre del año 2003-dos mil tres, ante el Notario número 10 del Distrito Federal, se llevo a cabo el cambio de denominación de Banco Internacional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero BITAL a HSBC MEXICO Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, inscrita en el Registro público de Comercio del distrito Federal bajo el Folio Mercantil número 64,053; lo anterior rubricado por el Licenciado Tomas Lozano Molina, Notario número 10 del Distrito Federal, en fecha 26-veintiséis de junio del año 2013-dos mil trece.

4. Instrumento número 56,705-cincuenta y seis mil setecientos cinco, del Libro número 886-ochocientos ochenta y seis, México, Distrito Federal, de fecha 8-ocho de diciembre del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Lic. Luis Alberto Sánchez Tapia, Notario Titular de la Notaría treinta y cuatro del Distrito Federal, haciendo constar EL PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS DE ADMINISTRACIÓN LIMITADO EN CUANTO A SU OBJETO, que otorga "HSBC MÉXICO," SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, a favor de los señores Emilio Fautsch Muguira, Ricardo Faursch Garza, Javier Guadalupe Guzmán Barrera, Alejandro Carlos Sosa Garza, Juan Antonio Vaquera Adame, Daniela Cobos Schuett y Roberto Barquera Ugarte, lo anterior firmado y notariado por el Licenciado Luis Alberto Sánchez Tapia de la Notaría número 94 Distrito Federal México.

5. Fianza contenida en la póliza número 1238-00937-1 de fecha 13-trece de noviembre del 2014-dos mil catorce expedida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., por un monto de $ 50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), a favor del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y/o Secretaría y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, en cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a su cargo, derivadas del expediente administrativo CCS-23593/2013, bajo el numero de oficio MHBP/JSEDS/593/2014, de fecha 30 de julio de 2014, la cual es en cumplimiento del Artículo 213, fracción X del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con vigencia al 09-nueve de abril del 2014-dos mil catorce.

6. Copia simple del recibo número 0089-0033907, de fecha 23-veintitres de septiembre del año 2014-dos mil catorce, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, relativo al pago del impuesto predial del quinto bimestre del año 2014, del predio con expediente catastral 32-011-011 con superficie de 3,685.18 metros cuadrados ubicado en Rufino Tamayo, con folio número A 375566.

7. Copia simple del instructivo de fecha 25-veinticinco de agosto del año 2009-dos mil nueve, en la cual la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de éste municipio, mediante número de Oficio JAMM/JSEDUE/898/2009, Autorizó la Licencia de Uso de Suelo para Oficinas Corporativas, así como, la licencia de construcción para 37,698.71 metros cuadrados, además, de la licencia de uso de edificación para Oficinas Corporativas, en el predio ubicado en la Avenida José Clemente Orozco sin número, en Valle Oriente, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-011-011 y cuenta con una superficie de 3,685.189 metros cuadrados, misma que fue notificada en fecha 25-veinticinco de septiembre del año 2009-dos mil nueve; lo anterior dentro del expediente administrativo CCSIM-17630/2008.

Así mismo, presenta la Licencia de Construcción con fecha de expedición 25 de agosto del 2009 y los planos autorizado.

8. Copia simple del instructivo de fecha 30-treinta de julio del año 2014-dos mil catorce, en la cual la Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante número de Oficio MHBP/JSEDS/593/2014, notifica que el R. Ayuntamiento de éste municipio en Sesión Extraordinaria celebrada en fecha 13-trece de junio del año 2014-dos mil catorce, autorizó la solicitud del Cambio de Lineamientos de construcción respecto al coeficiente de utilización del suelo (CUS) de 5 veces, equivalente a 18,425.945 metros cuadrados, a 6.864 veces equivalente a 25,295.357 metros cuadrados, correspondiente a un 37.28% de variación, así como también se aprueba la Licencia de Construcción para modificación al proyecto, de la Regularización de la Licencia de Construcción de 2,222.15 metros cuadrados, consistente en 451.10 metros cuadrados correspondiente a estacionamiento y 1,771.05 metros cuadrados correspondientes a oficinas, de la ampliación de Licencia de Uso de Edificación para oficinas administrativas en una área de 2,450.95 metros cuadrados adicionales a los 12,101.05 metros cuadrados previamente autorizados, para resultar con una área de Uso de Edificación total de 14,552.00 metros cuadrados, todo lo anterior respecto al predio ubicado en la Avenida José Clemente Orozco número 329, entre las calles Rufino Tamayo y Jesús Reyes Ferreira del fraccionamiento Valle Oriente, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-011-011 y cuenta con una superficie de 3,685.189 metros cuadrados, misma que fue notificada en fecha 18-dieciocho de agosto del año 2014-dos mil catorce; lo anterior dentro del expediente administrativo CCS-23593/2013.

9. En fecha 16-dieciseis días del mes de octubre del año 2014-dos mil catorce, mediante el número de oficio FJGS/SEDS/316/2014, se realizó requerimiento a la persona moral HSBC MÉXICO S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC DIVISION FUDUCIARIA, para que presentará ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, la documentación siguiente:

   - *Deberá realizar adecuaciones en el plano del proyecto presentado, para lo cual será necesario acudir a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en virtud de recibir el plano con las modificaciones requeridas y posteriormente presentar un juego de 8-ocho copias, firmadas en original, adjuntando a esto el archivo electrónico; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 213 Fracción III, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*
   - *Planos, Instructivo y licencia previamente autorizada con número de expediente administrativo CCSIM-17630/2008; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 213 Fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*
   - *Fotografías del edificio donde se incluyan áreas privadas y comunes, en virtud de que los ingresados en la presente solicitud no se incluyeron; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 213 Fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*
   - *Documentos legales que acredite la propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, (falta escritura pública número 11,904-once mil novecientos cuatro; escritura pública número 315,796-tresceintos quince mil setecientos noventa y seis); lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 213 Fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*
   - *Deberá presentar proposición de garantía hipotecaria o fianza en original a favor de: Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y/o Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, la cual deberá incluir lo siguiente: Para garantizar por **HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC DIVISIÓN FIDUCIARIA** el cumplimiento de las obligaciones que se generen con motivo de la autorización del Régimen de Propiedad en Condominio Vertical que se solicita ante la autoridad competente del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, respecto a la construcción autorizada mediante el expediente administrativo **CCS 23593/2013** , según oficio de fecha **30-treinta días del mes de julio del año 2014-dos mil catorce**, con número **MHBP/JSEDS/593/2014**, expedido por **LA SECRETARIA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN**, y la construcción autorizada en expediente administrativo para el cual se presenta el requisito de esta fianza, cuya realización total deberá ser realizada por **HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC DIVISIÓN***

FIDUCIARIA *para efecto de cumplir con el establecido en el artículo 213 fracción X del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Esta fianza estará en vigor a partir de su expedición y hasta que se obtenga la constancia o autorización de Terminación de Obra que establece el artículo 143 del reglamento antes citado o bien de la normatividad reglamentaria que lo sustituya; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 213, Fracción X del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*

- *Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 213 Fracción XI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*

El cual fue notificado el día 28-veintiocho de octubre del año 2014-dos mil catorce, entendiéndose la diligencia con el C. Oscar García Villarreal Treviño, quien se ostentó en su carácter de empleado de la administradora JCO, S.A. de C.V., cumpliendo con lo solicitado en fecha 14-catorce de noviembre del 2014-dos mil catorce.

1. Solicitud en Formato oficial del trámite en cuestión.
2. Solicitud abierta referente al expediente que nos ocupa.
3. Fotografías del predio objeto de la solicitud.
4. Planos en formato oficial.
5. Croquis de ubicación del predio.
6. Copias de identificación oficial expedidas por el Instituto Federal Electoral a favor de los representantes legales de la parte promovente.

TERCERO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, a través de su personal adscrito realizó una (01) inspección física al predio que nos ocupa, de la cual se desprende en su parte considerativa lo siguiente:

*"**Inspección 1**: Avance de obra efectuado por el Arq. José Arturo González Rodríguez. Observaciones: En Planta Sótano 03 entre los Ejes 5, 6, J y K hay una bodega que no está representada en los planos anexos, en Planta Sótano 02 entre los Ejes De I, 1 y 2 en el plano representan 3 cajones y físicamente hay 2, en planta Sótano 01 los cajones 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249 y 250 no se encuentran habilitados pero si está el espacio al igual que los cajones de la Plaza Nivel 01, números 325, 326, 327, 328, 329, 330 y 331 Nivel de Plaza 01 a lado norponiente existe un acceso y salida a la lateral de la calle Rufino Tamayo para incorporarse a la Avenida Lázaro Cárdenas que no está señalada. Entre los Ejes 2, 3, C y F hay una bodega que no está representada en los planos anexos. En Nivel 2 el volado del acceso principal del Lobby del nivel inferior también está a doble altura, En Planta de Estacionamiento Nivel 10 los cajones de minusválidos se cambiaron de lugar y entre los Ejes 1, 2, G y K se habilitaron unas bodegas que no están representadas en los planos anexos y entre los Ejes 4, 5, G y J se está colocando una estructura metálica y con estas áreas eliminaron los cajones 708 y 778. Actualmente el edificio ya está terminado y está operando y los Niveles 16, 17, 18, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 y 32 ya están ocupados y se encuentran funcionando, se anexan 53-cincuenta y tres fotografías en el Sistema. 15/10/2014."*

CUARTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable emitió un dictamen técnico respecto a la solicitud de referencia, mismo que fue puesto a consideración de esta Comisión, el cual será transcrito íntegramente en ulteriores líneas y el cual será debidamente analizado en el presente dictamen.

QUINTO. El expediente administrativo **FRCV 25816/2014**, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Sustentable el día dieciséis (16) de diciembre de dos mil catorce (2014), quienes emitieron su opinión, siendo el sentido de la misma "**A FAVOR**" de aprobar lo solicitado.

SEXTO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, en términos de lo establecido en los artículos227, 228, 278 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en los artículos 135, 138, fracción XIII, 143 y 146 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha dieciocho (18) de Diciembre de dos mil catorce (2014), turnó a esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud del promovente, a fin de que emitiera dictamen y quedar en posibilidad de presentarlo a la consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

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

CONSIDERACIONES:

PRIMERA. La Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, solventar y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado por los artículos 26, 27, 28, 29 fracción XI, inciso a), e), j), 31 al 35, 83 fracción II y 85 al 87 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, 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 Desarrollo Sustentable, referente a la solicitud presentada de conformidad con los artículos 121 fracción I, 216, 217, 360 y 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León;1, 2, incisos a), b), c), d), e), f) y g), 3, 6, 7, y 9 de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León; y 135, 213 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERA. En términos de lo previsto en el artículo 278 segundo párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León, la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitió el dictamen técnico en relación al caso que nos ocupa, mismo que a la letra señala:

ñDICTAMEN TÉCNICO

I. DATOS GENERALES

Fecha de ingreso	*30 de septiembre del 2014*
No. de Expediente	*FRCV 25816 2014*
No. Expediente Catastral	*32-011-011*
Asunto.	*FACTIBILIDAD Y AUTORIZACIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE 24 OFICINAS CON 778 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.*
Ubicación.	*Av. José Clemente Orozco numero 329, entre las calles Rufino Tamayo y Jesús Reyes Ferreira, del Fraccionamiento Valle Oriente, de este Municipio.*
Propietario.	*HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria, Fideicomiso 262773.*
Representante legal.	*Alejandro Carlos Sosa Garza.*
Superficie del Predio.	*3,685.189 metros cuadrados*
Construcción Existente.	*39,526.27 metros cuadrados*
Domicilio para oír y recibir notificaciones.	*Boulevard Díaz Ordaz número 123 entre Av. Santa Barbará y Av. San Pedro, Colonia Santa María, en Monterrey, Nuevo León.*
Nombre del proyecto:	*TORRE HELICON*

DESCRIPCIÓN DE PROYECTO: En un predio con superficie de 3,685.189 metros cuadrados ubicado en Av. José Clemente Orozco numero 329, entre las calles Rufino Tamayo y Jesús Reyes Ferreira, del Fraccionamiento Valle Oriente, de este Municipio, se solicita la Factibilidad y Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio Vertical para un edificio de 24 oficinas y 778 cajones de estacionamiento en un total de 39,526.27 metros cuadrados autorizados dentro del expediente administrativo no. CCS-23593/2013.

II.- ANTECEDENTES.

1. *Presenta escritura pública número 11,767-once mil setecientos sesenta y siete, de fecha 12-doce de Febrero del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Lic. Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público Suplente en Funciones Adscrito a la Notaría Pública número 108-ciento ocho, de la que es Titular el señor Licenciado Víctor Manuel Martínez Treviño, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, compareciendo ante él de una parte la Sociedad denominada TORRE JCO, S.A DE C.V., representada en este acto por el señor Ingeniero Emilio Fautsch Muguira*

en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario A; la sociedad denominada Naves Industriales Nadiex, S.A. de C.V representada en este acto por los señores Javier Delgado Navarro y Rubén González Montemayor, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario B; el señor Jorge Alejandro Villarreal Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario C; el señor Gerardo Villarreal Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario D; la señora María Cristina Villarreal Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario E; el señor José Gerardo Elizondo González en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario F; el señor Oscar Elizondo González en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario G; el señor Francisco Javier Elizondo González en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario H; el señor Juan Manuel Elizondo González en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario I; el señor Sergio Guzmán Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario J; el señor Javier Guadalupe Guzmán Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario K; el señor Roberto Guzmán Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario L; el señor Rogelio Cueva Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario M; el señor Rolando Cueva Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario N; la señora María Guadalupe Rodríguez Guajardo en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario O; y la sociedad denominada Fomento Moral y Educativo, A.C., representada en este acto por señor Germán Hernández Jiménez en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario P; a todos los Fideicomitentes se les identificará indistintamente como los Fideicomitentes o Fideicomitentes-Fideicomisario o individualmente por su nombre propio a razón social según sea el caso; con la comparecencia de las señoras María Cecilia Garza Dávila; Nora Ortiz Garza; Blanca Idalia López de la Garza; Alicia Celedón García; Sulamit Villarreal Budnik y; Linda Mireya Hinojosa García; por otra parte comparece el señor Emilio Fautsch Muguira en su carácter de Depositario para los fines que más adelante se señalan; por último comparece HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como FIDUCIARIO, (en lo sucesivo EL FIDUCIARIO) representado en este acto por su Delegado Fiduciario C.P MARIA DE LA LUZ LIMON ACOSTA, ocurriendo a celebrar un CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, en la cual se transmite a la fiduciaria el inmueble identificado con la fracción número 1 del plano de subdivisión, lote 11, manzana 11 del Fraccionamiento Valle Oriente, con una superficie de 3,685.189 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 32-011-011, el cual pasa a formar parte del patrimonio del fideicomiso número 262773; lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el número 1260, Volumen 110, Libro 51, Sección Propiedad, Unidad Garza García, en fecha 23-veintitres de Julio del año 2010-dos mil diez.

2. *Presenta escritura pública número 11,904-once mil novecientos cuatro, de fecha 04-cuatro de Mayo del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Lic. Víctor Manuel Martínez Morales, Notario Público Suplente en Funciones Adscrito a la Notaría Pública Número 108-ciento ocho, de la cual es Titular el señor Licenciado Víctor Manuel Martínez Treviño, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, compareciendo ante él de una parte la Sociedad denominada TORRE JCO, S.A DE C.V., representada en este acto por el señor Ingeniero Emilio Fautsch Muguira en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario A; la sociedad denominada Naves Industriales Nadiex, S.A. de C.V representada en este acto por los señores Javier Delgado Navarro y Rubén González Montemayor, en su carácter de Fideicomitente y fideicomisario B; el señor Jorge Alejandro Villarreal Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario C; el señor Gerardo Villarreal Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario D; la señora María Cristina Villarreal Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario E; el señor José Gerardo Elizondo González en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario F; el señor Oscar Elizondo González en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario G; el señor Francisco Javier Elizondo González en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario H; el señor Juan Manuel Elizondo González en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario I; el señor Sergio Guzmán Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario J; el señor Javier Guadalupe Guzmán Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario K; el señor Roberto Guzmán Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario L; el señor Rogelio Cueva Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario M; el señor Rolando Cueva Barrera en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario N; la señora María Guadalupe Rodríguez Guajardo en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario O; y la sociedad denominada Fomento Moral y Educativo, A.C., representada en este acto por señor Germán Hernández Jiménez en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario P; a todos los Fideicomitentes se les identificará indistintamente como los Fideicomitentes o Fideicomitentes-Fideicomisario o individualmente por su nombre propio a razón social según sea el caso; HSBC MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como FIDUCIARIO, (en lo sucesivo EL FIDUCIARIO) representado en este acto por su Delegado Fiduciario MARIA DE LA LUZ LIMON ACOSTA, con la comparecencia de los señores Agustín Faudoa Valle y Diego de Lope Friedeberg, quienes se integrarán como Fideicomitente y Fideicomisario Q y Fideicomitente y Fideicomisario R, respectivamente donde ocurrieron a celebrar un CONVENIO MODIFICATORIO Y REEXPRESIÓN TOTAL AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO NÚMERO F/262773, lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el número 143, Volumen 47, Libro 6, Sección IV Res. y Conv. D., Unidad Garza García, en fecha 19-diecinueve de Agosto del año 2010-dos mil diez.*

3. *Presenta copia simple de la escritura pública número 315,796-trescientos quince mil setecientos noventa y seis, de fecha 24-veinticuatro de junio del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Tomas Lozano Molina, Notario número 10 del Distrito Federal, en la cual se hace constar La Compulsa de Estatutos de ñHSBC MÉXICOò, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero HSBC; en la cual en la foja número 7, número 21.- Cambio de Denominación y*

Reforma de Estatutos, se cita la escritura pública número 287,881-doscientos ochenta y siete mil ochocientos ochenta y uno, de fecha 16-dieciséis de diciembre del año 2003-dos mil tres, ante el Notario número 10 del Distrito Federal, se llevo a cabo el cambio de denominación de Banco Internacional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero BITAL a HSBC MEXICO Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, inscrita en el Registro público de Comercio del distrito Federal bajo el Folio Mercantil número 64,053; lo anterior rubricado por el Licenciado Tomas Lozano Molina, Notario número 10 del Distrito Federal, en fecha 26-veintiséis de junio del año 2013-dos mil trece.

4. *Presenta Instrumento número 56,705-cincuenta y seis mil setecientos cinco, del Libro número 886-ochocientos ochenta y seis, México, Distrito Federal, de fecha 8-ocho de diciembre del año 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Lic. Luis Alberto Sánchez Tapia, Notario Titular de la Notaría treinta y cuatro del Distrito Federal, haciendo constar EL PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS DE ADMINISTRACIÓN LIMITADO EN CUANTO A SU OBJETO, que otorga* ***ñ****HSBC MÉXICO,****ò*** *SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, a favor de los señores Emilio Fautsch Muguira, Ricardo Faursch Garza, Javier Guadalupe Guzmán Barrera, Alejandro Carlos Sosa Garza, Juan Antonio Vaquera Adame, Daniela Cobos Schuett y Roberto Barquera Ugarte, lo anterior firmado y notariado por el Licenciado Luis Alberto Sánchez Tapia de la Notaría número 94 Distrito Federal México.*

5. *Presenta Fianza contenida en la póliza número 1238-00937-1 de fecha 13-trece de noviembre del 2014-dos mil catorce expedida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., por un monto de $ 50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), a favor del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y/o Secretaría y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, en cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a su cargo, derivadas del expediente administrativo CCS-23593/2013, bajo el numero de oficio MHBP/JSEDS/593/2014, de fecha 30 de julio de 2014, la cual es en cumplimiento del Artículo 213, fracción X del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con vigencia al 09-nueve de abril del 2014-dos mil catorce.*

6. *Presenta copia simple del recibo número 0089-0033907, de fecha 23-veintitres de septiembre del año 2014-dos mil catorce, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, relativo al pago del impuesto predial del quinto bimestre del año 2014, del predio con expediente catastral 32-011-011 con superficie de 3,685.18 metros cuadrados ubicado en Rufino Tamayo, con folio número A 375566.*

7. *Presenta copia simple del instructivo de fecha 25-veinticinco de agosto del año 2009-dos mil nueve, en la cual la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de éste municipio, mediante número de Oficio JAMM/JSEDUE/898/2009, Autorizó la Licencia de Uso de Suelo para Oficinas Corporativas, así como, la licencia de construcción para 37,698.71 metros cuadrados, además, de la licencia de uso de edificación para Oficinas Corporativas, en el predio ubicado en la Avenida José Clemente Orozco sin número, en Valle Oriente, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-011-011 y cuenta con una superficie de 3,685.189 metros cuadrados, misma que fue notificada en fecha 25-veinticinco de septiembre del año 2009-dos mil nueve; lo anterior dentro del expediente administrativo CCSIM-17630/2008.*

   Así mismo, presenta la Licencia de Construcción con fecha de expedición 25 de agosto del 2009 y los planos autorizado.

8. *Presenta copia simple del instructivo de fecha 30-treinta de julio del año 2014-dos mil catorce, en la cual la Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante número de Oficio MHBP/JSEDS/593/2014, notifica que el R. Ayuntamiento de éste municipio en Sesión Extraordinaria celebrada en fecha 13-trece de junio del año 2014-dos mil catorce, autorizó la solicitud del Cambio de Lineamientos de construcción respecto al coeficiente de utilización del suelo (CUS) de 5 veces, equivalente a 18,425.945 metros cuadrados, a 6.864 veces equivalente a 25,295.357 metros cuadrados, correspondiente a un 37.28% de variación, así como también se aprueba la Licencia de Construcción para modificación al proyecto, de la Regularización de la Licencia de Construcción de 2,222.15 metros cuadrados, consistente en 451.10 metros cuadrados correspondiente a estacionamiento y 1,771.05 metros cuadrados correspondientes a oficinas, de la ampliación de Licencia de Uso de Edificación para oficinas administrativas en una área de 2,450.95 metros cuadrados adicionales a los 12,101.05 metros cuadrados previamente autorizados, para resultar con una área de Uso de Edificación total de 14,552.00 metros cuadrados, todo lo anterior respecto al predio ubicado en la Avenida José Clemente Orozco número 329, entre las calles Rufino Tamayo y Jesús Reyes Ferreira del fraccionamiento Valle Oriente, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-011-011 y cuenta con una superficie de 3,685.189 metros cuadrados, misma que fue notificada en fecha 18-dieciocho de agosto del año 2014-dos mil catorce; lo anterior dentro del expediente administrativo CCS-23593/2013.*

9. *Que en fecha 16-dieciseis días del mes de octubre del año 2014-dos mil catorce, mediante el número de oficio FJGS/SEDS/316/2014, se realizó requerimiento a la persona moral HSBC MÉXICO S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC DIVISION FUDUCIARIA, para que presentará a esta Autoridad, la documentación siguiente:*

   - *Deberá realizar adecuaciones en el plano del proyecto presentado, para lo cual será necesario acudir a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en virtud de recibir el plano con las modificaciones requeridas y posteriormente presentar un juego de 8-ocho copias, firmadas en*

original, adjuntando a esto el archivo electrónico; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 213 Fracción III, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.

- *Planos, Instructivo y licencia previamente autorizada con número de expediente administrativo CCSIM-17630/2008; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 213 Fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*
- *Fotografías del edificio donde se incluyan áreas privadas y comunes, en virtud de que los ingresados en la presente solicitud no se incluyeron; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 213 Fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*
- *Documentos legales que acredite la propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, (falta escritura pública número 11,904-once mil novecientos cuatro; escritura pública número 315,796-tresceintos quince mil setecientos noventa y seis); lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 213 Fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*
- *Deberá presentar proposición de garantía hipotecaria o fianza en original a favor de: Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y/o Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, la cual deberá incluir lo siguiente: Para garantizar por HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC DIVISIÓN FIDUCIARIA el cumplimiento de las obligaciones que se generen con motivo de la autorización del Régimen de Propiedad en Condominio Vertical que se solicita ante la autoridad competente del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, respecto a la construcción autorizada mediante el expediente administrativo CCS 23593/2013 , según oficio de fecha 30-treinta días del mes de julio del año 2014-dos mil catorce, con número MHBP/JSEDS/593/2014, expedido por LA SECRETARIA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN, y la construcción autorizada en expediente administrativo para el cual se presenta el requisito de esta fianza, cuya realización total deberá ser realizada por HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC DIVISIÓN FIDUCIARIA para efecto de cumplir con el establecido en el artículo 213 fracción X del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Esta fianza estará en vigor a partir de su expedición y hasta que se obtenga la constancia o autorización de Terminación de Obra que establece el artículo 143 del reglamento antes citado o bien de la normatividad reglamentaria que lo sustituya; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 213, Fracción X del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*
- *Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 213 Fracción XI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*

El cual fue notificado el día 28-veintiocho de octubre del año 2014-dos mil catorce, entendiéndose la diligencia con el C. Oscar García Villarreal Treviño, quien se ostento en su carácter de empleado de la administradora JCO, S.A. de C.V., cumpliendo con lo solicitado en fecha 14-catorce de noviembre del 2014-dos mil catorce.

III.- INSPECCIÓN FÍSICA.

Inspección 1: Avance de obra efectuado por el Arq. José Arturo González Rodríguez. Observaciones: En Planta Sótano 03 entre los Ejes 5, 6, J y K hay una bodega que no está representada en los planos anexos, en Planta Sótano 02 entre los Ejes De I, 1 y 2 en el plano representan 3 cajones y físicamente hay 2, en planta Sótano 01 los cajones 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249 y 250 no se encuentran habilitados pero si está el espacio al igual que los cajones de la Plaza Nivel 01, números 325, 326, 327, 328, 329, 330 y 331 Nivel de Plaza 01 a lado norponiente existe un acceso y salida a la lateral de la calle Rufino Tamayo para incorporarse a la Avenida Lázaro Cárdenas que no está señalada. Entre los Ejes 2, 3, C y F hay una bodega que no está representada en los planos anexos. En Nivel 2 el volado del acceso principal del Lobby del nivel inferior también está a doble altura, En Planta de Estacionamiento Nivel 10 los cajones de minusválidos se cambiaron de lugar y entre los Ejes 1, 2, G y K se habilitaron unas bodegas que no están representadas en los planos anexos y entre los Ejes 4, 5, G y J se está colocando una estructura metálica y con estas áreas eliminaron los cajones 708 y 778. Actualmente el edificio ya está terminado y está operando y los Niveles 16, 17, 18, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 y 32 ya están ocupados y se encuentran funcionando, se anexan 53-cincuenta y tres fotografías en el Sistema. 15/10/2014.

IV. UBICACIÓN Y ZONIFICACIÓN.

ZONIFICACIÓN: Que el predio de referencia, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconoce en una Zona de Uso Mixto denominado ***ñ****Valle Oriente Zona I´(Uno Prima)****ò****, en la cual de conformidad con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Uso Mixto, contenida en el citado Plan, el Uso Servicios (3000), Prestación de servicios a empresas y particulares (3500), la Función Oficinas, despachos de profesionistas (3501), se considera PERMITIDO.*

V. DESGLOSE DE CONSTRUCCIÓN

Datos de Construcción
*Construcción Autorizada:****é ..é é é é é é é é*** *. 39,526.27 metros cuadrados*
*Estacionamiento techado****é é é é é é é é é é*** *24,974.27 metros cuadrados*

1.- Desglose de la Construcción:

Nivel	*Metros cuadrados autorizados en CCS-23593/2008*	*Áreas*
Sótano 4	*2562.38 m²*	*Estacionamiento con 82 cajones (42 estándar, 3 p/discapacitados y 37 compactos)*
Sótano 3	*2562.38 m²*	*Estacionamiento con 79 cajones (39 estándar, 3 p/discapacitados y 37 compactos)*
Sótano 2	*2467.84 m²*	*Estacionamiento con 79 cajones (39 estándar, 3 p/discapacitados y 37 compactos)*
Sótano 1	*2098.17 m²*	*Estacionamiento con 55 cajones (35 estándar, 6 p/discapacitados y 14 compactos)*
Nivel 1 plaza	*1651.41 m²*	*Estacionamiento (1251.88 m²) con 37 cajones (34 estándar y 3 p/discapacitados), Área Común de Lobby-Oficinas (399.53 m²)*
Nivel 2	*1732.90 m²*	*Estacionamiento (1,436.59 m²) con 35 cajones (32 estándar, 2 p/discapacitados y 1 compacto), Área Común (correspondiente a comedor de empleados para oficinas 296.31 m²)*
Nivel 3	*1732.90 m²*	*Estacionamiento con 53 cajones (47 estándar y 6 compactos)*
Nivel 4	*1732.90 m²*	*Estacionamiento con 53 cajones (49 estándar y 4 compactos)*
Nivel 5	*1732.90 m²*	*Estacionamiento con 53 cajones (49 estándar y 4 compactos)*
Nivel 6	*1732.90 m²*	*Estacionamiento con 53 cajones (49 estándar y 4 compactos)*
Nivel 7	*1732.90 m²*	*Estacionamiento con 53 cajones (49 estándar y 4 compactos)*
Nivel 8	*1732.90 m²*	*Estacionamiento con 53 cajones (49 estándar y 4 compactos)*
Nivel 9	*1732.90 m²*	*Estacionamiento con 53 cajones (49 estándar y 4 compactos)*
Nivel 10	*464.73 m²*	*Estacionamiento con 40 cajones (36 estándar, 3 p/discapacitados y 1 compacto)*
Nivel 11	*464.73 m²*	*1 Oficina Corporativa*
Nivel 12	*496.71 m²*	*1 Oficina Corporativa*
Nivel 13	*657.34 m²*	*1 Oficina Corporativa*
Nivel 14	*706.44 m²*	*1 Oficina Corporativa*
Nivel 15	*694.82 m²*	*1 Oficina Corporativa*
Nivel 16	*683.42 m²*	*1 Oficina Corporativa*
Nivel 17	*669.55 m²*	*4 Oficinas Corporativas*
Nivel 18	*658.06 m²*	*1 Oficina Corporativa*
Nivel 19	*653.42 m²*	*1 Oficina Corporativa*
Nivel 20	*651.79 m²*	*1 Oficina Corporativa*
Nivel 21	*650.13 m²*	*1 Oficina Corporativa*
Nivel 22	*676.44 m²*	*1 Oficina Corporativa*
Nivel 23	*674.76 m²*	*1 Oficina Corporativa*
Nivel 24	*673.16 m²*	*1 Oficina Corporativa*
Nivel 25	*643.81 m²*	*1 Oficina Corporativa*
Nivel 26	*639.83 m²*	*2 Oficina Corporativa*
Nivel 27	*638.18 m²*	*1 Oficina Corporativa*
Nivel 28	*636.54 m²*	*1 Oficina Corporativa*
Nivel 29	*634.95 m²*	*1 Oficina Corporativa*
Nivel 30	*648.08 m²*	*1 Oficina Corporativa*
Nivel 31	*609.51 m²*	*comedor de empleados para oficinas*
Nivel 32	*180.20 m²*	*Terraza*
Nivel 33	*61.32 m²*	*Cuarto de maquinas*
Nivel 34	*152.97 m²*	*Azotea*

azotea		
Total	*39,526.270m²*	*24 Oficinas, 778 cajones de estacionamiento.*

VI.- TABLAS PARA SOMETER A RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL

En virtud de tratarse de una construcción previamente autorizada dentro del expediente administrativo número CCS-23593/2013, en la cual en su momento se analizó el cumplimiento de los lineamientos de construcción; respecto de la cual no se presenta modificación alguna y se pretende someter al régimen de propiedad en condominio vertical, por lo que la solicitud que nos ocupa, se analiza conforme a lo dispuesto en el artículo 213 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León;

Así mismo, conforme al siguiente cuadro general de áreas de la edificación, se actualizan los supuestos jurídicos de los artículos 1, 2 incisos A), B), C), D), E), F) y G), 3, 6 y 7, fracciones I y III, de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León, y los artículos 216 y 217, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en la parte que le resulta aplicable y artículo 213 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
ÁREA DEL TERRENO DEL CONDOMINIO	3,685.19 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	39,526.27 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	1,809.01 M2
ÁREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA	11,774.98 M2
ÁREA TOTAL COMÚN CUBIERTA Y DESCUBIERTA	29,560.29 M2
ÁREA TOTAL COMÚN CUBIERTA	27,751.28 M2
ÁREA TOTAL COMÚN DESCUBIERTA	1,809.01 M2
TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS (OFICINAS)	24
TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	778
CUBIERTOS	734
DESCUBIERTOS	44

CUADRO DE AREAS COMUNES				
NIVEL	NOMENCLATURA	AREA	CIRCULACION VERTICAL DESCUBIERTA	TOTAL
NIVEL 35 (AZOTEA)	AZOTEA	152.97		152.97
NIVEL 34	CUBIERTA CTO. MAQUINAS	61.32		61.32
NIVEL 33	MAQUINAS ELEVADORES	180.2		180.20
NIVEL 32	TERRAZA	637.2	27.69	609.51
NIVEL 31	OMEDOR DE EMPLEADOS Y TERRAZ	676.64	28.56	648.08
NIVEL 10	MAQUINAS	332.49		332.49
NIVEL 2	MEZZANINE	296.31		296.31
NIVEL1 (PLAZA)	LOBBY Y SALAS DE JUNTAS	399.53		399.53
TOTAL		2,736.66	56.25	2,680.41

CUADRO DE AREAS ESTACIONAMIENTOS				
NIVEL	NOMENCLATURA	AREA	CIRCULACION VERTICAL DESCUBIERTA	TOTAL
NIVEL 10	ESTACIONAMIENTO E9	1,441.80	41.38	1,400.42
NIVEL 9	ESTACIONAMIENTO E8	1,774.28	41.38	1,732.90
NIVEL 8	ESTACIONAMIENTO E7	1,774.28	41.38	1,732.90
NIVEL 7	ESTACIONAMIENTO E6	1,774.28	41.38	1,732.90
NIVEL 6	ESTACIONAMIENTO E5	1,774.28	41.38	1,732.90
NIVEL 5	ESTACIONAMIENTO E4	1,774.28	41.38	1,732.90
NIVEL 4	ESTACIONAMIENTO E3	1,774.28	41.38	1,732.90
NIVEL 3	ESTACIONAMIENTO E2	1,477.98	41.38	1,436.60
NIVEL 2	ESTACIONAMIENTO E1	1,293.26	41.38	1,251.88
NIVEL 1 (PLAZA)	ESTACIONAMIENTO S1	2,139.55	41.38	2,098.17
SOTANO 1	ESTACIONAMIENTO S2	2,509.22	41.38	2,467.84
SOTANO 2	ESTACIONAMIENTO S3	2,603.76	41.38	2,562.38
SOTANO 3	ESTACIONAMIENTO S4	2,603.76	41.38	2,562.38
TOTAL		24,715.01	537.94	24,177.07

CUADRO DE AREAS COMUNES DESCUBIERTAS				
NIVEL	NOMENCLATURA	AREA JARDIN	CIRCULACION VERTICAL DESCUBIERTA	TOTAL
NIVEL 10	ESTACIONAMIENTO E9			0.00
NIVEL 9	ESTACIONAMIENTO E8			0.00
NIVEL 8	ESTACIONAMIENTO E7			0.00
NIVEL 7	ESTACIONAMIENTO E6			0.00
NIVEL 6	ESTACIONAMIENTO E5			0.00
NIVEL 5	ESTACIONAMIENTO E4			0.00
NIVEL 4	ESTACIONAMIENTO E3			0.00
NIVEL 3	ESTACIONAMIENTO E2			0.00
NIVEL 2 (PLAZA)	ESTACIONAMIENTO E1			0.00
NIVEL 1	ESTACIONAMIENTO S1	981.43		981.43
SOTANO 1	ESTACIONAMIENTO S2			0.00
SOTANO 2	ESTACIONAMIENTO S3			0.00
SOTANO 3	ESTACIONAMIENTO S4			0.00
TOTAL		981.43	0.00	981.43

NOMENCLATURA	AREA PRIVATIVAS				AREAS COMUNES						TOTAL DE CONSTRUCCION
	OFICINAS	EXCLUSIVA (LOBBY)	TOTAL	PORCENTAJE PROINDIVISO	CIRCULACION VERTICAL CUBIERTA	CIRCULACION VERTICAL DESCUBIERTA	SALAS DE JUNTAS TERRAZAS	ESTACIONAMIENTOS	JARDINES Y ACCESOS	TOTAL CUBIERTA Y DESCUBIERTA	
3001	570.90	19.36	590.26	5.0128%	44.69	41.38	134.36	1,211.96	49.20	1,481.59	1,981.27
2901	572.49	19.36	591.85	5.0263%	44.69	41.38	134.73	1,215.22	49.33	1,485.35	1,986.49
2801	574.13	19.36	593.49	5.0403%	44.69	41.38	135.10	1,218.59	49.47	1,489.22	1,991.87
2701	575.78	19.36	595.14	5.0543%	44.69	41.38	135.48	1,221.98	49.60	1,493.13	1,997.28
2602	277.69	21.87	299.56	2.5440%	22.35	20.69	68.19	615.07	24.97	751.27	1,005.17
2601	277.69	21.87	299.56	2.5440%	22.35	20.69	68.19	615.07	24.97	751.27	1,005.17
2501	609.11	19.36	628.47	5.3373%	44.69	41.38	143.06	1,290.41	52.38	1,571.93	2,106.63
2401	610.71	19.36	630.07	5.3509%	44.69	41.38	143.43	1,293.70	52.52	1,575.71	2,111.88
2301	612.39	19.36	631.75	5.3652%	44.69	41.38	143.81	1,297.15	52.66	1,579.68	2,117.39
2201	586.08	19.36	605.44	5.1417%	44.69	41.38	137.82	1,243.12	50.46	1,517.48	2,031.07
2101	587.74	19.36	607.10	5.1558%	44.69	41.38	138.20	1,246.53	50.60	1,521.40	2,036.52
2001	589.37	19.36	608.73	5.1697%	44.69	41.38	138.57	1,249.88	50.74	1,525.26	2,041.87
1901	594.01	19.36	613.37	5.2091%	44.69	41.38	139.63	1,259.41	51.12	1,536.23	2,057.09
1801	605.50	19.36	624.86	5.3067%	44.69	41.38	142.24	1,283.00	52.08	1,563.39	2,094.79
1704	145.49	14.19	159.68	1.3561%	11.17	10.34	36.35	327.85	13.31	399.02	535.05
1703	145.49	14.19	159.68	1.3561%	11.17	10.34	36.35	327.85	13.31	399.02	535.05
1702	145.49	14.19	159.68	1.3561%	11.17	10.34	36.35	327.85	13.31	399.02	535.05
1701	145.49	14.19	159.68	1.3561%	11.17	10.34	36.35	327.85	13.31	399.02	535.05
1601	630.77	19.36	650.13	5.5213%	44.69	41.38	147.99	1,334.88	54.19	1,623.14	2,177.70
1501	642.39	19.36	661.75	5.6200%	44.69	41.38	150.64	1,358.74	55.16	1,650.61	2,215.82
1401	593.29	19.36	612.65	5.2030%	44.69	41.38	139.46	1,257.93	51.06	1,534.52	2,054.73
1301	432.66	19.36	452.02	3.8388%	44.69	41.38	102.90	928.11	37.68	1,154.75	1,527.72
1201	400.68	19.36	420.04	3.5672%	44.69	41.38	95.62	862.45	35.01	1,079.15	1,422.80
1101	400.68	19.36	420.04	3.5672%	44.69	41.38	95.62	862.45	35.01	1,079.15	1,422.80
	11,326.02	448.96	11,774.98	100.0000%	893.80	827.58	2,680.41	24,177.07	981.43	29,560.29	39,526.27

VII.- DICTAMEN.

De acuerdo a los anteriores considerandos, y de conformidad con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, con expediente catastral número 32-011-011CUMPLE con los aspectos de zonificación, usos del suelo, y con lo que respecta a los lineamientos contenidos en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Área Verde (CAV), al Coeficiente de Utilización del Suelo, al número de cajones de estacionamiento requeridos, altura, remetimiento frontal, lateral y posterior, estos fueron analizados y autorizados dentro del expediente administrativo numero CCS-23593/2013, citado en el apartado II, número 9 de Antecedentes, del presente dictamen; Por lo anterior se considera POSITIVA expedir a la persona moral denominada HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria, Fideicomiso 262773, la Factibilidad y Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio Vertical para un edificio de 24 oficinas y 778 cajones de estacionamiento en un total de 39,526.27 metros cuadrados, autorizados dentro de expediente administrativo numero CCS-23593/2013, en el predio ubicado en Av. José Clemente Orozco numero 329, entre las calles Rufino Tamayo y Jesús Reyes Ferreira, del Fraccionamiento Valle Oriente, de este Municipio, el cual se identifica con el expediente catastral número 32-011-011, y cuenta con una superficie de 3,685.189 metros cuadrados.; lo anterior sujeto a que la persona moral denominada HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria, Fideicomiso 262773, y/o terceros causahabientes deberán cumplir con las siguientes condicionantes:

Deberá respetar la construcción tal y como queda de manifiesto en los planos oficiales anexos a la presente solicitud.

Deberá de mantener en servicio 778 cajones de estacionamiento en el interior del predio.

Deberá constituir el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical ante Notario Público, así como realizar el Reglamento del Régimen entre Condóminos asentando sus obligaciones en cada uno de los títulos de propiedad de cada área privativa, debiendo además realizar las debidas inscripciones en las dependencias correspondientes, tal y como lo indican los artículos 9 y 10, de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio del Estado, debiendo definir las características y obligaciones a que se someterán los condóminos, tal y como lo indica la ley de condominios vigente, recordando que cada uno de los condóminos tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre su unidad y además un derecho de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble necesarias para su adecuado uso, goce o disfrute, apegada su utilización a la citada Ley, de lo contrario se incurrirá en perjuicio de terceros.

Se apercibe a los solicitantes, así como a los futuros condóminos o poseedores de las oficinas, que previo a la utilización de la edificación deberán solicitar y obtener la respectiva licencia de uso de edificación, la cual solo deberá ser para alguna de las clasificaciones indicadas en el punto IV Ubicación y Zonificación del presente Dictamen, debiéndose asentar ésta obligación en los contratos de traslativos de dominio, o en los traslativos de uso, según sea el caso, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 281, 293 y 294 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 139 y 140 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Deberá mantener vigente la Fianza contenida en la póliza número 1238-00937-1 de fecha 13-trece de noviembre del 2014-dos mil catorce expedida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., por un monto de $ 50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), (descrita en el punto 6 del Apartado II Antecedentes, del presente dictamen), otorgada a favor del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y/o Secretaría y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, durante todo el proceso de construcción, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 213, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; y hasta en tanto se realice el trámite de la constancia de Terminación de Obra, señalado en el párrafo segundo, del artículo 143, del Reglamento citado.

Una vez que se concluya con el trámite de Terminación de Obra, se estará en la posibilidad de solicitar la cancelación de la fianza número 1238-00937-1 de fecha 13-trece de noviembre del 2014-dos mil catorce, otorgada a favor del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y/o Secretaría y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, cuyo objeto es garantizar el cumplimiento de las Obligaciones en virtud de la autorización de la Factibilidad y Autorización de Régimen de Propiedad en Condominio Vertical que se tramita dentro del presente expediente administrativo FRCV-25816/2014.

Deberá respetar la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Vertical tal y como queda de manifiesto en los planos anexos a la presente solicitud, debiendo hacer la Constitución del mismo en Escritura Pública.

Deberá hacer las debidas inscripciones en las dependencias correspondientes, así como lo indica la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio vigente, recordando que cada uno de los Condóminos tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre su unidad y además un derecho de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble necesarias para su adecuado uso, goce o disfrute, agregada su utilización a lo citada Ley, de lo contrario se incurriría en perjuicio de terceros.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 295 párrafo tercero de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización, por consiguiente se deberá respetar en su totalidad el proyecto arquitectónico, tal y como se ilustra en los planos oficiales que se presentan para su autorización, los cuales forman parte integrante de la autorización, que en su caso expida el Ayuntamiento.

Quedan vigentes todas las obligaciones señaladas en la resolución anterior expedida dentro del expediente administrativo CCS-23593/2013, en todo lo que no se oponga en lo solicitado en el presente trámite, por lo que la persona moral denominada HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria, Fideicomiso 262773, deberá solicitar la prórroga de la licencia de construcción para el caso de que no se concluya la edificación dentro del término de la vigencia de la licencia.

Deberá cumplir con lo señalado en el Dictamen Técnico emitido por la Dirección General de Medio Ambiente de esta Secretaría Desarrollo Sustentable mediante el oficio DGMA/CDAU/2245/2014 de fecha 15-quince de diciembre de 2014-dos mil catorce, que a la letra señala lo siguiente:

Conforme a la visita de inspección de fecha 15-quince de Diciembre del 2014-dos mil catorce, realizada por el C. Felipe de Jesús Hernández Galván, y atendida por el C. Arq. Oscar Gerardo Villarreal Treviño, quien dijo ser gestor del proyecto, se observan 9-nueve árboles en el predio en cuestión, los cuales se describen a continuación:

Cantidad	*Especie*	*Diámetro en pulgadas*	*Condición vegetativa*	*Ubicación*
1	*Encino*	*5*	*Buena*	*Jardín posterior*
3	*Encino*	*4*	*Buena*	*Jardín posterior*
5	*Encino*	*4*	*Buena*	*Jardín frontal*
09	*= TOTAL*			

Este(os) árbol(es) deberá(n) respetarse de manera que no sea(n) afectado(s) por los trabajos de construcción, proporcionándoles el mantenimiento adecuado para su conservación en iguales o mejores condiciones, ya que, en caso de incumplimiento, se hará acreedor a una sanción, según lo establecido en los artículos 106, 118, 163 fracciones XXXI, XXXIII, XLVI, y 164 fracciones XXXI, XXXIII, XLVI, y demás aplicables del citado Reglamento.

Así mismo se hace de su conocimiento que durante las etapas para el desarrollo del proyecto y 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:

1. *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.*
2. *Deberá tener especial control de ruido derivado de las actividades propias de la obra. El nivel de ruido no deberá exceder los 68 dB (A), conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-O81-SEMARNAT-1994, para fuentes fijas 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.*
3. *Dar a los residuos un manejo adecuado colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.*
4. *Queda prohibida la combustión a cielo abierto de los residuos sólidos urbanos.*
5. *Realizar un uso eficiente de recursos hídricos para procesos de construcción, acciones de limpieza u otros usos distintos al consumo humano directo.*
6. *No arrojar a la vía pública y o afluentes pluviales, agua utilizada en el proceso de limpieza del inmueble e instalaciones en general conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*
7. *Los residuos sólidos no peligrosos deberán ser manejados conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*
8. *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.*
9. *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, N. L., de las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos aplicables.*
10. *El Promovente será el único responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación del proyecto en comento, que no hayan sido considerados en la información, documentación y solicitud presentada para el presente trámite.*
11. *La realización de la obra referida, queda sujeta también al cumplimiento por parte del titular, de las disposiciones legales vigentes exigidas por ésta u otra Autoridad Federal, Estatal y/o Municipal en el ámbito de sus respectivas competencias.*
12. *La autorización que al efecto otorga esta Dirección General de 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.*

Esta DIRECCION GENERAL DE MEDIO AMBIENTE, podrá verificar, en el momento que lo considere conveniente, el cumplimiento de la Normatividad Ambiental vigente, mediante las visitas de inspección necesarias, y, en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones administrativas que establecen los ordenamientos ambientales aplicables, o bien la revocación de la presente resolución. Lo anterior con fundamento en los Artículos 5, 27 fracciones II y III, 30 fracción IV, 35, 37, 41, 52, 54, 55, 56, 78, 101, 104, 107, 108, 111, 115, 116, 117, 118, 163, 164, y demás aplicables, del Reglamento de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, vigente.

Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios con el propietario o desarrollador de un proyecto en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable, por lo que serán reportados a las autoridades que corresponda y esto originará como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículo 319, 320 y 347 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 361, primer y cuarto párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece que: Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales. Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

ñRúbricaò

LIC. FRANCISCO JAVIER GARZA SUÁREZ
SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL
MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

ñRúbricaò

ING. HORACIO LEÓN LEETCH
DIRECTOR DE CONTROL URBANO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.ò

CUARTA. El expediente administrativo **FRCV 25816/2014**, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Sustentable el día dieciséis (16) de Diciembre de dos mil catorce (2014), quienes emitieron su opinión, siendo el sentido de la mima "**A FAVOR**" de aprobar lo solicitado.

QUINTA. Por lo anteriormente expuesto y fundado y una vez que se analizaron por esta Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, las constancias que integran el expediente administrativo número **FRCV 25816/2014**, así como la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano y el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, esta Comisión de Desarrollo Sustentable, advierte lo siguiente:

- La propiedad del inmueble y la subsistencia legal de la parte peticionaria, se acredita con los documentos descritos en los incisos del punto segundo del capítulo de Antecedentes del presente instrumento.

- Así mismo, la parte promovente adjuntó a su solicitud, la totalidad de las constancias referidas en el punto segundo del capítulo de Antecedentes para dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 199 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTA. Ahora bien, una vez tomando en cuenta la opinión del Consejo Consultivo, y una vez analizando el dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en relación al predio en cuestión, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconoce en una Zona de Uso Mixto denominado "Valle Oriente Zona I´(Uno Prima)", en la cual de conformidad con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Uso Mixto, contenida en el citado Plan, el Uso Servicios (3000), Prestación de servicios a empresas y particulares (3500), la Función Oficinas, despachos de profesionistas (3501), se considera PERMITIDO.

Ahora bien, en el caso en concreto tenemos que el proyecto presenta el siguiente desglose de áreas:

Datos de Construcción
Construcción Autorizada:…….. 39,526.27 metros cuadrados
Estacionamiento techado……24,974.27 metros cuadrados

Desglose de áreas de construcción

Nivel	**Metros cuadrados autorizados en CCS-23593/2008**	**Áreas**
Sótano 4	2562.38 m²	Estacionamiento con 82 cajones (42 estándar, 3 p/discapacitados y 37 compactos)
Sótano 3	2562.38 m²	Estacionamiento con 79 cajones (39 estándar, 3 p/discapacitados y 37 compactos)
Sótano 2	2467.84 m²	Estacionamiento con 79 cajones (39 estándar, 3 p/discapacitados y 37 compactos)
Sótano	2098.17 m²	Estacionamiento con 55 cajones (35 estándar, 6

1		p/discapacitados y 14 compactos)
Nivel 1 plaza	1651.41 m²	Estacionamiento (1251.88 m²) con 37 cajones (34 estándar y 3 p/discapacitados), Área Común de Lobby-Oficinas (399.53 m²)
Nivel 2	1732.90 m²	Estacionamiento (1,436.59 m²) con 35 cajones (32 estándar, 2 p/discapacitados y 1 compacto), Área Común (correspondiente a comedor de empleados para oficinas 296.31 m²)
Nivel 3	1732.90 m²	Estacionamiento con 53 cajones (47 estándar y 6 compactos)
Nivel 4	1732.90 m²	Estacionamiento con 53 cajones (49 estándar y 4 compactos)
Nivel 5	1732.90 m²	Estacionamiento con 53 cajones (49 estándar y 4 compactos)
Nivel 6	1732.90 m²	Estacionamiento con 53 cajones (49 estándar y 4 compactos)
Nivel 7	1732.90 m²	Estacionamiento con 53 cajones (49 estándar y 4 compactos)
Nivel 8	1732.90 m²	Estacionamiento con 53 cajones (49 estándar y 4 compactos)
Nivel 9	1732.90 m²	Estacionamiento con 53 cajones (49 estándar y 4 compactos)
Nivel 10	464.73 m²	Estacionamiento con 40 cajones (36 estándar, 3 p/discapacitados y 1 compacto)
Nivel 11	464.73 m²	1 Oficina Corporativa
Nivel 12	496.71 m²	1 Oficina Corporativa
Nivel 13	657.34 m²	1 Oficina Corporativa
Nivel 14	706.44 m²	1 Oficina Corporativa
Nivel 15	694.82 m²	1 Oficina Corporativa
Nivel 16	683.42 m²	1 Oficina Corporativa
Nivel 17	669.55 m²	4 Oficinas Corporativas
Nivel 18	658.06 m²	1 Oficina Corporativa
Nivel 19	653.42 m²	1 Oficina Corporativa
Nivel 20	651.79 m²	1 Oficina Corporativa
Nivel 21	650.13 m²	1 Oficina Corporativa
Nivel 22	676.44 m²	1 Oficina Corporativa
Nivel 23	674.76 m²	1 Oficina Corporativa
Nivel 24	673.16 m²	1 Oficina Corporativa
Nivel 25	643.81 m²	1 Oficina Corporativa
Nivel 26	639.83 m²	2 Oficina Corporativa
Nivel 27	638.18 m²	1 Oficina Corporativa
Nivel 28	636.54 m²	1 Oficina Corporativa
Nivel 29	634.95 m²	1 Oficina Corporativa
Nivel 30	648.08 m²	1 Oficina Corporativa
Nivel 31	609.51 m²	comedor de empleados para oficinas
Nivel 32	180.20 m²	Terraza
Nivel 33	61.32 m²	Cuarto de maquinas
Nivel 34 azotea	152.97 m²	Azotea
Total	39,526.270m²	**24 Oficinas, 778 cajones de estacionamiento.**

En virtud de tratarse de una construcción previamente autorizada dentro del expediente administrativo número **CCS-23593/2013**, en la cual en su momento se analizó el cumplimiento de los lineamientos de construcción; **respecto de la cual no se presenta modificación alguna** y se pretende someter al régimen de propiedad en condominio vertical, por lo que la solicitud que nos ocupa, se analiza conforme a lo dispuesto en el artículo 213 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Así mismo, conforme al siguiente cuadro general de áreas de la edificación, se actualizan los supuestos jurídicos de los artículos 1, 2 incisos A), B), C), D), E), F) y G), 3, 6 y 7, fracciones I y III, de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León, y los artículos 216 y 217, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de

Nuevo León, en la parte que le resulta aplicable y artículo 213 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
ÁREA DEL TERRENO DEL CONDOMINIO	3,685.19 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN CUBIERTA	39,526.27 M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DESCUBIERTA	1,809.01 M2
ÁREA TOTAL PRIVADA CUBIERTA	11,774.98 M2
ÁREA TOTAL COMÚN CUBIERTA Y DESCUBIERTA	29,560.29 M2
ÁREA TOTAL COMÚN CUBIERTA	27,751.28 M2
ÁREA TOTAL COMÚN DESCUBIERTA	1,809.01 M2
TOTAL DE ÁREAS PRIVADAS (OFICINAS)	24
TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	778
CUBIERTOS	734
DESCUBIERTOS	44

Por lo anteriormente expuesto y fundado y de conformidad con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, con expediente catastral número 32-011-011, CUMPLE con los aspectos de zonificación, usos del suelo, y con lo que respecta a los lineamientos contenidos en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Área Verde (CAV), al Coeficiente de Utilización del Suelo, al número de cajones de estacionamiento requeridos, altura, remetimiento frontal, lateral y posterior, estos fueron analizados y autorizados dentro del expediente administrativo número CCS-23593/2013, citado en el apartado de Antecedentes del presente dictamen; Por lo anterior, la suscrita Comisión de Desarrollo Sustentable del R. Ayuntamiento dictamina en sentido **POSITIVO** la expedición a la persona moral denominada **HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO 262773,** de la **FACTIBILIDAD Y AUTORIZACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE 24 OFICINAS Y 778 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO EN UN TOTAL DE 39,526.27 METROS CUADRADOS, AUTORIZADOS DENTRO DE EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO NUMERO CCS-23593/2013,** en el predio ubicado en Avenida José Clemente Orozco numero 329, entre las calles Rufino Tamayo y Jesús Reyes Ferreira, del Fraccionamiento Valle Oriente, de este Municipio, el cual se identifica con el expediente catastral número 32-011-011, y cuenta con una superficie de 3,685.189 metros cuadrados; lo anterior sujeto a que la persona moral denominada HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria, Fideicomiso 262773, y/o terceros causahabientes deberán cumplir con las siguientes condicionantes:

--- Deberá respetar la construcción tal y como queda de manifiesto en los planos oficiales anexos a la presente solicitud, los cuales forman parte integrante del presente instrumento en lo que no lo contravengan; **en caso de discrepancia, el contenido del presente dictamen prevalecerá sobre el contenido de los planos**.

--- Deberá de mantener en servicio 778 cajones de estacionamiento en el interior del predio.

--- Deberá constituir el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical ante Notario Público, así como realizar el Reglamento del Régimen entre Condóminos asentando sus obligaciones en cada uno de los títulos de propiedad de cada área privativa, debiendo además realizar las debidas inscripciones en las dependencias correspondientes, tal y como lo indican los artículos 9 y 10, de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio del Estado, debiendo definir las características y obligaciones a que se someterán los condóminos, tal y como lo indica la ley de condominios vigente, recordando que cada uno de los condóminos tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre su unidad y además un derecho de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble necesarias para su adecuado uso, goce o disfrute, apegada su utilización a la citada Ley, de lo contrario se incurrirá en perjuicio de terceros.

--- Se apercibe a la parte solicitante, así como a los futuros condóminos o poseedores de las oficinas, que previo a la utilización de la edificación deberán solicitar y obtener la respectiva licencia de uso de edificación, la cual únicamente deberá ser para alguna de las clasificaciones indicadas en el punto IV Ubicación y Zonificación del Dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo sustentable inserto en líneas que anteceden y que forma parte integrante del presente instrumento, debiéndose asentar ésta obligación en los contratos de traslativos de dominio, o en los traslativos de uso, según sea el caso, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 281, 293 y 294 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 139 y 140 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

--- Deberá mantener vigente la Fianza contenida en la póliza número 1238-00937-1 de fecha 13-trece de noviembre del 2014-dos mil catorce expedida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., por un monto de $ 50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), (descrita en el punto de Antecedentes del presente dictamen), otorgada a favor del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y/o Secretaría y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, durante todo el proceso de construcción, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 213, fracción X, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; y hasta en tanto se realice el trámite de la constancia de Terminación de Obra, señalado en el párrafo segundo, del artículo 143, del Reglamento citado.

--- Una vez que se concluya con el trámite de Terminación de Obra, se estará en la posibilidad de solicitar la cancelación de la fianza número 1238-00937-1 de fecha 13-trece de noviembre del 2014-dos mil catorce, otorgada a favor del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y/o Secretaría y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, cuyo objeto es garantizar el cumplimiento de las Obligaciones en virtud de la autorización de la Factibilidad y Autorización de Régimen de Propiedad en Condominio Vertical que se tramita dentro del presente expediente administrativo FRCV-25816/2014.

--- Deberá respetar la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Vertical tal y como queda de manifiesto en los planos anexos a la presente solicitud, debiendo hacer la Constitución del mismo en Escritura Pública.

--- Deberá hacer las debidas inscripciones en las dependencias correspondientes, así como lo indica la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio vigente, recordando que cada uno de los Condóminos tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre su unidad y además un derecho de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble necesarias para su adecuado uso, goce o disfrute, agregada su utilización a lo citada Ley, de lo contrario se incurriría en perjuicio de terceros.

--- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 295 párrafo tercero de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización, por consiguiente se deberá respetar en su totalidad el proyecto arquitectónico, tal y como se ilustra en los planos oficiales que se presentan para su autorización, los cuales forman parte integrante de la autorización, que en su caso expida el Ayuntamiento.

--- Quedan vigentes todas las obligaciones señaladas en la resolución anterior expedida dentro del expediente administrativo **CCS-23593/2013,** en todo lo que no se oponga en lo solicitado en el presente trámite, por lo que la persona moral denominada HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria, Fideicomiso 262773, deberá solicitar la prórroga de la licencia de construcción para el caso de que no se concluya la edificación dentro del término de la vigencia de la licencia.

--- Deberá cumplir con lo señalado en el Dictamen Técnico emitido por la Dirección General de Medio Ambiente de la Secretaría Desarrollo Sustentable mediante el oficio DGMA/CDAU/2245/2014 de fecha 15-quince de diciembre de 2014-dos mil catorce, que a la letra señala lo siguiente:

"Conforme a la visita de inspección de fecha 15-quince de Diciembre del 2014-dos mil catorce, realizada por el C. Felipe de Jesús Hernández Galván, y atendida por el C. Arq. Oscar Gerardo Villarreal Treviño, quien dijo ser gestor del proyecto, ***se observan 9-nueve árboles en el predio en cuestión****, los cuales se describen a continuación:*

Cantidad	Especie	Diámetro en pulgadas	Condición vegetativa	Ubicación
1	Encino	5	Buena	Jardín posterior
3	Encino	4	Buena	Jardín posterior
5	Encino	4	Buena	Jardín frontal
09	= TOTAL			

Este(os) árbol(es) deberá(n) respetarse de manera que no sea(n) afectado(s) por los trabajos de construcción, proporcionándoles el mantenimiento adecuado para su conservación en iguales o mejores condiciones, ya que, en caso de incumplimiento, se hará acreedor a una sanción, según lo establecido en los artículos 106, 118, 163 fracciones XXXI, XXXIII, XLVI, y 164 fracciones XXXI, XXXIII, XLVI, y demás aplicables del citado Reglamento.

Así mismo se hace de su conocimiento que ***durante las etapas para el desarrollo del proyecto y 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:***

1. ***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.***
2. *Deberá tener especial control de ruido derivado de las actividades propias de la obra.* ***El nivel de ruido no deberá exceder los 68 dB (A), conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-O81-SEMARNAT-1994, para fuentes fijas*** *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.*
3. *Dar a los residuos un manejo adecuado colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.*
4. *Queda prohibida la combustión a cielo abierto de los residuos sólidos urbanos.*
5. *Realizar un uso eficiente de recursos hídricos para procesos de construcción, acciones de limpieza u otros usos distintos al consumo humano directo.*
6. *No arrojar a la vía pública y o afluentes pluviales, agua utilizada en el proceso de limpieza del inmueble e instalaciones en general conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*
7. *Los residuos sólidos no peligrosos deberán ser manejados conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, N. L.*
8. *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.*
9. ***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, N. L., de las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos aplicables.***
10. ***El Promovente será el único responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación del proyecto en comento, que no hayan sido considerados en la información, documentación y solicitud presentada para el presente trámite.***
11. ***La realización de la obra referida, queda sujeta también al cumplimiento por parte del titular, de las disposiciones legales vigentes exigidas por ésta u otra Autoridad Federal, Estatal y/o Municipal en el ámbito de sus respectivas competencias.***
12. ***La autorización que al efecto otorga esta Dirección General de 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.***

Esta DIRECCION GENERAL DE MEDIO AMBIENTE, podrá verificar, en el momento que lo considere conveniente, el cumplimiento de la Normatividad Ambiental vigente, mediante las visitas de inspección necesarias, y, en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones administrativas que establecen los ordenamientos ambientales aplicables, o bien la revocación de la presente resolución. Lo anterior con fundamento en los Artículos 5, 27 fracciones II y III, 30 fracción IV, 35, 37, 41, 52, 54, 55, 56, 78, 101, 104, 107, 108, 111, 115, 116, 117, 118, 163, 164, y demás aplicables, del Reglamento de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, vigente.

Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto, serán responsables solidarios en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 319, 320 y 347 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 361, primer y cuarto párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece que 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 y será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales. Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Por lo que respecta a la notificación del sentido favorable de este dictamen y la posterior expedición y notificación de la licencia correspondiente por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (previo el pago de los derechos que corresponda), la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de este municipio, son omisos en establecer plazos para ello, por lo que **se establece el plazo genérico de tres (3) días hábiles** contados a partir de la fecha en que sea aprobado el presente dictamen por el Republicano Ayuntamiento, para que la prenombrada Secretaría haga conocimiento de la parte interesada respecto del sentido de este instrumento y, una vez efectuado el pago de derechos en cuestión, expida y notifique las licencias correspondientes dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago; lo anterior, en términos de los artículos 38 y 64 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad y de aplicación supletoria a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En efecto, alno existir un plazo específico señalado en la ley de la materia, ni en el reglamento de marras, se reconoce que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León tiene el carácter de ley fiscal en términos del artículo 2, fracción V, del Código Fiscal del Estado de Nuevo León, por lo que se estima de aplicación supletoria dicha codificación fiscal estatal, la cual tampoco establece un plazo específico ni genérico para cumplir con la notificación del sentido favorable de este dictamen, a efecto de que el particular se encuentre posibilitado a proceder al pago de referencia, como tampoco establece un plazo para expedición y notificación de la licencia que nos ocupa una vez efectuado el pago de derechos.

En virtud de lo anterior y nuevamente mediante interpretación armónica e integradora de las disposiciones fiscales vigentes en la entidad, se tiene que en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León (ley fiscal en términos del artículo 2, fracción II, de la codificación fiscal estatal) tampoco establece un plazo específico, mucho menos genérico, para el cumplimiento de lo anterior; sin embargo, esta ley ordena en su artículo 1o. que se aplicará supletoriamente el Derecho Común, entendiéndose como tal al Código Civil estatal por lo que respecta al derecho común objetivo y al Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad en lo que respecta al derecho común subjetivo o procesal, considerándose este último el aplicablepor ser éste el ordenamiento legal que regula el *ejercicio* de los derechos y demás plazos procesales en materia común, amén de que el Código Civil del Estado NO establece un plazo específico, ni genérico, para la notificación del sentido del dictamen (para que el particular esté en posibilidad de proceder al pago de derechos), así como para la expedición y notificación de la licenciaen cuestión, por lo que en términos de los artículos 38 y 64 de la codificación procesal civil que nos ocupa, **resulta aplicable el término procesal genérico de tres (3) días hábiles** para cada etapa procedimental.

Finalmente, todas aquellas consideraciones y razonamientos contenidos en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable transcrito con anterioridad **y que no contravengan directa o indirectamente, ni expresa o implícitamente,** los considerandos del presente documento, forman parte integrante de este Dictamen, toda vez que esta H. Comisión es la facultada para dictaminar licencias de uso de suelo, de edificación o construcción (salvo unifamiliar), subdivisión, fusión, parcelación o relotificación, autorización de régimen en condominio, de fraccionamiento y urbanización, entre otros, para su aprobación por parte del Republicano Ayuntamiento, debiendo la Secretaría de Desarrollo Sustentable observar su debido cumplimiento, atento a lo ordenado por el artículo 135 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio.

SÉPTIMA. En virtud, de lo asentado en los resultandos y consideraciones de este dictamen y de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 fracciones XIV, LVII, 96 primer párrafo, 121 fracción I, 123 fracción I, inciso a), 191 párrafos primero, segundo y tercero fracciones III y X, 216, 217, 218, 277, 278, 360 y 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, numerales 1, 2, inciso A), B), C), D), E), F) y G), 3, 6, 7, y 9 de la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Nuevo León y artículos 135, 213 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ésta Comisión de Desarrollo Sustentable somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO. Por lo anteriormente expuesto y fundado y condicionado a que la parte solicitante cumpla con las condicionantes establecidas en el presente dictamen, se **APRUEBA** la expedición a la persona moral denominada **HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC DIVISIÓN FIDUCIARIA, FIDEICOMISO 262773,** de la **FACTIBILIDAD Y AUTORIZACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO VERTICAL PARA UN EDIFICIO DE 24 OFICINAS Y 778 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO EN UN TOTAL DE 39,526.27 METROS CUADRADOS, AUTORIZADOS DENTRO DE EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO NUMERO CCS-23593/2013,** todo lo anterior respecto del predio ubicado en la Avenida José Clemente Orozco número 329, entre las calles Rufino Tamayo y Jesús Reyes Ferreira, del Fraccionamiento Valle Oriente, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 32-011-011, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que integró el expediente administrativo número **FRCV 25816/2014.**

SEGUNDO. Se apercibe a la parte solicitante que deberá de mantener en servicio 778 cajones de estacionamiento en el interior del predio.

Además, conforme a lo expuesto en la consideración sexta del presente instrumento, deberá mantener vigente la Fianza contenida en la póliza número 1238-00937-1 de fecha 13-trece de noviembre del 2014-dos mil catorce expedida por Afianzadora Aserta, S.A. de C.V., por un monto de $ 50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), otorgada a favor del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y/o Secretaría y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERO. La parte solicitante deberá constituir el Régimen de Propiedad en Condominio Vertical ante Notario Público, de conformidad con lo establecido en la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio del Estado, así como realizar el Reglamento del Régimen entre Condóminos, inscribiendo sus obligaciones en cada uno de los títulos de propiedad de cada área privativa.

CUARTO. En virtud de lo anterior, la parte promovente deberá hacer sus debidas inscripciones en las dependencias correspondientes, así como definir las características y obligaciones a que se someterán los condóminos, tal y como lo indica la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio del Estado.

QUINTO. Se apercibe a la parte solicitante que en caso de modificar el proyecto autorizado presentado como antecedente en el asunto que nos ocupa, sin anteriormente solicitar y obtener la autorización correspondiente por la autoridad municipal respectiva o de incumplir con alguna de las condiciones que le son señaladas, se procederá de conformidad como lo establecen las disposiciones legales de la materia.

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

SÉPTIMO. Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Sustentable a fin de que, por conducto del personal a su digno cargo, haga del conocimiento del sentido favorable de este dictamen a la parte solicitante, dentro del término de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de su aprobación por el R. Ayuntamiento y, previo el pago de derechos correspondientes, expida y notifique la licencia aquí otorgada dentro de un plazo que no exceda los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de pago; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Así mismo, se instruye al Secretario de Desarrollo Sustentable y al Director de Control Urbano a sellar, rubricar y firmar los planos presentados por los solicitantes dentro de dicho término.

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

A T E N T A M E N T E, San Pedro Garza García, N. L., a 18 de Diciembre de 2014. COMISIÓN DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ PRESIDENTE A FAVOR DEL DICTAMEN; C. GUILLERMO MONTEMAYOR CANTÚ SECRETARIA EN CONTRA DEL DICTAMEN; C. JORGE SALVADOR GONZÁLEZ GARZA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA MAGDALENA GALVÁN GARCÍA VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN; C. MARÍA LOYOLA COINDREAU FARÍAS VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias Regidor, ¿existe algún comentario al respecto?, regidora, María Cistina Moreno y después regidora, Priscilla Chapa Valdés.

Regidora, C. María Cristina Moreno Gutiérrez. Tuvimos el acercamiento de Alejandro Sosa representante de este desarrollo, se acercó al municipio para plantear algo que muchos de los miembros del cabildo han tenido esta inquietud que es como se va a cumplir con un acuerdo o un convenio que surgió del asunto de la Mesa de la Justicia, para la regeneración del parque Rufino Tamayo.
El señor Sosa trajo un escrito, que entregó a la licenciada Adriana Rodríguez, que hasta ahorita ha sido el enlace en distintos momentos con este desarrollo y yo quisiera solicitar a esta mesa la autorización para que Adriana compartiera con nosotros el contenido de ese escrito.
¿No hay que someterlo a consideración de la mesa?

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: La intervención sí.

Bueno, se somete a votación la intervención del personal relacionado con el asunto en cuestión.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**A favor**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**
***Regidores*:**	
C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**Ausente**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**A favor**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**A favor**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**A favor**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, CON 2 AUSENCIAS.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Buenos días Adriana.

En uso de la palabra la Lic. Adriana Alejandra Rodríguez Padilla, expresó: Voy a dar lectura al escrito que entregó el día de ayer Alejandro Sosa

Por este conducto reiteramos nuestra expresa y absoluta voluntad de cumplir hacia el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los compromisos que asumimos al solicitar a dicho municipio por conducto de su R. Ayuntamiento, la modificación al proyecto, licencia de regularización de construcción, de 2,222.15 metros cuadrados del inmueble con expediente catastral 32-011-011, ubicado en la calle José Clemente Orozco, número 329, en la colonia Valle Oriente en San Pedro Garza García.

Asimismo hacemos de su conocimiento de los avances y trabajos realizados a la fecha, los cuales nos comprometimos a realizar y son:

Construcción de un retorno en la calle Rufino Tamayo, dicho compromiso fue realizada y entregada al municipio oficialmente en la misiva fechada el 13 junio de 2014.

La constitución y formalización de una Asociación Civil, se tiene ya lista y se está a la espera de la firma de la Presidenta de la colonia la Muralla, que es la que esta frene al parque Rufino Tamayo.

En tanto al mejoramiento y sustentabilidad del parque Rufino Tamayo, le informo lo siguiente:

En cuanto a los trabajos y gestiones necesarias para llevar acabo hago de su conocimiento que dichos trabajos se iniciaron desde junio pasado y hemos realizado actividades que aún no se ven materializadas físicamente, ya que para poderlas realizar es necesario realizar una seria de estudios y trabajos, en oficina antes de llevarlos a campo, mismos que se describen a continuación.

Junio 22 de 2014, realización de encuestas personales con los usuarios.

Junio 4 de 2014, levantamiento topográfico completo del parque.

Septiembre, 3 de 2014, Solicitud del Director de Medio Ambiente e Imagen Urbana, para que emita un informe que describa la especie, grosos y principalmente el estatus de los árboles y la vegetación del parque, con la finalidad de determinar si es necesario quitar los árboles que ya no estén en buenas condiciones, ya sean por plaga o estén secos, para con eso poder iniciar los movimientos de tierra, instalación gaviones, canalización y estabilización del arroyo y ubicación de espacios de servicio.

En ésta comenta el Lic. Alejando Sosa que no ha habido respuesta de parte de Ecología, hablando con el Lic. Eduardo Martínez, me dice que sí hubo una comunicación están por enviarme el escrito, donde no es competente el área de Ecología, más sin embargo el área de Imagen Urbana debería de estar haciendo esa respuesta, esa contestación.

En octubre 15 de 2014, solicitud del Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal, la posibilidad de la instalación de parquímetros en el área para mejorar la disponibilidad de estacionamiento de los usuarios, ya que se ha convertido en un área que se utiliza como estacionamiento de los edificios aledaños carente de estacionamiento para sus inquilinos.

En éste también hace un comentario que no ha obtenido respuesta, platicando con el Tesorero iba ya a platicar con el área de parquímetros.

Octubre 16 de 2014, entrega formal al Secretario de obras públicas del levantamiento topográfico de perimétrica y alimetría general topográfico completo que cuenta con luminarias, postes de CFE, postes de Teléfonos, cota completa, línea de polígonos, límite de propiedad, línea de respaldo del cordón, árboles con diámetro superior a dos pulgadas, posos visita, registros de señalítica vial.

Esto fue entregado en forma impresa y archivo digital a la Secretaría de Obras Públicas.

En enero 19 de este año, se entrega de manera formal el estudio de mercado, el cual su objetivo general es conocer la opinión de los usuarios actuales sobre el nuevo concepto del parque y ésta fue entregada de manera impresa.

Ese es el informe que ellos presentaron.

Gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchísimas gracias, regidora, Cristina Moreno.

Regidora, C. María Cristina Moreno Gutiérrez. Después de que se solicitó a Ecología el asunto del inventario de la flora y no fue recibida, ellos mismos en octubre 20, entregaron un estudio topográfico, hicieron la tarea del inventario y la flora, lo único que estamos esperando es que nos digan, que nos den el visto bueno que el inventario que nosotros hicimos es correcto.
Es lo que de alguna manera nos pidieron que vieran que de parte de ellos hay una, la voluntad y el mensaje es que hay que ponerse las pilas para que esto avance.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Priscilla Chapa Valdés y después el alcalde, Ugo Ruiz.

Regidora, C. Priscilla Chapa Valdés. En ese sentido de todo lo que leyó la Lic. Adriana Rodríguez es mi comentario.
Bueno, yo nada más quería puntualizar, ayer hable con ella para yo tener los argumentos personales para poder votar bien el expediente, según mi criterio y estoy tranquila ya que la prioridad fue formar la Asociación Civil que ya está y existe todo un proyecto que se va a desarrollar en varias etapas, dándole prioridad al talud que está a un lado, en la parte norte, que está muy erosionado y todo por el cauce del arroyo de la sierra y también en esa primera etapa están contemplando los baños que aquí en la primera o en la segunda reunión de cabildo, cuando inicio esta administración, mencioné los baños para el parque Rufino Tamayo.
Así es que, en lo personal estoy tranquila porque se va a llevar a cabo, no lo vamos a ver en esta administración la conclusión de éste proyecto, pero si se va a desarrollar en diferentes etapas.
Gracias Adriana.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias regidora, tiene la voz el alcalde Roberto Ugo Ruiz Cortés.

El C. Presidente Municipal, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Solamente para destacar lo importante de este proyecto, deriva de la famosa ñMesa de la Justiciaò y lo que busca es precisamente que ante las situaciones que en Desarrollo Urbano encontramos y que le dimos el cauce a través de este proceso, pues que encontremos las mecánicas, no para estar aprobando cosas que no tengan que aprobarse, porque la Mesa nunca consistió en eso, la Mesa es para ir corrigiendo las cosas que pudiéndose aprobar, se hagan dejando un beneficio para la colectividad y reconociendo también el esfuerzo que hacen los desarrolladores que por alguna razón cometieron alguna imprudencia, o se adelantaron, o se les hizo fácil, o alguien los mal aconsejó finalmente que haya una responsabilidad que le deje beneficio colectivo y me parece que un tema emblemático es el parque Rufino Tamayo, desde hace 4 años ó 5 años lo tenemos, bastante deteriorado después de la tormenta ñAlexò y me parece que éste será el inicio de una rehabilitación muy importante para uno de los pulmones que tiene nuestro municipio y el área metropolitana de Monterrey, que es el parque Rufino Tamayo, dejarlo como en las maquetas lo han presentado, estos desarrolladores de Helicon, junto con otros empresarios del sector, se están uniendo precisamente para eso, para formar un patronato, que apuesten y que le inviertan para dejar el parque de primer mundo, que es la intención.
Así que yo quisiera destacar más eso y ponerlo en consideración también para que ahora que hagamos las consideraciones y las votaciones pues entendamos que es en beneficio de nuestro municipio.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchísimas gracias, ¿existe algún comentario adicional al respecto?.

Lo sometemos entonces a votación.

Se aprueba el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Sustentable referente al Expediente Administrativo FRCV 25816/2014, en los términos expuestos.

Presidente Municipal:	
Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés	**A favor**
***Síndicos*:**	
C. Guillermo Montemayor Cantú	**A favor**
C. Juan Juan Castro Lobo	**A favor**

***Regidores*:**

C. Priscilla Chapa Valdés	**A favor**
C. Adrián Marcelo Villarreal Rodríguez	**Ausente**
C. María Cristina Moreno Gutiérrez	**Abstención**
C. María Magdalena Galván García	**A favor**
C. Miguel Ángel Ávila Martínez	**A favor**
C. María Loyola Coindreau Farías	**A favor**
C. Jorge Emilio Montoya Mederos	**A favor**
C. Rodrigo Maldonado de Hoyos	**A favor**
C. Alberto Santos Boesch	**Ausente con aviso**
C. María Concepción Landa García Téllez	**Ausente**
C. Jorge Salvador González Garza	**A favor**
C. Francisco Javier Flores Maldonado	**A favor**

SE APRUEBA POR MAYORÍA, CON 11 VOTOS A FAVOR, LA ABSTENCIÓN DE LA REGIDORA, MARÍA CRISTINA MORENO GUTIÉRREZ Y LA AUSENCIA AL MOMENTO DE LA VOTACIÓN DE LA REGIDORA, MARÍA CONCEPCIÓN LANDA GARCÍA TÉLLEZ Y EL REGIDOR, ADRIAN MARCELO VILLARREAL RODRÍGUEZ.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Continuando con el **punto 7** del Orden del Día, que es Asuntos Generales, se encuentra inscrito únicamente la regidora, María Cristina Moreno Gutiérrez, quien tiene la palabra.

Regidora, C. María Cristina Moreno Gutiérrez. Muy amable, muchas gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: De nada.

Regidora, C. María Cristina Moreno Gutiérrez. Me voy a referir a un asunto que parece que ya es añejo, pero que no terminamos, bueno, a mi no me queda claridad todavía.
El día, en la última sesión ordinaria de diciembre, pedí que si podíamos hacer unos acuerdos con relación a varios asuntos, uno de ellos ya se dio respuesta, la información con relación a los predios del Centrito, que era el número tres; pero con relación al número uno, que la secretaría, tengo aquí un oficio que escribió Jesús Horacio, como secretario del Ayuntamiento, a Francisco Javier Garza Suárez solicitándole, lo que yo solicitaba que la Secretaría de Desarrollo Sustentable analizara y señalaran las consecuencias que se desprendieran de la reiterada violación de la normativa por parte del constructor en este caso, la razón social Rivera Motors, en relación al predio ubicado en la avenida Humberto Lobo, No. 660 esquina con calle Río Rin en la colonia Del Valle del municipio.
Esta aquí un oficio dirigido a Jesús Horacio González Delgadillo, del 13 de enero, de Francisco Javier Garza Suárez, donde detalla que sucedió desde agosto hasta el día 16 de octubre o 17 de octubre, como si noviembre, o sea, el 17 de octubre al 17 de noviembre, al 17 de diciembre, al 17 de enero, al 17 de febrero, nada hubiera ocurrido y termina diciendo: ñtoda vez que en el predio se realizan movimientos de tierra y no se están realizando obras de construcción, no se pueden definir lineamientos quebrantados, por tal motivo, no se han detectado irregularidades, riesgo o infracción a las normas de construcciones establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano de Nuevo Leónò étc., étc., étc., o sea, no hay consecuencia.
El día 13, digamos el asunto que yo traje aquí a la mesa el día 17 de de diciembre, fue porque el 13 de diciembre, nos presentamos tres de los miembros de esta mesa a atestiguar la violación del horario de construcción; entonces, no necesito leerles el texto de mi conversación con algunos de ustedes, se me dijo que iban a ir inspectores que no llegaron, ahorita me dicen, alguien me aclaraba que no hay sanciones, porque no hubo la presencia de inspectores.
Entonces, a mi me dijeron que iba a haber presencia de inspectores, digamos nosotros y lo que nosotros atestiguamos y las fotografías que yo envié y la presencia de seguridad pública, que también atestiguó, parece que no tienen valor y que esa fuera la única vez, lo que les decía es que había múltiples quejas, que entonces lo que quería entre lo que pedí, era una bitácora de los reportes que los vecinos habían hecho y luego que consecuencias había, me dicen que hay un procedimiento jurídico, yo lo que les digo es que si seguimos nosotros, si queremos ordenarnos en la vida real, además de en el discurso, pues necesitamos también tomar acciones que lo reflejen y esto me parece que es una lección de impunidad de las que no debemos tener más.
Entonces, vuelvo a solicitar, no voy a quitar el dedo del renglón, quiero una respuesta, verdad, que sea creíble y respetuosa a la inteligencia de la que habla y el resto de la mesa y no que me contesten aquí, con oficios en los que, el oficio que contesta, no contesta lo que se pide.

Entonces, si no se puede tener consecuencias, para quien a todas luces si infringió el reglamento, no las podemos imponer, no tenemos la manera, entonces el asunto es si puede haber consecuencias para la Secretaría que debe de hacerse cargo de qué esto ocurra.
Gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Regidora, Priscilla Chapa Valdés y posteriormente el síndico, Guillermo Montemayor Cantú.

Regidora, C. Priscilla Chapa Valdés. Yo felicitó a la regidora, Cristina Moreno Gutiérrez por estar preocupada por esta incomodidad que está generando la construcción en la avenida Humberto Lobo esquina con Río Rin hacia el poniente, norponiente y la construcción fuera de horarios y todo, los diferentes reportes que hicieron los vecinos a través de ella si se hicieron aquí en el municipio, pero siempre mi postura y mi opinión y la quiero resaltar otra vez, que no hay, así como pongo el ejemplo ñno hay dinero que alcance para estar manteniendo a un hijo flojoò, tampoco va a haber inspectores que alcancen para estar supervisando cada construcción del municipio en San Pedro a las 12 de la noche, más bien es mencionar quién es el propietario de esa esquina, de esa construcción, exhibirlo y ahí es donde la comunidad debemos de unir, claro que sí, bueno, esa es mi opinión, yo respeto la de ustedes y eso es lo que yo quiero que quede asentado, es Rivera Motors, taller mecánico, como taller mecánico, una agencia de carro, parece ser que es de los señores Rivero.
Bueno, entonces hacer un llamado a los propietarios para que respeten los horarios, como buenos vecinos y buenos ciudadanos, sería lo óptimo y no estar culpando también a diferentes dependencias aquí del municipio porque a veces no se tiene la capacidad fuera del horario.
Eso es lo que yo también quería resaltar, somos nosotros los ciudadanos los que no respetamos los reglamentos y provocamos a veces este caos que existe.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias Regidora, síndico, Guillermo Montemayor Cantú.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Gracias señor Secretario, analizando, comentando o abundando en el comentario de mi compañera regidora, María Cristina Moreno y también Priscilla.
Son varios temas, efectivamente a esa hora, la Secretaría no tiene asignado inspectores y no tiene habilitado personal, yo creo que un tema de responsabilidad no es así y también yo le explicaba cuál era la situación, sin embargo, el día de ayer precisamente platicando este tema a la salida mi compañera regidora, María Loyola me dijo. ñoye, pero esta estoòy me dice esta esto, eso cambia el tema y ante el comentario que se vayan sin sanción, sin el castigo, el que se merecen correctamente, eso hace muchas cosas, entonces a mi me gustaría ya con el comentario que me hizo María Loyola y le agradezco ese pedazo de información que yo no tenía.
Entonces te invito a platicarlo después de la sesión.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Regidora, maría Loyola Coindreau Farías.

Regidora, C. María Loyola Coindreau Farías. Lo que pasa es que yo coincido con Cristina, en que en esta administración se busca realmente que no haya impunidad y se le ha dado fuerza al ciudadano, se ha buscado mucho la participación ciudadana, ahora en este caso no fueron ciudadanos, que yo quisiera que hasta los ciudadanos comunes y corrientes en las juntas de vecinos, pudieran involucrarse, denunciar aquellas situaciones en las que otros ciudadanos *gandallas*, o como ustedes quieran llamarles hacen abuso de su poder, étc., digo, yo no nada más digo para este caso, pero a mí me llamaba mucho la atención, hasta yo quería hacer un llamado a la junta de vecinos que cuando en su mismo fraccionamiento ven situaciones ilegales, que pudieran denunciar y me preocupa sobre manera que eso no vaya a ser posible, porque la Secretaría no puede contar con tantos inspectores, eso lo entiendo perfectamente, pero porque no dar, porque no empoderar al ciudadano y en este caso fueron además ciudadanos que están trabajando para el municipio, como es el caso de la Regidora verdad, e incluso hay testigo, hay testimonio con fotografía, con la fecha y que ahora ayuda mucho la tecnología para mostrar que verdaderamente se estaba faltando a un reglamento que existe en nuestro municipio de no trabajar a horas en que los vecinos se ven muy molestos.
Entonces la verdad si me preocupa mucho esta situación y yo si quisiera que el Alcalde definiera esa postura y que la Secretaría tomara cartas en el asunto que para cuando se viole la ley las juntas de vecinos pudieran con suficiente testimonio, mostrar que está fallando y aquí ya lo hemos visto, se han revocado hasta permisos, porque las juntas de vecinos se han puesto, se han puesto firmes en su postura.

Sí, esa es mi postura.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias Regidora, nuevamente el síndico, Guillermo Montemayor Cantú.

Síndico Primero, C. Guillermo Montemayor Cantú. Sí, gracias, se me pasó comentar algo, pero de alguna forma mi compañera ya lo comentó, efectivamente más elementos de prueba, entonces que eso pudiera dar pauta a una denuncia, presentar esas fotografías y pues que inicie el procedimiento la Secretaría, vamos a ver a dónde nos lleva ese tema, que creo que el constructor esta consciente que se excedió y yo esperaría que sí.
Pero el tema en particular que no hay inspectores que alcancen y lo que tú comentabas, no, sí, si hay inspectores que alcancen y los inspectores somos precisamente todos los ciudadanos, si algo ha dado importancia y le ha dado cabida a esta administración es precisamente al ciudadano, a la participación del ciudadano y en múltiples formas, no nada más en el aspecto formal de consejos y demás, pero también a las denuncias que se han estado presentando que hoy por hoy se han incrementado y se les ha atendido también y el volumen de trabajo ha sido fuertísimo y no me dejará mentir el Secretario la cantidad de procedimientos si necesidad de decir la cantidad, son varias, 100, 200, 300 más lo que ha habido en el pasado.
Entonces si algo ha habido es eso, sí, si tenemos suficientes, todos somos inspectores, todos podemos apoyar, si el problema es todos, yo creo que todos somos la solución, participando y con lo que tú ayer me comentaste, oye también hay fotografías, hay video y demás, también eso es muy importante.
Entonces, si quieren lo platicamos a mayor extensión en un rato más, pero nada más quería abundar, sí, gracias a los ciudadanos que han participado y agradecemos que nos apoyen en nuestra labor y les recomendamos y les pedimos que sigan participando, nosotros vamos a ser los primeros en agradecérselos.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchas gracias Síndico, tiene la palabra el alcalde, Roberto Ugo Ruiz.

El C. Presidente Municipal, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Solamente para concluir, tenemos 15 minutos discutiendo un tema que me parece que es muy puntual pedirle al Secretario de Desarrollo Sustentable que aquí nos acompaña, que tome cartas en el asunto, me parece que hay ahí unas evidencias muy claras y muy precisas y actuemos en consecuencia, tan, tan; se han impuesto la cantidad, como bien dice el Síndico de multas, de infracciones de clausuras étc., me parece que no hay ninguna duda que el trabajo que hace la Secretaría es muy puntual, si en algunos casos está habiendo alguna situación que corregir, bueno la corregimos y punto.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Jesús Horacio González Delgadillo, expresó: Muchísimas gracias, habiendo sido entonces agotados los temas generales, pasamos al **punto 8** del Orden del Día, Clausura de la Sesión y habiendo sido agotados los puntos del orden del día para esta Segunda Sesión Ordinaria del mes de febrero de 2015 y siendo las 10:50-diez horas con cincuentas minutos- me permito declarar clausurados los trabajos de la misma. Gracias.