



**EL ACTA NO. 8  
PRIMERA SESIÓN ORDINARIA  
DEL MES DE ENERO  
11 DE ENERO DE 2022**

**El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó:** Buenas tardes Síndicos y Regidores, en términos de lo dispuesto por los artículos 44 al 49 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 65 bis, 68 al 90 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, y demás relativos de ambos ordenamientos, se les ha convocado el día de hoy 11 de enero de 2022, a las 15:30 horas, a fin de celebrar la Primera Sesión Ordinaria del mes de enero, solicito al ciudadano Secretario del Ayuntamiento me asista en la celebración de esta sesión.

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

Buenas tardes señores y señoras, Síndicos y Regidores.

En atención al acuerdo aprobado por el Republicano Ayuntamiento en la Primera Sesión Ordinaria del mes de abril, celebrada el 21 de abril de 2020, en el que se autorizó a celebrar las sesiones a distancia durante el período en que permanezca vigente la Declaratoria de emergencia por el Covid-19 (virus SARS-CoV2) emitida el 17 de marzo de 2020 por el Presidente Municipal y Presidente del Consejo Municipal de Protección Civil de San Pedro Garza García, Nuevo León, algunos miembros de este Ayuntamiento seguirán a distancia los trabajos de esta Sesión.

En esta sesión a distancia, los integrantes del Republicano Ayuntamiento y el de la voz, deberemos mantener la cámara encendida y el micrófono apagado, excepto cuando sea concedido el uso de la palabra. Si algún integrante desea pedir el uso de la palabra lo hará manifestándolo por escrito en el chat de la sesión y quienes estén presentes en la Sala de Cabildo lo harán levantando la mano para que personal de la Dirección de Gobierno registre la solicitud respectiva.

Procedo a tomar lista de asistencia.

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos**

**Presente**

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa**

**Presente**

**C. Martha María Reynoso Elizondo**

**Presente**

**Regidoras y Regidores:**

**C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero**

**Presente**

**C. Javier González Alcántara Cáceres**

Buenos días, **Presente,**

tardes.

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

**C. Vivianne Clariond Domene**

**Presente**

**C. Eduardo Armando Aguilar Valdez**

**Presente,** buenas tardes.

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

**C. María Teresa Rivera Tuñón .**

La vemos Regidora, pero no la escuchamos.

Sí, hay a lo mejor hay algún problema de conexiones de audífonos o algo, pero aquí está, la damos por presente a la regidora Rivera Tuñón.

**C. Pedro Lona Juárez**

**Presente**

**C. María Estela Yturria García.**

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Si puede probar su micrófono Regidora.

Listo, la vemos, pero no la escuchamos.

Presente la regidora Estela Yturria García.

**C. Rodolfo Mendoza Elizondo**

**Ausente con aviso.**



<b>C. María Del Rosario Galván García</b>	<b>Presente</b>
<b>C. José Antonio Rodarte Barraza</b>	<b>Presente</b>
<b>C. Brenda Tafich Lankenau</b>	<b>Presente</b>
<b>C. María de los Dolores Suárez Garza</b>	<b>Presente</b>

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Existe quórum legal.

Informo que está con nosotros en esta sesión a distancia, la contadora Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorería.  
Bienvenida Tesorera.

A continuación, someto a su consideración el siguiente:

#### **ORDEN DEL DÍA**

- 1. Lista de asistencia y declaración de quórum legal.**
  - 2. Lectura y en su caso, aprobación del Orden del Día.**
  - 3. Lectura y en su caso aprobación del contenido de las actas del Republicano Ayuntamiento correspondientes a la Primera Sesión Ordinaria y Segunda Sesión Ordinaria, correspondientes al mes de diciembre, celebradas en fecha 7 de diciembre de 2021 y 14 de diciembre de 2021, respectivamente, así como de la Segunda Sesión Extraordinaria, celebrada en fecha 17 de diciembre de 2021.**
  - 4. Informe de cumplimiento de acuerdos.**
  - 5. Informe Contable Financiero correspondiente al mes de noviembre de 2021.**
  - 6. Informe del Calendario de Sesiones Ordinarias para el año 2022.**
  - 7. Propuesta del Presidente Municipal relativa a la Designación de Ciudadanos para integrar el Consejo Directivo del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León.**
  - 8. Propuesta del Presidente Municipal concerniente al Nombramiento de los Integrantes del Consejo Local de Tutelas.**
  - 9. Propuesta del Presidente Municipal referente a la Modificación del Acuerdo por el cual se crea el Consejo de Niñas, Niños y Adolescentes del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.**
  - 10. Informe de Comisiones.**
- COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL**
- 1. Dictamen número CHPM/2021-2024/001-2022/Designación Comisario.**
- COMISIÓN DE SEGURIDAD PÚBLICA, JUSTICIA CÍVICA Y NOMENCLATURA**
- 1. Dictamen número CSPJCN/2021-2024/01-2021/Convenio.**
- COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO**
- 1. Dictamen número CODU/2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.**
  - 2. Dictamen número CODU/2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.**
- 11. Asuntos Generales.**
  - 12. Clausura.**

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Antes de solicitarles el registro de sus asuntos generales, les recuerdo a Síndicos y Regidores que nos siguen por la plataforma de Zoom, si alguno de ustedes desea pedir el uso de la palabra lo hará manifestándolo por escrito en el chat de la sesión.

¿Existe algún comentario en relación al orden del día?

De no haber comentarios, solicito a quienes deseen inscribir Asuntos Generales, favor de señalar su nombre y asunto a tratar:

Tiene la palabra el Presidente Municipal.  
Señor Alcalde, el asunto registrar.  
No lo escuchamos señor Alcalde.

**El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó:** ¿Ahí, ahí me escuchan?

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Si, ya se escucha.



**El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó:** Perdón, me gustaría registrar el tema del Observatorio Ciudadano de la Vía Libre.

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

**Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau.** Hola, buenas tardes.  
El tema de transparencia.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Regidor Eduardo Aguilar.  
Listo Regidor Eduardo Aguilar, si nos puede por favor, indicad el asunto a registrar.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Perdón, buenas tardes.  
Obra pública Vasconcelos.

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

**Regidora, C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero.** Buenas tardes.  
Quiero registrar el tema de medidas implementadas en la administración pública, para prevenir el COVID, por favor.

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

**Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo.** Yo quisiera. Buenas tardes.  
Como Asunto General, la prevención del abuso del alcohol en menores.  
Gracias.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Síndico Francisco Juan Garza.

**Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa.** Buenas tardes, gracias.  
Avance en el cobro del predial.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Perfecto, muchas gracias, de no haber más comentarios al orden del día, se somete a votación el siguiente ACUERDO:

**Se aprueba el Orden del Día programado para esta Primera Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento del mes de enero de 2022. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones**

**Presidente Municipal:**

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

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa** A favor

**C. Martha María Reynoso Elizondo** A favor

**Regidoras y Regidores:**

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

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

**C. Vivianne Clariond Domene** A favor

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

**C. María Teresa Rivera Tuñón** A favor

**C. Pedro Lona Juárez** A favor

**C. María Estela Yturria García** A favor

**C. Rodolfo Mendoza Elizondo** Ausente con aviso

**C. María Del Rosario Galván García** A favor

**C. José Antonio Rodarte Barraza** A favor

**C. Brenda Tafich Lankenau** A favor

**C. María de los Dolores Suárez Garza** A favor



**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.** Con 14 votos a favor.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Continuando con el orden del día pasamos al **PUNTO 3**, por lo cual someto a su consideración la dispensa de la lectura y aprobación del contenido de las actas del Republicano Ayuntamiento correspondientes a la Primera Sesión Ordinaria y Segunda Sesión Ordinaria, correspondientes al mes de diciembre, celebradas en fecha 7 de diciembre de 2021 y 14 de diciembre de 2021, respectivamente, así como de la Segunda Sesión Extraordinaria, celebrada en fecha 17 de diciembre de 2021.

¿Existe algún comentario con relación a las actas?

Tiene el uso de la palabra la regidora María de los Dolores Suárez.

**Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza.** Buenas tardes.

Con el acta de la sesión extraordinaria, en el artículo. Leí las actas y viene, en el artículo 443, en donde yo estaba haciendo una intervención, es solamente una cosa que no dije, dice que yo que expresé “no, os romero” o algo así.

Y quisiera nada más que le dieran una revisadita, para que no quede en el acta, eso que no dije yo.

Y también en el artículo 379, también dice “como pude”, y tampoco expresé eso.

Es todo, gracias.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Tomamos nota Regidora, para hacer la corrección correspondiente.

Perfecto, algún otro comentario.

Muy bien, de no haber más comentarios, se somete a votación el siguiente ACUERDO:

**Se aprueba la dispensa de la lectura y el contenido de las actas del Republicano Ayuntamiento correspondientes a la Primera Sesión Ordinaria y Segunda Sesión Ordinaria, correspondientes al mes de diciembre, celebradas en fecha 7 de diciembre de 2021 y 14 de diciembre de 2021, respectivamente, así como de la Segunda Sesión Extraordinaria, celebrada en fecha 17 de diciembre de 2021, en los términos expuestos y con las aclaraciones hechas por la Regidora María de los Dolores Suárez Garza. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.**

**Presidente Municipal:**

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

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa** A favor

**C. Martha María Reynoso Elizondo** A favor

**Regidoras y Regidores:**

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

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

**C. Vivianne Clariond Domene** A favor

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

**C. María Teresa Rivera Tuñón** A favor

**C. Pedro Lona Juárez** A favor

**C. María Estela Yturria García** A favor

**C. Rodolfo Mendoza Elizondo** Ausente con aviso

**C. María Del Rosario Galván García** A favor

**C. José Antonio Rodarte Barraza** A favor

**C. Brenda Tafich Lankenau** A favor

**C. María de los Dolores Suárez Garza** A favor

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.** Con 14 votos a favor.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** en el **PUNTO 4** del Orden del Día, les informo que se les ha dado cumplimiento a lo ordenado en las actas de Republicano Ayuntamiento, correspondientes a la Primera Sesión Ordinaria y



Segunda Sesión Ordinaria, celebradas en el mes de diciembre, el 7 de diciembre de 2021 y 14 de diciembre de 2021, respectivamente, así también como a lo ordenado en la Segunda Sesión Extraordinaria, de en fecha 17 de diciembre de 2021.

<b>SECRETARÍA DEL R. AYUNTAMIENTO PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL MES DE DICIEMBRE DE FECHA 07 DE DICIEMBRE 2021</b>		
<b>PROPUESTAS PRESIDENTE MUNICIPAL</b>	Propuesta del Presidente Municipal referente a la aprobación del Plan Municipal de Desarrollo de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2021-2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Titulares de las diversas Secretarías y Unidades de la Administración Pública Municipal</li> </ul>
	Propuesta del Presidente Municipal referente a declarar fechas inhábiles los días comprendidos entre el 20-veinte de diciembre del 2021-dos mil veintiuno al 31-treinta y uno de diciembre del año en curso	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Secretarías y organismos descentralizados del Municipio</li> </ul>
<b>COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN</b>	Dictamen número CGR 2021-2024/003-2021/Aprobación definitiva de Reglamento	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Secretaría de Seguridad Pública</li> <li>- Secretaría de la Contraloría y Transparencia</li> <li>- Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano</li> <li>- Dirección de Justicia Cívica</li> <li>- Dirección General de Asuntos Jurídicos</li> <li>- Dirección General de Tecnologías</li> </ul>
	Dictamen número CGR 2021-2024/004-2021/Consulta Pública de Reglamento.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Dirección General del Desarrollo Integral de la Familia</li> <li>- Instituto Municipal de la Familia</li> <li>- Dirección General de Asuntos Jurídicos</li> <li>- Dirección General de Tecnologías</li> </ul>
	Dictamen número CGR 2021-2024/005-2021/Consulta Pública de Reglamento	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Comisión de Mejora Regulatoria</li> <li>- Dirección General de Asuntos Jurídicos</li> </ul>



		- Dirección General de Tecnologías
<b>COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL</b>	Dictamen número CHPM 2021-2024/014-2021/Cuotas y Tarifas	- Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Secretaría de Finanzas y Tesorería
<b>COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO</b>	Dictamen número CODU 2021-2024/014-2021/Atlas de Peligros y Riesgos del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León	- Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de N.L. (En vías de Cumplimiento) - Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano
	Dictamen número CODU 2021-2024/015-2021/Casa Obra Nueva	- Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano
	Dictamen número CODU 2021-2024/016-2021/ Casa Obra Nueva	- Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano
	Dictamen número CODU 2021-2024/017-2021/ Cambio de Lineamientos de Construcción para Casa Habitación	- Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano
<b>COMISIÓN ESPECIAL ENCARGADA DE REVISAR Y ANALIZAR EL ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN PARA DAR CUENTA DE LA SITUACIÓN QUE GUARDA EL GOBIERNO Y LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL</b>	Dictamen número CEAER 2021-2024/001-2021/Revisión Acta de Entrega-Recepción	- Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Secretaría de la Contraloría y Transparencia - Secretaría de Finanzas y Tesorería



**SECRETARÍA DEL R. AYUNTAMIENTO  
SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA DEL MES DE DICIEMBRE  
DE FECHA 14 DE DICIEMBRE 2021**

<p align="center"><b>PROPUESTAS PRESIDENTE MUNICIPAL</b></p>	<p>Propuesta del Presidente Municipal relativa a autorizar la celebración de diversos convenios de colaboración, reubicación de derechos de vía, aportación y/o uso de infraestructura pública subterránea en la avenida José Vasconcelos, en este municipio de San Pedro Garza García, N.L.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Secretaría de Infraestructura y Obra Pública</li> <li>- Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente</li> </ul>
	<p>Propuesta del Presidente Municipal concerniente a la designación de Vocal Ciudadano de la Comisión de Honor y Justicia de la Secretaría de la Contraloría y Transparencia de San Pedro Garza García, N. L.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Secretaría de Finanzas y Tesorería</li> <li>- Secretaría de Seguridad Pública</li> </ul>
	<p>Propuesta del Presidente Municipal relativa a la designación vocales de la Junta de Gobierno del Instituto Municipal de la Juventud de San Pedro Garza García, Nuevo León</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Dirección General del Instituto Municipal de la Juventud</li> <li>- Junta de Gobierno del Instituto Municipal de la Juventud</li> </ul>
<p align="center"><b>COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL</b></p>	<p>Dictamen número CHPM 2021-2024/015-2021/Comodato</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Secretaria de Finanzas y Tesorería</li> <li>- Dirección de Patrimonio</li> </ul>
	<p>Dictamen número CHPM 2021-2018/016-2021/Glosa</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- H. Congreso del Estado de N.L.</li> </ul>



	Dictamen número CHPM 2021-2024/017-2021/Presupuesto de Egresos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Secretaria de Finanzas y Tesorería</li> </ul>
	Dictamen número CHPM 2021-2018/018-2021/Comodato	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Dirección de Patrimonio</li> </ul>
	Dictamen número CHPM 2021-2024/019-2021/Revocación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Secretaria de Finanzas y Tesorería</li> <li>- Secretaría de Infraestructura y Obra Pública</li> <li>- Dirección General de Asuntos Jurídicos</li> </ul>
	Dictamen número CHPM 2021-2018/020-2021/Crédito Fiscal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Secretaria de Finanzas y Tesorería</li> <li>-</li> </ul>
<b>COMISIÓN DE SALUD Y DESARROLLO SOCIAL</b>	Dictamen número CSDS 2021-2024/001/2021/Solicitud	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Presidente de la Mesa Directiva del Senado de la República</li> </ul>
<b>COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO</b>	Dictamen número CODU 2021-2024/018-2021/Casa Obra Nueva	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano</li> </ul>
	Dictamen número CODU 2021-2024/019-2021/Casa Obra Nueva	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano</li> </ul>



	Dictamen número CODU 2021-2024/020-2021/Casa Obra Nueva	- Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano
	Dictamen número CODU 2021-2024/021-2021/Prórroga Las Calzadas 2021-2040.	- Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano
	Dictamen número CODU 2021-2024/022-2021/Prórroga Centro Valle 2021-2040	- Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano
<b>SECRETARÍA DEL R. AYUNTAMIENTO SEGUNDA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE FECHA 17 DE DICIEMBRE 2021</b>		
<b>COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN</b>	Dictamen número CGR 2021-2024/006-2021/ Aprobación definitiva de Reglamento	- Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente - Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano - Dirección General de Asuntos Jurídicos
	Dictamen número CGR 2021-2024/007-2021/ Aprobación definitiva de Reglamento	- Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente - Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano - Secretaría de Seguridad Pública - Dirección General de Asuntos Jurídicos - Dirección General de Tecnologías
<b>COMISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y MEDIO AMBIENTE</b>	Dictamen número CSPMA 2021-2024/01-2021/Contrato Energía Eléctrica	- Gaceta Municipal - Secretaria de Finanzas y Tesorería - Secretaria de Servicios Públicos y Medio Ambiente - Director General de Asuntos Jurídicos - Dirección de Egresos

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** en el **PUNTO 5** del Orden del Día, como es de su conocimiento el Informe Contable Financiero correspondiente al mes de noviembre de 2021, emitido por el Síndico Primero y la Secretaria de Finanzas y Tesorería, les fue remitido previamente junto con la convocatoria a la presente sesión, dicho informe se insertará de manera íntegra al acta de la presente sesión.



13/12/21

Oficio No. SFT/138-21

A los Integrantes del Republicano Ayuntamiento

Presente.-

En cumplimiento a los artículos 33 Fracción III, inciso i), 37 Fracción I, inciso d), 100 Fracción XIX y Fracción XXI, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, me permito presentar los Informes financieros del mes de noviembre 2021.

Sin otro particular de momento, me despido como siempre.

Atentamente

C.P. Rosa María Hinojosa Martínez

Secretaria de Finanzas y

Tesorería

C. Francisco Juan Garza Barbosa

Síndico Primero

Republicano Ayuntamiento



SECRETARIA DE  
FINANZAS Y  
TESORERIA  
MUNICIPAL

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



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2021 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2020					
MILES DE PESOS					
	2021	2020		2021	2020
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>		
<b>Activo Circulante</b>			<b>Pasivo Circulante</b>		
Efectivo y Equivalentes	1,352,660	1,260,841	Cuentas Por Pagar a Corto Plazo	176,215	162,911
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes	35,085	28,682	Porción a Corto Plazo de la Deuda Pública a Largo Plazo	6,951	6,526
Derechos a Recibir Bienes o Servicios	42,806	135,249	Pasivos Diferidos a Corto Plazo	671	22
<b>Total de Activos Circulantes</b>	<b>1,430,551</b>	<b>1,424,772</b>	Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración a Corto Plazo	10,245	35,128
			Otros Pasivos a Corto Plazo	517	445
			<b>Total de Pasivos Circulantes</b>	<b>194,599</b>	<b>205,032</b>
<b>Activo No Circulante</b>			<b>Pasivo No Circulante</b>		
Inversiones Financieras a LP	164,814	147,358	Deuda Pública a Largo Plazo	33,910	40,299
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso	2,550,178	2,620,537	Provisiones a Largo Plazo	324,404	346,588
Bienes Muebles	1,178,210	1,147,749	<b>Total de Pasivos No Circulantes</b>	<b>358,313</b>	<b>386,887</b>
Activos Intangibles	63,415	62,748			
Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes	(931,044)	(807,150)	<b>Total de Pasivo</b>	<b>552,912</b>	<b>591,919</b>
Activos Diferidos	60,414	60,414			
<b>Total de Activos No Circulantes</b>	<b>3,085,986</b>	<b>3,231,656</b>	<b>HACIENDA PÚBLICA / PATRIMONIO</b>		
<b>Total de Activos</b>	<b>4,516,537</b>	<b>4,656,428</b>	<b>Hacienda Pública/Patrimonio Generado</b>		
			Resultado del Ejercicio Ahorro / Desahorro	375,023	377,113
			Resultado de Ejercicios Anteriores	3,376,941	3,473,896
			Revalúos	60,971	60,971
			Rectificaciones de Resultado de Ejercicios Anteriores	150,690	152,529
			<b>Total Hacienda Pública / Patrimonio</b>	<b>3,963,625</b>	<b>4,064,509</b>
			<b>Total de Pasivo y Hacienda Pública/Patrimonio</b>	<b>4,516,537</b>	<b>4,656,428</b>

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor.

C.P. Rosa María Hinojosa Martínez  
C. Secretaria de Finanzas y Tesorería

C. Francisco Juan Garza Barbosa  
C. Sindico Primero



<b>ESTADO DE ACTIVIDADES</b>		
<b>MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA</b>		
<b>AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2021 Y 2020</b>		
<b>MILES DE PESOS</b>		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>INGRESOS Y OTROS BENEFICIOS</b>		
<b>Ingresos de Gestión</b>		
Impuestos	1,131,176	982,516
Derechos	93,660	68,647
Productos	71,612	115,570
Aprovechamientos	70,874	59,516
<b>Participaciones, Aportaciones, Convenios, Incentivos Derivados de la Colaboración Fiscal, Fondos Distintos de Aportaciones, Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones</b>		
Participaciones, Aportaciones, Convenios, Incentivos Derivados de la Colaboración Fiscal y Fondos Distintos de Aportaciones	1,477,077	1,431,954
<b>Otros Ingresos y Beneficios</b>		
Otros Ingresos y Beneficios Varios	2,549	2
<b>Total de Ingresos y Otros Beneficios</b>	<b>2,846,948</b>	<b>2,658,207</b>
<b>GASTOS Y OTRAS PÉRDIDAS</b>		
<b>Gastos de Funcionamiento</b>		
Servicios Personales	1,181,681	1,059,239
Materiales y Suministros	179,280	156,143
Servicios Generales	510,231	431,213
<b>Transferencias, Asignaciones, Subsidios y otras Ayudas</b>		
Transferencias Internas y Asignaciones al Sector Público	44,557	44,403
Subsidios y Subvenciones	-	24,275
Ayudas Sociales	101,954	51,508
Pensiones y Jubilaciones	144,750	134,886
<b>Intereses, Comisiones y Otros Gastos de la Deuda Pública</b>		
Intereses de la Deuda Pública	2,792	3,189
<b>Otros Gastos y Pérdidas Extraordinarias</b>		
Estimaciones, Depreciaciones, Deterioros, Obsolescencias y Amortizaciones	131,742	123,630
<b>Inversión Pública</b>		
Inversión Pública No Capitalizable	174,938	105,217
<b>Total de Gastos y Otras Pérdidas</b>	<b>2,471,925</b>	<b>2,133,703</b>
<b>Resultados del Ejercicio (Ahorro/Desahorro)</b>	<b>375,023</b>	<b>524,504</b>

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor.

C.P. Rosa María Hinojosa Martínez  
C. Secretaria de Finanzas y Tesorería

C. Francisco Juan Garza Barbosa  
C. Síndico Primero



**ESTADO DE VARIACION EN LA HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO  
MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA  
AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2021 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2020**

Concepto	Hacienda Pública/ Patrimonio Contribuido	Hacienda Pública /Patrimonio Generado de Ejercicios Anteriores	Hacienda Pública /Patrimonio Generado del Ejercicio	Exceso o Insuficiencia en la Actualización de la Hacienda Pública / Patrimonio	Total
<b>Hacienda Pública / Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2019</b>					
Resultados del Ejercicio (Ahorro/Desahorro)		2,818,794	1,037,531		3,856,325
Resultados de Ejercicios Anteriores		1,037,531	(1,037,531)		377,113
Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores		(168,929)			(168,929)
<b>Hacienda Pública / Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>3,687,396</b>	<b>377,113</b>		<b>4,064,509</b>
<b>Variaciones de la Hacienda Pública / Patrimonio Generado Neto 2020</b>					
Resultados del Ejercicio (Ahorro/Desahorro)			375,023		375,023
Resultados de Ejercicios Anteriores		377,113	(377,113)		-
Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores		(475,907)			(475,907)
<b>Hacienda Pública / Patrimonio Neto al 30 de noviembre de 2021</b>		<b>3,588,602</b>	<b>375,023</b>		<b>3,963,624</b>

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor.

C. P. Rosa María Hinojosa Martínez  
C. Secretaria de Finanzas y Tesorería

C. Francisco Juan Garza Barbosa  
C. Síndico Primero





San  
Pedro  
Garza  
García  
GOBIERNO MUNICIPAL

**REPORTE ANALITICO DEL ACTIVO**  
**MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA**  
**AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2021**  
**MILES DE PESOS**

Cuenta Contable	Saldo Inicial 1	Cargos del Periodo 2	Abonos del Periodo 3	Saldo Final SF 4(1+2-3)	Variación del Periodo (SI-SF) (4-1)
<b>ACTIVO</b>					
<b>Activo Circulante</b>	<b>1,424,772</b>	<b>10,588,475</b>	<b>10,582,696</b>	<b>1,430,551</b>	<b>5,779</b>
Efectivo y Equivalentes	1,260,841	10,436,390	10,344,572	1,352,660	91,818
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes	28,682	94,105	87,702	35,085	6,404
Derechos a Recibir Bienes o Servicios	135,249	57,980	150,422	42,806	(92,443)
<b>Activo No Circulante</b>	<b>3,231,656</b>	<b>692,840</b>	<b>838,511</b>	<b>3,085,986</b>	<b>(145,671)</b>
Inversiones Financieras a Largo Plazo	147,358	18,406	951	164,813	17,455
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso	2,620,537	622,582	692,941	2,550,178	(70,359)
Bienes Muebles	1,147,748	43,898	13,438	1,178,209	30,461
Activos Intangibles	62,748	667	-	63,415	667
Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes	(807,150)	7,288	131,181	(931,044)	(123,895)
Activos Diferidos	60,414	-	-	60,414	-
<b>Total</b>	<b>4,656,428</b>	<b>11,281,315</b>	<b>11,421,207</b>	<b>4,516,537</b>	<b>(139,891)</b>

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor.

*frmm*

C. P. Rosa María Hinojosa Martínez  
C. Secretaria de Finanzas y Tesorería

C. Francisco Juap Garza Barbosa  
C. Sindico Primero

*[Signature]*



**REPORTE ANALÍTICO DEL PASIVO Y PATRIMONIO  
MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA  
30 DE NOVIEMBRE DE 2021  
MILES DE PESOS**

Cuenta Contable	Saldo Inicial 1	Cargos del Periodo 2	Abonos del Periodo 3	Saldo Final SF 4(1+3-2)	Variación del Periodo (SI-SF) (4-1)
<b>PASIVO</b>					
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>205,032</b>	<b>3,796,644</b>	<b>3,786,139</b>	<b>194,599</b>	<b>(10,433)</b>
Cuentas por Pagar a Corto Plazo	162,911	3,747,630	3,760,934	176,215	13,304
Porción a Corto Plazo de la Deuda Pública a Largo Plazo	6,526	5,965	6,389	6,951	425
Pasivos Diferidos a Corto Plazo	22	2,851	3,500	671	649
Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración a Corto Plazo	35,128	40,198	15,315	10,245	24,883
Ingresos por clasificar	445	173	246	517	(72)
<b>Pasivo No Circulante</b>	<b>386,887</b>	<b>47,871</b>	<b>19,297</b>	<b>358,313</b>	<b>(28,573)</b>
Deuda Pública a Largo Plazo	40,299	6,389	-	33,910	(6,389)
Provisiones a Largo Plazo	346,588	41,481	19,297	324,404	22,185
<b>Hacienda Pública / Patrimonio</b>					
<b>Hacienda Pública / Patrimonio Generado</b>	<b>4,064,509</b>	<b>525,084</b>	<b>424,200</b>	<b>3,963,625</b>	<b>(100,884)</b>
Resultados de Ejercicios Anteriores	3,851,009	522,729	423,684	3,751,963	(99,046)
Revalúos	60,971	0	0	60,971	0
Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores	152,529	2,355	516	150,690	(1,839)
<b>Total</b>	<b>4,656,428</b>	<b>4,369,599</b>	<b>4,229,636</b>	<b>4,516,537</b>	<b>(139,891)</b>

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor.

*frmm*

*[Signature]*

C.P. Rosa María Hinojosa Martínez  
C. Secretaria de Finanzas y Tesorería

C. Francisco Juan Garza Barbosa  
C. Síndico Primero





**MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA**  
**ESTADO ANALÍTICO DE DEUDA PÚBLICA Y OTROS PASIVOS**  
**AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2021**  
**MILES DE PESOS**

Denominación de las deudas	Moneda de Contratación	Institución o País Acreedor	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Movimientos					Saldos al 30 de noviembre de 2021
				Operación del endeudamiento del Periodo	Amortización Bruta	Colocación Bruta	Endeudamiento Neto del Periodo	Depuración o Conciliación	
<b>DEUDA PÚBLICA</b>									
<b>Corto Plazo</b>									
Arrendamientos Financieros:									
<b>Largo Plazo</b>									
Arrendamiento Financieros:	Pesos	TICSA	6,526	(5,965)				6,389	6,951
<b>OTROS PASIVOS</b>									
Proveedores por Pagar a Corto Plazo	Pesos		152,911					13,304	176,215
Pasivos Diferidos a Corto Plazo	Pesos		22					649	671
Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración a Corto Plazo	Pesos		35,128					(24,883)	10,245
Otros Pasivos a Corto Plazo	Pesos		445					72	517
Provisiones a Largo Plazo	Pesos		346,598					(22,185)	324,404
<b>Total Deuda y Otros Pasivos</b>			<b>591,919</b>						<b>552,912</b>

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor.

*mm*

C. P. Rosa María Hinojosa Martínez  
 C. Secretaria de Finanzas y Tesorería

*JG*

C. Francisco Juan Garza Barrosa  
 C. Síndico Primero





 San Pedro Garza García			<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO</b> <b>MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA</b> <b>AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2021 Y 2020</b> MILES DE PESOS	
	2021	2020		
<b>Flujo de Efectivo de las Actividades de Operación</b>				
<b>Origen</b>				
Impuestos	1,131,176	982,516		
Derechos	93,660	68,647		
Productos	71,612	112,865		
Aprovechamientos	70,874	59,516		
Participaciones	1,253,438	1,208,291		
Aportaciones	223,640	223,663		
Otros Ingresos de operación	2,549	2		
<b>Aplicación</b>				
Servicios Personales	1,181,681	1,059,261		
Materiales y Suministros	179,280	156,143		
Servicios Generales	510,231	431,213		
Ayudas Sociales	101,954	51,508		
Transferencias Internas y Asignaciones al Sector Público	44,557	44,403		
Pensiones y Jubilaciones	144,750	134,864		
<b>Flujos Netos de Efectivo por Actividades de Operación</b>	<b>684,495</b>	<b>753,834</b>		
<b>Flujos de Efectivo de las Actividades de Inversión</b>				
<b>Origen</b>				
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso		2,705		
Bienes muebles e Intangibles		33,018		
Otros Orígenes de Inversión	9,677			
<b>Aplicación</b>				
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso	(104,579)	(718,354)		
Bienes muebles e Intangibles	(38,975)	(68,420)		
Otros Orígenes de Inversión	(503,039)	(206,724)		
<b>Flujos Netos de Efectivo por Actividades de Inversión</b>	<b>(636,916)</b>	<b>(957,775)</b>		
<b>Flujo de Efectivo de las Actividades de Financiamiento</b>				
<b>Origen</b>				
Otros Orígenes de Financiamiento	106,468	183,769		
<b>Aplicación</b>				
Servicios de la Deuda	(2,792)	(3,189)		
Interno	(2,792)	(3,189)		
Externo				
Otros Aplicaciones de Financiamiento	(59,436)	(77,813)		
<b>Flujos Neto de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>	<b>44,240</b>	<b>102,767</b>		
<b>Incremento/Disminución Neta en el Efectivo y Equivalente al Efectivo</b>	<b>91,818</b>	<b>(101,174)</b>		
<b>Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Ejercicio</b>	<b>1,260,841</b>	<b>1,693,024</b>		
<b>Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio</b>	<b>1,352,660</b>	<b>1,591,850</b>		

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor.

C.P. Rosa María Hinojosa Martínez  
C. Secretaria de Finanzas y Tesorería

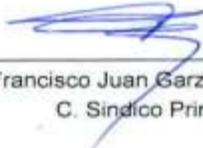
C. Francisco Juan Garza Barbosa  
C. Síndico Primero



 <b>ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA</b> <b>MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA</b> <b>AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2021</b> <b>MILES DE PESOS</b>		
	Origen	Aplicación
<b>ACTIVO</b>	<b>(286,696)</b>	<b>146,804</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>(92,443)</b>	<b>98,222</b>
Efectivo y Equivalentes		91,818
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes		6,404
Derechos a Recibir Bienes o Servicios	(92,443)	
Inventarios		
Almacenes		
Estimación por Pérdida o Deterioro de Activos Circulantes		
Otros Activos Circulantes		
<b>Activo No Circulante</b>	<b>(194,253)</b>	<b>48,582</b>
Inversiones Financieras a Largo Plazo		17,455
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes a Largo Plazo		
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso	(70,359)	
Bienes Muebles		30,460
Activos Intangibles		667
Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes	(123,894)	
Activos Diferidos		
<b>PASIVO</b>	<b>53,456</b>	<b>(14,450)</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>24,883</b>	<b>(14,450)</b>
Cuentas por Pagar a Corto Plazo		(13,304)
Documentos por Pagar a Corto Plazo		
Porción a Corto Plazo de la Deuda Pública a Largo Plazo		(425)
Pasivos Diferidos a Corto Plazo		(649)
Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración a Corto Plazo	24,883	
Otros Pasivos a Corto Plazo		(72)
<b>Pasivo No Circulante</b>	<b>28,573</b>	
Deuda Pública a Largo Plazo	6,389	
Pasivos Diferidos a Largo Plazo		
Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o en Administración a Largo Plazo		
Provisiones a Largo Plazo	22,185	
<b>HACIENDA PÚBLICA/ PATRIMONIO</b>	<b>475,907</b>	<b>(375,023)</b>
<b>Hacienda Pública/Patrimonio Generado</b>	<b>475,907</b>	<b>(375,023)</b>
Resultados del Ejercicio (Ahorro / Desahorro)		(375,023)
Resultados de Ejercicios Anteriores	474,067	
Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores	1,839	
	<b>242,668</b>	<b>(242,668)</b>

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor.

  
 C.P. Rosa María Hinojosa Martínez  
 C. Secretaria de Finanzas y Tesorería

  
 C. Francisco Juan Garza Barbosa  
 C. Síndico Primero



**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Continuando con el Orden del Día pasamos al **PUNTO 6**, Calendario de Sesiones Ordinarias del Republicano Ayuntamiento para el año 2022.

En cumplimiento a lo establecido en los artículos 59, 60, fracción I y LXI del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, se les informa del calendario de sesiones ordinarias a celebrarse en el año 2022, por el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos del reglamento respectivo. Haciendo la aclaración que, en su oportunidad, cuando alguna de estas sesiones coincida con algún periodo del receso vacacional, se harán los ajustes correspondientes, dándolos a conocer aquí al Cabildo, para su deliberación.

Antes de pasar al punto 7 del Orden del Día, **pongo a su consideración la dispensa de la lectura de las propuestas y de los dictámenes referidos en el Orden del Día, así como la intervención del personal administrativo en caso de ser necesario. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.**

**Presidente Municipal:**

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

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa** A favor

**C. Martha María Reynoso Elizondo** A favor

**Regidoras y Regidores:**

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

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

**C. Vivianne Clariond Domene** A favor

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

**C. María Teresa Rivera Tuñón** A favor

**C. Pedro Lona Juárez** A favor

**C. María Estela Yturria García** A favor

**C. Rodolfo Mendoza Elizondo** Ausente con aviso

**C. María Del Rosario Galván García** A favor

**C. José Antonio Rodarte Barraza** A favor

**C. Brenda Tafich Lankenau** A favor

**C. María de los Dolores Suárez Garza** A favor

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.** Con 14 votos a favor.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** En el **PUNTO 7** del Orden del Día, relativo a la Propuesta del Presidente Municipal relativa a la Designación de Ciudadanos para integrar el Consejo Directivo del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Los acuerdos primero y segundo de la propuesta que previamente fue circulada en documento, misma que observa las disposiciones legales y reglamentarias, y que se insertará de forma íntegra en el acta de la presente sesión, dice:



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

El C. LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS, en mi carácter de Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, en ejercicio de las facultades a mi cargo, conferidas por los artículos 118, 120, 130 y demás aplicables de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 17 fracción I, 35, Apartado A, fracción II, y demás relativos y aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 15, 16 fracción XIII, y demás relativos y aplicables del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza, García, Nuevo León; y 12, 13 y demás aplicables del Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, presento a la consideración de este Órgano Colegiado **PROPUESTA RELATIVA A LA DESIGNACIÓN DE CIUDADANOS PARA INTEGRAR EL CONSEJO DIRECTIVO DEL SISTEMA DE PARQUES PÚBLICOS DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, por lo cual me permito presentar los siguientes:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** Los parques urbanos son elementos esenciales de las ciudades para mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos frente a la emergencia climática. De acuerdo a Nathalie Röbbel, Oficial Técnica del Departamento de Salud Pública, Medio Ambiente y Determinantes Sociales de la Salud de la Organización Mundial de la Salud.

**SEGUNDO.** Con la visión de contar con una estrategia de adaptación de los espacios públicos de San Pedro Garza García para las necesidades que implica la emergencia climática, y al mismo tiempo ofrecer la más alta calidad de servicios culturales, sociales y ambientales en los parques más representativos o emblemáticos del Municipio, en la Segunda Sesión Extraordinaria del Republicano Ayuntamiento de fecha 17 de diciembre de 2021, se aprobó en definitiva el dictamen número CGR 2021-2024/006-2021/ Aprobación definitiva de Reglamento, relativo a la aprobación en definitiva del Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León. Mediante el cual crea el organismo público descentralizado municipal denominado "Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León", con personalidad jurídica y patrimonio propio; normativa municipal publicada en el Periódico Oficial del Estado Tomo CLVI número 165 V de fecha lunes 27 de Diciembre de 2021 y que entró en vigor en la misma fecha de su publicación oficial.

**TERCERO.** Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, es un organismo que tiene como propósito fundamental ofrecer espacios públicos de recreación y educación de la más alta calidad a la población de San Pedro Garza García, garantizando el óptimo estado de la infraestructura y la sostenibilidad de la organización.

**CUARTO.** El Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, estará dirigido por un Consejo Directivo integrado por 13 miembros conformados, entre otros, por 7 ciudadanos, 2 miembros del Ayuntamiento y 3 Secretarios del gabinete municipal. La presidencia ejecutiva del Consejo Directivo será ocupada por uno de los 7 miembros ciudadanos y el resto de los ciudadanos fungirán como vocales del Consejo Directivo





## CONSIDERACIONES

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

**SEGUNDA.** Que San Pedro Parques tiene como objeto general gestionar los Parques con la finalidad de conservar su infraestructura natural y artificial en excelente estado, ofrecer una programación recreativa, educativa y cultural para toda la población; atender, informar e involucrar a sus usuarios incentivando la participación ciudadana; y garantizar la sostenibilidad.

**TERCERA.** Que el Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, fue publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 27 de diciembre de 2021.

**CUARTA.** Que el artículo 3 del Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, establece que las autoridades competentes para ejecutar el Reglamento en cita y vigilar su cumplimiento son:

- I. El Republicano Ayuntamiento.
- II. El Presidente Municipal.
- III. El Consejo Directivo de San Pedro Parques.
- IV. El Director General de San Pedro Parques.
- V. El Comisario.
- VI. Los servidores públicos adscritos a San Pedro Parques en los términos que señale los reglamentos, manuales, lineamientos y demás normatividad aplicable.

**QUINTA.** Que el artículo 12 del Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, indica que San Pedro Parques contará con un Consejo Directivo que será el órgano máximo de gobierno del organismo y se integrará por:

- I. Con derecho a voz y voto en las sesiones:
  - a) Un Presidente Honorario, que será el Presidente Municipal.
  - b) Un Presidente Ejecutivo, que será el ciudadano que designe el Republicano Ayuntamiento a propuesta del Presidente Municipal.
  - c) Un Secretario, que será el Director General.
  - d) Diez Vocales, que serán:
    1. El Presidente de la Comisión de Participación Ciudadana del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García.
    2. El Secretario General del Municipio, o quién lo sustituya en sus funciones.
    3. El Secretario de Servicios Públicos y Medio Ambiente del Municipio, o quién lo sustituya en sus funciones.
    4. El Secretario de Cultura y Educación del Municipio, o quién lo sustituya en sus funciones.
    5. Seis Vocales Ciudadanos designados por el Republicano Ayuntamiento a propuesta del Presidente Municipal, cuya experiencia o actividad esté relacionada con el objeto o los programas y servicios de San Pedro Parques.

- II. Con derecho a voz en las sesiones:





- a) Un Comisario, que será designado por el Republicano Ayuntamiento a propuesta de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal.

**SEXTA.** Que el artículo 13 del Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, señala que los cargos de Presidente Ejecutivo y de Vocal Ciudadano del Consejo Directivo serán honoríficos, a título de colaboración ciudadana, durarán en su encargo cuatro años, podrán ser designados para un segundo periodo consecutivo y su renovación será escalonada.

**SÉPTIMA.** Que el artículo quinto transitorio del Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, indica que para lograr la renovación escalonada de los seis Vocales Ciudadanos que integran el Consejo Directivo de San Pedro Parques, el primer Acuerdo que al efecto emita el Republicano Ayuntamiento precisará los tres Vocales Ciudadanos que durarán en su encargo dos años y los tres Vocales Ciudadanos que durarán en su encargo cuatro años.

En ese orden de ideas considerando el campo de trabajo, actividad, trayectoria y amplia experiencia en el rubro de parques, se somete a la consideración de este Cuerpo Colegiado la propuesta para que los siguientes Ciudadanos sean integrantes del Consejo Directivo del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León:

- a) Juan Carlos Zuazua Cosío, en calidad de Presidente Ejecutivo del Consejo Directivo;
- b) Viviana Elizondo Jasso, en calidad de Vocal del Consejo Directivo, con duración del encargo por un periodo de dos años;
- c) Luis Lorenzo Lavín Díaz, en calidad de Vocal del Consejo Directivo, con duración del encargo por un periodo de dos años;
- d) María de Lourdes Salinas Cortina, en calidad de Vocal del Consejo Directivo, con duración del encargo por un periodo de dos años;
- e) Santiago Clariond Lozano, en calidad de Vocal del Consejo Directivo, con duración del encargo por un periodo de cuatro años;
- f) Artemio Jesús Garza Rodríguez, en calidad de Vocal del Consejo Directivo, con duración del encargo por un periodo de cuatro años;
- g) Oswaldo Zurita Zaragoza, en calidad de Vocal del Consejo Directivo, con duración del encargo por un periodo de cuatro años;

Los cargos de Presidente Ejecutivo y de Vocal Ciudadano del Consejo Directivo serán honoríficos, a título de colaboración ciudadana, podrán ser designados para un segundo periodo consecutivo y su renovación será escalonada.

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

#### ACUERDO

**PRIMERO.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aprueba la designación de los ciudadanos que integrarán Consejo Directivo del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos de la CONSIDERACIÓN SÉPTIMA.





**SEGUNDO.** El Presidente Municipal o la persona a quien se instruya, deberá tomar la protesta del cargo a los ciudadanos integrantes del Consejo Directivo del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, y se les expedirá el nombramiento correspondiente.

**TERCERO.** Notifíquese el presente acuerdo a los ciudadanos designados integrantes del Consejo Directivo del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos de la CONSIDERACIÓN SÉPTIMA.

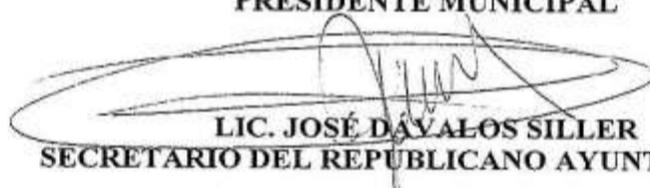
**CUARTO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al momento de su aprobación.

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

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

Atentamente  
San Pedro Garza García, N.L. 06 de enero de 2022

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

  
**LIC. JOSÉ DÁVALOS SILLER**  
**SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO**





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

¿Existe algún comentario?

Tiene la palabra la regidora María de los Dolores Suárez Garza.

**Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza.** Gracias.

Con respecto a este tema, yo quisiera proponer que se haga comparecer a los candidatos para el Consejo de Parques ante nosotros, el Cabildo, para hacerle saber lo que la ciudadanía nos ha estado expresando.

Creo que es de suma importancia que este organismo, nos haga saber cuál es su visión sobre el sistema de parques, hacia dónde se va a llevar la administración de los mismos, cuáles serán los beneficios, ruta de acción, plan de trabajo, calendario, etcétera.

Todo esto, para dar a los ciudadanos una mayor claridad en la información, y que nosotros estemos enterados de todos los temas, para poder aclarar dudas de los ciudadanos que, en este momento, están un poco inquietos, porque sienten que les falta información más clara y específica, y temen perder espacio público.

Los ciudadanos deben de estar tranquilos de que los parques emblemáticos, los medianos, así como los pequeños, son espacios públicos y gratuitos, y así seguirán manteniéndose. Y no se privará el acceso a los vecinos.

Es todo.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Gracias Regidora, tomamos nota de su propuesta, lo comentamos con el Presidente Municipal, y en su momento organizamos una reunión entre los miembros del Ayuntamiento y el Consejo, para favorecer ese diálogo entre ambas partes.

Tiene el uso de la palabra, el regidor José Antonio Rodarte.

**Regidor, C. José Antonio Rodarte Barraza.** Gracias.

Yo quería nada más apoyar la propuesta de la regidora María de los Dolores Garza Suárez.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Muy bien, si ya no hay más comentarios, someto a votación el siguiente ACUERDO:

**Se aprueba la designación de ciudadanos para integrar el Consejo Directivo del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.**

**Presidente Municipal:**

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

**Regidoras y Regidores:**

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene Abstención

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo Ausente con aviso

C. María Del Rosario Galván García A favor

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor



**C. Brenda Tafich Lankenau**  
**C. María de los Dolores Suárez Garza**

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

**SE APRUEBA POR MAYORÍA.** Con 13 votos a favor y 1 abstención por parte de la regidora Vivianne Clariond.

No sé si quiera señalar el motivo de la abstención regidora Clariond.

**Regidora, C. Vivianne Clariond Domene.** Sí, gracias Secretario.  
No le podía quitar el mute.

Estoy de acuerdo con la propuesta, pero me estoy absteniendo porque uno de los consejeros es familiar.

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

Una vez emitida la votación y aprobada la propuesta del Presidente Municipal, procederemos a la toma de protesta de los ciudadanos integrantes del Consejo Directivo del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García.

Cedo el uso de la palabra al Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, para que proceda a tomar la protesta de ley correspondiente.

Y les suplico a todos, nos pongamos de pie.

**El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó:** Hola, buenas tardes.

Ciudadanos Juan Carlos Zuazua Cosío, Viviana Elizondo Jasso, Luis Lorenzo Lavín Díaz, María de Lourdes Salinas Cortina, Santiago Clariond Lozano, Artemio Jesús Garza Rodríguez y Oswaldo Zurita Zaragoza. Protestan cumplir leal y patrióticamente los cargos de Presidente Ejecutivo y de Vocales del Consejo Directivo del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, guardar y hacer guardar la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, las leyes y reglamentos que de ellas emanen, mirando en todo por el bien del municipio de San Pedro Garza García y la prosperidad general.

Sí, protestamos.

**El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó:** Pues, muchas felicidades, muy contento, un día muy importante en la historia de nuestros parques y nuestro municipio.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Muchas gracias, pueden tomar asiento, por favor.

Y hago la mención de que el consejero Artemio Jesús Garza Rodríguez, nos acompañó de manera virtual. O nos acompaña de manera virtual en esta sesión.

Y también el consejero Santiago Clariond, ambos están de manera virtual en esta sesión.

Muchas gracias por acompañarnos, y también han rendido la protesta correspondiente.

A continuación, cedo el uso de la palabra al Presidente Municipal, para que nos dé un mensaje.

Tiene la palabra el Presidente Municipal, para que nos obsequie unas palabras.



**El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó:** Pues muy contento, como todos ustedes, en este día para mí, tan importante en la historia de nuestros espacios públicos de nuestro municipio.

Es un proyecto San Pedro Parques, en el que hemos estado trabajando, ya por mucho tiempo, que ya pusimos a consulta de los ciudadanos.

Y que como bien comentaban ahorita los Regidores que hicieron uso de la palabra, es importante seguir compartiendo, seguir comentando, porque es un proyecto en proceso, es decir, no solamente hay que preparar bien como lo hicimos, el arranque de este organismo público, sino además, entender que como todo organismo, está vivo, y hay que ir puliendo su trabajo, en donde lo más importante es, que nuestros espacios públicos lo sean en la mayor expresión de la palabra, que estén en un estado idóneo, que la gente los pueda aprovechar, que haya acceso a la cultura y a las bellas artes.

Y que al final de cuentas, esto los convierta en componentes importantísimos de un mejor hogar para todos los sampetrinos, y para toda la comunidad.

Al final de cuentas, son espacios públicos que están abiertos a todas las personas, independientemente de donde venga.

Entonces, estoy muy contento, y muy comprometido con todos ustedes, en lograr que todo esto sea un éxito.

Y, además, un referente muy positivo de participación ciudadana, al más alto nivel, porque los ciudadanos, ciudadanas que acaban de tomar protesta con credenciales profesionales y con una credibilidad muy importante en la comunidad, están dedicando a estos, a un tema público es algo que es de interés de todos, lo más valioso que tienen, que es su tiempo.

Y lo están haciendo con una gran pasión, por aportar lo mejor que tienen en beneficio de nuestra comunidad.

Entonces, muy emocionado, y creo que es un proyecto de que todos nosotros, como parte este Republicano Ayuntamiento nos debemos de sentir muy orgullosos, y debemos de seguir construyendo, para dejar parques públicos cada vez mejores, a quienes ya los aprovechan y a las futuras generaciones.

Muchas gracias por el apoyo y la confianza.

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

Gracias a las consejeras y consejeros que nos acompañaron en esta sesión, y por su colaboración en este proyecto importante.

Pasamos enseguida al **PUNTO 8** del Orden del Día, relativo a la propuesta del Presidente Municipal concerniente al nombramiento de los integrantes del Consejo Local de Tutelas.

Los acuerdos primero y segundo de la propuesta que previamente fue circulada en documento, misma que observa las disposiciones legales y reglamentarias, que se integrará en forma íntegra en el acta de la presente sesión, dice:



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

1

El **C. LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS**, en mi carácter de Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, en ejercicio de las facultades a mi cargo, conferidas por los artículos 17 fracción I, 35, Apartado A, fracción II, y demás relativos y aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 631 del Código Civil para el Estado de Nuevo León; 25 fracción VIII, inciso d del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García; y 15, 16 fracción XIII, 86 fracción VIII demás relativos y aplicables del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza, García, Nuevo León, presento a la consideración de este Órgano Colegiado **PROPUESTA RELATIVA AL NOMBRAMIENTO DE LOS INTEGRANTES DEL CONSEJO LOCAL DE TUTELAS**, por lo cual me permito presentar los siguientes:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** El Consejo Local de Tutelas es un órgano de vigilancia y de información, que tiene como obligaciones el formar y remitir a los jueces una lista de las personas de la localidad que por su aptitud legal y moral puedan desempeñar una Tutela; velar por que los Tutores cumplan sus deberes especialmente en la educación de los menores dando aviso al juez de las faltas u omisiones que notare; avisar al juez cuando tenga conocimiento de que los bienes de un incapacitado están en peligro; investigar y dar conocimiento al juez de incapacitados que carecen de tutor con el objeto que se hagan los respectivos nombramientos; cuidar que los Tutores cumplan con su obligación y vigilar el registro de tutelas.

**SEGUNDO.** Dentro del Código Civil para el Estado de Nuevo León, se establece que en cada municipalidad habrá un Consejo de Tutelas compuesto de un Presidente y de dos Vocales, que durarán un año en el ejercicio de su cargo. Serán nombrados por los respectivos Ayuntamientos en la primera sesión que celebren, en el mes de enero de cada año, procurando que los nombramientos recaigan en personas que sean de notorias buenas costumbres y que tengan interés en proteger a la infancia desvalida

**CONSIDERACIONES**

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

**SEGUNDA.** Que el Código Civil para el Estado de Nuevo León, en su artículo 449 señala que el objeto de la Tutela es la guarda de la persona y bienes de los que, no estando sujetos a patria potestad, tienen incapacidad natural y legal, o solamente la segunda, para gobernarse por sí mismos. La Tutela puede tener también por objeto la representación interina del incapaz en los casos especiales que señale la Ley.

**TERCERA.** Que el artículo 631 Código Civil para el Estado de Nuevo León, señala la obligación por parte de los municipios de contar con un Consejo Local de Tutelas compuesto





por un Presidente y dos Vocales, que durarán un año en el ejercicio de su cargo, y que serán nombrados por los respectivos Ayuntamientos en la primera sesión que celebren, en el mes de enero de cada año, procurando que los nombramientos recaigan en personas que sean de notorias buenas costumbres y que tengan interés en proteger a la infancia desvalida.

**CUARTA.** Que el artículo 632 Código Civil para el Estado de Nuevo León, indica que el Consejo Local de tutelas es un órgano de vigilancia y de información, que además de las funciones que expresamente le asignan varios artículos del mismo código, tiene las obligaciones siguientes:

2

I.- Formar y remitir a los Jueces una lista de las personas de la localidad que por su aptitud legal y moral, puedan desempeñar la tutela, para que dé entre ellas se nombren los tutores y curadores, en los casos que estos nombramientos correspondan al juez.

II.- Velar porque los tutores cumplan sus deberes, especialmente en lo que se refiere a la educación de los menores; dando aviso al juez de las faltas u omisiones que notare.

III. Avisar al Juez cuando tenga conocimiento de que los bienes de un incapacitado están en peligro, a fin de que dicte las medidas correspondientes.

IV. Investigar y poner en conocimiento del Juez qué incapacitados carecen de tutor, con el objeto de que se hagan los respectivos nombramientos;

V. Cuidar con especialidad de que los tutores cumplan la obligación que les impone la fracción II del artículo 537.

VI. Vigilar el registro de tutelas, a fin de que sea llevado en debida forma.

**QUINTA.** Que a fin de cumplir con la disposición normativa prevista en el Código Civil para el Estado de Nuevo León, resulta conveniente para el Municipio designar como integrantes del Consejo Local de Tutelas del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León para el año 2022, a los siguientes Ciudadanos:

- a) Ignacio Fernando Martínez Muguierza, en calidad de Presidente del Consejo;
- b) Daniel Adrián Salinas Longoria, en calidad de Vocal del Consejo; y
- c) Fernando Antonio Salinas Martínez, en calidad de Vocal del Consejo.

En la inteligencia que deberán desempeñar su cargo con honorabilidad y profesionalismo, además de estar interesados por su comunidad y seguir protegiendo a la infancia desvalida.

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

#### ACUERDO

**PRIMERO.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aprueba otorgar el nombramiento de los ciudadanos que integrarán el Consejo Local de





Tutelas del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos de la CONSIDERACIÓN QUINTA.

**SEGUNDO.** Los integrantes del Consejo Local de Tutelas del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, durarán un año en el ejercicio de su cargo, a partir de su aprobación; el Presidente Municipal o la persona a quien se instruya, deberá tomar en su oportunidad la protesta del cargo a los integrantes del Consejo de Tutelas antes aludido, y se les expedirá el nombramiento correspondiente.

**TERCERO.** Notifíquese el presente Acuerdo a los ciudadanos Ignacio Fernando Martínez Muguerza, Daniel Adrián Salinas Longoria y Fernando Antonio Salinas Martínez, así como al H. Tribunal Superior de Justicia del Estado de Nuevo León, para su conocimiento y efectos legales correspondientes.

**CUARTO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al momento de su aprobación.

**QUINTO.** Publíquese el presente Acuerdo para su mayor difusión en el Periódico Oficial del Estado y la Gaceta Municipal.

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

Atentamente  
San Pedro Garza García, N.L. 05 de enero de 2022

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

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





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

¿Existe algún comentario?

Al no haber comentarios, someto votación el siguiente ACUERDO:

Se aprueba el nombramiento que los ciudadanos que integrarán el Consejo Local de Tutelas, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.

**Presidente Municipal:**

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

**Regidoras y Regidores:**

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo Ausente con aviso

C. María Del Rosario Galván García A favor

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankenau A favor

C. María de los Dolores Suárez Garza A favor

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.** Con 14 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: En el PUNTO 9 del Orden del Día, relativo a la propuesta del Presidente Municipal referente a la modificación del Acuerdo por el cual se crea el Consejo de Niñas, Niños y Adolescentes del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

El acuerdo primero de la propuesta que fue circulada en documento, misma que observa las disposiciones legales y reglamentarias, y que se insertará de forma íntegra en el acta de la presente sesión, dice:



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

1  
El C. LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS, en mi carácter de Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, en ejercicio de las facultades a mi cargo, conferidas por los artículos 118, 120, 130 y demás aplicables de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 17 fracción I, 35, Apartado A, fracción II, 222 y demás relativos y aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y 15, 16 fracción XIII, y demás relativos y aplicables del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza, García, Nuevo León, presento a la consideración de este Órgano Colegiado **PROPUESTA PARA LA MODIFICACIÓN DEL ACUERDO POR EL CUAL SE CREA EL CONSEJO DE NIÑAS, NIÑOS Y ADOLESCENTES DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, por lo cual me permito presentar los siguientes:

**ANTECEDENTES**

**UNICO.** Que en la Primera Sesión ordinaria del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, correspondiente al mes de septiembre del año 2019, la cual se celebró el día 10 de septiembre de 2019, el Republicano Ayuntamiento aprobó por unanimidad la Propuesta del Presidente Municipal relativa al Acuerdo por el cual se crea el Consejo de Niñas, Niños y Adolescentes del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**CONSIDERACIONES:**

**PRIMERA.** Que el artículo 118 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, establece entre otras cosas, que los Municipios que integran el Estado son independientes entre sí, por lo que cada uno de ellos será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de Regidores y Síndicos que la Ley determine. Además, que la competencia que otorga dicha Constitución al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia para con alguno de los Poderes del Estado. A su vez, el numeral 120, en su primera parte, establece que el Municipio esta investido de personalidad jurídica.

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

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





**CUARTA.** Que el objeto del Consejo de Niñas, Niños y Adolescentes ha sido que éstos tomen un papel activo en el proceso de cambio de su ciudad, decidiendo y participando en acciones concretas con el apoyo del gobierno municipal.

**QUINTA.** Que con la creación del Consejo de Niñas, Niños y Adolescentes, como Órgano Auxiliar de la Administración Pública Municipal, se amplió la participación ciudadana en todos sus espectros, a través de prácticas de innovación gubernamental y de gobierno abierto, incorporando en la planeación de proyectos importantes a las niñas, niños y adolescentes del Municipio.

**SEXTA.** Que en el Municipio de San Pedro Garza García, de acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía al año 2020, hay 30 mil 205 personas menores de 18 años.

**SEPTIMA.** Que en el Municipio de San Pedro Garza García, de acuerdo con datos de la Secretaría de Educación Pública al año 2018, hay 42 escuelas: 19 públicas y 23 privadas; siendo este dato dividido por Sector el siguiente:

- A. K1: 12 escuelas: 10 públicas y 2 privadas
- B. K2: 14 escuelas: 7 públicas y 7 privadas
- C. K3: 3 escuelas: 1 pública y 2 privadas
- D. K4: 7 escuelas: 1 pública y 6 privadas
- E. K5: 4 escuelas: todas privadas
- F. K6: 2 escuelas: todas privadas

**OCTAVA.** Que actualmente los adolescentes que residen dentro del Municipio, tiene una participación mayor y constante en los programas del Instituto Municipal de la Juventud, ante ese redireccionamiento de participación de los adolescentes y con objeto de que el Consejo de Niñas, Niños y Adolescentes siga con su funcionamiento de manera asertiva, se requiere la modificación de los términos y consideraciones establecidas en el Acuerdo por el que se crea el Consejo de Niñas, Niños y Adolescentes del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Es por ello, que se busca que la integración del Consejo sea inclusiva, en el que participen 20 niñas y niños residentes del Municipio de un rango de 9 a 11 años quienes estarían en el cargo un año a partir de la selección de los miembros del mismo.

En razón a lo anterior, para efecto de darle continuidad a la integración y operación del Consejo de Niñas, Niños y Adolescentes de manera asertiva y eficaz, se somete a la Consideración de este Cuerpo Colegiado la siguiente propuesta de modificación al título y los artículos 1, 3, 4, 5, 6, 8 y 9, así como los de artículos Segundo y Tercero TRANSITORIOS del Acuerdo por el que se crea el Consejo de Niñas, Niños y Adolescentes del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para quedar de la siguiente manera:





ACUERDO POR EL CUAL SE CREA EL CONSEJO DE NIÑAS Y NIÑOS DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

Artículo 1.- Naturaleza y objeto

El Consejo de Niñas y Niños del Municipio de San Pedro Garza García ("Consejo") es un Órgano Auxiliar de la Administración Pública Municipal de participación ciudadana infantil. Su objetivo es fungir como enlace entre la comunidad de niñas y niños del Municipio y el Republicano Ayuntamiento y la Administración Pública Municipal, como colaborador para coadyuvar como órgano de apoyo, de consulta, de vigilancia, de asesoría ciudadana y de proposición de programas y acciones en favor de los derechos y el desarrollo de las niñas y niños y de fomento a la participación de éstos en los asuntos públicos.

Artículo 2.- ...

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

Artículo 3.- Integración

El Consejo estará conformado de la siguiente forma, con derecho a voz y voto:  
a) Presidencia: Presidenta o Presidente Municipal o la persona que ella o él designe;  
b) Coordinación Ejecutiva: Secretaria Ejecutiva o Secretario Ejecutivo del Sistema Municipal de Protección Integral de Niñas, Niños y Adolescentes de San Pedro Garza García, o la persona que ella o él designe;  
c) Vocales:  
i) Veinte niñas y niños de un rango de 9 a 11 años residentes del Municipio;  
ii) La o el titular de la Dirección de Educación del Municipio y,  
iii) La o el titular de la Secretaría de Innovación y Participación Ciudadana o la persona que ella o él designe.

El Consejo podrá convocar como invitados a los titulares de otras Secretarías cuyas atribuciones tengan relación con el trabajo o las acciones específicas que esté llevando a cabo el Consejo o a ciudadanos u organizaciones de la sociedad civil. Los invitados tendrán derecho a voz, mas no voto, y no computarán para efectos de verificación del quórum.

Artículo 4.- Proceso de designación

5





Veinte Consejeros Vocales a que hace referencia el artículo 3, inciso c), subinciso i), de este Acuerdo serán seleccionados de la siguiente forma:

a) En la etapa de selección, deben tomarse en cuenta cada uno de los 6 Sectores.

b) Asimismo, deben tomarse en cuenta las categorías siguientes:

i) Escuela privada.

ii) Escuela pública.

iii) Situación de discapacidad.

c) El proceso de selección estará establecido en el manual operativo publicado en la página oficial del Municipio.

El Sistema Municipal de Protección Integral de Niñas, Niños y Adolescentes comunicará los resultados a las niñas y niños que hayan resultado seleccionados como Consejeros y publicará los resultados.

Quienes hayan resultado seleccionados como Consejeros recibirán un nombramiento por parte del Municipio que acredite su designación. La duración del cargo es por un año y es de carácter honorífico

#### Artículo 5.- Atribuciones

Las atribuciones del Consejo son las siguientes:

a) Comunicación: Fungir como enlace de comunicación bidireccional entre las niñas y niños del Municipio y la Administración Pública Municipal,

b) Representación: Proponer medidas y acciones para garantizar el bienestar y el desarrollo de niñas y niños, tomando en consideración peticiones recibidas.

c) Deliberación: Sesionar ordinariamente cada mes y extraordinariamente las veces que sean necesarias.

d) Opinión: Ser órgano de opinión y proposición de medidas al Republicano Ayuntamiento, Presidente Municipal y Secretarías e Institutos de la Administración Pública Municipal, en materia de participación y cualquier acción, programa o proyecto que afecte a niñas y niños.

e) Información: Informar a la ciudadanía sobre sus acciones, programas, proyectos, avances y resultados anualmente.

f) Las demás facultades que conexamente se relacionen con las anteriores y que no contravengan otras disposiciones jurídicas aplicables.

#### Artículo 6.- Sesiones

Las sesiones del Consejo se celebrarán previa convocatoria, circulada con mínimo 5 días hábiles de anticipación. El Consejo debe de sesionar ordinariamente una vez al mes y extraordinariamente las veces que sean necesarias.

La Coordinación Ejecutiva del Consejo es quien tienen la facultad para convocar a sesión.

La convocatoria deberá contener:

a) Lugar, fecha y hora de celebración de la sesión.

b) Orden del Día, con el siguiente contenido enunciativo mas no limitativo:





- 5
- i) Lista de asistencia, verificación del quórum y apertura de la sesión.
  - ii) Aprobación del Orden del Día.
  - iii) Aprobación del Acta de la sesión anterior.
  - iv) Informe de avance de cumplimiento de los acuerdos tomados en la sesión anterior.
  - v) Asuntos específicos a tratar.
  - vi) Asuntos generales.
  - vii) Clausura de la sesión.
- c) Nombre completo, cargo y firma de quien convoca.

El quórum para instalar las sesiones será de dos tercios de sus integrantes, debiendo estar presente necesariamente quien ocupe la Coordinación Ejecutiva del Consejo. Las decisiones serán tomadas por mayoría simple de votos de los presentes en la sesión del Consejo.

De cada sesión se levantará un Acta en la que consten las deliberaciones, ya sea en síntesis o en su totalidad, y los acuerdos tomados. La Coordinación Ejecutiva del Consejo será la responsable de elaborar y resguardar las Actas.

**Para alguna situación no contemplada en el presente artículo se estará a lo que disponga el manual operativo correspondiente.**

Artículo 7.- ...

...  
...

Artículo 8.- Buzón de comunicaciones

Las **niñas y niños** del Municipio que quieran emitir una opinión, sugerencia, propuesta o iniciar cualquier tipo de comunicación con el Municipio podrán depositar sus opiniones, sugerencias, propuestas o mensajes en un Buzón del Consejo, mismo que estará instalado en escuelas y espacios públicos. **Si el Consejo lo estima conveniente se podrá establecer otros medios de comunicación.**

El Buzón del Consejo contará con sus propios formatos, para facilitar la comunicación de las **niñas y niños** con el mismo, aunque se podrá depositar cualquier documento adicional que no venga en dichos formatos.

Las opiniones, sugerencias, propuestas o mensajes que sean depositadas en el Buzón serán analizadas y se preparará un reporte para que el Consejo y/o Comité correspondiente examine la información y diseñe posibles soluciones y acciones concretas, en los términos que marca el artículo 7 de este Acuerdo.

Artículo 9.- Informe de avances y resultados

Cada seis meses la Coordinación Ejecutiva del Consejo deberá rendir un informe de avances y resultados en sesión ordinaria, **en la cual estará convocado el Presidente Municipal**, para lo cual deberá reunir toda la información sobre acciones, programas y proyectos del Consejo, trabajo de los Comités, comunicaciones ciudadanas y seguimientos, informando los resultados concretos que se obtuvieron.





Asimismo, el informe deberá incluir los avances que se tienen en asuntos no concluidos y las áreas de oportunidad que se identificaron en el Municipio relacionadas con las niñas y niños.

6

El informe de avances y resultados **semestral** deberá ser publicado en el portal oficial de Internet del Municipio, por lo menos **siete** días hábiles después de que haya sido rendido en sesión ordinaria del Consejo, así como difundido en redes sociales oficiales del Municipio

### TRANSITORIOS

**Primero.** El presente Acuerdo entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, debiendo publicarse asimismo en la Gaceta Municipal y en la página oficial de internet del Municipio.

**Segundo.** La Coordinación Ejecutiva del Consejo realizará la selección del Consejo de acuerdo a lo establecido anteriormente en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la publicación oficial de este Acuerdo. El Sistema Municipal de Protección Integral de Niñas, Niños y Adolescentes se encargará de que el Consejo celebre su sesión de instalación en un plazo no mayor a 45 días hábiles a partir de que cada Consejero reciba su nombramiento.

**Tercero.** En la etapa de selección de los veinte Consejeros Vocales, a que hace referencia este Acuerdo, se tomará en cuenta las escuelas públicas y privadas de los 6 Sectores identificados como Sector K1, Sector K2, Sector K3, Sector K4, Sector K5 y Sector K 6.

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

### ACUERDO

**PRIMERO.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aprueba la modificación del Acuerdo por el cual se crea el Consejo de Niñas, Niños y Adolescentes del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos de la CONSIDERACIÓN OCTAVA.

**SEGUNDO.** Notifíquese el presente acuerdo a los titulares de la Secretaría de Innovación y Participación Ciudadana, de la Secretaría de Desarrollo Social y Humano, de la Dirección General para el Desarrollo de la Familia y de la Dirección de Educación, todas del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y demás Dependencias que por el contenido del presente Acuerdo deban hacerse de su conocimiento, para el exacto cumplimiento del mismo.

**TERCERO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al momento de su aprobación.

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





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

Atentamente  
San Pedro Garza García, N.L., 06 de enero de 2022

  
LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS  
PRESIDENTE MUNICIPAL

  
LIC. JOSÉ BAVALOS SILLER  
SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO





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

¿Existe algún comentario?

Al no haber comentarios, someto votación el siguiente ACUERDO:

Se aprueba la modificación del acuerdo por el cual se crea el Consejo de Niñas, Niños y Adolescentes del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.

**Presidente Municipal:**

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

**Regidoras y Regidores:**

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo Ausente con aviso

C. María Del Rosario Galván García A favor

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankenau A favor

C. María de los Dolores Suárez Garza A favor

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.** Con 14 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Continuando con el **PUNTO 10** del Orden del Día, le cedo la palabra al síndico primero, Francisco Juan Garza Barbosa, Presidente de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, quien procederá a la presentación de un dictamen.

**Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa.** Gracias Secretario, buenas tardes. Presentamos a su consideración el dictamen número CHPM/2021-2024/001-2022/Designación de Comisario.



## DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/001-2022/Designación Comisario

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

A los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 06-seis de enero de 2022-dos mil veintidós, nos fue turnado mediante oficio N° OPM-020/2022, dictado por el C. Presidente Municipal, Miguel Bernardo Treviño de Hoyos y por el C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, para su estudio, análisis y dictamen la propuesta relativa a la **designación de Comisario del "Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León", Organismo Público Descentralizado del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León**; respecto del cual esta Honorable Comisión tiene a bien presentar el presente DICTAMEN, para cuya redacción tomó en cuenta los antecedentes y consideraciones de orden legal siguientes:

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.** San Pedro Parques, es un **Organismo Público Descentralizado del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León** con el objeto general de gestionar los Parques con la finalidad de conservar su infraestructura natural y artificial en excelente estado, ofrecer una programación recreativa, educativa y cultural para toda la población; atender, informar e involucrar a sus usuarios incentivando la participación ciudadana; y garantizar la sostenibilidad del organismo para efectuar las acciones antes descritas.

**SEGUNDO.** En fecha 06-seis de enero de 2022-dos mil veintidós, la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal recibió el Oficio N° OPM-020-2022, signado por el C. Presidente Municipal, Miguel Bernardo Treviño de Hoyos y por el C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, relativo a la **designación de Comisario del "Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León", Organismo Público Descentralizado del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León**, a la C. Nora Elena Andrade Rosado, Directora de Evaluación y Mejora Gubernamental de la Secretaría de Contraloría y Transparencia.

### CONSIDERACIONES

**PRIMERA.** Esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal **es competente** para someter a la consideración del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García,

Republicano  
Ayuntamiento

Libertad 101. Centro, SPGG, N.L.

T. 818400 4435 y  
818400 4436

Síndicos y Regidores



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

Nuevo León, los proyectos de acuerdos, reglamentos y demás disposiciones administrativas para el buen manejo y cumplimiento de los asuntos hacendarios, como es el caso de la presente solicitud, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 115 fracción II, primer párrafo y fracción IV primer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; numerales del 118 al 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; artículos 36 fracción V, 37 fracción I, inciso a), 38 al 40 fracción II, 42 y 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y preceptos legales del 29 al 31 fracción I, 32 fracciones V, VI, X, XI y XIII, 35 fracción II, 36 fracción II, incisos b) y g), 39, 40 y 58 primer párrafo del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León; 36 del Reglamento Orgánico del Sistemas de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**SEGUNDA.** En lo previsto en el artículo 5 de la Ley General del Sistema Nacional Anticorrupción son principios rectores que rigen el servicio público los siguientes: legalidad, objetividad, profesionalismo, honradez, lealtad, imparcialidad, eficiencia, eficacia, equidad, transparencia, economía, integridad y competencia por mérito; y de acuerdo con el artículo 6 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, constituyen principios rectores del ejercicio de la administración pública municipal la eficacia, eficiencia, honradez, legalidad, modernización, profesionalismo, rendición de cuentas, simplificación y transparencia.

**TERCERA.** Que de conformidad a lo establecido en los artículos 12, 36 al 39 del Reglamento Orgánico del Sistemas de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, establece que el Comisario que será designado por el Republicano Ayuntamiento a propuesta de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento, el cual ejercerá sus funciones hasta que el Republicano Ayuntamiento realice nueva designación o cuando termine su encargo; Para el cumplimiento de las funciones del Comisario desempeñará honoríficamente su cargo si fuere servidor público municipal, asistirá a las sesiones ordinarias y extraordinarias del Consejo Directivo con voz pero sin voto; La Dirección General del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, estará obligada a proporcionarle oportunamente la información y documentación que le sea requerida por el Comisario.

**CUARTA.** Que atendiendo al perfil y las funciones que realiza el **Titular de la Dirección de Evaluación y Mejora Gubernamental** de la Secretaría de la Contraloría y Transparencia, según lo dispuesto por el artículo 32 inciso b) del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, y el artículo 8 del Reglamento Interior de la Secretaría de la Contraloría y Transparencia Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, es procedente designar como **Comisario del Organismo Público Descentralizado denominado "Sistema de Parques Públicos de**

Republicano  
Ayuntamiento

Libertad 101. Centro. SPGG. N.L.

T. 818400 4435 y  
818400 4436

Síndicos y Regidores



# San Pedro Garza García

2021 — 2024

San Pedro Garza García, Nuevo León”, a la persona que sea Titular de la Dirección de Evaluación y Mejora Gubernamental de la Secretaría de la Contraloría y Transparencia.

**QUINTA.** Con base en el estudio de los antecedentes y en razón a las consideraciones que forman parte del presente dictamen, en fecha 07-siete de enero del año en curso, la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal dictaminó en sentido **POSITIVO**, la designación del **Comisario del Organismo Público Descentralizado denominado “Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León”**, a la **C. Nora Elena Andrade Rosado, Directora de Evaluación y Mejora Gubernamental de la Secretaría de Contraloría y Transparencia, o quien lo sustituya en sus funciones.**

En consecuencia y por lo expuesto y fundado y de conformidad con los artículos 38 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 29, 40 fracción IV y 58 Primer Párrafo del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, este Órgano Colegiado Municipal propone el siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.** Se aprueba la designación del **Comisario del Organismo Público Descentralizado denominado “Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León”**, recayendo el cargo en la **C. Nora Elena Andrade Rosado, Directora de Evaluación y Mejora Gubernamental de la Secretaría de Contraloría y Transparencia, o quien lo sustituya en sus funciones.**

**SEGUNDO.** Se requiere al Presidente Municipal que emita el nombramiento correspondiente en favor del **Comisario del Organismo Público Descentralizado denominado “Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León”**.

**TERCERO.** Se instruye al Secretario del Republicano Ayuntamiento para que por conducto del personal a su cargo comunique el presente Acuerdo la Secretaría de la Contraloría y Transparencia de la administración pública municipal, a la **Directora de Evaluación y Mejora Gubernamental** de dicha dependencia y al **Organismo Público Descentralizado denominado “Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León”** por conducto de su Director General del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

**CUARTO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al momento de su aprobación.

Republicano  
Ayuntamiento

Libertad 101, Centro, SPGG, N.L.

T. 818400 4435 y  
818400 4436

Síndicos y Regidores



# San Pedro Garza García

2021 — 2024

**QUINTO.** Quedan sin efectos todas las disposiciones municipales que contravengan el presente Acuerdo.

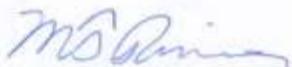
**SEXTO.** Se solicita al Presidente Municipal ordenar la publicación del presente dictamen, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido con el artículo 35 inciso A fracción XII de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, adicionalmente publíquese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

**SÉPTIMO.** Súrtese los efectos legales a que haya lugar, lo anterior de conformidad con lo acordado por esta H. Autoridad.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 07 de enero de 2022

**ASÍ LO DICTAMINAN Y FIRMAN LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE  
HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**

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

  
**C. MARÍA TERESA RIVERA TUÑÓN  
QUINTA REGIDORA  
Y SECRETARIA DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTAMEN**

**C. JOSÉ ANTONIO RODARTE BARRAZA  
DÉCIMO REGIDOR  
Y VOCAL DE LA COMISIÓN  
AUSENTE CON AVISO**

ULTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/001-2022/Designación Comisario



**Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa.** Está a su consideración.

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

¿Existe algún comentario?

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

**Se aprueba el dictamen número CHPM/2021-2024/001-2022/Designación de Comisario, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.**

**Presidente Municipal:**

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

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa** A favor

**C. Martha María Reynoso Elizondo** A favor

**Regidoras y Regidores:**

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

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

**C. Vivianne Clariond Domene** A favor

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

**C. María Teresa Rivera Tuñón** A favor

**C. Pedro Lona Juárez** A favor

**C. María Estela Yturria García** A favor

**C. Rodolfo Mendoza Elizondo** Ausente con aviso

**C. María Del Rosario Galván García** A favor

**C. José Antonio Rodarte Barraza** A favor

**C. Brenda Tafich Lankenau** A favor

**C. María de los Dolores Suárez Garza** A favor

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.** Con 14 votos a favor.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Le cedo el uso de la palabra al regidor José Antonio Rodarte Barraza, Secretario de la Comisión de Seguridad Pública, Justicia Cívica y Nomenclatura para la presentación de un dictamen.

**Regidor, C. José Antonio Rodarte Barraza.** Gracias Secretario.

Pongo a su consideración el dictamen número. Perdón, CSPJCN/2021-2024/01-2021/Convenio.

**DICTAMEN NÚMERO CSPJCN/2021-2024/01-2021/Convenio****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 Seguridad Pública, Justicia Cívica y Nomenclatura del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 10-diez de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, nos fue turnado el Oficio número SA-DJC-1596/2021 suscrito por el Lic. Benjamín Soto Reyna en su carácter de Director de Justicia Cívica dependiente de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante el cual solicita la aprobación de la celebración del Convenio entre la Universidad de Monterrey y el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; el cual tiene como objeto el establecer las bases y mecanismos operativos entre el Municipio a través de la Dirección de Justicia Cívica y la Universidad de Monterrey a través del Centro de Salud y Desarrollo San Pedro (CESADE) del Centro para la Solidaridad y la Filantropía, Centro Comunitario perteneciente a la Universidad de Monterrey, para coordinar la ejecución de diversas estrategias y actividades con el fin de establecer Programas de Consultas, Terapias y Tratamientos Psicológicos dirigidos a los ciudadanos que incurran en infracciones administrativas al Reglamento de Justicia Cívica del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; por lo que se emite el siguiente dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** - Que el objeto del Convenio es el establecer las bases y mecanismos operativos entre el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León a través de la Dirección de Justicia Cívica y la Universidad de Monterrey a través del Centro de Salud y Desarrollo San Pedro (CESADE) del Centro para la Solidaridad y la Filantropía, Centro Comunitario perteneciente a la Universidad de Monterrey, para coordinar la ejecución de diversas estrategias y actividades con el fin de establecer Programas de Consultas, Terapias y Tratamientos Psicológicos dirigidos a los ciudadanos que incurran en infracciones administrativas al Reglamento de Justicia Cívica del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**SEGUNDO.** Que la Universidad de Monterrey es una institución educativa con reconocimiento de validez oficial de estudios para impartir enseñanza media y superior, la cual cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propio, según se detalla en Escritura Pública número 19,040, de fecha 25 de mayo de 2018, misma que contiene la compulsión del decreto de creación y sus modificaciones y que fue otorgada ante la fe del Lic. Carlos Montañón Pedraza, Titular de la Notaría Pública número 130 de Monterrey, Nuevo León, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de dicha ciudad bajo el número 115, Volumen 57, Libro 23, Sección IV, de fecha 05 de junio de 2018. Que tiene entre otros fines, la investigación, la docencia, la difusión cultural y la prestación de servicios académicos, profesionales, sujetándose para ello en las normas o disposiciones internas por los órganos universitarios competentes. Que cuenta con la capacidad económica, técnica, administrativa y con la experiencia profesional, conocimientos y aptitudes requeridas, con la organización adecuada y con los recursos suficientes para ejecutar los servicios que constituyen la materia del Convenio a celebrarse.





2

**TERCERO.-** Que el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, tiene la necesidad de tomar las medidas para mejorar la convivencia ciudadana, evaluar el perfil y el impacto en la modificación de comportamientos, así como prevenir y eliminar todas las formas de conductas que sean configurativas de infracciones administrativas y/o delitos, su habitualidad y reincidencia, con el propósito de contribuir al desarrollo integral de la persona humana, generar una cultura ciudadana que busque incrementar el respeto entre las personas, así como el cumplimiento de las leyes, reglamentos y normas, la resolución pacífica y alternativa de sus conflictos de convivencia.

**CUARTO. -** Que serán materia del Convenio citado entre otros los siguientes puntos:

1.- La Universidad de Monterrey a través del Centro de Salud y Desarrollo San Pedro (CESADE) del Centro para la Solidaridad y la Filantropía, ofrece la Consulta y Valoración Psicológica a toda persona que se envíe por parte del Juez Cívico del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior como trabajo a favor de la comunidad conmutada en medidas para mejorar la convivencia ciudadana; en relación a la sanción administrativa impuesta por la comisión de una infracción administrativa al Reglamento de Justicia Cívica Municipal.

2.- El Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León notificará a la Universidad de Monterrey sobre la cantidad de personas que deberán cumplir una sanción administrativa de trabajo a favor de la comunidad, conmutada en medida para mejorar la convivencia ciudadana, el tiempo que durará dicha sanción, así como el plazo para dar cumplimiento a la misma, lo anterior mediante oficio de asignación correspondiente.

3.- La Universidad de Monterrey se compromete a atender e integrar a los apoyos psicológicos a las personas canalizadas, teniendo los señalamientos de su asistencia y participación dentro del grupo, sujeto a la capacidad limitada que tenga el centro.

4.- La Universidad de Monterrey realizará las sesiones o tratamiento psicológico propuesto en el resultado de la valorización psicológica de la persona canalizada que, por resolución administrativa, sean ordenadas y autorizadas por el Juez Cívico.

5.- La Universidad de Monterrey se compromete a rendir informes por escrito o de manera virtual a través del correo electrónico de la Dirección de Justicia Cívica del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, lo anterior, sobre cada sesión que se realice con las personas canalizadas, así como los avances, resultados y recomendaciones, como consecuencia del tratamiento psicológico que se le practique a la persona.

6.- La Universidad de Monterrey ofrece las instalaciones, material y personal profesional adscrito a Centro de Salud y Desarrollo San Pedro (CESADE) del Centro para la Solidaridad y la Filantropía, para el desarrollo de la valorización y tratamientos psicológicos, así como las demás actividades señaladas y acordadas, en el Convenio.

7.- La Universidad de Monterrey será la única responsable del personal contratado para el cumplimiento de las actividades pactadas en el Convenio a celebrarse; ante lo cual no se genera ningún tipo de relación contractual, de índole laboral, civil, administrativo o de cualquier índole legal, entre el personal del CESADE del Centro para la Solidaridad y la Filantropía y el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

8.- El Municipio en caso de ser necesario se coordinará con el apoyo de la Dirección de Prevención Social de la Violencia de la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y/o la Dirección de Justicia Cívica, para los traslados de la o las personas que sean canalizadas para las consultas o servicios psicológicos en el Centro de Salud y Desarrollo San Pedro (CESADE) del Centro para la Solidaridad y la Filantropía.

**QUINTO.** La Universidad de Monterrey ofrecerá un costo preferencial al Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, que tendrá un valor de \$80.00-ochenta pesos 00/100 m.n.)

2



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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



por cada sesión del servicio prestado, misma que tendrá una duración de 90-noventa minutos.

**SEXTA.** Para verificar las diversas actividades que se lleguen a ejecutar con motivo de la celebración del Convenio referido, y a efecto de coordinar horarios, agendas y calendarios, se señalan como enlaces a los siguientes funcionarios, por parte del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León al Lic. Benjamín Soto Reyna en su carácter de Director de Justicia Cívica, por parte de la Universidad de Monterrey al C. Armando Ávila Medina en su carácter de Coordinador de Centros de Salud y Desarrollo (CESADE).

**SÉPTIMA.** El Convenio surtirá sus efectos legales desde la fecha de su suscripción hasta el 29-veintinueve de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro.

### CONSIDERACIONES

**PRIMERA.-** El presente dictamen tiene su fundamentación jurídica en lo señalado por los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 118 y 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; y esta Comisión de Seguridad Pública, Justicia Cívica y Nomenclatura, es competente para conocer, estudiar y proponer al Republicano Ayuntamiento los proyectos de acuerdo, reglamentos y demás actos jurídicos que requieren de su aprobación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 29, 30, 35 fracción XII, 36 fracción XII incisos i), j) y l), 40 y 58 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León

**SEGUNDA.** - Conforme lo establecen los artículos 2, 34, 35 y 37 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, previa aprobación de su Ayuntamiento, se podrá convenir y acordar con instituciones y organismos educativos, con el propósito de llevar a cabo la coordinación que se requiere, a efecto de participar en la planeación y programación del desarrollo municipal, en la ejecución de acciones conjuntas para cumplir con los fines de la Administración Pública Municipal. El municipio podrá celebrar convenios de coordinación o colaboración administrativa con instituciones educativas.

**TERCERA.** - Que el Reglamento de Justicia Cívica del Municipio De San Pedro Garza García, Nuevo León, en su Capítulo Quinto relativo a la Coordinación Interinstitucional, específicamente en sus artículos 23, 24 y 27, prescribe que para la aplicación y cumplimiento de las Medidas para Mejorar la Convivencia Ciudadana o del Trabajo a Favor de la Comunidad, la o el Juez Cívico podrá apoyarse de instituciones públicas, privadas y sociales; de igual manera señala que, el Municipio podrá celebrar convenios de coordinación con instituciones públicas, privadas y sociales, con el propósito de que brinden apoyo colaborativo en la aplicación del Reglamento citado; así mismo precisa que, para apoyar al fortalecimiento e implementación de la Justicia Cívica el Municipio podrá incluir en su presupuesto el otorgamiento de recursos públicos a instituciones públicas, privadas y sociales, mediante convocatorias abiertas o convenios de coordinación.

**CUARTA.-** Acorde con los artículos 191 y 192 del Reglamento de Justicia Cívica del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, cuando un infractor tenga perfil de riesgo conforme a una evaluación psicosocial podrá conmutar la sanción por alguna de las medidas para mejorar la convivencia ciudadana en beneficio del infractor y con su aceptación; así mismo, de conformidad con los artículos 194 y 195 del mismo Reglamento de Justicia Cívica del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, las medidas para mejorar la convivencia





ciudadana tienen por finalidad contribuir al desarrollo integral de la persona humana, generar una cultura ciudadana que busque incrementar el respeto entre las personas, así como el cumplimiento de las leyes reglamentos y normas, la resolución pacífica y alternativa de sus conflictos en convivencia.

**QUINTA.** - Acorde con lo prescrito en los artículos 196 y 197 del Reglamento de Justicia Cívica del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Municipio podrá celebrar convenios de colaboración con instituciones públicas o privadas a donde podrá canalizar al infractor con el propósito de reforzar y ejecutar las medidas para mejorar la convivencia ciudadana; conforme al artículo 201 del mismo ordenamiento municipal invocado, prescribe que, la institución pública o privada con la cual tenga el Municipio convenios de colaboración para desarrollar las medidas para mejorar la convivencia ciudadana, informarán a la Dirección de Justicia Cívica sobre el cumplimiento o incumplimiento de las medidas dictadas.

**SEXTA.** - Se prescribe en los artículos 203 y 205 del Reglamento de Justicia Cívica del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, que el portafolio de soluciones en materia de Justicia Cívica es un instrumento que contiene alternativas de atención a personas con perfil de riesgo a través de programas de instituciones públicas, privadas y sociales que brindan servicios especializados; y que el Juez Cívico priorizará como medidas para mejorar la convivencia ciudadana aquellos programas y actividades establecidos en el portafolio de soluciones, previa evaluación psicosocial del riesgo y acordará su seguimiento y evaluación, a efecto de medir el impacto en el comportamiento social positivo del infractor para reducir la reincidencia de las conductas antisociales.

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

#### ACUERDO

**PRIMERO.** - SE APRUEBA la celebración del Convenio entre la Universidad de Monterrey y el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; el cual tiene como objeto el establecer las bases y mecanismos operativos entre el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León a través de la Dirección de Justicia Cívica y la Universidad de Monterrey a través del Centro de Salud y Desarrollo San Pedro (CESADE) del Centro para la Solidaridad y la Filantropía, Centro Comunitario perteneciente a la Universidad de Monterrey, para coordinar la ejecución de diversas estrategias y actividades con el fin de establecer Programas de Consultas, Terapias y Tratamientos Psicológicos dirigidos a los ciudadanos que incurran en infracciones administrativas al Reglamento de Justicia Cívica del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

**TERCERO.** - Se instruye al C. Presidente Municipal, a la C. Síndica Segunda y funcionarios de la Administración Pública Municipal, a que suscriban el Convenio entre la Universidad de Monterrey y el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León en los términos señalados en el presente dictamen. Dicho Convenio deberá otorgarse observando el clausulado al que el Municipio normalmente sujeta sus convenios.





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

**QUINTO.** - Gírense las instrucciones al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, para que informe por escrito a este Órgano Colegiado del cumplimiento del acuerdo que antecede.

**SEXTO.** - Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, a la C. Síndica Segunda, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, a la C. Secretaria de Finanzas y Tesorería, al C. Secretario de Seguridad Pública y al Director de Justicia Cívica de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

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

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 16 de diciembre de 2021.  
Así lo dictaminan y firman los integrantes de la  
Comisión de Seguridad Pública, Justicia Cívica y Nomenclatura.

*[Firma]*  
**C. RODOLFO MENDOZA ELIZONDO  
OCTAVO REGIDOR  
Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTAMEN**

*[Firma]*  
**C. JOSÉ ANTONIO RODARTE BARRAZA  
DÉCIMO REGIDOR  
Y SECRETARIO DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTAMEN**

*[Firma]*  
**C. DANIELA NOHEMÍ GÓMEZ GUERRERO  
PRIMERA REGIDORA  
Y VOCAL DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTAMEN**

*[Firma]*  
**C. JAVIER GONZÁLEZ ALCÁNTARA CÁCERES  
SEGUNDO REGIDOR  
Y VOCAL DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTAMEN**

ULTIMA HOJA REALITVA A FIRMAS QUE CORRESPONDEN AL DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE SEGURIDAD PÚBLICA, JUSTICIA CÍVICA Y NOMENCLATURA DEL R. AYUNTAMIENTO DICTAMEN NÚMERO DICTAMEN NÚMERO CSPJCN/2021-2024/01-2021/Convenio MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA LA CELEBRACIÓN DEL CONVENIO ENTRE LA UNIVERSIDAD DE MONTERREY Y EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

5

5



San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (01) 8400 4400  
www.sanpedro.gob.mx



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

¿Existe algún comentario?

Tiene el uso de la palabra la regidora María de los Dolores Suárez.

**Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza.** Solamente quiero felicitar a los esfuerzos que se hicieron dentro de la administración, y a la Universidad de Monterrey por este gran apoyo, y creo que va a ser buenísimo para nuestra sociedad. Y creo que vamos a ver los frutos muy próximamente. Felicidades.

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

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

**Se aprueba el dictamen número CSPJCN/2021-2024/01-2021/Convenio, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.**

**Presidente Municipal:**

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

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa** A favor

**C. Martha María Reynoso Elizondo** A favor

**Regidoras y Regidores:**

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

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

**C. Vivianne Clariond Domene** A favor

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

**C. María Teresa Rivera Tuñón** A favor

**C. Pedro Lona Juárez** A favor

**C. María Estela Yturria García** A favor

**C. Rodolfo Mendoza Elizondo** Ausente con aviso

**C. María Del Rosario Galván García** A favor

**C. José Antonio Rodarte Barraza** A favor

**C. Brenda Tafich Lankenau** A favor

**C. María de los Dolores Suárez Garza** A favor

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.** Con 14 votos a favor.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Continuando con el orden del día, le cedo el uso de la palabra el regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, presidente de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano para la presentación de los dictámenes

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Gracias Secretario.

Se presenta su consideración al Republicano Ayuntamiento el dictamen número CODU/2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.

**DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción****AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.  
P R E S E N T E.**

A los suscritos integrantes de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 13-trece de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, la solicitud presentada ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el día 12-doce de junio del 2015-dos mil quince al C. DANIEL GARCÍA DOEHNER, relativa a la autorización de la **REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN LA EDIFICACIÓN PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR**, respecto del predio ubicado en la calle Santa Lucía número 103, entre las calles San Antonio Bexar y Santander, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 22-010-009, misma que integró el expediente administrativo número NREGH 26737-2015; por lo que se emite el presente dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se mencionan a continuación.

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** El promovente presentó solicitud ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano el día 12-doce de junio del 2015-dos mil quince, relativa a la autorización de la **REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN LA EDIFICACIÓN PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR**, respecto del predio ubicado en la calle Santa Lucía número 103, entre las calles San Antonio Bexar y Santander, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 22-010-009, misma que integró el expediente administrativo número NREGH 26737-2015.

**SEGUNDO.** La parte promovente y en virtud de que el predio en cuestión se ubica dentro de una *Zona Habitacional de Montaña*, adjuntó a su solicitud la siguiente documentación la cual se encuentra en el expediente formado dentro de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano:

**1.- Solicitud formal y escrito:** de fecha 12 -doce de junio del año 2015 -dos mil quince, en los términos de los artículos 318, fracciones I primer párrafo, II, III y IV, 340, inciso a), y 342 fracción I, inciso a) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.





Cabe mencionar que mediante el oficio número: FGT/SODU/1205/2016 la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, le requirió al C. Daniel García Doehner, presentar una solicitud nueva por escrito en la que se describa que quiere construir, a lo que de la solicitud deviene que fue presentada dicha solicitud, el día 03 -tres de agosto del año 2016 -dos mil dieciséis, *“sin embargo la solicitud formal presentada establece que única y exclusivamente pretende regularizar la cantidad de 112.02 metros cuadrados, siendo conveniente precisar que, una vez analizado el proyecto y de acuerdo a los 05-cinco Dictámenes de Inspección, emitidos por el Departamento de Inspección y Vigilancia adscrito a esta Secretaría, se indica que actualmente la edificación se encuentra habilitada como casa habitación, y habitada, además de que el C. Daniel García Doehner no se pronuncia en la solicitud formal y escrito sobre las áreas constructivas que forman parte de la edificación que no coinciden lo ilustrado en el plano que muestra el proyecto desglosado, revisado y estudiado en la presente resolución con lo físico construido, también cabe mencionar que físicamente no se respeta el alineamiento vial marcado de 2.00 metros en banquetas puesto que existen jardinerías obstruyendo dicha banqueta, de igual forma el plano adjunto a su solicitud ilustra los cajones de estacionamiento número 4 y 5, sin embargo ésta área físicamente forma parte del jardín sin hacer un indicativo que es cochera sin techar, y omitió expresar lo referente a la altura de las bardas perimetrales, ya que físicamente no coincide la altura proyectada con la altura construida; sin embargo, el C. Daniel García Doehner, pretende en el presente trámite regularizar única y exclusivamente 112.12 metros cuadrados distribuidos de la siguiente manera: 27.33 metros cuadrados en el Área Sótano, 45.53 metros cuadrados en el Área Planta Baja, y 39.26 metros cuadrados en el Área Planta 1er. Nivel, haciendo parecer que lo único edificado es 617.20 metros cuadrados, siendo previamente autorizados dentro del expediente administrativo número CCON-23124/2012, por consiguiente, la solicitud formal y el escrito que presentó el C. Daniel García Doehner no se encuentran correctas, aunado a lo anterior, se debe agregar que en el escrito abierto el C. Daniel García Doehner, no se pronunció sobre todo y cada uno de los antecedentes urbanísticos que se refiere el inmueble identificado con el expediente catastral número 22-010-009. Por lo cual, **NO CUMPLE** con el requisito.”* (Lo entrecomillado se refiere a lo dicho por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano en su dictamen técnico)

2.- Plano de localización del lote identificado con el expediente catastral número 22-010-009. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. El C. Daniel García Doehner, no adjuntó junto con su solicitud formal y escrito el plano donde se identifique la localización del lote o predio respecto al que se solicita el trámite, por lo cual **NO CUMPLE** con el requisito.

3.- El interés jurídico con el que comparece el C. Daniel García Doehner en su carácter de propietario, lo pretende acreditar mediante las siguientes documentales:

- Escritura pública número 4,635 -cuatro mil seiscientos treinta y cinco, de fecha 15 -quince días del mes de octubre del año 2009 -dos mil nueve, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 46 -cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE DONACIÓN A TÍTULO GRATUITO**, celebrado entre y por la C. Margarita Regina Doehner Kadmonoff, en su carácter de donante, y entre y por el C. DANIEL GARCIA DOEHNER en su calidad de donataria del lote de terreno marcado con el número 9 -nueve, de la manzana número 10 -diez, en el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Sector Palmillas del municipio de San





Pedro Garza García, Nuevo León, teniendo dicho lote de terreno con superficie de 812.47 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 22-010-009, las siguientes medidas y colindancias: 24.09 metros al Noreste, a colindar con el lote número 12 –doce, 32.35 metros al Noroeste, a la calle Santa Lucía a la que da frente, 43.11 metros, al Sureste a colindar con el lote número 8 –ocho, y 18.98 metros al Suroeste a la calle Antonio Bexar, a la que también da frente; por lo anterior, la parte donante dona a favor de la parte donatario, en forma absoluta e irrevocable el inmueble descrito e identificado anteriormente, libre de todo gravamen, con todos sus usos, costumbres, servidumbres, mejoras, anexidades y cuanto más que de hecho y por derecho le corresponda. Manifestando la parte donataria que acepta la donación del inmueble en comento, que en su favor le hace la parte donante. Misma escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: 1757, volumen: 107, libro: 71, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha 14 -catorce de diciembre del año 2009-dos mil nueve.

• Acta Fuera de Protocolo número 22,169, de fecha 22 –veintidós del mes de agosto del año 2012 –dos mil doce, inscrita en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo que lleva el Titular de la Notaría Pública número 46 –cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la que se hace constar la comparecencia del señor Daniel García Doehner, así como, la del C. Gerardo Augusto Montemayor Ahuja, para ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito dirigido al C. Segundo Registrador Público de la Propiedad de la Primera Cabecera Distrital del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, en fecha 17 –diecisiete del mes de agosto del año 2012 –dos mil doce, firmado por el C. Daniel García Doehner en el que solicita la **RECTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE Y MEDIDAS**, del lote de terreno marcado con el número 9 –nueve, de la manzana número 10 –diez, en el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Sector Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con las siguientes medidas y colindancias: 24.09 metros al Noreste, a colindar con el lote número 12 –doce, 32.35 metros al Noroeste, a la calle Santa Lucía a la que da frente, 43.11 metros, al Sureste a colindar con el lote número 8 –ocho, y 18.98 metros al Suroeste a la calle Antonio Bexar, a la que también da frente; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: 1757, volumen: 107, libro: 71, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha 14 -catorce de diciembre del año 2009-dos mil nueve. Y como consecuencia del levantamiento topográfico resulta que la superficie y medidas del Inmueble ya descrito correctas son los siguientes: *“Lote de terreno marcado con el número 9 –nueve, de la manzana número 10 –diez, en el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Sector Palmillas, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, cuya manzana se encuentra circundada por las siguientes calles: Antonio Bexar, al Suroeste, Santander al Noreste, Santa Lucía al Noroeste y Galicia al Sureste, teniendo dicho lote de terreno las siguientes medidas y colindancias: del punto 1 (uno) al punto 2 (dos) con rumbo  $N81^{\circ}33'41.13''O$  se mide 2.21 metros, del punto 2 (dos) al punto 3 (tres) con rumbo  $N73^{\circ}0'1.146''O$  se miden 4.65 metros,*



3



del punto 3 (tres) al punto 4 (cuatro) con rumbo  $N65^{\circ}21'13.766''E$  se miden 3.53 metros, del punto 4 (cuatro) al punto 5 (cinco) con rumbo  $N50^{\circ}0'31.176''O$  se miden 4.11 metros, del punto 5 (cinco) al punto 6 (seis) con rumbo  $N15^{\circ}46'47.244''O$  se miden 3.87 metros, todos estos lados a dar frente a calle San Antonio Bexar, del punto 6 (seis) al punto 7 (siete), con rumbo  $N9^{\circ}57'44.172''E$  se miden 5.37 metros, del punto 7 (siete) al punto 8 (ocho) con rumbo  $N13^{\circ}15'2.91''E$  se miden 7.85 metros, del punto 8 (ocho) al punto 9 (nueve) con rumbo  $N25^{\circ}27'46.008''E$  se miden 5.99 metros, del punto 9 (nueve) al punto 10 (diez) con rumbo  $N36^{\circ}54'5.094''E$  se mide 6.81 metros, del punto 10 (diez) al punto 11 (once) con rumbo  $N35^{\circ}1'7.548''E$  se miden 7.97 metros, estos últimos cinco lados a dar frente con calle Santa Lucía, del punto 11 (once) al punto 12 (doce) con rumbo  $S76^{\circ}2'40.11''E$  se miden 24.44 metros a colindar con lote número 12 (doce) y finalmente, para cerrar el polígono, del punto 12 (doce) al punto 1 (uno) con rumbo  $S34^{\circ}50'20.001''O$  se miden 41.37 metros a colindar con lote número 8 (ocho) con una superficie total de 844.650 metros cuadrados. Por lo anterior, se sirva efectuar las inscripciones y anotaciones marginales a que haya lugar. Misma Acta Fuera de Protocolo que ÚNICAMENTE cuenta con el Código de Barras número 15507681/2012 (0), referente a la presentación en fecha 04 –cuatro de septiembre del año 2012 –dos mil doce, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, más no cuenta con los datos de inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

- Plano del trámite con el número de folio 52/12, del predio identificado con el expediente catastral número 31-22-010-009, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 25 –veinticinco de julio de 2012 –dos mil doce, referente al Análisis para rectificación de medidas del predio con datos de registro bajo el número: 1754, volumen: 107, libro: 71, sección: I Propiedad, en fecha 14 –catorce de diciembre del año 2009 –dos mil nueve, del que es propietario el C. García Doehner Daniel. Mismo plano que cuenta con superficie de 844.65 metros cuadrados con las medidas entre 12 –dos puntos, y que mantiene la condición de validez si cuenta con el sello y holograma de la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León, y en el presente plano no se aprecia el holograma, únicamente se aprecia una mancha negra.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 288, fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y 318, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo cual **NO CUMPLE** con requisito.

4.- La personalidad jurídica con la que comparece el C. Rubén Salinas Torres, en su calidad de Apoderado General para Actos de Administración, y Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del C. DANIEL GARCIA DOEHNER, siendo éste último propietario, lo comprueba mediante la siguiente documentación:



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

4



• Acta Fuera de Protocolo número 28,594 –veintiocho mil quinientos noventa y cuatro, de fecha 03 –tres de septiembre del año 2014 –dos mil catorce, inscrita en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo que lleva el C. Titular de la Notaría Pública número 46 –cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la que se hace constar la comparecencia del señor Daniel García Doehner para ratificar en todas y cada una de sus partes el contenido de la Carta Poder firmada por el C. Daniel García Doehner en su calidad de poderante y las C.C. Zulema Salas García y Alma Delia Ramírez Cruz, en su carácter de testigos, en la que confiere en favor del C. Rubén Salinas Torres, Poder General para Actos de Administración con limitación de ser ejercido ante toda clase de autoridades administrativas, ya sean federales, estatales o municipales, en especial ante aquellas autoridades en materia de desarrollo urbano, desarrollo sustentable, ecología, medio ambiente, las oficinas de catastro municipales o estatales, las tesorerías, de forma enunciativa y no limitativa para suscribir a su nombre solicitudes, planos, croquis, peticiones para obtener autorizaciones de cambio de lineamiento, autorizaciones de regularización, autorizaciones de construcción, presentar y recoger las mismas, y firmar comparecencias ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable de San Pedro Garza García, Nuevo León, y Poder General para Pleitos y Cobranzas.

Cabe mencionar que la solicitud presentada ante la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García Nuevo León, en fecha 12 –doce de junio del año 2015 –dos mil quince, fue firmada por el C. Rubén Salidas Torres en su carácter de Apoderado General para Actos de Administración en representación del C. Daniel García Doehner, siendo éste último propietario; mientras que el Acta Fuera de Protocolo número 28,594 –veintiocho mil quinientos noventa y cuatro, de fecha 03 –tres de septiembre del año 2014 –dos mil catorce, anteriormente descrita se encuentra en copia simple a color, debiendo ser en original certificada o ratificada ante fedatario público, o copia certificada de la misma.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso g), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo cual **NO CUMPLE** con requisito.

5.- Copia de las siguientes identificaciones oficiales con firma y fotografía:

- Del C. Daniel García Doehner, en su calidad de propietario, consiste en el Pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos, con número: G11120183, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, a su nombre.
- Del C. Rubén Salinas Torres, en su carácter de Apoderado General para Actos de Administración y Poder General para Pleitos y Cobranzas del C. Daniel García Doehner





siendo éste último propietario, consistente en la Credencial para Votar, expedida por el entonces Instituto Federal Electoral, con clave de elector: SLTRRB70043019H100, número interno: 0396022398423, a su nombre.

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

6.- El predio identificado con el expediente catastral número 22-010-009, presenta los siguientes **antecedentes urbanísticos**:

- Licencia de Construcción (Cartulina), amparada en el recibo oficial número: 160066, expedida dentro del expediente administrativo número: CCON-23124/2012 suscrito a los 19 -diecinueve días del mes de febrero del año 2013 –dos mil trece, por el entonces C. Secretario de Desarrollo Sustentable, así como por el C. Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativa a la autorización al C. Daniel García Doehner de la demolición total de 80.00 metros cuadrados, además la construcción de una casa habitación unifamiliar de 617.20 metros cuadrados, distribuidos en 03 -tres niveles, también la construcción de Muro de Contención/ Barda de 57.24 metros lineales con altura máxima de 2.80 metros; en el predio identificado con el expediente catastral número 22-010-009, ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103, entre las calles San Antonio Bexar y Santander, en el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Sector Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León con superficie de 844.65 metros cuadrados. Misma cartulina que señala que cuenta con vigencia hasta el día 19 –diecinueve de febrero del año 2015 –dos mil quince, asimismo la siguiente leyenda a letra: *“De acuerdo a la autorización que para tal efecto se tramitó ante esta Secretaría y conforme al número de expediente: CCON-23124/2012, por lo que la presente licencia autorizada el proyecto arquitectónico que consta en los planos sellados y autorizados con este mismo expediente.”*

- Plano 1/2 y 2/2, que es parte complementaria de la resolución expedida dentro del expediente administrativo número: CCON-23124/2012, suscrito a los 19 -diecinueve días del mes de febrero del año 2013 –dos mil trece, por el entonces C. Secretario de Desarrollo Sustentable del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativa a la Licencia de Construcción, en el que autoriza al C. Daniel García Doehner, la Licencia de Demolición Total de Construcción de 80.00 metros cuadrados en el Área Sótano, la Licencia de Construcción para casa habitación unifamiliar de 617.20 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área Sótano de 134.54 metros cuadrados, Área Planta Baja de 264.42 metros cuadrados, 1er. Nivel de 218.24 metros cuadrados, así como la Licencia de Construcción de Muro de Contención/ Barda de 57.24 metros lineales con una altura





máxima promedio de 2.35 metros; todo en el lote identificado con el expediente catastral número 22-010-009, ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103, entre las calles San Antonio Bexar y Santander, en la colonia Bosques de San Ángel (Palmillas), con superficie de 844.65 metros cuadrados.

• Instructivo de fecha 25 -veinticinco del mes de mayo del año 2015-dos mil quince, dictado dentro del expediente administrativo número: **CLC-25972/2014**, con número de oficio: **FJGS/JSEDS/392/2015**, suscrito por el entonces C. Secretario de Desarrollo Sustentable del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dirigido al C. Daniel García Doehner, en el que se le informa que el entonces R. Ayuntamiento Municipal en la Primera Sesión Ordinaria del mes de mayo, celebrada en fecha 13 -trece de mayo del año 2015 -dos mil quince, autorizó el Cambio de Lineamiento de Construcción para casa habitación unifamiliar, referente al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 0.80 veces equivalente a 675.72 metros cuadrados a 0.86 veces equivalente a 729.32 metros cuadrados, altura máxima de la edificación de 4.50 metros a 8.28 metros, Coeficiente de Área Verde (CAV) de 56.00% equivalente a 473.04 metros cuadrados a 45.99% equivalente a 388.52 metros cuadrados, remetimiento lateral izquierdo de 2.00 metros a 0.61 metros en el punto crítico en un tramo de 4.20 metros lineales en Planta Sótano y Planta Semi-Sótano a 1.73 metros en el punto crítico en un tramo de 0.82 metros lineales en Planta Baja y Planta Primer Nivel, remitimiento frontal de 5.00 metros a 0.75 metros en el punto crítico en un tramo de 1.96 metros lineales en Planta Sótano y en un tramo de 5.78 metros lineales en Planta Semi-Sótano y a 1.57 metros en el punto crítico en un tramo de 12.10 metros lineales en Planta Baja; en el predio ubicado en la calle Santa Lucía número 103 Fraccionamiento Bosques de San Ángel Sector Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 22-010-009.

Conviene subrayar, que el C. Daniel García Doehner, en su calidad de propietario, no adjuntó a su solicitud formal y escrito presentada ante la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable de San Pedro Garza García, Nuevo León, copia simple de los antecedentes urbanísticos referentes al lote o predio, pues en el sistema y archivo que opera esta Secretaría se encuentra la constancia de la existencia de los siguientes expedientes administrativos: NPC-26338/2015, DEMA-18548/2009, y CCON-2483/1999, siendo todos relativos al inmueble identificado con el expediente catastral número 22-010-009, sito frente a la calle Santa Lucía 103 en el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo cual **NO CUMPLE** con el requisito.



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

7



7.- Copia del recibo de pago oficial número 0138-0002044, folio A 428544, expedido por la Dirección de Ingresos adscrita a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, en fecha 23 -veintitrés de enero de 2015 -dos mil quince, relativo al **pago del Impuesto Predial**, respecto al predio identificado con el expediente catastral número 22-010-009, ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103, por el periodo de tiempo comprendido del primer al sexto bimestre del año 2015 -dos mil quince, con lo que se asume que el C. Daniel García Doehner en su calidad de propietario se encontraba al corriente en la obligación del pago del Impuesto Predial, al momento de presentar la solicitud. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo cual **CUMPLE** con el requisito.

8.- Presenta **04-cuatro fotografías** que muestran la situación del inmueble identificado con el expediente catastral número 22-010-009, al momento de presentar la solicitud. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso i), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo cual **CUMPLE** con requisito.

9.- Copia del **comprobante de domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones**, sito frente a la calle Río Salinas número 218, en la colonia Del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, consistente en el recibo de pago por el servicio de telecomunicaciones, expedido por "Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.", correspondiente al mes de facturación de mayo del año 2015 -dos mil quince, mediante el cual acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones con una antigüedad no mayor a 03 -tres meses.

Habría que decir también, que en fecha 1ro. -primero de enero del año 2016 -dos mil dieciséis, el C. Daniel García Doehner, presentó ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, un escrito marcado con el número interno de folio SODU: 1905/2016, en el que informa en su carácter de propietario, el cambio de domicilio para oír y recibir notificaciones en el expediente administrativo número: NREGH-26737/2014, referente al trámite de Regularización de Construcción de casa habitación, siendo sita frente a la calle Santa Lucía número 103, en la colonia Bosques de San Ángel Sector Ampliación Palmillas, quedando señalado el nuevo domicilio para oír y recibir notificaciones frente a la calle Lomas del Valle número 1500 - A, Planta Alta, locales 14 y 15, en la colonia Lomas del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Aclarando que el C. Daniel García Doehner, no presentó junto al folio interno número 1905/2016, el comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones del nuevo domicilio.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso j) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo cual **NO CUMPLE** con requisito.



8



10.- Presenta 08-ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos, suscritos por el C. Arquitecto Natal Rivadeneyra Solís, con cédula profesional número 850346, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de responsable del Proyecto y responsable de la Construcción (Obra), por la Regularización de Construcción de 112.02 metros cuadrados para casa habitación unifamiliar, así mismo, por el C. Rubén Salinas Torres, en su calidad de Apoderado General para Actos de Administración del C. Daniel García Doehner siendo éste último propietario del inmueble ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103 entre las calles San Antonio Bexar y Santander, en el Fraccionamiento Bosques de San Ángel (Palmillas) del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 22-010-009 presentando también los planos editables en AUTOCAD, bajo formato de CD.

Posteriormente, y derivado del oficio número: FGT/SODU/1205/2016, de fecha 11 -once de julio del año 2016 -dos mil dieciséis, en el que se previene al C. Daniel García Doehner se presentaron 08-ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos, suscritos por el C. Arquitecto Helmut Sergio Schwarz Garza, con cédula profesional número 8835641, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, en su carácter de responsable del Proyecto y responsable de la Construcción (obra), por la Regularización de Construcción de 112.02 metros cuadrados para casa habitación unifamiliar, así mismo firmado por el C. Daniel García Doehner, en su calidad de propietario del inmueble identificado con el expediente catastral número 22-010-009, ubicado en la frente a la calle Santa Lucía número 103, entre las calles San Antonio Bexar y Santander de la colonia Bosques de San Ángel (Palmillas) en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así mismo, presentaron los planos editables en el formato de CD, en AUTOCAD en formato editable.

Concerniente a la descripción de la obra en los planos arquitectónicos y constructivos, se establece que se trata de la Regularización de la Construcción de la edificación para casa habitación unifamiliar, confirmándose con los Datos de la Construcción, sin embargo, una vez analizado el proyecto y de acuerdo a los Dictámenes de Inspección, emitidos por el Departamento de Inspección y Vigilancia adscrito a esta Secretaría, se indica que la obra presentada como **ÁREA POR REGULARIZAR** de 112.12 metros cuadrados, siendo esta área edificada sin contar con la debida licencia correspondiente, expedida por la Autoridad Competente, más aún en los planos arquitectónicos y constructivos el C. Daniel García Doehner, pretende en el presente trámite regularizar única y exclusivamente 112.12 metros cuadrados distribuidos de la siguiente manera: 27.33 metros cuadrados en el Área Sótano, 45.53 metros cuadrados en el Área Planta Baja, y 39.26 metros cuadrados en el Área Planta 1er. Nivel, haciendo parecer que lo único edificado son 617.20 metros cuadrados, siendo previamente autorizados dentro del expediente administrativo número CCON-23124/2012, además de que el C. Daniel García Doehner no se pronuncia sobre las áreas constructivas que forman parte de la edificación que no coinciden lo ilustrado en el plano que muestra el proyecto desglosado, revisado y estudiado en la presente resolución con lo físico construido, tales como la recámara principal y el área debajo de ésta pues es





mayor a lo representado en el plano mencionado, además de la existencia de un área no dibujada en el plano arquitectónico y constructivo que se encuentra entre la cochera y la planta superior pero que se encuentra construida, también cabe mencionar que físicamente no se respeta el alineamiento vial marcado de 2.00 metros en banquetas puesto que existen jardineras obstruyendo dicha banqueta, de igual forma el plano adjunto a su solicitud ilustra los cajones de estacionamiento número 4 y 5, sin embargo ésta área físicamente forma parte del jardín sin hacer un indicativo que es cochera sin techar, además de que existen físicamente jardineras sin detallar las dimensiones de éstas, por lo que es imposible determinar si cumple con las medidas reglamentarias de un cajón de estacionamiento y el espacio de maniobra; por último omitió el C. Daniel García Doehner expresar lo referente a la altura de las bardas perimetrales, ya que físicamente no coincide la altura proyectada con la altura construida; por consiguiente, los Datos de la Obra y la Descripción Gráfica del proyecto deberían reflejar lo concerniente al Área de Regularización de la Construcción y la Regularización de la Construcción de Bardas perimetrales construidas; todo sin perder de vista que los Dictámenes de Inspección expedidos por el departamento de Inspección y Vigilancia de esta Secretaría, se detecta lo siguiente:

- En fecha 19 –diecinueve de junio del año 2015 –dos mil quince se realizan los siguientes comentarios: i) Tomar alineamiento de avance anterior, ii) De acuerdo a plano en etapa de acabados, aún no se han habilitado cajones 4 y 5, iii) Cuentan con procedimiento jurídico.
- En fecha 09 –nueve de mayo del 2017 –dos mil diecisiete se realizan los siguientes comentarios: i) No coincide plano con lo físico en los cajones 4 y 5, pues no existen, ii) No coinciden altura de bardas perimetrales, iii) No coincide recámara principal y debajo de esta las áreas son mayores, iv) Existe un área entre la cochera y la planta superior, v) Existen detalles no claros de dibujo en estos planos, v) La edificación se encuentra terminada y cuenta con 3 -tres cajones de estacionamiento, vi) No coincide plano con lo físico.
- En fecha 27 –veintisiete de febrero de 2018 –dos mil dieciocho, se realizan los siguientes comentarios: i) Tomar alineamientos de avance anterior, iii) No coincide plano con lo físico, falta señalar techado de terraza anexa a la sala y sobre este el volado (P. 1er. Nivel), iv) Existe un portón para acceder a área en donde se proyectan cajones 4 y 5.
- En fecha 10 –diez de junio del año 2021 –dos mil veintiuno, se realizan los siguientes comentarios: i) Terminada. El uso actual es casa habitación. ii) Colindancias pegadas al límite de propiedad a la derecha con casa habitación y a la izquierda con terreno baldío. iii) Al momento de la visita, el inmueble se encuentra habitado y habilitado como casa habitación. iv) La casa habitación se encuentra conforme a lo representado en planos, sin embargo se hicieron algunas anotaciones en plano. v) El arroyo de calle por Santa Lucía es de 7.00 metros, ancho de banqueta de ambos lados del predio es de 2.00 metros.



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

10



- En fecha 25 –veinticinco de noviembre del año 2021. –dos mil veintiuno, se realizan los siguientes comentarios: i) Terminada. Cajón (1 y 2) 5.78 x 6.30, Cajón (3) 3.3 x 6.3, (4 y 5) 3.30 ancho. ii) El uso actual es habitada. Colindancias pegadas al límite de propiedad a la derecha con casa habitación y a la izquierda con baldío. iii) No cumple con plano. iv) El arroyo de calle por Santa Lucía es de 7.00 metros, ancho de banqueteta del lado del predio es de 2.00 metros y del otro lado sin banqueteta, ver observaciones en plano.”

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 288, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 340, inciso c), y 342 fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo cual, **NO CUMPLE** con el requisito.

11.- Presenta escrito de fecha 11 –once de junio del año 2015 –dos mil quince, suscrito por el C. Arquitecto Natal Rivadeneyra Solís, con cédula profesional número 850346, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual manifiesta ser el perito responsable del proyecto de la edificación de casa habitación unifamiliar a realizarse en el predio ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103, en la colonia Bosques de San Ángel sector Palmillas, identificado con el expediente catastral número 22-010-009.

De igual forma, y derivado del oficio número: FGT/SODU/1205/2016, de fecha 11 –once de julio del año 2016 –dos mil dieciséis, en el que se previene al C. Daniel García Doehner se presenta escrito de fecha 06 –seis de marzo del año 2017 –dos mil diecisiete, suscrito por el C. Arquitecto Helmut Sergio Schwarz Garza, con cédula profesional número 8835641, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual manifiesta ser el perito responsable del proyecto de la regularización de construcción de 112.02 metros cuadrados para casa habitación unifamiliar en un predio ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103 en la colonia Bosques de San Ángel Sector Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 22-010-009.

Una vez revisado el número 10 inmediatamente anterior de la presente resolución, se detecta que no coincide la información. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 288, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 340, inciso d) y 342, inciso d), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que **NO CUMPLE** con el requisito.

12.- Presenta escrito de fecha 11 –once de junio del año 2015 –dos mil quince, suscrito por el C. Arquitecto Natal Rivadeneyra Solís, con cédula profesional número 850346, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual manifiesta ser el perito responsable de la Construcción (Obra) de casa habitación unifamiliar a





realizarse en el predio ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103, en la colonia Bosques de San Ángel sector Palmillas de , identificado con el expediente catastral número 22-010-009.

De igual forma, y derivado del oficio número: FGT/SODU/1205/2016, de fecha 06 -seis de marzo del año 2017 -dos mil diecisiete, en el que se previene al C. Daniel García Doehner se presenta escrito de fecha 06 -seis de marzo del año 2017 -dos mil diecisiete, suscrito por el C. Arquitecto Helmut Sergio Schwarz Garza, con cédula profesional número 8835641, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual manifiesta ser el **perito responsable de la Construcción (obra)** por la regularización de construcción de 112.02 metros cuadrados para casa habitación unifamiliar en un predio ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103 en la colonia Bosques de San Ángel Sector Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 22-010-009.

Una vez revisado el número 10 anterior de la presente resolución, se detecta que no coincide la información. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 288, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 340, inciso f) y 342, inciso e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo que **NO CUMPLE** con el requisito.

**13.- Memoria de Cálculo del Diseño Estructural y Planos Estructurales**, fechados en el mes de octubre del año 2012 -dos mil doce, realizado por el C. Ingeniero Civil Isaías Robles Montemayor, con cédula profesional número 3921469, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito fechado el día 12 -doce de octubre de 2012 -dos mil doce, en el cual informa ser el **perito responsable del Cálculo Estructural de las losas, así como de la cimentación** de la residencia ubicada en el lote número 009, de la manzana número 010, del Fraccionamiento Bosques de San Ángel (Pamillas) ubicado en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Recalcando que la Memoria de Cálculo del Diseño Estructural antes descrita es copia, por lo que debió presentarse el documento en el que conste la memoria de cálculo con cada hoja firmada en original, y planos estructurales firmados en original por el C. Ingeniero Civil Isaías Robles Montemayor. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 288, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 340, incisos e) e i) y 342, fracción II, incisos a) y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo que **NO CUMPLE** con el requisito.

**14.- Estudio Geológico**, de fecha 20 -veinte de julio del año 1999 -mil novecientos noventa y nueve, realizado por el C. Maestro en Ciencias con Especialidad en Hidrología Subterránea Benito Muñoz Hernández, con cédula profesional número 3892211, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito fechado el día 20 -veinte de noviembre del año 2016 - dos mil dieciséis, en el cual informa ser el **perito responsable del Estudio Geológico** efectuado para el proyecto de construcción de una casa habitación unifamiliar,

12

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción,  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021





en el predio ubicado frente a la manzana número 010, lote número 009, en la calle Santa Lucía número 103, en la colonia Bosques de San Ángel (Palmillas) marcado con el expediente catastral número 22-010-009. Recalcando que el Estudio Geológico antes descrito no cuenta con firma autógrafa en cada hoja del C. Maestro en Ciencias con Especialidad en Hidrología Subterránea Benito Muñoz Hernández, por lo que debió presentarse el documento en el que conste cada hoja firmada en original. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 288, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 340, inciso i) y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo que **NO CUMPLE** con el requisito.

15.- **Estudio Hidrológico**, fechado en el mes de julio del año 2011 -dos mil once, realizado por el C. Ingeniero Civil Antonio Fuentes Cruz, con cédula profesional número 3489775, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito fechado el día 25 -veinticinco de noviembre del año 2016 - dos mil dieciséis, en el cual informa ser el **perito responsable del Estudio Hidrológico** efectuado para el proyecto de construcción de una casa habitación unifamiliar, en el predio ubicado frente a la manzana número 010, lote número 009, en la calle Santa Lucía número 103, en la colonia Bosques de San Ángel (Palmillas) marcado con el expediente catastral número 22-010-009. Recalcando que el Estudio Hidrológico antes descrito es copia, por lo que debió presentarse el documento en el que conste el Estudio Hidrológico con cada hoja firmada en original por el C. Ingeniero Civil Antonio Fuentes Cruz, por lo que debió presentarse el documento en el que conste cada hoja firmada en original. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 288, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 340, inciso i) y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo que **NO CUMPLE** con el requisito.

16.- **Estudio de Mitigación de Riesgos** fechado en el mes de julio del año 2016 -dos mil dieciséis, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Ernesto Treviño Marfil, con cédula profesional número 7998517, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito fechado en el mes de julio del año 2016 -dos mil dieciséis, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Estudio de Mitigación de Riesgos**, respecto del terreno en donde se pretende la construcción de una casa habitación a realizar en el lote ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103, Lote 009, Manzana 010, de la colonia Bosques de San Ángel (Palmillas), en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 288, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León; por lo que **CUMPLE** con el requisito.

17.- Escrito fechado el día 25 -veinticinco de noviembre del año 2016 -dos mil dieciséis, firmado por el C. Daniel García Doehner en su carácter de propietario del predio identificado con el expediente catastral número 22-010-009, sito frente a la calle Santa Lucía número 103, en la

13

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021





colonia Bosques de San Ángel Sector Ampliación Palmillas, dirigido a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, y recibido por ésta el día 1ro. –primero de diciembre del año 2016 –dos mil dieciséis, marcado con el número de folio interno SODU: 1901/2016, en el que informa el cambio de domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del expediente administrativo número: NREGH-26737/2014, para quedar señalado el domicilio ubicado frente a la calle Lomas del Valle número 1500 –A, Planta Alta, Locales 14 y 15, en la colonia Lomas del Valle, C.P. 66256 en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Como se ha dicho anteriormente, el C. Daniel García Doehner, no presentó junto al folio interno número 1905/2016, como anexo el comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones del nuevo domicilio.

18.- Carta Poder simple de fecha 25 –veinticinco de julio del año 2016 –dos mil dieciséis, firmada por el C. Daniel García Doehner, en el que otorga a los C.C. Arquitectos Helmut Sergio Schwarz Garza y Argelia Maribel Pérez Cantú Poder tan amplio, cumplido y bastante como en derecho sea necesario para que realice ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, los trámites, toma de decisiones, comparecencias, para cualquier asunto relacionado para obtener la Regularización de 112.02 metros cuadrados de construcción para casa habitación unifamiliar, en el predio marcado con el expediente catastral número 22-010-009, localizado frente a la calle Santa Lucía número 103, en la colonia Bosques de San Ángel Sector Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y acepta los requisitos y obligaciones que le fueron impuestas. Siendo firmado también en aceptación de dicho Poder por los C.C. Arquitectos Helmut Sergio Schwarz Garza y Argelia Maribel Pérez Cantú.

19.- Que en fecha 11 –once del mes de julio del año 2016 –dos mil dieciséis, la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, dictó la resolución marcada con el oficio número: FGT/SODU/1205/2016, para prevenir y requerir al C. Daniel García Doehner en su carácter de propietario del inmueble ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103, entre las calles San Antonio Bexar y Santander, en la colonia Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 22-010-009, y quien tramita, la Licencia de Construcción (Regularización) para casa habitación unifamiliar, dentro del número de expediente administrativo número: NREGH-26737/2015, a fin de que presentaran a esta Autoridad, la documentación siguiente:

1. *“Deberá presenta una nueva Solicitud por escrito en los términos del Artículo 318 de este reglamento, en la que además indique lo que se quiere construir y el o los usos, funciones, giros o destinos que se pretendan; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 340 inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.*





2. Deberá realizar adecuaciones en el plano del proyecto presentado, para lo cual será necesario acudir a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en virtud de recibir el plano con las modificaciones requeridas y posteriormente presentar un juego de 6-seis copias, firmadas en original, adjuntando a esto el archivo electrónico; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 340 inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.

3. De acuerdo al Dictamen Técnico con Oficio CI-AJCV-073/CHU/MZO-2016 de fecha 17-dieciséis de marzo del 2016-dos mil dieciséis, la Coordinación de Ingenierías de la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, concluye lo siguiente:

a) falta el ESTUDIO DE MITIGACION DE RIESGOS. En base al artículo 151 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León (Reforma POE/NL/11-04-2011), para todos los proyectos de construcción que se pretendan desarrollar en terrenos con pendientes iguales o mayores al 45%, solo se podrán urbanizar o construir siempre y cuando se lleven a cabo obras de mitigación y eliminación de riesgos conforme a estudios técnicos de peritos certificados en las materias correspondientes.

4. Las demás que para tal efecto se señalen en el artículo 318 del presente Reglamento y demás leyes aplicables o disposiciones administrativas de carácter general que expida el Ayuntamiento; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 340 inciso q); del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León."

Lo anterior, se notificó el día 19 -diecinueve del mes de julio del año 2016 -dos mil dieciséis, entendiéndose la diligencia con el C. Mario Adrián Vázquez Campos, quien se ostentó en su carácter de Empleado del Inmueble de la persona que se buscaba, comparecieron a fin de desahogar la preventiva formulada, sin embargo, del análisis de dicho escrito de fecha 03 -tres del mes de agosto del año 2016 -dos mil dieciséis y sus anexos se advierte que adjuntó diversa documentación para revisión interna.

20.- Según el plano oficial presentado al momento del ingreso el día 12 -doce de junio del año 2015 -dos mil quince, se analiza una pendiente natural del suelo máxima de 56.39%, y de acuerdo a lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 340, inciso b), y 342, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. El C. Daniel García Doehner, debió adjuntar a su solicitud formal y escrito 02 -dos planos topográficos cuando el lote o predio tenga pendiente natural del suelo mayor al 30.00%, dichos planos se deben acompañar con un estudio de pendientes, los cuales deben contener la firma



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

15



autógrafo del Ingeniero Civil o Arquitecto que los elaboró, así como de una copia de su cédula profesional y la firma autógrafa del propietario. Por lo cual **NO CUMPLE** con requisito.

**TERCERO.** De acuerdo al dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, se observan diversas inspecciones físicas al predio de referencia, de las que se desprende lo siguiente:

**Fecha Inspección:** 19 –diecinueve de junio del año 2015 –dos mil quince.

*Avance de obra: “\* Tomar alineamiento de avance anterior. \* De acuerdo a plano en etapa de acabados, aún no se han habilitado cajones 4 y 5. \* Cuentan con procedimiento jurídico, se ingresan 04 -cuatro fotografías en el Sistema.*

**Fecha Inspección:** 09 –nueve de mayo del año 2017 –dos mil diecisiete.

*Avance de obra: \* No coincide plano con lo físico en los cajones 4 y 5 no existen. \* No coinciden altura de bardas perimetrales. \* No coincide recámara principal y debajo de esta las áreas son mayores. \* Existe un área entre la cochera y la planta superior. (Existen detalles no claros de dibujo en estos planos), está terminada, cuenta con 3 -tres cajones de estacionamiento, uso actual: casa habitación, No coincide plano con lo físico, se ingresan 10 -diez fotografías en el Sistema.”*

**Fecha Inspección:** 27 -veintisiete de febrero del año 2018 –dos mil diecisiete.

*Avance de obra: “\* Tomar alineamientos de avance anterior. \* No coincide plano con lo físico, falta señalar techado de terraza anexa a la sala y sobre este el volado (P. 1er. Nivel). \* Existe un portón para acceder a área en donde se proyectan cajones 4 y 5, se ingresan 4 -cuatro fotografías en el Sistema. “\* Tomar alineamientos de avance anterior. \* No coincide plano con lo físico, falta señalar techado de terraza anexa a la sala y sobre este el volado (P. 1er. Nivel). \* Existe un portón para acceder a área en donde se proyectan cajones 4 y 5, se ingresan 04 -cuatro fotografías en el Sistema.”*

**Fecha Inspección:** 10 –diez de junio del año 2021 –dos mil veintiuno.

*Avance de Obra “Terminada. El uso actual es casa habitación. Colindancias pegadas al límite de propiedad a la derecha con casa habitación y a la izquierda con terreno baldío. Al momento de la visita, el inmueble se encuentra habitado y habilitado como casa habitación. La casa habitación se encuentra conforme a lo representado en planos, sin embargo se hicieron algunas anotaciones en plano. El arroyo de calle por Santa Lucía es de 7.00 metros, ancho de banquetta de ambos lados del predio es de 2.00 metros, ver croquis. Se ingresa al sistema caratula de dictamen de Inspección y 11 –once fotografías.”*

**Fecha Inspección:** 25 –veinticinco de noviembre del año 2021 –dos mil veintiuno.

*“Observaciones: Terminada. Cajón (1 y 2) 5.78 x 6.30, Cajón (3) 3.3 x 6.3, (4 y 5) 3.30 ancho. El uso actual es habitada. Colindancias pegadas al límite de propiedad a la derecha con casa habitación y a la izquierda con baldío. No cumple con plano. El arroyo de calle por Santa Lucía es de 7.00 metros, ancho de banquetta del lado del predio es de 2.00 metros y del otro lado sin banquetta, ver observaciones en plano. Se ingresa al sistema inspección física y 23 fotografías.”*





**CUARTO.** El expediente administrativo NREGH 26737-2015, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano, votando en sentido POSITIVO el negar la solicitud del particular.

**QUINTO.** La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano realizó un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa en donde una vez analizadas las constancias por dicha Secretaría, se tuvo que el predio objeto del presente escrito se encuentra en una ZONA DE MONTAÑA, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50, 51 numeral 3 y 499, así como por el Plano Llave y el Plano número 3, del Reglamento en cita, por lo que al ser atribución de la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, según el artículo 328 fracción I, inciso c) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León antes citado, en fecha 13-trece de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, se turnó por parte de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud de la parte promovente, y en fecha 15-quince de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, fue sometido a votación por la suscrita Comisión, para que una vez realizado lo anterior, se emita el presente dictamen para ser presentado a consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

Por lo que, visto las constancias que obran en el expediente de referencia se tienen, de orden legal las siguientes:

#### CONSIDERACIONES

**PRIMERA.** Esta Comisión es competente para conocer y proponer al Republicano Ayuntamiento el presente asunto, lo anterior en términos del artículo 38 y demás relativos aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 29, 32 fracciones IV, V y VI, 35 fracción XI, 36 fracción XI, inciso c) y demás relativos aplicables del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aplicables en términos de lo establecido en el artículo Tercero Transitorio de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, y los artículos 328 fracción I, inciso c) y último párrafo, 424 y demás aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**SEGUNDA.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, referente a la solicitud presentada de conformidad con los artículos 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 318, 340, 328 fracción I, inciso c) y último párrafo, 424 y demás relativos y aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**TERCERA.** Con fundamento en lo previsto por el artículo 424 primer párrafo, numeral 3 del

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

17





Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, emitió un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa, por lo que se pone a consideración de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mismo que se inserta a continuación:

**"DICTAMEN TÉCNICO:"**

**I. DATOS GENERALES:**

*Fecha de ingreso:* 12 -doce de junio del año 2015 -dos mil quince.  
*No. de expediente:* NREGH-26737-2015.  
*No. expediente catastral:* 22-010-009.  
*Asunto:* **Regularización de Construcción en la edificación para casa habitación unifamiliar.**  
*Ubicación:* Calle Santa Lucía número 103, entre las calles San Antonio Bexar y Santander, en el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.  
*Propietario:* DANIEL GARCIA DOEHNER.  
*Superficie del predio:* 844.65 metros cuadrados  
*Domicilio para oír y recibir notificaciones:* Lomas del Valle número 1500 -A, Planta Alta, Locales 14 y 15, en la colonia Lomas del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**II. COMPETENCIA:**

En virtud de que el predio en cuestión se sitúa por ubicación dentro de la **ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA** de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50, 51, número 3 y 499, Plano Llave, en relación con el Plano número 3 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el presente asunto es competencia del R. Ayuntamiento del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 328, fracción I, inciso e), y último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**III. DOCUMENTOS:**

Por tratarse de un predio ubicado dentro de la **ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA**, para la obtención de la licencia solicitada, el peticionario deberá sujetarse al procedimiento establecido por el artículo 424, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, y acompañar los requisitos a que se refieren los artículos 281 y 288, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y por los artículos 318, 340, 342, fracciones I y II, y 362, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, y que consisten en lo siguiente:

**1.- Solicitud formal y escrito:** de fecha 12 -doce de junio del año 2015 -dos mil quince, en los términos de los artículos 318, fracciones I primer párrafo, II, III y IV, 340, inciso a), y 342 fracción I, inciso a) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Cabe mencionar que mediante el oficio número: **FGT/SODU/1205/2016** se le requirió al C. Daniel García Doehner, presentar una solicitud nueva por escrito en la que describa que quiere construir, presentando dicha solicitud firmada por el C. Daniel García Doehner, el día 03 -tres de agosto del año 2016 -dos mil dieciséis, y, sin embargo la solicitud formal presentada establece que **única y exclusivamente pretende regularizar la cantidad de 112.02 metros cuadrados**, siendo conveniente precisar que, una vez analizado el proyecto y de acuerdo a los 05-cinco Dictámenes de Inspección, emitidos por el Departamento de Inspección y Vigilancia

18

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021





adscrito a esta Secretaría, se indica que actualmente la edificación se encuentra habilitada como casa habitación, y habitada, además de que el C. Daniel García Doehner no se pronuncia en la solicitud formal y escrito sobre las áreas constructivas que forman parte de la edificación que no coinciden lo ilustrado en el plano que muestra el proyecto desglosado, revisado y estudiado en la presente resolución con lo físico construido, también cabe mencionar que físicamente no se respeta el alineamiento vial marcado de 2.00 metros en banquetas puesto que existen jardineras obstruyendo dicha banqueta, de igual forma el plano adjunto a su solicitud ilustra los cajones de estacionamiento número 4 y 5, sin embargo ésta área físicamente forma parte del jardín sin hacer un indicativo que es cochera sin techar, y omitió expresar lo referente a la altura de las bardas perimetrales, ya que físicamente no coincide la altura proyectada con la altura construida; sin embargo, el C. Daniel García Doehner, pretende en el presente trámite regularizar única y exclusivamente 112.12 metros cuadrados distribuidos de la siguiente manera: 27.33 metros cuadrados en el Área Sótano, 45.53 metros cuadrados en el Área Planta Baja, y 39.26 metros cuadrados en el Área Planta 1er. Nivel, haciendo parecer que lo único edificado es 617.20 metros cuadrados, siendo previamente autorizados dentro del expediente administrativo número CCON-23124/2012, por consiguiente, la solicitud formal y el escrito que presentó el C. Daniel García Doehner no se encuentran correctas, aunado a lo anterior, se debe agregar que en el escrito abierto el C. Daniel García Doehner, no se pronunció sobre todo y cada uno de los antecedentes urbanísticos que se refiere el inmueble identificado con el expediente catastral número 22-010-009. Por lo cual, **NO CUMPLE** con el requisito.

2.- **Plano de localización** del lote identificado con el expediente catastral número 22-010-009. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. El C. Daniel García Doehner, no adjuntó junto con su solicitud formal y escrito el plano donde se identifique la localización del lote o predio respecto al que se solicita el trámite, por lo cual **NO CUMPLE** con el requisito.

3.- **El interés jurídico** con el que comparece el C. Daniel García Doehner en su carácter de propietario, lo pretende acreditar mediante las siguientes documentales:

- Escritura pública número 4,635 -cuatro mil seiscientos treinta y cinco, de fecha 15 -quince días del mes de octubre del año 2009 -dos mil nueve, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 46 -cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE DONACIÓN A TÍTULO GRATUITO**, celebrado entre y por la C. Margarita Regina Doehner Kadmonoff, en su carácter de donante, y entre y por el C. DANIEL GARCIA DOEHNER en su calidad de donataria del lote de terreno marcado con el número 9 -nueve, de la manzana número 10 -diez, en el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Sector Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, teniendo dicho lote de terreno con superficie de 812.47 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 22-010-009, las siguientes medidas y colindancias: 24.09 metros al Noreste, a colindar con el lote número 12 -doce, 32.35 metros al Noroeste, a la calle Santa Lucía a la que da frente, 43.11 metros, al Sureste a colindar con el lote número 8 -ocho, y 18.98 metros al Suroeste a la calle Antonio Bexar, a la que también da frente; por lo anterior, la parte donante dona a favor de la parte donatario, en forma absoluta e irrevocable el inmueble descrito e identificado anteriormente, libre de todo gravamen, con todos sus usos, costumbres, servidumbres, mejoras, anexidades y cuanto más que de hecho y por derecho le corresponda. Manifestando la parte donataria que acepta la donación del inmueble en comento, que en su favor le hace la parte donante. Misma escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: 1757, volumen: 107, libro: 71, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha 14 -catorce de diciembre del año 2009-dos mil nueve.
- Acta Fuera de Protocolo número 22,169, de fecha 22 -veintidós del mes de agosto del año 2012 -dos mil doce, inscrita en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo que lleva el Titular de la Notaría Pública número 46 -cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito

19

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021





Registral en el Estado de Nuevo León, en la que se hace constar la comparecencia del señor Daniel García Doehner, así como, la del C. Gerardo Augusto Montemayor Ahuja, para ratificar en todas y cada una de sus partes el escrito dirigido al C. Segundo Registrador Público de la Propiedad de la Primera Cabecera Distrital del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, en fecha 17 –diecisiete del mes de agosto del año 2012 –dos mil doce, firmado por el C. Daniel García Doehner en el que solicita la **RECTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE Y MEDIDAS**, del lote de terreno marcado con el número 9 –nueve, de la manzana número 10 –diez, en el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Sector Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con las siguientes medidas y colindancias: 24.09 metros al Noreste, a colindar con el lote número 12 –doce, 32.35 metros al Noroeste, a la calle Santa Lucía a la que da frente, 43.11 metros, al Sureste a colindar con el lote número 8 –ocho, y 18.98 metros al Suroeste a la calle Antonio Bexar, a la que también da frente; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: 1757, volumen: 107, libro: 71, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha 14 –catorce de diciembre del año 2009–dos mil nueve. Y como consecuencia del levantamiento topográfico resulta que la superficie y medidas del Inmueble ya descrito correctas son los siguientes: “Lote de terreno marcado con el número 9 –nueve, de la manzana número 10 –diez, en el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Sector Palmillas, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, cuya manzana se encuentra circundada por las siguientes calles: Antonio Bexar, al Suroeste, Santander al Noreste, Santa Lucía al Noroeste y Galicia al Sureste, teniendo dicho lote de terreno las siguientes medidas y colindancias: del punto 1 (uno) al punto 2 (dos) con rumbo  $N81^{\circ}33'41.13''O$  se mide 2.21 metros, del punto 2 (dos) al punto 3 (tres) con rumbo  $N73^{\circ}0'1.146''O$  se miden 4.65 metros, del punto 3 (tres) al punto 4 (cuatro) con rumbo  $N65^{\circ}21'13.766''E$  se miden 3.53 metros, del punto 4 (cuatro) al punto 5 (cinco) con rumbo  $N50^{\circ}0'31.176''O$  se miden 4.11 metros, del punto 5 (cinco) al punto 6 (seis) con rumbo  $N15^{\circ}46'47.244''O$  se miden 3.87 metros, todos estos lados a dar frente a calle San Antonio Bexar, del punto 6 (seis) al punto 7 (siete), con rumbo  $N9^{\circ}57'44.172''E$  se miden 5.37 metros, del punto 7 (siete) al punto 8 (ocho) con rumbo  $N13^{\circ}15'2.91''E$  se miden 7.85 metros, del punto 8 (ocho) al punto 9 (nueve) con rumbo  $N25^{\circ}27'46.008''E$  se miden 5.99 metros, del punto 9 (nueve) al punto 10 (diez) con rumbo  $N36^{\circ}54'5.094''E$  se mide 6.81 metros, del punto 10 (diez) al punto 11 (once) con rumbo  $N35^{\circ}1'7.548''E$  se miden 7.97 metros, estos últimos cinco lados a dar frente con calle Santa Lucía, del punto 11 (once) al punto 12 (doce) con rumbo  $S76^{\circ}2'40.11''E$  se miden 24.44 metros a colindar con lote número 12 (doce) y finalmente, para cerrar el polígono, del punto 12 (doce) al punto 1 (uno) con rumbo  $S34^{\circ}50'20.001''O$  se miden 41.37 metros a colindar con lote número 8 (ocho) con una superficie total de 844.650 metros cuadrados. Por lo anterior, se sirva efectuar las inscripciones y anotaciones marginales a que haya lugar. Misma Acta Fuera de Protocolo que ÚNICAMENTE cuenta con el Código de Barras número 15507681/2012 (0), referente a la presentación en fecha 04 –cuatro de septiembre del año 2012 –dos mil doce, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, más no cuenta con los datos de inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

- Plano del trámite con el número de folio 52/12, del predio identificado con el expediente catastral número 31-22-010-009, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 25 –veinticinco de julio de 2012 –dos mil doce, referente al Análisis para rectificación de medidas del predio con datos de registro bajo el número: 1754, volumen: 107, libro: 71, sección: 1 Propiedad, en fecha 14 –catorce de diciembre del año 2009 –dos mil nueve, del que es propietario el C. García Doehner Daniel. Mismo plano que cuenta con superficie de 844.65 metros cuadrados con las medidas entre 12 –dos puntos, y que mantiene la condición de validez si cuenta con el sello y holograma de la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León, y en el presente plano no se aprecia el holograma, únicamente se aprecia una mancha negra.

20

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021





Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 288, fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y 318, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo cual **NO CUMPLE** con requisito.

4.- La **personalidad jurídica** con la que comparece el C. Rubén Salinas Torres, en su calidad de Apoderado General para Actos de Administración, y Apoderado General para Pleitos y Cobranzas del C. DANIEL GARCIA DOEHNER, siendo éste último propietario, lo comprueba mediante la siguiente documentación:

- Acta Fuera de Protocolo número 28,594 –veintiocho mil quinientos noventa y cuatro, de fecha 03 –tres de septiembre del año 2014 –dos mil catorce, inscrita en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo que lleva el C. Titular de la Notaría Pública número 46 –cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la que se hace constar la comparecencia del señor Daniel García Doehner para ratificar en todas y cada una de sus partes el contenido de la Carta Poder firmada por el C. Daniel García Doehner en su calidad de poderante y las C.C. Zulema Salas García y Alma Delia Ramírez Cruz, en su carácter de testigos, en la que confiere en favor del C. Rubén Salinas Torres, Poder General para Actos de Administración con limitación de ser ejercido ante toda clase de autoridades administrativas, ya sean federales, estatales o municipales, en especial ante aquellas autoridades en materia de desarrollo urbano, desarrollo sustentable, ecología, medio ambiente, las oficinas de catastro municipales o estatales, las tesorerías, de forma enunciativa y no limitativa para suscribir a su nombre solicitudes, planos, croquis, peticiones para obtener autorizaciones de cambio de lineamiento, autorizaciones de regularización, autorizaciones de construcción, presentar y recoger las mismas, y firmar comparecencias ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable de San Pedro Garza García, Nuevo León, y Poder General para Pleitos y Cobranzas.

Cabe mencionar que la solicitud presentada ante la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García Nuevo León, en fecha 12 –doce de junio del año 2015 –dos mil quince, fue firmada por el C. Rubén Salinas Torres en su carácter de Apoderado General para Actos de Administración en representación del C. Daniel García Doehner, siendo éste último propietario; mientras que el Acta Fuera de Protocolo número 28,594 –veintiocho mil quinientos noventa y cuatro, de fecha 03 –tres de septiembre del año 2014 –dos mil catorce, anteriormente descrita se encuentra en copia simple a color, debiendo ser en original certificada o ratificada ante fedatario público, o copia certificada de la misma.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso g), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo cual **NO CUMPLE** con requisito.

5.- Copia de las siguientes **identificaciones oficiales con firma y fotografía:**

- Del C. Daniel García Doehner, en su calidad de propietario, consiste en el Pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos, con número: G11120183, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, a su nombre.
- Del C. Rubén Salinas Torres, en su carácter de Apoderado General para Actos de Administración y Poder General para Pleitos y Cobranzas del C. Daniel García Doehner siendo éste último propietario, consistente en la Credencial para Votar, expedida por el entonces Instituto Federal Electoral, con clave de elector: SLTRRB70043019H100, número interno: 0396022398423, a su nombre.

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

21

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021





**6.- El predio identificado con el expediente catastral número 22-010-009, presenta los siguientes antecedentes urbanísticos:**

- *Licencia de Construcción (Cartulina), amparada en el recibo oficial número: 160066, expedida dentro del expediente administrativo número: CCON-23124/2012 suscrito a los 19 -diecinueve días del mes de febrero del año 2013 –dos mil trece, por el entonces C. Secretario de Desarrollo Sustentable, así como por el C. Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativa a la autorización al C. Daniel García Doechner de la demolición total de 80.00 metros cuadrados, además la construcción de una casa habitación unifamiliar de 617.20 metros cuadrados, distribuidos en 03 -tres niveles, también la construcción de Muro de Contención/ Barda de 57.24 metros lineales con altura máxima de 2.80 metros; en el predio identificado con el expediente catastral número 22-010-009, ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103, entre las calles San Antonio Bexar y Santander, en el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Sector Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León con superficie de 844.65 metros cuadrados. Misma cartulina que señala que cuenta con vigencia hasta el día 19 -diecinueve de febrero del año 2015 –dos mil quince, asimismo la siguiente leyenda a letra: "De acuerdo a la autorización que para tal efecto se tramitó ante esta Secretaría y conforme al número de expediente: CCON-23124/2012, por lo que la presente licencia autorizada el proyecto arquitectónico que consta en los planos sellados y autorizados con este mismo expediente."*
- *Plano 1/2 y 2/2, que es parte complementaria de la resolución expedida dentro del expediente administrativo número: CCON-23124/2012, suscrito a los 19 -diecinueve días del mes de febrero del año 2013 –dos mil trece, por el entonces C. Secretario de Desarrollo Sustentable del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativa a la Licencia de Construcción, en el que autoriza al C. Daniel García Doechner, la Licencia de Demolición Total de Construcción de 80.00 metros cuadrados en el Área Sótano, la Licencia de Construcción para casa habitación unifamiliar de 617.20 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área Sótano de 134.54 metros cuadrados, Área Planta Baja de 264.42 metros cuadrados, 1er. Nivel de 218.24 metros cuadrados, así como la Licencia de Construcción de Muro de Contención/ Barda de 57.24 metros lineales con una altura máxima promedio de 2.35 metros; todo en el lote identificado con el expediente catastral número 22-010-009, ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103, entre las calles San Antonio Bexar y Santander, en la colonia Bosques de San Ángel (Palmillas), con superficie de 844.65 metros cuadrados.*
- *Instructivo de fecha 25 -veinticinco del mes de mayo del año 2015-dos mil quince, dictado dentro del expediente administrativo número: CLC-25972/2014, con número de oficio: FJGS/JSEDS/392/2015, suscrito por el entonces C. Secretario de Desarrollo Sustentable del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dirigido al C. Daniel García Doechner, en el que se le informa que el entonces R. Ayuntamiento Municipal en la Primera Sesión Ordinaria del mes de mayo, celebrada en fecha 13 -trece de mayo del año 2015 –dos mil quince, autorizó el Cambio de Lineamiento de Construcción para casa habitación unifamiliar, referente al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 0.80 veces equivalente a 675.72 metros cuadrados a 0.86 veces equivalente a 729.32 metros cuadrados, altura máxima de la edificación de 4.50 metros a 8.28 metros, Coeficiente de Área Verde (CAV) de 56.00% equivalente a 473.04 metros cuadrados a 45.99% equivalente a 388.52 metros cuadrados, rematamiento lateral izquierdo de 2.00 metros a 0.61 metros en el punto crítico en un tramo de 4.20 metros lineales en Planta Sótano y Planta Semi-Sótano a 1.73 metros en el punto crítico en un tramo de 0.82 metros lineales en Planta Baja y Planta Primer Nivel, rematamiento frontal de 5.00 metros a 0.75 metros en el punto crítico en un tramo de 1.96*

22

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021





metros lineales en Planta Sótano y en un tramo de 5.78 metros lineales en Planta Semi-Sótano y a 1.57 metros en el punto crítico en un tramo de 12.10 metros lineales en Planta Baja; en el predio ubicado en la calle Santa Lucía número 103 Fraccionamiento Bosques de San Ángel Sector Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 22-010-009.

Conviene subrayar, que el C. Daniel García Doehner, en su calidad de propietario, no adjuntó a su solicitud formal y escrito presentada ante la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable de San Pedro Garza García, Nuevo León, copia simple de los antecedentes urbanísticos referentes al lote o predio, pues en el sistema y archivo que opera esta Secretaría se encuentra la constancia de la existencia de los siguientes expedientes administrativos: NPC-26338/2015, DEMA-18548/2009, y CCON-2483/1999, siendo todos relativos al inmueble identificado con el expediente catastral número 22-010-009, sito frente a la calle Santa Lucía 103 en el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo cual **NO CUMPLE** con el requisito.

7.- Copia del recibo de pago oficial número 0138-0002044, folio A 428544, expedido por la Dirección de Ingresos adscrita a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, en fecha 23 -veintitrés de enero de 2015 -dos mil quince, relativo al pago del Impuesto Predial, respecto al predio identificado con el expediente catastral número 22-010-009, ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103, por el periodo de tiempo comprendido del primer al sexto bimestre del año 2015 -dos mil quince, con lo que se asume que el C. Daniel García Doehner en su calidad de propietario se encontraba al corriente en la obligación del pago del Impuesto Predial, al momento de presentar la solicitud. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo cual **CUMPLE** con el requisito.

8.- Presenta 04-cuatro fotografías que muestran la situación del inmueble identificado con el expediente catastral número 22-010-009, al momento de presentar la solicitud. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso i), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo cual **CUMPLE** con requisito.

9.- Copia del comprobante de domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, sito frente a la calle Río Salinas número 218, en la colonia Del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, consistente en el recibo de pago por el servicio de telecomunicaciones, expedido por "Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.", correspondiente al mes de facturación de mayo del año 2015 -dos mil quince, mediante el cual acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones con una antigüedad no mayor a 03 -tres meses.

Habría que decir también, que en fecha 1ro. -primero de enero del año 2016 -dos mil dieciséis, el C. Daniel García Doehner, presentó ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, un escrito marcado con el número interno de folio SODU: 1905/2016, en el que informa en su carácter de propietario, el cambio de domicilio para oír y recibir notificaciones en el expediente administrativo número: NREGH-26737/2014, referente al trámite de Regularización de Construcción de casa habitación, siendo sita frente a la calle Santa Lucía número 103, en la colonia Bosques de San Ángel Sector Ampliación Palmillas, quedando señalado el nuevo domicilio para oír y recibir notificaciones frente a la calle Lomas del Valle número 1500 -A, Planta Alta, locales 14 y 15, en la colonia Lomas del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Aclarando que el C. Daniel García Doehner, no presentó junto al folio interno número 1905/2016, el comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones del nuevo domicilio.





Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso j) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo cual **NO CUMPLE** con requisito.

10.- Presenta **08-ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos**, suscritos por el C. Arquitecto Natal Rivadeneira Solís, con cédula profesional número 850346, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de responsable del Proyecto y responsable de la Construcción (Obra), por la Regularización de Construcción de 112.02 metros cuadrados para casa habitación unifamiliar, así mismo, por el C. Rubén Salinas Torres, en su calidad de Apoderado General para Actos de Administración del C. Daniel García Doehner siendo éste último propietario del inmueble ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103 entre las calles San Antonio Bexar y Santander, en el Fraccionamiento Bosques de San Angel (Palmillas) del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 22-010-009 presentando también los planos editables en AUTOCAD, bajo formato de CD.

Posteriormente, y derivado del oficio número: FGT/SODU/1205/2016, de fecha 11 –once de julio del año 2016 –dos mil dieciséis, en el que se previene al C. Daniel García Doehner se presentaron **08-ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos**, suscritos por el C. Arquitecto Helmut Sergio Schwarz Garza, con cédula profesional número 8835641, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, en su carácter de responsable del Proyecto y responsable de la Construcción (obra), por la Regularización de Construcción de 112.02 metros cuadrados para casa habitación unifamiliar, así mismo firmado por el C. Daniel García Doehner, en su calidad de propietario del inmueble identificado con el expediente catastral número 22-010-009, ubicado en la frente a la calle Santa Lucía número 103, entre las calles San Antonio Bexar y Santander de la colonia Bosques de San Angel (Palmillas) en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así mismo, presentaron los planos editables en el formato de CD, en AUTOCAD en formato editable.

Concerniente a la descripción de la obra en los planos arquitectónicos y constructivos, se establece que se trata de la Regularización de la Construcción de la edificación para casa habitación unifamiliar, confirmándose con los Datos de la Construcción, sin embargo, una vez analizado el proyecto y de acuerdo a los Dictámenes de Inspección, emitidos por el Departamento de Inspección y Vigilancia adscrito a esta Secretaría, se indica que la obra presentada como **ÁREA POR REGULARIZAR** de 112.12 metros cuadrados, siendo esta área edificada sin contar con la debida licencia correspondiente, expedida por la Autoridad Competente, más aún en los planos arquitectónicos y constructivos el C. Daniel García Doehner, pretende en el presente trámite regularizar única y exclusivamente 112.12 metros cuadrados distribuidos de la siguiente manera: 27.33 metros cuadrados en el Área Sótano, 45.53 metros cuadrados en el Área Planta Baja, y 39.26 metros cuadrados en el Área Planta 1er. Nivel, haciendo parecer que lo único edificado son 617.20 metros cuadrados, siendo previamente autorizados dentro del expediente administrativo número CCON-23124/2012, además de que el C. Daniel García Doehner no se pronuncia sobre las áreas constructivas que forman parte de la edificación que no coinciden lo ilustrado en el plano que muestra el proyecto desglosado, revisado y estudiado en la presente resolución con lo físico construido, tales como la recámara principal y el área debajo de ésta pues es mayor a lo representado en el plano mencionado, además de la existencia de un área no dibujada en el plano arquitectónico y constructivo que se encuentra entre la cochera y la planta superior pero que se encuentra construida, también cabe mencionar que físicamente no se respeta el alineamiento vial marcado de 2.00 metros en banquetas puesto que existen jardineras obstruyendo dicha banqueta, de igual forma el plano adjunto a su solicitud ilustra los cajones de estacionamiento número 4 y 5, sin embargo esta área físicamente forma parte del jardín sin hacer un indicativo que es cochera sin techar, además de que existen físicamente jardineras sin detallar las dimensiones de éstas, por lo que es imposible determinar si cumple con las medidas reglamentarias de un cajón de estacionamiento y el espacio de maniobra; por último omitió el C. Daniel García Doehner expresar lo referente a la altura de las bardas perimetrales, ya que físicamente no coincide la altura proyectada con la altura construida; por consiguiente, los Datos de la Obra y la Descripción Gráfica del proyecto deberían reflejar lo concerniente al Área de Regularización de la Construcción y la Regularización de la Construcción de Bardas perimetrales construidas; todo sin perder de vista que los





Dictámenes de Inspección expedidos por el departamento de Inspección y Vigilancia de esta Secretaría, se detecta lo siguiente:

- En fecha 19 --diecinueve de junio del año 2015 --dos mil quince se realizan los siguientes comentarios: i) Tomar alineamiento de avance anterior, ii) De acuerdo a plano en etapa de acabados, aún no se han habilitado cajones 4 y 5, iii) Cuentan con procedimiento jurídico.
- En fecha 09 --nueve de mayo del 2017 --dos mil diecisiete se realizan los siguientes comentarios: i) No coincide plano con lo físico en los cajones 4 y 5, pues no existen, ii) No coinciden altura de bardas perimetrales, iii) No coincide recámara principal y debajo de esta las áreas son mayores, iv) Existe un área entre la cochera y la planta superior, v) Existen detalles no claros de dibujo en estos planos, v) La edificación se encuentra terminada y cuenta con 3 -tres cajones de estacionamiento, vi) No coincide plano con lo físico.
- En fecha 27 --veintisiete de febrero de 2018 --dos mil dieciocho, se realizan los siguientes comentarios: i) Tomar alineamientos de avance anterior, iii) No coincide plano con lo físico, falta señalar techado de terraza anexa a la sala y sobre este el volado (P. 1er. Nivel), iv) Existe un portón para acceder a área en donde se proyectan cajones 4 y 5.
- En fecha 10 --diez de junio del año 2021 --dos mil veintiuno, se realizan los siguientes comentarios: i) Terminada. El uso actual es casa habitación. ii) Colindancias pegadas al límite de propiedad a la derecha con casa habitación y a la izquierda con terreno baldío. iii) Al momento de la visita, el inmueble se encuentra habitado y habilitado como casa habitación. iv) La casa habitación se encuentra conforme a lo representado en planos, sin embargo se hicieron algunas anotaciones en plano. v) El arroyo de calle por Santa Lucía es de 7.00 metros, ancho de banqueta de ambos lados del predio es de 2.00 metros.
- En fecha 25 --veinticinco de noviembre del año 2021. --dos mil veintiuno, se realizan los siguientes comentarios: i) Terminada. Cajón (1 y 2) 5.78 x 6.30, Cajón (3) 3.3 x 6.3, (4 y 5) 3.30 ancho. ii) El uso actual es habitada. Colindancias pegadas al límite de propiedad a la derecha con casa habitación y a la izquierda con baldío. iii) No cumple con plano. iv) El arroyo de calle por Santa Lucía es de 7.00 metros, ancho de banqueta del lado del predio es de 2.00 metros y del otro lado sin banqueta, ver observaciones en plano."

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 288, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 340, inciso c), y 342 fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo cual, **NO CUMPLE** con el requisito.

II.- Presenta escrito de fecha 11 --once de junio del año 2015 --dos mil quince, suscrito por el C. Arquitecto Natal Rivadeneira Solís, con cédula profesional número 850346, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual manifiesta ser el perito responsable del proyecto de la edificación de casa habitación unifamiliar a realizarse en el predio ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103, en la colonia Bosques de San Ángel sector Palmillas, identificado con el expediente catastral número 22-010-009.

De igual forma, y derivado del oficio número: FGT/SODU/1205/2016, de fecha 11 --once de julio del año 2016 --dos mil dieciséis, en el que se previene al C. Daniel García Doehner se presenta escrito de fecha 06 --seis de marzo del año 2017 --dos mil diecisiete, suscrito por el C. Arquitecto Helmut Sergio Schwarz Garza, con cédula profesional número 8835641, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual manifiesta ser el perito responsable del proyecto de la regularización de construcción de 112.02 metros cuadrados para casa habitación unifamiliar en un predio ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103 en la colonia Bosques de San Ángel Sector Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 22-010-009.



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 8470 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2024

25



Una vez revisado el número 10 inmediatamente anterior de la presente resolución, se detecta que no coincide la información. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 288, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 340, inciso d) y 342, inciso d), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que **NO CUMPLE** con el requisito.

12.- Presenta escrito de fecha 11 -once de junio del año 2015 -dos mil quince, suscrito por el C. Arquitecto Natal Rivadeneyra Solís, con cédula profesional número 850346, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual manifiesta ser el perito responsable de la Construcción (Obra) de casa habitación unifamiliar a realizarse en el predio ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103, en la colonia Bosques de San Ángel sector Palmillas de , identificado con el expediente catastral número 22-010-009.

De igual forma, y derivado del oficio número: FGT/SODU/1205/2016, de fecha 06 -seis de marzo del año 2017 -dos mil diecisiete, en el que se previene al C. Daniel García Doehner se presenta escrito de fecha 06 -seis de marzo del año 2017 -dos mil diecisiete, suscrito por el C. Arquitecto Helmut Sergio Schwarz Garza, con cédula profesional número 8835641, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual manifiesta ser el perito responsable de la Construcción (obra) por la regularización de construcción de 112.02 metros cuadrados para casa habitación unifamiliar en un predio ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103 en la colonia Bosques de San Ángel Sector Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 22-010-009.

Una vez revisado el número 10 anterior de la presente resolución, se detecta que no coincide la información. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 288, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 340, inciso f) y 342, inciso e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo que **NO CUMPLE** con el requisito.

13.- Memoria de Cálculo del Diseño Estructural y Planos Estructurales, fechados en el mes de octubre del año 2012 -dos mil doce, realizado por el C. Ingeniero Civil Isaías Robles Montemayor, con cédula profesional número 3921469, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito fechado el día 12 -doce de octubre de 2012 -dos mil doce, en el cual informa ser el perito responsable del Cálculo Estructural de las losas, así como de la cimentación de la residencia ubicada en el lote número 009, de la manzana número 010, del Fraccionamiento Bosques de San Ángel (Pamillas) ubicado en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Recalcando que la Memoria de Cálculo del Diseño Estructural antes descrita es copia, por lo que debió presentarse el documento en el que conste la memoria de cálculo con cada hoja firmada en original, y planos estructurales firmados en original por el C. Ingeniero Civil Isaías Robles Montemayor. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 288, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 340, incisos e) e i) y 342, fracción II, incisos a) y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo que **NO CUMPLE** con el requisito.

14.- Estudio Geológico, de fecha 20 -veinte de julio del año 1999 -mil novecientos noventa y nueve, realizado por el C. Maestro en Ciencias con Especialidad en Hidrología Subterránea Benito Muñoz Hernández, con cédula profesional número 3892211, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito fechado el día 20 -veinte de noviembre del año 2016 -dos mil dieciséis, en el cual informa ser el perito responsable del Estudio Geológico efectuado para el proyecto de construcción de una casa habitación unifamiliar, en el predio ubicado frente a la manzana número 010, lote número 009, en la calle Santa Lucía número 103, en la colonia Bosques de San Ángel (Pamillas) marcado con el expediente catastral número 22-010-009. Recalcando que el Estudio Geológico antes descrito no cuenta con firma autógrafa en cada hoja del C. Maestro en Ciencias con Especialidad en Hidrología Subterránea Benito Muñoz Hernández, por lo que debió presentarse el documento en el que conste cada hoja firmada en original. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 288, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del





Estado de Nuevo León, 340, inciso i) y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo que **NO CUMPLE** con el requisito.

15.- **Estudio Hidrológico**, fechado en el mes de julio del año 2011 -dos mil once, realizado por el C. Ingeniero Civil Antonio Fuentes Cruz, con cédula profesional número 3489775, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito fechado el día 25 -veinticinco de noviembre del año 2016 - dos mil dieciséis, en el cual informa ser el **perito responsable del Estudio Hidrológico** efectuado para el proyecto de construcción de una casa habitación unifamiliar, en el predio ubicado frente a la manzana número 010, lote número 009, en la calle Santa Lucía número 103, en la colonia Bosques de San Ángel (Palmillas) marcado con el expediente catastral número 22-010-009. Recalcando que el Estudio Hidrológico antes descrito es copia, por lo que debió presentarse el documento en el que conste el Estudio Hidrológico con cada hoja firmada en original por el C. Ingeniero Civil Antonio Fuentes Cruz, por lo que debió presentarse el documento en el que conste cada hoja firmada en original. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 288, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 340, inciso i) y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo que **NO CUMPLE** con el requisito.

16.- **Estudio de Mitigación de Riesgos** fechado en el mes de julio del año 2016 -dos mil dieciséis, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Ernesto Treviño Marfil, con cédula profesional número 7998517, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito fechado en el mes de julio del año 2016 -dos mil dieciséis, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Estudio de Mitigación de Riesgos**, respecto del terreno en donde se pretende la construcción de una casa habitación a realizar en el lote ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103, Lote 009, Manzana 010, de la colonia Bosques de San Ángel (Palmillas), en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 288, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León; por lo que **CUMPLE** con el requisito.

17.- Escrito fechado el día 25 -veinticinco de noviembre del año 2016 -dos mil dieciséis, firmado por el C. Daniel García Doechner en su carácter de propietario del predio identificado con el expediente catastral número 22-010-009, sito frente a la calle Santa Lucía número 103, en la colonia Bosques de San Ángel Sector Ampliación Palmillas, dirigido a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, y recibido por ésta el día 1ro. -primero de diciembre del año 2016 -dos mil dieciséis, marcado con el número de folio interno SODU: 1901/2016, en el que informa el cambio de domicilio para oír y recibir notificaciones dentro del expediente administrativo número: **NREGH-26737/2014**, para quedar señalado el domicilio ubicado frente a la calle Lomas del Valle número 1500 -A, Planta Alta, Locales 14 y 15, en la colonia Lomas del Valle, C.P. 66256 en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Como se ha dicho anteriormente, el C. Daniel García Doechner, no presentó junto al folio interno número 1905/2016, como anexo el comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones del nuevo domicilio.

18.- Carta Poder simple de fecha 25 -veinticinco de julio del año 2016 -dos mil dieciséis, firmada por el C. Daniel García Doechner, en el que otorga a los C.C. Arquitectos Helmut Sergio Schwarz Garza y Argelia Maribel Pérez Cantú Poder tan amplio, cumplido y bastante como en derecho sea necesario para que realice ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, los trámites, toma de decisiones, comparecencias, para cualquier asunto relacionado para obtener la Regularización de 112.02 metros cuadrados de construcción para casa habitación unifamiliar, en el predio marcado con el expediente catastral número 22-010-009, localizado frente a la calle Santa Lucía número 103, en la colonia Bosques de San Ángel Sector Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y acepta los requisitos y obligaciones que le fueron impuestas. Siendo firmado también en aceptación de dicho Poder por los C.C. Arquitectos Helmut Sergio Schwarz Garza y Argelia Maribel Pérez Cantú.



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

27



19.- Que en fecha 11 –once del mes de julio del año 2016 –dos mil dieciséis, la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, dictó la resolución marcada con el oficio número: FGT/SODU/1205/2016, para prevenir y requerir al C. Daniel García Doehner en su carácter de propietario del inmueble ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103, entre las calles San Antonio Bexar y Santander, en la colonia Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 22-010-009, y quien tramita, la Licencia de Construcción (Regularización) para casa habitación unifamiliar, dentro del número de expediente administrativo número: NREGH-26737/2015, a fin de que presentaran a esta Autoridad, la documentación siguiente:

5. "Deberá presenta una nueva Solicitud por escrito en los términos del Artículo 318 de este reglamento, en la que además indique lo que se quiere construir y el o los usos, funciones, giros o destinos que se pretendan; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 340 inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.

6. Deberá realizar adecuaciones en el plano del proyecto presentado, para lo cual será necesario acudir a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en virtud de recibir el plano con las modificaciones requeridas y posteriormente presentar un juego de 6-seis copias, firmadas en original, adjuntando a esto el archivo electrónico; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 340 inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.

7. De acuerdo al Dictamen Técnico con Oficio CI-AJCV-073/CHU/MZO-2016 de fecha 17-dieciséis de marzo del 2016-dos mil dieciséis, la Coordinación de Ingenierías de la entonces Secretaria de Desarrollo Sustentable, concluye lo siguiente:

b) **falta el ESTUDIO DE MITIGACION DE RIESGOS.** En base al artículo 151 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León (Reforma POE/NL/11-04-2011), para todos los proyectos de construcción que se pretendan desarrollar en terrenos con pendientes iguales o mayores al 45%, solo se podrán urbanizar o construir siempre y cuando se lleven a cabo obras de mitigación y eliminación de riesgos conforme a estudios técnicos de peritos certificados en las materias correspondientes.

8. Las demás que para tal efecto se señalen en el artículo 318 del presente Reglamento y demás leyes aplicables o disposiciones administrativas de carácter general que expida el Ayuntamiento; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 340 inciso a); del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León."

Lo anterior, se notificó el día 19 -diecinueve del mes de julio del año 2016 –dos mil dieciséis, entendiéndose la diligencia con el C. Mario Adrián Vázquez Campos, quien se ostentó en su carácter de Empleado del Inmueble de la persona que se buscaba, comparecieron a fin de desahogar la preventiva formulada, sin embargo, del análisis de dicho escrito de fecha 03 -tres del mes de agosto del año 2016 –dos mil dieciséis y sus anexos se advierte que adjuntó diversa documentación para revisión interna.

20.- Según el plano oficial presentado al momento del ingreso el día 12 –doce de junio del año 2015 –dos mil quince, se analiza una pendiente natural del suelo máxima de 56.39%, y de acuerdo a lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 340, inciso b), y 342, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. El C. Daniel García Doehner, debió adjuntar a su solicitud formal y escrito 02 -dos planos topográficos cuando el lote o predio tenga pendiente natural del suelo mayor al 30.00%. dichos planos se deben acompañar con un estudio de pendientes, los cuales



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 66209  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 8400 4400  
www.sanpedro.gob.mx

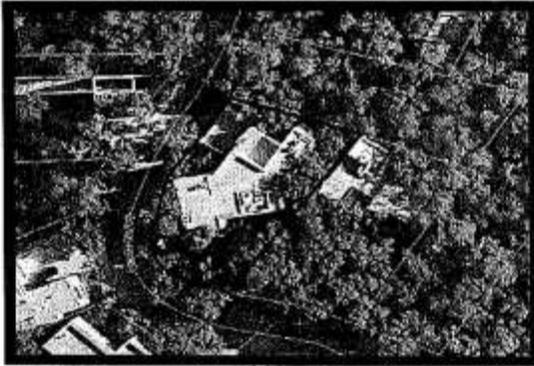
DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

28



deben contener la firma autógrafa del Ingeniero Civil o Arquitecto que los elaboró, así como de una copia de su cédula profesional y la firma autógrafa del propietario. Por lo cual **NO CUMPLE** con requisito.

#### **IV.- INSPECCIÓN FÍSICA:**



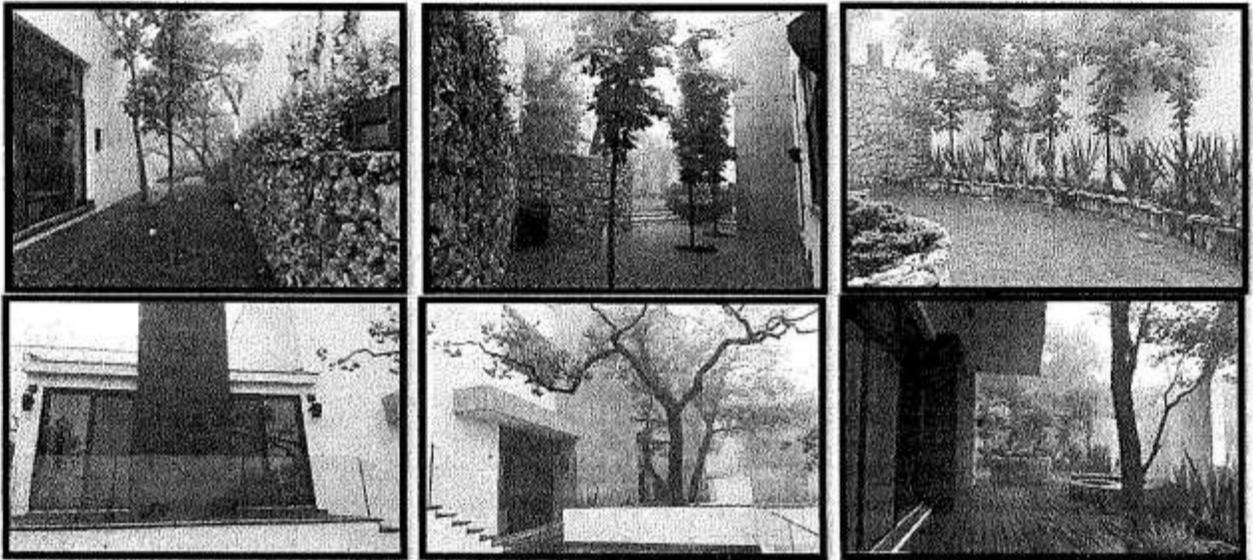
**Fecha Inspección:** 19 –diecinueve de junio del año 2015 –dos mil quince.

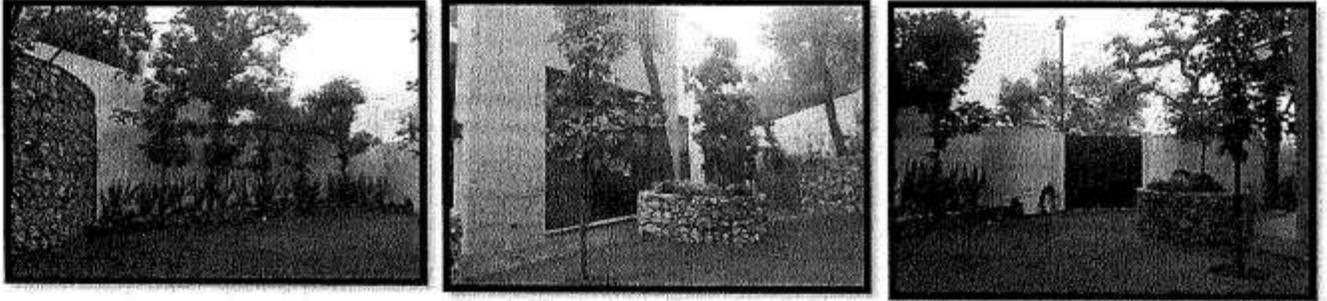
**Avance de obra:** “\* Tomar alineamiento de avance anterior. \* De acuerdo a plano en etapa de acabados, aún no se han habilitado cajones 4 y 5. \* Cuentan con procedimiento jurídico, se ingresan 04 -cuatro fotografías en el Sistema.”



**Fecha Inspección:** 09 –nueve de mayo del año 2017 –dos mil diecisiete.

**Avance de obra:** \* No coincide plano con lo físico en los cajones 4 y 5 no existen. \* No coinciden altura de bardas perimetrales. \* No coincide recámara principal y debajo de esta las áreas son mayores. \* Existe un área entre la cochera y la planta superior. (Existen detalles no claros de dibujo en estos planos), está terminada, cuenta con 3 -tres cajones de estacionamiento, uso actual: casa habitación, No coincide plano con lo físico, se ingresan 10 -diez fotografías en el Sistema.”





**Fecha Inspección:** 27 -veintisiete de febrero del año 2018 –dos mil diecisiete.

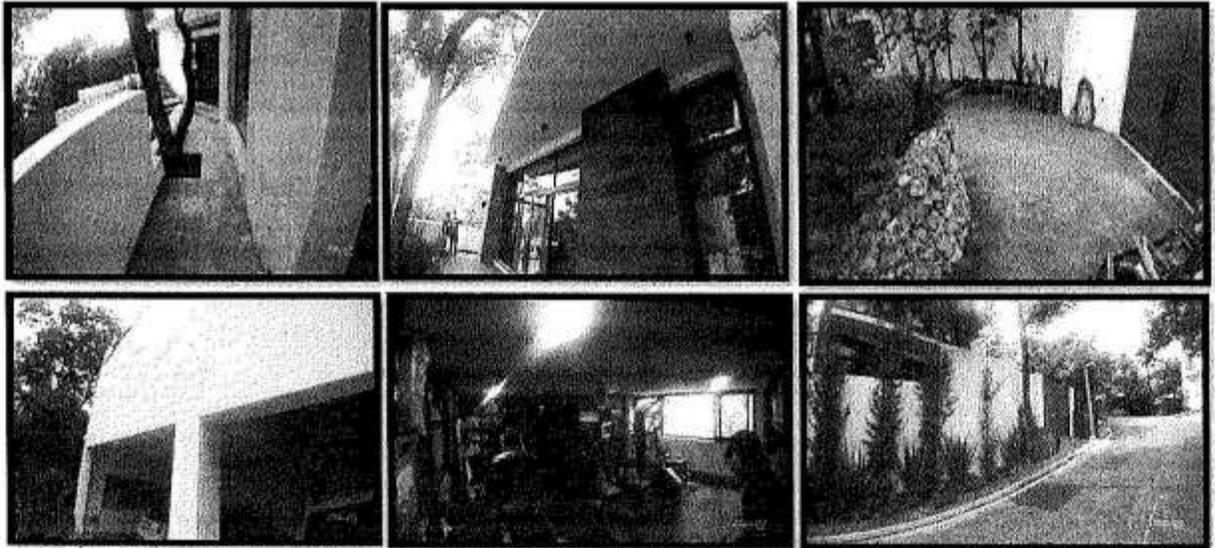
**Avance de obra:** “\* Tomar alineamientos de avance anterior. \* No coincide plano con lo físico, falta señalar techado de terraza anexa a la sala y sobre este el volado (P. 1er. Nivel). \* Existe un portón para acceder a área en donde se proyectan cajones 4 y 5, se ingresan 4 –cuatro fotografías en el Sistema. “\* Tomar alineamientos de avance anterior. \* No coincide plano con lo físico, falta señalar techado de terraza anexa a la sala y sobre este el volado (P. 1er. Nivel). \* Existe un portón para acceder a área en donde se proyectan cajones 4 y 5, se ingresan 04 -cuatro fotografías en el Sistema.”



**Fecha Inspección:** 10 –diez de junio del año 2021 –dos mil veintiuno.

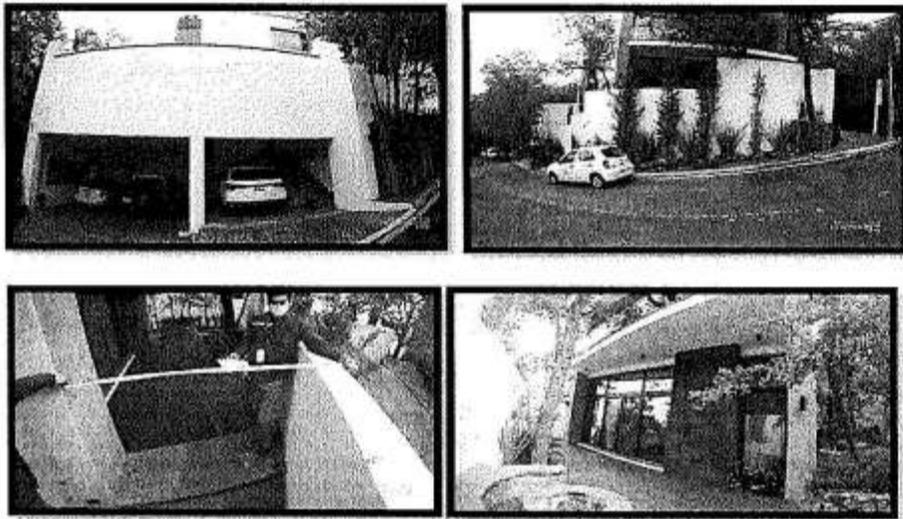
**Avance de Obra** “Terminada. El uso actual es casa habitación. Colindancias pegadas al límite de propiedad a la derecha con casa habitación y a la izquierda con terreno baldío. Al momento de la visita, el inmueble se encuentra habitado y habilitado como casa habitación. La casa habitación se encuentra conforme a lo representado en planos, sin embargo se hicieron algunas anotaciones en plano. El arroyo de calle por Santa Lucía es de 7.00 metros, ancho de banqueta de ambos lados del predio es de 2.00 metros, ver croquis. Se ingresa al sistema caratula de dictamen de Inspección y 11 –once





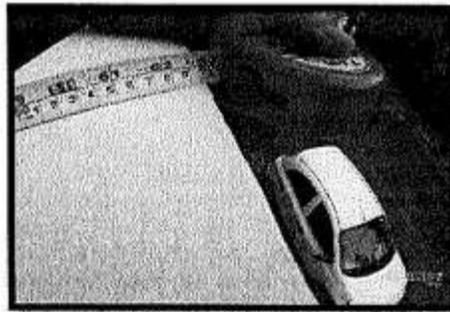
**Fecha Inspección:** 25 –veinticinco de noviembre del año 2021 –dos mil veintiuno.

**“Observaciones:** Terminada. Cajón (1 y 2) 5.78 x 6.30, Cajón (3) 3.3 x 6.3, (4 y 5) 3.30 ancho. El uso actual es habitada. Colindancias pegadas al limite de propiedad a la derecha con casa habitación y a la izquierda con baldío. No cumple con plano. El arroyo de calle por Santa Lucia es de 7.00 metros, ancho de banquetta del lado del predio es de 2.00 metros y del otro lado sin banquetta, ver observaciones en plano. Se ingresa al sistema inspección física y 23 fotografías.”

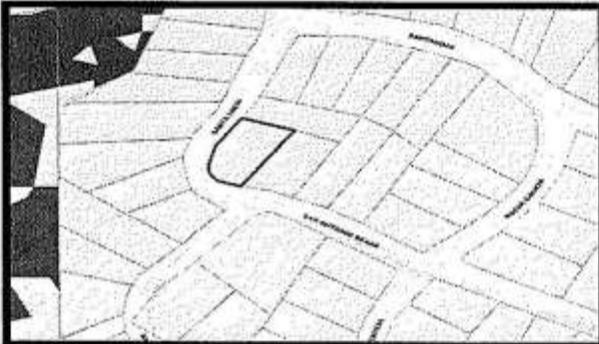


Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (51) 8400 4409  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

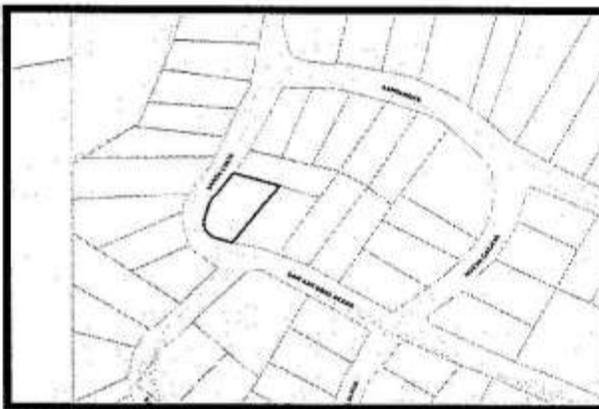


**V.- ZONIFICACIÓN Y DENSIDAD:**



**Plano E1 de Zonificación Primaria**

Conforme con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su **Plano E1 de Zonificación Primaria**, y de conformidad con el artículo 14 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el predio identificado con el expediente catastral número 16-019-002, se sitúa por ubicación en "Área Urbana".



**Plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo.**

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su **Plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo**, el predio identificado con el expediente catastral número 22-010-009, se ubica en una Zona con uso del suelo Habitacional clasificada como "Habitacional Unifamiliar I", dentro de la Zona Habitacional de Montaña.



Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 8400 4409  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

*[Handwritten signature]*  
32

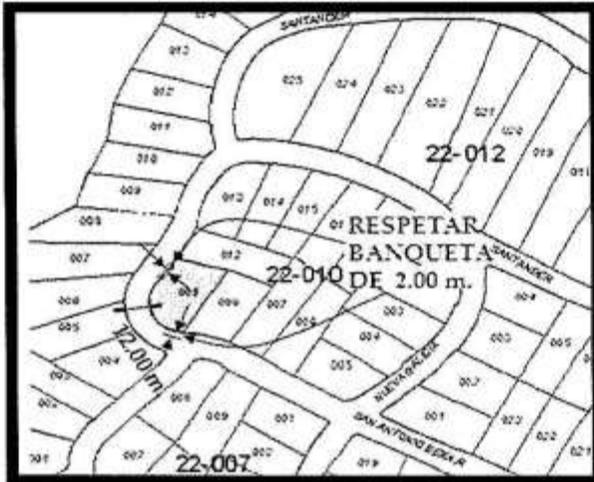


**Plano E3 de Densidades Habitacionales y CUS Máximo.**

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su **Plano E3 de Densidades Habitacionales y CUS Máximo**, así como, con lo dispuesto por los artículos 36 y 54 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el predio identificado con el expediente catastral número 22-010-009, con uso habitacional unifamiliar en área urbana tiene una densidad tipo "H15" superficie mínima por lote de 1,200.00 metros cuadrados.

Cabe señalar que el lote identificado con el expediente catastral número 22-010-019, con una superficie de 812.47 metros cuadrados, forma parte del fraccionamiento denominado "Bosques de San Ángel Ampliación del Primer Sector", de conformidad con el plano suscrito a los 31 –treinta y uno de enero del año 1978 –mil novecientos setenta y ocho, por el entonces C. Secretario Ejecutivo de la Comisión de Planificación y Obras del Estado de Nuevo León, en el que se aprueba por la entonces Comisión de Planificación y Obras en la forma y términos expuestas en su Acuerdo contenido en el Plano número 4, del Acta número 33, relativa a su sesión celebrada el día 29 –veintinueve de octubre de 1976 –mil novecientos setenta y seis, el Fraccionamiento "Bosques de San Ángel Ampliación Primer Sector (Palmillas). Plano inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: 78, volumen: 39, libro: 4, sección: Fraccionamientos, unidad: Garza García, en fecha: 31 –treinta y uno de enero de 1978 –mil novecientos setenta y ocho.

**VI.- ALINEAMIENTO VIAL:**



"El alineamiento vial para la calle Santa Lucía y para la calle Antonio Bexar es de 12.00 metros, debiendo respetar el predio banquetas de 2.00 metros en ambas vialidades. No tiene afectación."

**VII.- CONCEPTOS:**

Los conceptos de "Zona de Montaña", y "Zona Habitacional de Montaña", se definen por el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos siguientes:

**Zona de Montaña:** Aquella zona que por sus características topográficas, geológicas y naturales requiere de una normatividad específica, misma que es delimitada en el artículo 499 del presente Reglamento. Lo



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

33

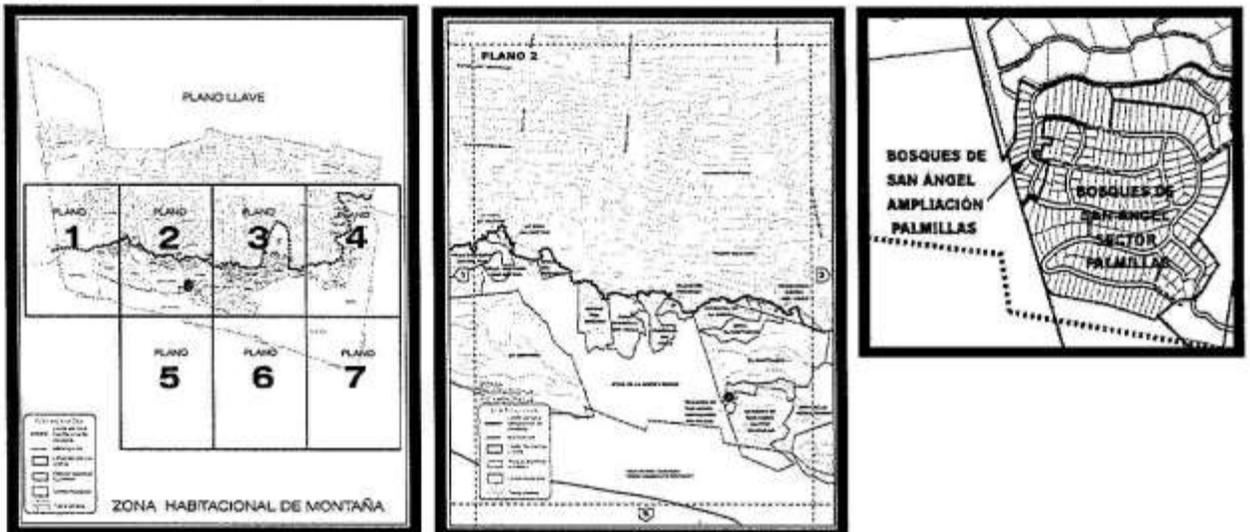


anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2, fracción CIV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**Zona Habitacional de Montaña:** Es aquella zona, lote o predio que el Plan determine con uso de suelo habitacional ubicada dentro de la zona de montaña, incluyendo sin limitación, las especificadas en los artículos 51 y 499 de este Reglamento. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2, fracción CVI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

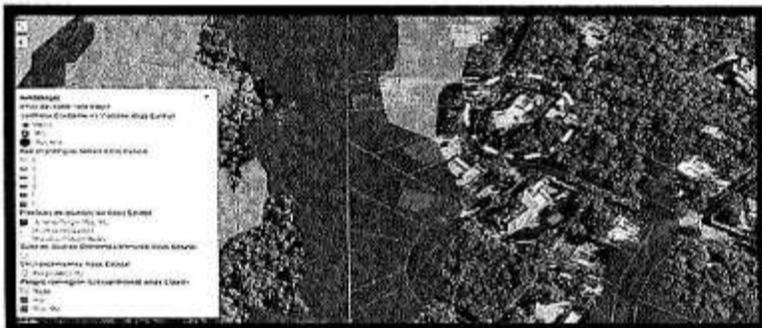
#### **VIII.- PLANO DE ZONA DE MONTAÑA:**

El predio identificado con el expediente catastral número 22-010-009 pertenece al Fraccionamiento denominado "Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas", del municipio, y de conformidad con el artículo 51, segundo párrafo, número 3, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el referido Fraccionamiento se localiza dentro de la **Zona Habitacional de Montaña**; así mismo, el artículo 499 del Reglamento Municipal multicitado, delimita la Zona Habitacional de Montaña gráficamente mediante el denominado "Plano Llave" y sus planos respectivos, en el presente caso el Plano número 2 contenido en la disposición antes invocada, ubica al predio de referencia en la Zona Habitacional de Montaña, según se ilustra de la siguiente manera:



#### **IX.- ZONA DE RIESGO:**

El Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, sitúa por ubicación al inmueble identificado con el expediente catastral número 22-010-009, en una Zona **SIN** reporte de Riesgo Hidrometeorológico, así como, **SIN** reporte de Riesgo Geológico.



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

34



### **DICTÁMENES DE INGENIERÍAS:**

Dictámenes de Ingenierías elaborados por la Coordinación de Ingenierías adscrita a la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, en fecha 17 -diecisiete de marzo y 13 -trece de octubre, ambos del año 2016 -dos mil dieciséis, bajo el oficio número: CI-AJCV-073/CHU/MZO-2016 y CI-AJCV-326/CHU/OCT-2016 respectivamente, detectan que el predio en cuestión NO presenta Riesgo Hidrometeorológico, además cabe señalar que NO presenta reporte de Riesgo Geológico.

### **X.- ANÁLISIS DE LO SOLICITADO:**

Lo solicitado actualmente consiste en la Regularización de Construcción en la edificación para casa habitación unifamiliar, en el predio identificado con el expediente catastral número 22-010-009.

De lo anterior se advierte que, para el caso de resolver una solicitud de Licencia de Construcción para un predio ubicado en una Zona Habitacional de Montaña, la cual es competencia del R. Ayuntamiento Municipal, deberá previamente justificarse dicha construcción mediante las medidas de mitigación que se precisen, las cuales serán determinadas por los estudios técnicos respectivos, debidamente elaborados por peritos en la materia de que se trate.

Ahora bien, como se indicó en el punto que antecede, el predio en comento se sitúa por ubicación dentro de la **ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA** de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50, 51, número 3 y 499, Plano Llave, en relación con el Plano número 3 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el presente asunto es competencia del R. Ayuntamiento del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 328, fracción I, inciso e), y último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León

Por lo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 317, en relación con los numerales 318, 319 y 320 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el interesado presentó los siguientes estudios, en los cuales señalan además las medidas de mitigación aplicables:

#### **ESTUDIOS:**

- a) Memoria de Cálculo del Diseño Estructural.
- b) Estudio Hidrológico.
- c) Estudio Geológico.
- d) Estudio de Mitigación de Riesgos.

#### **ESTUDIO DE MITIGACIÓN DE RIESGOS:**

##### **\* ANEXO DE CONSTRUCCIÓN:**

- **Se deberá cumplir con las indicaciones del Ing. Geól. Ernesto Treviño Marfil con número de cédula profesional 7998517 en relación a su Estudio de Mitigación de Riesgos; en el cual se concluye que el Procedimiento de Construcción será a base de Excavaciones por Tramos y Ángulo de Reposo apuntalando horizontalmente entre los taludes de contención, construyendo los Muros de Contención de forma inmediata en los tramos de excavación.**

##### **\* RECOMENDACIONES DE CONSTRUCCIÓN:**

- **Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia en todo el proceso de formación y Estabilización de Taludes para garantizar su estabilidad y contención; con el fin de reducir los riesgos de derrumbes ó deslaves que puedan ocasionar pérdidas materiales y humanas.**
- **Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia y del Laboratorio de Mecánica de Suelos en todo momento de la construcción, en su etapa de Cimentación.**





- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Estructuras en todo momento de la construcción; desde su etapa de Cimentación hasta el término de la construcción de la Estructura.

En relación con lo establecido por los artículos 317, 318, 319, y 320 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, esta Secretaría cuenta con un área de Coordinación de Ingenierías, la cual revisa la Memoria de Cálculo del Diseño Estructural, el Estudio Geológico, el Estudio Hidrológico y el Estudio de Mitigación de Riesgos, presentado por el interesado en cumplimiento de lo establecido por los artículos 340, inciso i) y 342, fracción II, incisos a) y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismos estudios que se encuentran elaborados por ingenieros especialistas de la materia; esto a efecto de que el interesado cumpla con las medidas de mitigación que correspondan.

**XI.- DICTÁMENES TÉCNICOS EXPEDIDOS POR LA COORDINACIÓN DE INGENIERÍAS ADSCRITA A LA DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL URBANO DE ÉSTA SECRETARÍA:**

En atención a los referidos estudios, la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, a través de la Coordinación de Ingenierías, elaboró los Dictámenes Técnicos respectivos, con número de oficio: CI-AJCV-073/CHU/MZO-2016 y CI-AJCV-326/CHU/OCT-2016, de fecha 17 -diecisiete de marzo y 13 -trece de octubre ambos del año 2016 -dos mil dieciséis, respectivamente, de la siguiente manera:

- Oficio número: CI-AJCV-073/CHU/MZO-2016:

**“DICTAMEN TÉCNICO  
(Incompleto; Ver Conclusiones)**

**ASUNTO.-** Revisión de expediente técnico para Licencia de Regularización de construcción de 112.02m<sup>2</sup> para Casa Habitación; en una superficie de terreno de 844.65m<sup>2</sup>, con una **pendiente máxima del terreno de 56.39% según Plano Oficial.**

**UBICACIÓN.-** Santa Lucia No.103 Col. Bosques de San Ángel (Palmillas); con número de expediente catastral 22-010-009; del municipio de San Pedro Gza.Gcía., N. L.

**PROPIETARIO(S).-** Daniel García Doehner.

**ANTECEDENTES:**

- El día 22 de Febrero del 2016 se recibió el expediente **NREGH-26737/2015** por medio del oficio No. CGL/CHU/455/2016.
- El día 17 de Marzo del 2016 se realizó el presente dictamen.

NIVEL	ÁREA EXISTENTE AUTORIZADA	DEMOLICIÓN	ÁREA CONSTRUIDA	AREA POR REGULARIZAR	TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
SOTANO	134.54 M2	0	60.64 M2	0	312.48 M2	---
SEMI-SOTANO	0	0	101.23 M2	0	265.56 M2	---
PLANTA BAJA	264.42 M2	0	309.95 M2	0	312.48 M2	---
PLANTA BAJA	218.24 M2	0	257.50 M2	0	672.47 M2	---





<b>AREA TOTAL</b>	<b>617.20 M2</b>	<b>0</b>	<b>312.48 M2</b>	<b>0</b>	<b>312.48 M2</b>	<b>---</b>
-------------------	------------------	----------	------------------	----------	------------------	------------

Basándose tanto en la topografía y geomorfología (local y de la zona), como en el proyecto arquitectónico descrito, se deberán atender estrictamente los **PROCEDIMIENTOS, RECOMENDACIONES y MEDIDAS DE CONSTRUCCIÓN** de los diferentes estudios solicitados para poder descartar efectos y riesgos potenciales adversos a las estructuras geológicas y de edificación, mismas del proyecto y de su entorno.

#### **HIDROLÓGICO:**

Estudio realizado por el Ing. Civil Antonio Fuentes Cruz. Con número de cédula profesional 3489775; y domicilio en Riva Palacio No.2033 Col. Privada San Carlos, Gpe. N.L.

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- El propósito de este estudio consiste en realizar un análisis hidrológico superficial del predio en estudio, determinando así el caudal aportado en condiciones actuales y el incremento de caudal generado por la urbanización futura del mismo.
- El análisis hidrológico superficial realizado en este estudio consistió en determinar si el predio tendrá alguna afectación hidrológica externa importante.
- Se determinaron los caudales generados por el predio en condiciones actuales y en condiciones de proyecto obteniendo para un periodo de retorno de 50 años los siguientes caudales: 0.044 m<sup>3</sup>/s y 0.057 m<sup>3</sup>/s.
- Con estos resultados se determina un incremento de caudal del orden del 29.54% para lluvias asociadas a 50 años.
- El análisis hidrológico superficial del predio arroja que no se tendrán problemas de zonas de inundación dentro del mismo, ni afectaciones hidrológicas de cauces y corrientes externas. Solo se hace la recomendación de desalojar el agua del predio por la calle Santa Lucía, la cual tiene las pendientes adecuadas hacia el sistema de Drenaje Pluvial del fraccionamiento.
- Se recomienda utilizar bajantes pluviales de 4" de diámetro, las cuales por su dimensión son menos susceptibles a taponamientos por basura o tierra.

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada **SI cumple con los requerimientos Hidrológicos.**

#### **GEOLÓGICO:**

Estudio realizado por el M.C./Ing. Civil Benito Muñoz Hernández. Con números de Cédulas Profesionales 3892211/191136; y domicilio en Cam. al Mirador No.5200 Col. Del Paseo Residencial, Mty. N.L.

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- El terreno se ubica en una elevación aproximada de 1,140 msnm sobre la ladera NE de la Sierra Madre Oriental caracterizada por sus grandes pendientes.
- Geomorfológicamente el terreno se ubica en una zona de arrastre y transporte de materiales dada su elevación y las pendientes de la ladera que se ubica.
- La principal roca aflorante en toda el área del predio la constituye el conglomerado formado por fragmentos de caliza y cementada calcáreo arcilloso, el cual muestra fragmentos sueltos en la superficie producto de su disgregación y una cementación muy variable, dando lugar a zonas o "bolsas" en estado suelto. El conglomerado está cubierto por una capa de suelo compuesto por arcilla y gravas con espesor medio de 0.5m.
- Los materiales pétreos superficiales aflorantes en el terreno son producto del transporte o acarreo, desde las partes altas de la sierra, ocasionado por los fenómenos naturales durante el proceso de plegamiento de las rocas sedimentarias marinas originalmente depositadas en forma horizontal; su equilibrio natural se ha modificado por la remoción de materiales en las excavaciones hechas para alojar las calles dando lugar a taludes poco estables sobre todo durante los periodos de lluvias intensas.
- Las propiedades mecánicas de los materiales pétreos son muy variables pues depende del tamaño de los fragmentos, de sus empaquetado y del grado de cementación que tengan por lo cual es de esperarse una



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

37



respuesta no homogénea a los esfuerzos inducidos por las obras a construir, teniendo como casos extremos los bloques de caliza y conglomerado de gran rigidez y los materiales que contienen arcilla en estado suelto o bien los huecos vacíos entre los bloques.

- La masa de conglomerado presenta espesores variables, llegando a ser nulo en la parte oriental de fraccionamiento y en el cauce del arroyo situado al Poniente del predio a una distancia aproximada de 150 metros. En el terreno estudiado se estima un espesor de esta roca del orden de 15 a 20m.
- La existencia de oquedades en la superficie, permite deducir su presencia en toda la masa de conglomerado por lo cual es de esperarse que aparezcan en toda la masa de conglomerado por lo cual es de esperarse que aparezcan en las excavaciones que se harán para alojar las cimentaciones.
- Desarrollar el proyecto arquitectónico lo más apegado a las pendientes del terreno natural con el fin de evitar la realización de grandes cortes y la construcción de muros de contención elevados dado que la cementación y empaquetamiento de los materiales pétreos naturales son muy variables y pueden tornarse inestable.
- Verificar la calidad de la masa de roca o suelo de desplante de la cimentación durante las excavaciones, a fin de detectar la presencia de huecos o cavidades importantes, en caso de que existan.
- En caso de que se presenten huecos o zonas blandas en contacto con bloques de caliza o bloques de conglomerado cementado durante las excavaciones para la cimentación es recomendable retirar el material suelto y rellenar los huecos con concreto hidráulico hasta una profundidad no menor de 1.0m para formar la plantilla de cimentación.
- Se recomienda hacer una limpieza de las cavidades, en caso de que se presenten, con agua a presión para inducir localmente el arrastre de los materiales finos hacia zonas inferiores y mejorar el contacto entre el concreto y los bloques de roca consolidada.
- En cuanto a la cimentación se recomienda el uso de cimienta corrido a manera de trabes de cimentación evitando, dentro de lo posible, el uso de Zapatas Aisladas debido a la heterogeneidad del material de apoyo constituido por los grandes bloques y los materiales sueltos grava y arcilla, que rellenen los espacios o "huecos" que existen en los primeros.

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada **SI cumple con los requerimientos Geológicos.**

#### **MECÁNICA DE SUELOS:**

Estudio realizado por el Ing. Civil Arturo Javier Jiménez Rodríguez. Con No. de Céd. Prof. 2114449; y domicilio en Lázaro Cárdenas No.436 Col. Emiliano Zapata, Mty. N.L.

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- El número de sondeos y recuperación de muestras (en este caso 1 sondeo a una profundidad de 7.0m) se fundamentó en las características peculiares del proyecto, condiciones topográficas y de áreas del predio. Por lo que es factible que la estructura y condiciones del suelo en zonas donde no se exploró, sean diferentes a las descritas en el presente estudio.
- En el predio objeto de estudio se localizaron suelos aluviales compuestos por arcillas de coloraciones y tonalidades tales como café rojizo; donde dichos materiales se encuentran mezclados con gravas. Así mismo se detectaron estrato de gravas empacadas en arcilla café rojizo y un estrato de conglomerado.
- La utilización de una cimentación a base de **Zapatas Corridas**, mismas que deberán de estar desplantadas a una **profundidad de entre 1.00 y 1.30m** a partir del nivel de inicio del Sondeo exploratorio, utilizando para el diseño una **Capacidad de Carga Admisible de 1.80 kg/cm<sup>2</sup>**, para un factor de Seguridad de 3.00, ya considerado de acuerdo a la teoría del Dr. K. Terzaghi.
- Se recomienda retirar del fondo de la excavación todo el material suelto producto del corte y proteger el estrato con una plantilla de concreto pobre.
- Para el relleno de las excavaciones realizadas donde se alojara la cimentación se deberá utilizar un material de banco previo análisis de laboratorio, así mismo si el material producto de corte no presenta un volumen considerable de grava y boleos mayores de 3" y/o arcilla de coloración obscura, este podrá ser utilizado como relleno, compactándolo con bailarina ó pisón de mano en capas de no más de 0.20m de espesor a un 90% mínimo de su Peso Volumétrico Seco Máximo.



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 2401 4800  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

38



Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada **SI cumple con los requerimientos de Mecánica de Suelos.**

#### **ESTRUCTURAL:**

Estudio realizado por el Ing. Civil Isaías Robles Montemayor. Con número de cédula profesional 3921469; sin domicilio especificado.

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

Este proyecto se diseñó a base de Estructura de Concreto Hidráulico con resistencias a la compresión  $f'c=200\text{kg/cm}^2$ ; reforzado con varillas de acero estructural con esfuerzo de fluencia  $f_y=4,200\text{kg/cm}^2$ .

- La Cimentación está diseñada a base de Zapatas Aisladas unidas con Trabes de Cimentación, y Muros de Contención en "T" invertida de concreto sólido. Todo de concreto hidráulico con resistencia a la compresión  $f'c=200\text{kg/cm}^2$  reforzado con varillas de acero estructural con esfuerzo de fluencia  $f_y=4,200\text{kg/cm}^2$ .
- La Estructura está compuesta por Muros Cargadores con Castillos y Cerramientos, Columnas, Vigas. Todo de concreto hidráulico con resistencia a la compresión  $f'c=200\text{kg/cm}^2$  reforzado con varillas de acero estructural con esfuerzo de fluencia  $f_y=4,200\text{kg/cm}^2$ .
- Y las Losas están diseñadas en una dirección a base de Reticula Celulada con Nervaduras y Patín de Compresión de concreto hidráulico con resistencia a la compresión  $f'c=200\text{kg/cm}^2$  reforzadas con varillas de acero estructural con esfuerzo de fluencia  $f_y=4,200\text{kg/cm}^2$ ; aligeradas con Barblock.

Con base al Proyecto Arquitectónico de los Planos Oficiales, a los Lineamientos Municipales y a los Reglamentos de Diseño y Construcción vigentes, se determina que la documentación presentada **SI cumple con los requerimientos Estructurales.**

#### **MITIGACIÓN DE RIESGOS:**

**NOTA: NO se presenta este Estudio.**

#### **CONCLUSIONES**

Después de revisar los puntos mencionados en los antecedentes y los análisis se concluye lo siguiente:

1. **Falta el Estudio de MITIGACIÓN DE RIESGOS.**  
Con base en el Artículo 151 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León (Reforma POE/NL/11-04-2011), para todos los proyectos de construcción que se pretendan desarrollar en terrenos con pendientes iguales o mayores al 45%, sólo se podrá urbanizar o construir siempre y cuando se lleven a cabo obras de mitigación y eliminación de riesgos conforme a estudios técnicos de peritos certificados en las materias correspondientes.
2. De acuerdo al punto anterior (1) del presente Dictamen Técnico, los estudios de ingeniería presentados se consideran **INCOMPLETOS.**
- Oficio número: CI-AJCV-326/CHU/OCT-2016:

**"DICTAMEN TÉCNICO  
(Completo; 2ª Revisión)**

**ASUNTO.-** Revisión de expediente técnico para Licencia de **Regularización de construcción de 112.02m<sup>2</sup> para Casa Habitación** (con expediente Administrativo **NREGH-26737/2015**); en una superficie de terreno de 844.65m<sup>2</sup>, con una **\*pendiente máxima del terreno de 56.39%**, según Planos Arquitectónicos en formato de Plano Oficial.





*\*(Se advierte que NO se presenta el Plano Topográfico con análisis de Pendientes; por lo que la pendiente máxima del terreno ha sido tomada de los N.N.T. -niveles naturales de terreno- del Proyecto Arquitectónico, como dato para el presente Dictamen de Ingenierías. Se recomienda solicitar dicho Plano Topográfico)*

**UBICACIÓN.-** Santa Lucía No.103 Fracc. Bosques de San Ángel (Sec. Palmillas); con número de expediente catastral 22-010-009 del municipio de San Pedro Garza García, N. L.

**PROPIETARIO(S).-** Daniel García Doehner.

**ANTECEDENTES:**

- El día 17 de Marzo del 2016 por oficio CI-AJCV-073/CHU/MZO-2016 los estudios Hidrológico, Geológico, Mecánica de Suelos y Estructural se dictaminaron Completos; mientras que, por la falta del Estudio de MITIGACIÓN DE RIESGOS se dictaminó INCOMPLETO. Por lo que se presentan los documentos faltantes para su revisión y dictamen.
- El día 05 de Septiembre del 2016 se recibió el expediente NREGH-26737/2015 (Reingreso) por medio del oficio No. CGL/CHU/590/2016.
- El día 13 de Octubre del 2016 se realizó el presente dictamen.

NIVEL	ÁREA EXISTENTE AUTORIZADA	DEMOLICION	ÁREA CONSTRUIDA	AREA POR REGULARIZAR	TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
SOTANO	134.54 M2	0	60.64 M2	27.23 M2	60.64 M2	---
SEMI-SOTANO	0	0	101.23 M2	0	101.23 M2	---
PLANTA BAJA	264.42 M2	0	309.95 M2	45.53 M2	309.95 M2	---
PLANTA BAJA	218.24 M2	0	257.50 M2	39.26 M2	257.50 M2	---
AREA TOTAL	617.20 M2	0	729.32 M2	112.02 M2	729.32 M2	---

Basándose tanto en la topografía y geomorfología (local y de la zona), como en el proyecto arquitectónico descrito, se deberán atender estrictamente los **PROCEDIMIENTOS, RECOMENDACIONES y MEDIDAS DE CONSTRUCCIÓN** de los diferentes estudios solicitados para poder descartar efectos y riesgos potenciales adversos a las estructuras geológicas y de edificación, mismas del proyecto y de su entorno.

**MITIGACIÓN DE RIESGOS:**

Estudio realizado por el Ing. Geól. Ernesto Treviño Marfil; con número de cédula profesional 7998517 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- El proyecto consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar conformada por sótano con cochera techada, semi sótano con bodega, lavandera, recamara de servicio, patio de servicio y cuarto de herramientas y un baño, planta baja con estancia familiar, family room, vestíbulo, despensa, cocina comer, sala y 1 ½ baños, así como planta alta primer nivel con estancia familiar, vestíbulo, estudio, terraza abierta y tres recamaras con baño vestidor cada una.
- PROCEDIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN
- Pasos para la conformación del terreno.





1. Antes de realizar los rellenos, verificar la distancia de remediación para no afectar construcción vecina. (ver proyecto)
2. Diseñar la posición de la rampa para el acceso de las maquinas.
3. Comenzar la excavación desde la parte frontal del proyecto, así mismo ir extrayendo el volumen de material, y con esto se procederá a delimitar la excavación hacia los extremos.
4. Las excavaciones verticales deben realizarse por tramos, dejando un talud de contención en la vertical de manera intercalada, para tener un soporte en el terreno.
5. Entre los taludes de contención se deberá colocar un estibado, se refiere al apuntalamiento horizontal de las áreas laterales del talud, ya que estas al ser verticales podrían ceder su parte interior.
6. En las excavaciones verticales deberán vaciarse los segmentos de los muros de contención respectivos, una vez estabilizados y fraguados, se podrá extraer el talud de soporte convirtiéndolo en una nueva excavación vertical para complementar el vaciado de la estructura.
7. Completando el paso anterior se procederá a realizar las zanjas para la cimentación propuesta, Ver mecánica de Suelos.

Nota: Al momento de estar realizando cortes se deberán ir dejando taludes de contención, esto para comenzar la instalación de las cimentaciones y armar el muro de contención. Al llevar a cabo el proceso de remoción, se deberá tener especial cuidado en no inferir en operaciones simultáneas de la construcción en general. Se deberá considerar la colocación de mallado y concreto lanzado si se requiere en la parte alta para evitar caídos y poder continuar con el armado de los cimientos.

Municipales y a los Reglamentos de Diseño y Construcción vigentes, se determina que la documentación presentada **SI cumple con los requerimientos de Mitigación de Riesgos**

#### CONCLUSIONES

Después de revisar los puntos mencionados en los Antecedentes y los análisis de los Estudios de Ingeniería, se concluye lo siguiente:

1. De acuerdo al presente Dictamen Técnico, los estudios de ingeniería presentados se consideran **\*COMPLETOS (2ª Revisión).**

**\*NOTA:** Con base a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Capítulo Quinto (de las Zonas de Riesgo), así como al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), ambos vigentes; se determina que el presente proyecto de construcción **NO está identificado con Riesgo Hidrometeorológico ni Geológico.**

#### \*ANEXO DE CONSTRUCCIÓN:

- Se deberá cumplir con las indicaciones del Ing. Geól. Ernesto Treviño Marfil con número de cédula profesional 7998517 en relación a su Estudio de Mitigación de Riesgos; en el cual se concluye que el Procedimiento de Construcción será a base de Excavaciones por Tramos y Ángulo de Reposo apuntalando horizontalmente entre los taludes de contención, construyendo los Muros de Contención de forma inmediata en los tramos de excavación.

#### \*RECOMENDACIONES DE CONSTRUCCIÓN:

- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia en todo el proceso de formación y Estabilización de Taludes para garantizar su estabilidad y contención; con el fin de reducir los riesgos de derrumbes ó deslaves que puedan ocasionar pérdidas materiales y humanas.
- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia y del Laboratorio de Mecánica de Suelos en todo momento de la construcción, en su etapa de Cimentación.
- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Estructuras en todo momento de la construcción; desde su etapa de Cimentación hasta el término de la construcción de la Estructura.

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

41



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (561) 8400 4400  
www.sanpedro.gob.mx



Art.168... Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio, así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección.

Art. 319. Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley él o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.

Reglamento de Zonificación y Usos de Suelos de San Pedro Garza García Nuevo León.

Art. 261.- El propietario, el poseedor, el constructor y el perito serán responsables solidarios por la ejecución adecuada y por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados descritos geográficamente en los proyectos arquitectónicos presentados para su revisión y aprobados.

Art. 273.- El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el perito responsable de la obra serán corresponsables de la correcta ejecución y de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte o excavación a un lote o predio, siendo exclusivamente de su responsabilidad la decisión de aplicar determinado método o técnica, así como de los materiales utilizados, para la realización de la obra."

#### **XII.- DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO:**

De acuerdo al Dictamen Técnico emitido por la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, el proyecto de regularización de construcción presentado consiste en regularización de construcción en la edificación para casa habitación unifamiliar; pretendiendo únicamente la regularización de construcción de 112.12 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área Sótano de 27.33 metros cuadrados, Área Planta Baja de 45.53 metros cuadrados, y Área Planta 1er. Nivel de 39.26 metros cuadrados, pues no fueron solicitadas en tiempo y forma la licencia requerida, por lo que debe validarse el cumplimiento de la norma correspondiente en la edificación ubicada frente a la calle Santa Lucía número 103, entre las calles Antonio Bexar y Santander, en el Fraccionamiento Bosques del San Ángel Ampliación Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el expediente catastral número 22-010-009, y cuenta con una superficie de 844.65 metros cuadrados.

Sin embargo, es preciso analizar antes de entrar al estudio del desglose de áreas, la licencia otorgada previamente mediante el plano que es parte complementaria de la resolución expedida dentro del expediente administrativo número: CCON-23124/2012, suscrito a los 19 -diecinueve días del mes de febrero del año 2013 -dos mil trece, por el entonces C. Secretario de Desarrollo Sustentable del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativa a la Licencia de Construcción, en el que autoriza al C. Daniel García Doehner, la Licencia de Demolición Total de Construcción de 80.00 metros cuadrados en el Área Sótano, la Licencia de Construcción para casa habitación unifamiliar de 617.20 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área Sótano de 134.54 metros cuadrados, Área Planta Baja de 264.42 metros cuadrados, y Área 1er. Nivel de 218.24 metros, así como la Licencia de Construcción de Muro de Contención/ Barda de 57.24 metros lineales con una altura máxima de 2.80 metros; todo en el lote identificado con el expediente catastral número 22-010-009, ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103, entre las calles Antonio Bexar y Santander, en el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas, con superficie de 844.65 metros cuadrados.

No puede perderse de vista que mediante el Instructivo de fecha 25 -veinticinco del mes de mayo del año 2015-dos mil quince, dictado dentro del expediente administrativo número: CLC-25972/2014, con número de oficio: FJGS/JSEDS/392/2015, suscrito por el entonces C. Secretario de Desarrollo Sustentable del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dirigido al C. Daniel García Doehner, se le informó que el entonces R. Ayuntamiento Municipal en la Primera Sesión Ordinaria del mes de mayo, celebrada en fecha 13 -trece de mayo del año 2015 -dos mil quince, le aprobó el Cambio de Lineamiento de Construcción para casa habitación unifamiliar, referente al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 0.80 veces equivalente a 675.72 metros cuadrados a 0.86 veces equivalente a 729.32 metros cuadrados, altura máxima de la edificación de 4.50 metros a 8.28 metros, Coeficiente de Área Verde (CAV) de 56.00% equivalente a 473.04 metros cuadrados a 45.99% equivalente a 388.52 metros cuadrados, remetimiento lateral izquierdo de 2.00 metros a 0.61 metros en el





punto crítico en un tramo de 4.20 metros lineales en Planta Sótano y Planta Semi-Sótano a 1.73 metros en el punto crítico en un tramo de 0.82 metros lineales en Planta Baja y Planta Primer Nivel, remitimiento frontal de 5.00 metros a 0.75 metros en el punto crítico en un tramo de 1.96 metros lineales en Planta Sótano y en un tramo de 5.78 metros lineales en Planta Semi-Sótano y a 1.57 metros en el punto crítico en un tramo de 12.10 metros lineales en Planta Baja; en el predio ubicado en la calle Santa Lucía número 103 Fraccionamiento Bosques de San Ángel Sector Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 22-010-009.

Mientras tanto, una vez analizado el proyecto exhibido ante esta Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano Municipal, y de acuerdo a los Dictámenes de Inspección emitidos de manera individual por el Departamento de Inspección y Vigilancia adscrito a esta Secretaría, se indica que la obra presentada como ÁREA POR REGULARIZAR de 112.12 metros cuadrados, siendo esta área edificada sin contar con la debida licencia correspondiente, expedida por la Autoridad Competente, más aún en los planos arquitectónicos y constructivos el C. Daniel García Doehner, pretende en el presente trámite regularizar única y exclusivamente 112.12 metros cuadrados distribuidos de la siguiente manera: 27.33 metros cuadrados en el Área Sótano, 45.53 metros cuadrados en el Área Planta Baja, y 39.26 metros cuadrados en el Área Planta 1er. Nivel, haciendo parecer que lo único edificado es 617.20 metros cuadrados, siendo previamente autorizados dentro del expediente administrativo número CCON-23124/2012, además de que el C. Daniel García Doehner no se pronuncia sobre las áreas constructivas que forman parte de la edificación que no coinciden lo ilustrado en el plano que muestra el proyecto desglosado, revisado y estudiado en la presente resolución con lo físico construido, tales como la recámara principal y el área debajo de ésta pues es mayor a lo representado en el plano mencionado, además de la existencia de un área no dibujada en el plano arquitectónico y constructivo que se encuentra entre la cochera y la planta superior pero que se encuentra construida, también cabe mencionar que físicamente no se respeta el alineamiento vial marcado de 2.00 metros en banquetas puesto que existen jardineras obstruyendo dicha banqueta, de igual forma el plano adjunto a su solicitud ilustra los cajones de estacionamiento número 4 y 5, sin embargo ésta área físicamente forma parte del jardín sin hacer un indicativo que es cochera sin techar, además de que existen físicamente jardineras sin detallar las dimensiones de éstas, por lo que es imposible determinar si cumple con las medidas reglamentarias de un cajón de estacionamiento y el espacio de maniobra; por consiguiente, los Datos de la Obra y la Descripción Gráfica del proyecto deberían reflejar lo concerniente al Área de Regularización de la Construcción y la Regularización de la Construcción de Bardas perimetrales construidas; todo sin perder de vista que los Dictámenes de Inspección expedidos por el departamento de Inspección y Vigilancia de esta Secretaría, se detecta lo siguiente

- En fecha 19 –diecinueve de junio del año 2015 –dos mil quince, se realizan los siguientes comentarios: i) Tomar alineamiento de avance anterior, ii) De acuerdo a plano en etapa de acabados, aún no se han habilitado cajones 4 y 5, iii) Cuentan con procedimiento jurídico.
- En fecha 09 –nueve de mayo del 2017 –dos mil diecisiete, se realizan los siguientes comentarios: i) No coincide plano con lo físico en los cajones 4 y 5, pues no existen, ii) No coinciden altura de bardas perimetrales, iii) No coincide recámara principal y debajo de esta las áreas son mayores, iv) Existe un área entre la cochera y la planta superior, v) Existen detalles no claros de dibujo en estos planos, vi) La edificación se encuentra terminada y cuenta con 3 -tres cajones de estacionamiento, vii) No coincide plano con lo físico.
- En fecha 27 –veintisiete de febrero de 2018 –dos mil dieciocho, se realizan los siguientes comentarios: i) Tomar alineamientos de avance anterior, ii) No coincide plano con lo físico, falta señalar techado de terraza anexa a 5.
- En fecha 10 –diez de junio del año 2021 –dos mil veintiuno, se realizan los siguientes comentarios: i) Terminada. El uso actual es casa habitación. ii) Colindancias pegadas al límite de propiedad a la derecha con casa habitación y a la izquierda con terreno baldío. iii) Al momento de la visita, el inmueble se encuentra habitado y habilitado como casa habitación. iv) La casa habitación se

43

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021





encuentra conforme a lo representado en planos, sin embargo se hicieron algunas anotaciones en plano. v) El arroyo de calle por Santa Lucía es de 7.00 metros, ancho de banqueta de ambos lados del predio es de 2.00 metros.

- En fecha 25 –veinticinco de noviembre del año 2021 –dos mil veintiuno se realizan los siguientes comentarios: i) Terminada. ii) Cajón (1 y 2) 5.78 x 6.30, Cajón (3) 3.3 x 6.3, (4 y 5) 3.30 ancho. iii) el uso actual es habitada. iv) Colindancias pegadas al límite de propiedad a la derecha con casa habitación y a la izquierda con baldío. v) No cumple con plano. vi) El arroyo de calle por Santa Lucía es de 7.00 metros, ancho de banqueta del lado del predio es de 2.00 metros y del otro lado sin banqueta, ver observaciones en plano. Se ingresa al sistema inspección física y 23 fotografías.

**Por consiguiente, el proyecto que presentó el C. Daniel García Doehner no coincide con la construcción físicamente, pues pretende regularizar 112.12 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área Sótano de 27.33 metros cuadrados, Área Planta Baja de 45.53 metros cuadrados y Área Planta 1er. Nivel de 39.26 metros cuadrados, haciendo parecer que la edificación existente autorizada dentro del expediente administrativo número: CCON-23124/2012, de 617.20 metros cuadrados, ES LO ÚNICO EDIFICADO.**

**ANÁLISIS DEL PROYECTO**

Área AUTORIZADA en el plano que es parte complementaria de la resolución expedida dentro del expediente administrativo número: CCON-23124/2012, suscrito a los 19 -diecinueve días del mes de febrero del año 2013 –dos mil trece, por el entonces C. Secretario de Desarrollo Sustentable del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

..... 617.20 metros cuadrados.

Área EXISTENTE y AUTORIZADA en el plano que es parte complementaria de la resolución expedida dentro del expediente administrativo número: CCON-23124/2012, suscrito a los 19 -diecinueve días del mes de febrero del año 2013 –dos mil trece, por el entonces C. Secretario de Desarrollo Sustentable del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

..... 617.20 metros cuadrados.

Área por REGULARIZAR ..... 112.12 metros cuadrados.

Muro de Contención/Barda AUTORIZADA en el plano que es parte complementaria de la resolución expedida dentro del expediente administrativo número: CCON-23124/2012, suscrito a los 19 -diecinueve días del mes de febrero del año 2013 –dos mil trece, por el entonces C. Secretario de Desarrollo Sustentable del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

..... 57.24 metros lineales con altura máxima de 2.80 metros.

Muro de Contención/Barda EXISTENTE y AUTORIZADA en el plano que es parte complementaria de la resolución expedida dentro del expediente administrativo número: CCON-23124/2012, suscrito a los 19 -diecinueve días del mes de febrero del año 2013 –dos mil trece, por el entonces C. Secretario de Desarrollo Sustentable del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

..... 57.24 metros lineales con altura máxima de 2.80 metros.

Planta o Nivel	ÁREA AUTORIZADA, CCON-23124/2012	ÁREA EXISTENTE Y AUTORIZADA, CCON-23124/2012	Área por REGULARIZAR	ÁREA TOTAL



Juárez y Libertad Centro, C. P. 66200 San Pedro Garza García, N. L. T. +52 (81) 8406 4400 www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción. COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021



Área Sótano	134.54 m2	134.54 m2	27.33 m2	161.87 m2
Área Planta Baja	264.42 m2	264.42 m2	45.53 m2	309.95 m2
Área Planta 1er. Nivel	218.24 m2	218.24 m2	39.26 m2	257.50 m2
<b>Total:</b>	<b>617.20 m2</b>	<b>617.20 m2</b>	<b>112.12 m2</b>	<b>729.32 m2</b>

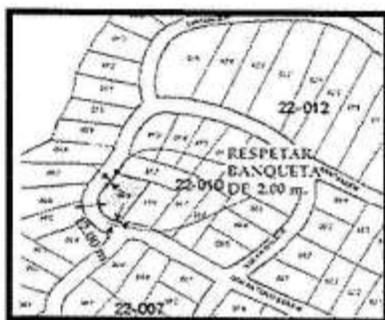
Planta o Nivel	Área Total	Descripción
Área Sótano	161.87 m2	Se contempla: Cochera cubierta para tres autos, lavandería, patio de servicio, recamara de servicio, baño, bodega y escaleras interiores que comunican con planta baja.
Área Planta Baja	309.95 m2	Se contempla: Vestíbulo, cocina, comedor, sala, sala de estar, estancia familiar.
Área Planta 1er. Nivel	257.50 m2	Se contempla: Vestíbulo, recamara II con baño -vestidor, recamara III con baño -vestidor, recamara principal con baño -vestidor y terraza abierta, estudio, escaleras interiores que comunican con planta baja.
<b>Total</b>	<b>729.32 m2</b>	<b>Construcción cerrada: 668.68 metros cuadrados, Cochera Techada: 60.64 metros cuadrados.</b>

**XIII.- ANÁLISIS DEL ALINEAMIENTO VIAL:**

El alineamiento vial tiene por objeto informar al interesado el espacio de las vías públicas actuales con las que colinda el lote o predio, o bien el espacio de las citadas vialidades, o de las futuras, que deben de tener al aplicarse las afectaciones para destinos establecidas en el Plan, a fin de que se respeten esas áreas, dejándolas libres de construcciones, invasiones, conexiones u cualquier obstáculo.

Sin embargo el artículo 339 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, establece que no serán autorizadas nuevas edificaciones cuyo desplante propuesto se ubique sobre áreas de alineamiento vial que se encuentren señaladas en el Plan.

Siendo el alineamiento Vial para el presente asunto el siguiente:



“El alineamiento vial para la calle Santa Lucía y para la calle Antonio Bexar es de 12.00 metros, debiendo respetar el predio banquetas de 2.00 metros en ambas vialidades. No tiene afectación.”

Sin embargo, no puede perderse de vista que derivado del Dictamen de Inspección de fecha 25 –veinticinco de noviembre del año 2021 –dos mil veintiuno, se aprecia a simple vista según las fotografías tomadas en dicha



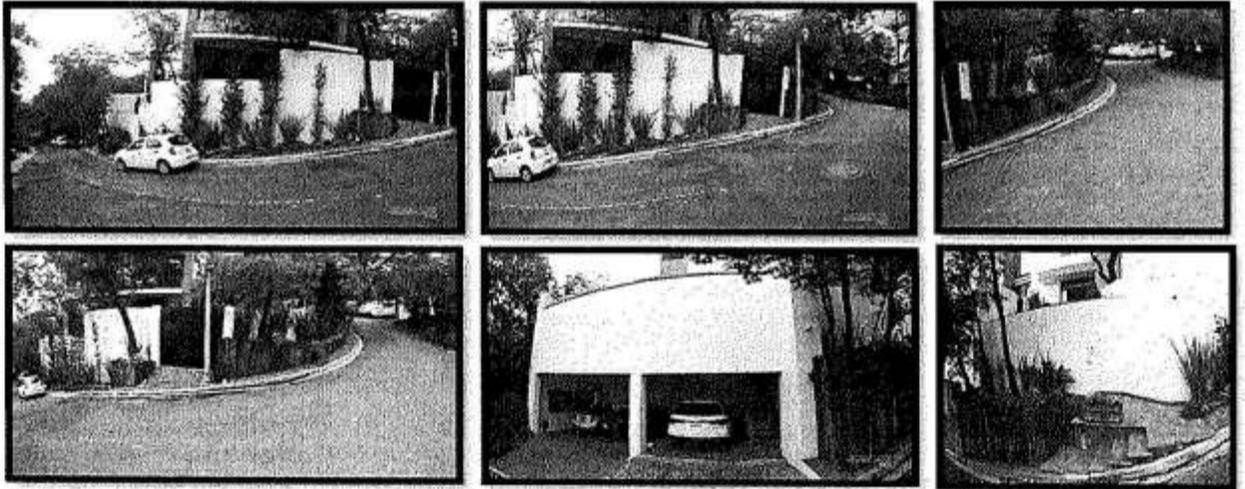
Libertad y Justicia  
 Centro, C. P. 66200  
 San Pedro Garza García, N. L.  
 T. +52 (81) 8400 4400  
 www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción,  
 COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

45



Inspección que se encuentra construcción obstruyendo la banqueta y no respetando los 2.00 metros que



establece el Plan.

**XIV.- ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN:**

En lo que respecta a los Lineamientos de Construcción del proyecto presentado por el C. Daniel García Doehner, se estudiaron de conformidad con lo pretendido, consistiendo en la regularización de construcción presentado consiste en regularización de construcción en la edificación para casa habitación unifamiliar; pretendiendo únicamente la regularización de construcción de 112.12 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área Sótano de 27.33 metros cuadrados, Área Planta Baja de 45.53 metros cuadrados, y Área Planta 1er. Nivel de 39.26 metros cuadrados, pues no fueron solicitadas en tiempo y forma la licencia requerida, por lo que debe validarse el cumplimiento de la norma correspondiente en la edificación ubicada frente a la calle Santa Lucía número 103, entre las calles Antonio Bexar y Santander, en el Fraccionamiento Bosques del San Ángel Ampliación Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el expediente catastral número 22-010-009, y cuenta con una superficie de 844.65 metros cuadrados.

De conformidad con el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el lote identificado con el expediente catastral número 22-010-009, con superficie de 844.65 metros cuadrados y frente de 52.36 metros (2.21 + 4.65 + 3.53 + 4.11 + 3.87 + 5.37 + 7.85 + 5.94 + 6.81 + 7.97), ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103, entre las calles San Antonio Bexar y Santander en el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dentro de la Zona Habitacional de Montaña según los artículos 50 y 51, número 3, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, deberá sujetarse a los siguientes lineamientos de desarrollo urbano:

<p><b>CONCEPTO</b></p>	<p><b>NORMATIVIDAD</b> AD, Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.</p>	<p>Antecedente urbanístico o autorizado dentro del expediente</p>	<p>Antecedente urbanístico autorizado dentro del expediente administrat</p>	<p><b>DICTAMEN ES DE INSPECCIÓN</b> N. de fechas: 19 de junio 2015. 09 de mayo 2017.</p>	<p><b>PROYECTO</b> O</p>	<p><b>CUMPLE</b></p>
------------------------	---	---	---	--	------------------------------	----------------------



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

46  
*[Handwritten signature]*



		CCON-25124/2012	iva CLC-25972/2014	27 de febrero 2018. 10 de junio 2021. 25 de noviembre 2021		
<b>Altura Máxima</b>	4.50 metros del punto más alto del lote.  Artículo 63, Tabla 63.1 Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas.	4.48 metros medidos del punto más alto del lote/ 13.92 metros.	8.28 metros.	No hay comentarios al respecto.	8.28 metros.	SI
<b>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)</b>	30.00% equivalente a 253.39 m <sup>2</sup>  Artículo 56, Tabla 56.1 Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas.	37.00% equivalent e a 315.00 m <sup>2</sup>	No solicitó este concepto.	"No coincide recámara principal y debajo de esta las áreas son mayores. Existe un área entre la cochera y la planta superior. Existen detalles no claros de dibujo en estos planos, No coincide plano con lo físico"  "No coincide plano con lo físico, falta señalar techado de terraza anexa a la sala y sobre este el volado (P. 1er. Nivel)."	36.69% equivalente a 309.95 m <sup>2</sup>	NO SE ANALIZA, ya que es imposible su determinación, dado que no se cuantifican los metros cuadrados existentes actualmente
<b>Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)</b>	0.80 veces equivalente 675.72 m <sup>2</sup>	0.73 veces equivalent e a 617.20 m <sup>2</sup>	0.86 veces equivalente a 729.32 m <sup>2</sup>	"No coincide recámara principal y debajo de	0.86 veces equivalente a 729.32 m <sup>2</sup>	NO



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

47  
*[Firma manuscrita]*



	<p>Artículo 56, Tabla 56.1 Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas.</p>			<p>esta las áreas son mayores. Existe un área entre la cochera y la planta superior. Existen detalles no claros de dibujo en estos planos, No coincide plano con lo físico”</p> <p>“No coincide plano con lo físico, falta señalar techado de terrazza anexa a la sala y sobre este el volado (P. 1er. Nivel).”</p>		
<p><b>Coefficiente de absorción y área verde (CAAV)</b></p>	<p>60.00% equivalente a 506.79 m<sup>2</sup></p> <p>Artículo 56, Tabla 56.1 Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas.</p>	<p>56.59 % equivalent e a 476.35 m<sup>2</sup></p>	<p>45.99 % equivalente a 388.52 m<sup>2</sup></p>	<p>“No coincide recámara principal y debajo de esta las áreas son mayores. * Existe un área entre la cochera y la planta superior. * (Existen detalles no claros de dibujo en estos planos, está terminada, No coincide plano con lo físico”</p> <p>“No coincide plano con lo físico, falta</p>	<p>45.99 % equivalente a 388.52 m<sup>2</sup></p>	<p><b>NO SE ANALIZA, ya que es imposible su determinación, dado que no se cuantifican los metros cuadrados existentes actualmente</b></p>



48



				señalar techado de terraza anexa a la sala y sobre este el volado (P. 1er. Nivel)."		
<b>Remetimiento Frontal</b>	3.00 metros Artículo 66 Tabla 66.1 del citado Reglamento, Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas.	0.77 metros.	0.75 metros en el punto más crítico en un tramo de 1.96 metros en planta sótano y en un tramo de 5.78 metros en planta semi-sótano.  1.57 metros en el punto más crítico en un tramo de 12.10 metros en planta baja.	"No coincide recámara principal y debajo de esta las áreas son mayores. * Existe un área entre la cochera y la planta superior. * (Existen detalles no claros de dibujo en estos planos, está terminada, No coincide plano con lo físico"  "No coincide plano con lo físico, falta señalar techado de terraza anexa a la sala y sobre este el volado (P. 1er. Nivel)."	0.75 metros.	NO
<b>Remetimiento Lateral Derecho</b>	15% del frente entre dos ó 1.50 metros en cada lado lo que sea mayor, el predio cuenta con un frente de 52.36 lo cual el 15% del frente entre dos equivalente a 3.92 metros Artículo 66 Tabla 66.1 del	10.82 metros.	No aplico en este concepto.	No hay comentarios al respecto.	2.00 metros. Sin embargo ilustrado gráficamente e en plano representa la medida en todas sus plantas arquitectónicas de 11.30 metros.	SI



49  
*[Firma manuscrita]*



	citado Reglamento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas.					
<b>Remetimiento Lateral Izquierdo</b>	15% del frente entre dos ó 1.50 metros en cada lado lo que sea mayor, el predio cuenta con un frente de 52.36 lo cual el 15% del frente entre dos equivalente a 3.92 metros Artículo 66 Tabla 66.1 del citado Reglamento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas.	2.00 metros.	0.61 metros en el punto más crítico en un tramo de 4.20 metros lineales en planta sótano y planta semisótano. 1.73 metros en el punto más crítico en un tramo de 0.82 metros lineales en planta baja y planta primer nivel.	No hay comentarios al respecto.	0.61 metros.	SI
<b>Remetimiento Posterior</b>	20% del frente del predio equivalente a 10.47 m Artículo 66 Tabla 66.1 del citado Reglamento. Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas.	2.00 metros.	No aplico en este concepto.	No hay comentarios al respecto.	2.00 metros.	SI
<b>Cajones de Estacionamiento</b>	2 cajones por los primeros 150 m2 de SCB + 1 cajón adicional por cada 150 m2 de SCB adicionales, Hasta un máximo de 6 cajones. Regularización de 112.12 m2 /	4 cajones.	No aplico en este concepto.	** De acuerdo a plano en etapa de acabados, aún no se han habilitado cajones 4 y 5. ** No coincide plano con lo físico en los	5 Cajones	NO



San Pedro Garza García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021



	150 m <sup>2</sup> = 0.74= <b>1 cajón</b> <b>Total de cajones requeridos: 5 cajones como máximo</b> Artículo 500 Clave 1001			cajones 4 y 5 no existen * Existe un portón para acceder a área en donde se proyectan cajones 4 y 5"		
--	---	--	--	---	--	--

**1.- Altura:** La altura máxima permitida es de 4.50 metros del punto más alto del lote, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63 Tabla 63.1 para el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Cabe mencionar que el predio en mención cuenta con un antecedente autorizado identificado con el número de expediente administrativo CLC-25972/2014, en el cual se autorizó un cambio de lineamiento relativo a la altura de la edificación de 4.50 metros a 8.28 metros, en el proyecto presenta una altura de 8.28 metros, por lo que CUMPLE.

**2.-Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** De conformidad con el artículo 56, tabla 56.1, para el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el coeficiente de ocupación del suelo (COS) es del 30%, que equivale a 253.39 metros cuadrados. Cabe mencionar que el predio en mención cuenta con un antecedente autorizado bajo el expediente administrativo CCON 23124-2012 en el cual se autorizó un (COS) de 37.00% equivalente a 315.00 metros cuadrados, en el proyecto presenta 36.69 % equivalente a 309.95 metros cuadrados, sin embargo, de conformidad con lo establecido en los dictámenes de Inspección elaboradas en diferentes fechas, donde se realizan comentarios y se aprecia en las fotos que no coincide la construcción actualmente con la proyección del plano, por lo tanto es imposible determinar los metros cuadrados de dicha construcción, por lo que **NO SE ANALIZA.**

**3.- Coeficiente de Utilización Del Suelo (CUS):** De conformidad con el artículo 56, Tabla 56.1, para el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el coeficiente de utilización del suelo (CUS) es de 0.8 veces, lo que equivale a 675.72 metros cuadrados. Cabe mencionar que el predio en mención cuenta con un antecedente autorizado identificado con el número de expediente administrativo CLC-25972/2014, en el cual se autorizó un cambio de lineamiento de (CUS) de 0.8 veces equivalente a 675.72 metros cuadrados a 0.86 veces equivalente a 729.32 metros cuadrados, en el proyecto presenta 0.86 veces equivalente a 729.32 metros cuadrados, sin embargo, el departamento de inspección y vigilancia comenta adscrita a esta Secretaría comenta en las diversas visitas lo siguiente: "No coincide recámara principal y debajo de esta las áreas son mayores. \* Existe un área entre la cochera y la planta superior. \* (Existen detalles no claros de dibujo en estos planos, está terminada, No coincide plano con lo físico" "No coincide plano con lo físico, falta señalar techado de terraza anexa a la sala y sobre este el volado (P. 1er. Nivel)." por lo que no representa en dibuja la construcción actualmente existente. Por lo que **NO CUMPLE.**

**4.-Coeficiente de Absorción y Área verde (CAAV):** De conformidad con el artículo 56, Tabla 56.1, para el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Coeficiente de Absorción de Área Verde (CAAV) es de 60%, que equivale a 506.79 metros cuadrados. Cabe mencionar que el predio en mención cuenta con un antecedente autorizado identificado con el número de expediente administrativo CLC-25972/2014, en el cual se autorizó un cambio de lineamiento de (CAAV) de 56% equivalente a 473.04 metros cuadrados a 45.99%, que equivale a 388.52 metros cuadrados, en el proyecto presenta 45.99% equivalente a 388.52 metros cuadrados, sin embargo, de conformidad con lo establecido en los dictámenes de Inspección elaboradas en diferentes fechas, donde se realizan comentarios y se aprecia en las fotos que no coincide la construcción actualmente con la





proyección del plano, por lo tanto es imposible determinar los metros cuadrados, por lo que **NO SE ANALIZA.**

**5.-Remetimiento frontal:** El remetimiento mínimo frontal es de 3.00 metros, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66, para el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Cabe mencionar que el predio en mención cuenta con un antecedente autorizado identificado con el número de expediente administrativo CLC-25972/2014, en el cual se autorizó un cambio de lineamiento de remetimiento de 5.00 metros a 0.75 metros en el punto más crítico en un tramo de 1.96 metros lineales en planta sótano y en un tramo de 5.78 metros lineales en planta semisótano, de igual manera a 1.57 metros en el punto más crítico en un tramo de 12.10 metros lineales en la planta baja, en el proyecto presenta 0.75 metros, sin embargo, de conformidad con lo establecido en los dictámenes de Inspección elaborados en diferentes fechas, donde se realizan comentarios y se aprecia en las fotos que no coincide la construcción actualmente con la proyección del plano, por lo que **NO CUMPLE.**

**6.-Remetimientos lateral izquierdo:** El remetimiento mínimo lateral es de 15% del frente entre dos o 1.50 metros en cada lado lo que sea mayor; el predio cuenta con un frente de 52.36 por lo tanto el 15% entre dos equivale a 3.92 metros, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 66, para el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas, del citado Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Cabe mencionar que el predio en mención cuenta con un antecedente autorizado identificado con el número de expediente administrativo CLC-25972/2014, en el cual se autorizó un cambio de lineamiento del remetimiento lateral izquierdo de 2.00 metros a 0.61 metros en el punto más crítico en un tramo de 4.20 metros lineales en la planta sótano y semisótano, de igual manera 1.73 metros en el punto más crítico en un tramo de 0.82 metros lineales en planta baja y planta primer nivel, en el proyecto presenta 0.61 metros, por lo que **CUMPLE.**

**7.-Remetimientos lateral derecho:** El remetimiento mínimo lateral es de 15% del frente entre dos o 1.50 metros en cada lado lo que sea mayor, el predio cuenta con un frente de 52.36 por lo tanto el 15% entre dos equivale a 3.92 metros, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 66, para el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas, del citado Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Cabe mencionar que el predio en mención cuenta con un antecedente autorizado bajo el expediente administrativo CCON 23124-2012 en el cual se autorizó un remetimiento de 10.82 metros, en el proyecto representa un remetimiento de 2.00 metros, sin embargo, la ilustración gráficamente en plano representa una medida en todos sus niveles de 11.30 metros, por lo que **CUMPLE.**

**8.-Remetimiento posterior:** El remetimiento mínimo posterior es de 20% del frente equivalente a 10.47 metros, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 66, Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas, del citado Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Cabe mencionar que el predio en mención cuenta con un antecedente autorizado bajo el expediente administrativo CCON 23124-2012 en el cual se autorizó un remetimiento de 2.00 metros, en el proyecto actual presenta 2.00 metros, por lo que **CUMPLE.**

**9.-Cajones de estacionamiento:**

Por cuanto a los cajones de estacionamiento, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 104 y 105, y según la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, contenida en el artículo 500 del reglamento anteriormente citado, requiere contar con cajones de estacionamiento, a razón de 2-dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de superficie de construcción bruta, más 1-un cajón adicional por cada 150 metros cuadrados de superficie de construcción adicional, hasta un máximo de 6-seis cajones.

Cabe señalar que en el plano oficial de construcción expedido dentro del expediente administrativo CCON 23124/2012 se autorizaron 617.20 metros cuadrados de construcción por lo que justifica 4 cajones de estacionamiento, por lo tanto para la regularización que presenta de 112.12 metros cuadrados entre 150.00



San Pedro Garza García

GOBIERNO MUNICIPAL

Libertad y Justicia  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 8400 4100  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

52



metros cuadrados de construcción,  $(112.12/150.00=0.74)$ , requiere 1-un cajón adicional, para resultar un total de 5-cinco cajones de estacionamiento, en el proyecto presentado al ingreso en fecha 12 -doce de junio del año 2015 -dos mil quince, representa 5 -cinco cajones de estacionamiento, sin embargo, el departamento de inspección y vigilancia comenta adscrita a esta Secretaría comenta lo siguiente: "\* De acuerdo a plano en etapa de acabados, aún no se han habilitado cajones 4 y 5. "\* No coincide plano con lo físico en los cajones 4 y 5 no existen\* Existe un portón para acceder a área en donde se proyectan cajones 4 y 5". Por lo que **NO CUMPLE**.

**XV. DICTAMEN FORESTAL EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

La Dirección General de Medio Ambiente de la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, elaboró el Dictamen Forestal con número de oficio: DGMA/CDAU/2707/2015, de fecha 31 -treinta y uno de julio del año 2015 -dos mil quince, de la siguiente manera:

"Asunto: Solicitud para Regularización de construcción de casa habitación unifamiliar.  
Expediente administrativo: NREGH/26737/2015  
Fecha de Ingreso: 26 -veintiséis de junio de 2015  
Expediente catastral: 22-010-009.  
Teléfono: 83-56-32-22.

Conforme la visita de inspección de fecha 1º-primero de Julio del 2015-dos mil quince, realizada por el C. Erasmo Eusebio Pequeño Ceja, y atendida por el C. JORGE ALBERTO SANCHEZ G., quien dijo ser ENCARGADO DE OBRA, se observan 38-treinta y ocho árboles, ubicados en el predio, fuera del área de afectación, los cuales se describen a continuación:

Cantidad	Especie	Diámetro (pulgadas)	Condición vegetativa	Ubicación
8*	Encino	3	Buena	Interior
1	Encino	3	Buena	Banqueta
2	Encino	5	Buena	Banqueta
1	Encino	5	Buena	Interior
1	Encino	4	Buena	Interior
1	Encino	4	Buena	Banqueta
1	Encino	6	Buena	Interior
3	Encino	7	Buena	Interior
2	Encino	7	Buena	Banqueta
1	Encino	8	Seco	Interior
1	Encino	9	Buena	Interior
1	Encino	9	Buena	Banqueta
4	Encino	10	Buena	Interior
1	Encino	10	Buena	Banqueta
1	Encino	13	Buena	Interior





1	Encino	13	Buena	Banqueta
2	Encino	13	Mala	Interior
2	Encino	16	Buena	Interior
1	Encino	18	Buena	Interior
1	Duraznillo	3	Buena	Interior
1	Trueno	5	Buena	Interior
1	Trueno	6	Buena	Interior
38	= TOTAL			

\*Árboles recién plantados.

Estos árboles deberán respetarse y conservarse de manera que no sean afectados 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 Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, vigente.”

#### XVI.- ANTECEDENTES:

Es preciso señalar que dentro de las constancias que integran el expediente administrativo número: NREGH-26737/2015, se encuentra el visto bueno de la entonces Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del entonces R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, pues la mencionada Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano en la Sesión Ordinaria número 14, de fecha 29 –veintinueve de marzo del año 2017 –dos mil diecisiete, otorgó el VISTO BUENO en sentido favorable, con 07 –siete votos a favor del dictamen que aprueba la solicitud del presente trámite.

Sin embargo, en fecha 06 –seis de abril del año 2017 –dos mil diecisiete, se recibió en esta Secretaría el oficio número: SA-DG-384/2017, suscrito por el entonces C. Director de Gobierno adscrito a la Secretaría del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el que informa que en la Primera Sesión Ordinaria del entonces R. Ayuntamiento celebrada en fecha 04 –cuatro de abril del año 2017 –dos mil diecisiete, se aprobó retirar del Orden del Día por unanimidad con 12 –doce votos a favor en el punto 2, el Dictamen número NREGH-26737/2015.

Posteriormente, en fecha 03 –tres de mayo de 2017 –dos mil diecisiete, se recibió en esta Secretaría el oficio número: RA-OASYR-141/2017, suscrito por el entonces C. Octavo Regidor y Presidente de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano Municipal, en el que solicita al C. Director General de Control Urbano se sirva realizar una inspección física al bien inmueble localizado frente a la calle Santa Lucía número 103, Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas, entre las calles San Antonio Bexar y Santander del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; en virtud de que la Comisión antes mencionada, derivado de un análisis del Dictamen Técnico identificó que únicamente se realizó una inspección física el día 09 –nueve de junio del año 2015 –dos mil quince, la cual arroja lo siguiente: “De acuerdo al plano en etapa de acabados, aún no se han habilitado cajones 4 y 5; \* Cuenta con procedimiento jurídico, se ingresan 4 –fotografías en el Sistema”

#### XVII.- DICTAMEN:

Visto las constancias que integran el expediente administrativo número: NREGH-26737/2015 relativas a la solicitud del C. Daniel García Doehner, en su carácter de propietario del inmueble identificado con el número de expediente catastral 22-010-009, el cual cuenta con una superficie de 844.65 metros cuadrados, ubicado





frente a la calle Santa Lucía número 103, entre las calles San Antonio Bexar y Santander en el Fraccionamiento denominado "Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas" de San Pedro Garza García, Nuevo León, consistente en la Regularización de Construcción en la edificación para casa habitación unifamiliar, y una vez analizado el proyecto presentado, se arriba a la conclusión que por los motivos y fundamentos expresados en el cuerpo del presente dictamen técnico esta autoridad tiene a bien dictaminar la solicitud en sentido **NEGATIVO**.

Ahora bien, tal como se analizó exhaustivamente en el Apartado III.- Documentos, así como, en el Apartado XIV.- Análisis de Lineamientos de Construcción, de éste Dictamen Técnico, se estudia que el C. Daniel García Doehner **NO CUMPLE CON ALGUNOS DE ESTOS**, por lo que se dictamina **SENTIDO NEGATIVO**.

Finalmente, el presente dictamen técnico se somete a consideración del Republicano Ayuntamiento por ser un asunto de su competencia, por la ubicación del predio localizado en **ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50, 51 numeral 3, 328, fracciones I, inciso e) y último párrafo y 499, así como, por el "Plano Llave" y el Plano número 2, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 245, 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 autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias, en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados. El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes. 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.

Rúbrica

\_\_\_\_\_  
C. Javier Alberto de la Fuente García  
Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano  
Rúbrica

\_\_\_\_\_  
C. César Arturo Trujillo Padilla  
Director General de Control Urbano"

**CUARTA.** Como ya se observó, lo solicitado actualmente consiste en la **REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN LA EDIFICACIÓN PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR**, respecto del predio ubicado en la calle Santa Lucía número 103, entre las calles San Antonio Bexar y Santander, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Ahora bien, se tiene que una vez realizado el estudio al dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el predio que nos ocupa, se encuentra en una zona considerada de Montaña, lo cual recae en el supuesto del artículo 328 fracción I, inciso c) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en donde se tiene que es

55

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021





competencia del Republicano Ayuntamiento Municipal, por lo que deberá previamente justificarse dicha construcción mediante las medidas de mitigación que se precisen, las cuales serán determinadas por los estudios técnicos respectivos, debidamente elaborados por peritos en la materia de que se trate.

Tomando en consideración la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano, así como el dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, el predio identificado con el expediente catastral número 22-010-009, se ubica en una Zona con uso del suelo Habitacional clasificada como **HABITACIONAL UNIFAMILIAR I**.

Así mismo, Según el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, su Plano E3 de Densidades Habitacionales y CUS Máximo, y de conformidad con los artículos 36 y 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el predio identificado con el expediente catastral número 22-010-009, tiene una densidad tipo "H15" que permite una superficie mínima por lote de 1,200.00 metros cuadrados.

Cabe señalar que el lote que nos ocupa, forma parte del fraccionamiento denominado "Bosques de San Ángel Ampliación del Primer Sector", de conformidad con el plano suscrito a los 31 –treinta y uno de enero del año 1978 –mil novecientos setenta y ocho, por el entonces C. Secretario Ejecutivo de la Comisión de Planificación y Obras del Estado de Nuevo León, en el que se aprueba por la entonces Comisión de Planificación y Obras en la forma y términos expuestas en su Acuerdo contenido en el Plano número 4, del Acta número 33, relativa a su sesión celebrada el día 29 –veintinueve de octubre de 1976 –mil novecientos setenta y seis, el Fraccionamiento "Bosques de San Ángel Ampliación Primer Sector (Palmillas). Plano inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: 78, volumen: 39, libro: 4, sección: Fraccionamientos, unidad: Garza García, en fecha: 31 –treinta y uno de enero de 1978 –mil novecientos setenta y ocho.

Ahora bien, de acuerdo al Dictamen Técnico emitido por la Dirección General de Control Urbano de la Secretaría, el proyecto de regularización de construcción presentado consiste en regularización de construcción en la edificación para casa habitación unifamiliar; pretendiendo únicamente la regularización de construcción de 112.12 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área Sótano de 27.33 metros cuadrados, Área Planta Baja de 45.53 metros cuadrados, y Área Planta 1er. Nivel de 39.26 metros cuadrados, pues no fue solicitada en tiempo y forma la licencia requerida de lo antes descrito, por lo que debe validarse el cumplimiento de la norma correspondiente en la edificación.

Sin embargo, es preciso analizar antes de entrar al estudio del desglose de áreas, la licencia otorgada previamente mediante el plano que es parte complementaria de la resolución expedida

56

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021





dentro del expediente administrativo número: CCON-23124/2012, suscrito a los 19 -diecinueve días del mes de febrero del año 2013 –dos mil trece, por el entonces C. Secretario de Desarrollo Sustentable del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativa a la Licencia de Construcción, en el que autorizó al C. Daniel García Doehner, la Licencia de Demolición Total de Construcción de 80.00 metros cuadrados en el Área Sótano, la Licencia de Construcción para casa habitación unifamiliar de 617.20 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área Sótano de 134.54 metros cuadrados, Área Planta Baja de 264.42 metros cuadrados, y Área 1er. Nivel de 218.24 metros, así como la Licencia de Construcción de Muro de Contención/Barda de 57.24 metros lineales con una altura máxima de 2.80 metros; todo en el lote que nos ocupa mismo que se encuentra identificado con el expediente catastral número 22-010-009, ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103, entre las calles Antonio Bexar y Santander, en el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas, con superficie de 844.65 metros cuadrados.

No puede perderse de vista que mediante el Instructivo de fecha 25 -veinticinco del mes de mayo del año 2015-dos mil quince, dictado dentro del expediente administrativo número: CLC-25972/2014, con número de oficio: FJGS/JSEDS/392/2015, suscrito por el entonces C. Secretario de Desarrollo Sustentable del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dirigido al C. Daniel García Doehner, se le informó que el entonces R. Ayuntamiento Municipal en la Primera Sesión Ordinaria del mes de mayo, celebrada en fecha 13 –trece de mayo del año 2015 –dos mil quince, le aprobó el Cambio de Lineamiento de Construcción para casa habitación unifamiliar, referente al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 0.80 veces equivalente a 675.72 metros cuadrados a 0.86 veces equivalente a 729.32 metros cuadrados, altura máxima de la edificación de 4.50 metros a 8.28 metros, Coeficiente de Área Verde (CAV) de 56.00% equivalente a 473.04 metros cuadrados a 45.99% equivalente a 388.52 metros cuadrados, remetimiento lateral izquierdo de 2.00 metros a 0.61 metros en el punto crítico en un tramo de 4.20 metros lineales en Planta Sótano y Planta Semi-Sótano a 1.73 metros en el punto crítico en un tramo de 0.82 metros lineales en Planta Baja y Planta Primer Nivel, remitimiento frontal de 5.00 metros a 0.75 metros en el punto crítico en un tramo de 1.96 metros lineales en Planta Sótano y en un tramo de 5.78 metros lineales en Planta Semi-Sótano y a 1.57 metros en el punto crítico en un tramo de 12.10 metros lineales en Planta Baja; en el predio ubicado en la calle Santa Lucía número 103 Fraccionamiento Bosques de San Ángel Sector Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 22-010-009.

Mientras tanto, una vez analizado el proyecto exhibido ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano Municipal, y de acuerdo a los Dictámenes de Inspección emitidos de manera individual por el Departamento de Inspección y Vigilancia adscrito a dicha Secretaría, se indica que la obra presentada como ÁREA POR REGULARIZAR de 112.12 metros cuadrados, siendo esta área edificada sin contar con la debida licencia correspondiente, expedida por la Autoridad competente, más aún en los planos arquitectónicos y constructivos, el C. Daniel García Doehner, pretende en el presente trámite regularizar única y exclusivamente esos 112.12 metros cuadrados los cuales obran distribuidos de la siguiente manera: 27.33 metros cuadrados en el





Área Sótano, 45.53 metros cuadrados en el Área Planta Baja, y 39.26 metros cuadrados en el Área Planta 1er. Nivel, haciendo parecer que lo único edificado es 617.20 metros cuadrados, siendo previamente autorizados dentro del expediente administrativo número CCON-23124/2012, además de que el C. Daniel García Doehner no se pronuncia sobre las áreas constructivas que forman parte de la edificación que no coinciden lo ilustrado en el plano que muestra el proyecto desglosado, revisado y estudiado en la presente resolución con lo físico construido, tales como la recámara principal y el área debajo de ésta pues es mayor a lo representado en el plano mencionado, además de la existencia de un área no dibujada en el plano arquitectónico y constructivo que se encuentra entre la cochera y la planta superior pero que se encuentra construida, también cabe mencionar que físicamente no se respeta el alineamiento vial marcado de 2.00 metros en banquetas puesto que existen jardineras obstruyendo dicha banqueta, de igual forma el plano adjunto a su solicitud ilustra los cajones de estacionamiento número 4 y 5, sin embargo ésta área físicamente forma parte del jardín sin hacer un indicativo que es cochera sin techar, además de que existen físicamente jardineras sin detallar las dimensiones de éstas, por lo que es imposible determinar si cumple con las medidas reglamentarias de un cajón de estacionamiento y el espacio de maniobra; por consiguiente, los Datos de la Obra y la Descripción Gráfica del proyecto deberían reflejar lo concerniente al Área de Regularización de la Construcción y la Regularización de la Construcción de Bardas perimetrales construidas; todo sin perder de vista que los Dictámenes de Inspección expedidos por el departamento de Inspección y Vigilancia de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, y que fueron transcritos en el presente dictamen, detectaron diversas inconsistencias.

Por consiguiente, el proyecto que presentó el C. Daniel García Doehner no coincide con la construcción físicamente, pues pretende regularizar 112.12 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área Sótano de 27.33 metros cuadrados, Área Planta Baja de 45.53 metros cuadrados y Área Planta 1er. Nivel de 39.26 metros cuadrados, haciendo parecer que la edificación existente autorizada dentro del expediente administrativo número: CCON-23124/2012, de 617.20 metros cuadrados, ES LO ÚNICO EDIFICADO.

Así mismo, del análisis del alineamiento vial, el cual tiene por objeto informar al interesado el espacio de las vías públicas actuales con las que se colinda el lote o predio, o bien el espacio de las citadas vialidades, o de las futuras, que deben de tener al aplicarse las afectaciones para destinos establecidas en el Plan, a fin de que se respeten esas áreas, dejándolas libres de construcciones, invasiones, conexiones u cualquier obstáculo.

Sin embargo el artículo 339 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León establece que no serán autorizadas nuevas edificaciones cuyo desplante propuesto se ubique sobre áreas de alineamiento vial que se encuentren señaladas en el Plan.





Siendo el alineamiento vial para el presente asunto el siguiente: "el alineamiento vial para la calle Santa Lucía y para la calle Antonio Bexar es de 12.00 metros, *debiendo respetar el predio banquetas de 2.00 metros en ambas vialidades*. No tiene afectación"

Sin embargo, como pudo observarse en la inspección física de fecha 25-veinticinco de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, según fotografías tomadas en dicha inspección, existe construcción obstruyendo la banqueta y NO respetando los 2.00 metros que se establece en el Plan.

En lo que respecta a los Lineamientos de Construcción del proyecto presentado por el C. Daniel García Doehner, se estudiaron de conformidad con lo pretendido, consistiendo en la regularización de construcción presentado, consiste en regularización de construcción en la edificación para casa habitación unifamiliar; pretendiendo únicamente la regularización de construcción de 112.12 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área Sótano de 27.33 metros cuadrados, Área Planta Baja de 45.53 metros cuadrados, y Área Planta 1er. Nivel de 39.26 metros cuadrados, pues no fueron solicitadas en tiempo y forma la licencia requerida, por lo que debe validarse el cumplimiento de la norma correspondiente en la edificación ubicada frente a la calle Santa Lucía número 103, entre las calles Antonio Bexar y Santander, en el Fraccionamiento Bosques del San Ángel Ampliación Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el expediente catastral número 22-010-009, y cuenta con una superficie de 844.65 metros cuadrados.

De conformidad con el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el lote identificado con el expediente catastral número 22-010-009, con superficie de 844.65 metros cuadrados y frente de 52.36 metros (2.21 + 4.65 + 3.53 + 4.11 + 3.87 + 5.37 + 7.85 + 5.94 + 6.81 + 7.97), ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103, entre las calles San Antonio Bexar y Santander en el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dentro de la Zona Habitacional de Montaña según los artículos 50 y 51, número 3, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, deberá sujetarse a los siguientes lineamientos de desarrollo urbano:

1.- **Altura:** La altura máxima permitida es de 4.50 metros del punto más alto del lote, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63 Tabla 63.1 para el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Cabe mencionar que el predio en mención cuenta con un antecedente autorizado identificado con el número de expediente administrativo CLC-25972/2014, en el cual se autorizó un cambio de lineamiento relativo a la altura de la edificación de 4.50 metros a 8.28 metros, en el proyecto presenta una altura de 8.28 metros, por lo que CUMPLE.

2.- **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** De conformidad con el artículo 56, tabla 56.1, para el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el coeficiente de ocupación





del suelo (COS) es del 30%, que equivale a 253.39 metros cuadrados. Cabe mencionar que el predio en mención cuenta con un antecedente autorizado bajo el expediente administrativo CCON 23124-2012 en el cual se autorizó un (COS) de 37.00% equivalente a 315.00 metros cuadrados, en el proyecto presenta 36.69 % equivalente a 309.95 metros cuadrados, sin embargo, de conformidad con lo establecido en los dictámenes de Inspección elaboradas en diferentes fechas, donde se realizan comentarios y se aprecia en las fotos que no coincide la construcción actualmente con la proyección del plano, por lo tanto es imposible determinar los metros cuadrados de dicha construcción, por lo que **NO SE ANALIZA**.

**3.- Coeficiente de Utilización Del Suelo (CUS):** De conformidad con el artículo 56, Tabla 56.1, para el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el coeficiente de utilización del suelo (CUS) es de 0.8 veces, lo que equivale a 675.72 metros cuadrados. Cabe mencionar que el predio en mención cuenta con un antecedente autorizado identificado con el número de expediente administrativo CLC-25972/2014, en el cual se autorizó un cambio de lineamiento de (CUS) de 0.8 veces equivalente a 675.72 metros cuadrados a 0.86 veces equivalente a 729.32 metros cuadrados, en el proyecto presenta 0.86 veces equivalente a 729.32 metros cuadrados, sin embargo, el departamento de inspección y vigilancia comenta adscrita a esta Secretaría comenta en las diversas visitas lo siguiente: "No coincide recámara principal y debajo de esta las áreas son mayores. \* Existe un área entre la cochera y la planta superior. \* (Existen detalles no claros de dibujo en estos planos, está terminada, No coincide plano con lo físico" "No coincide plano con lo físico, falta señalar techado de terraza anexa a la sala y sobre este el volado (P. 1er. Nivel)." por lo que no representa en dibuja la construcción actualmente existente. Por lo que **NO CUMPLE**.

**4.-Coeficiente de Absorción y Área verde (CAAV):** De conformidad con el artículo 56, Tabla 56.1, para el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Coeficiente de Absorción de Área Verde (CAAV) es de 60%, que equivale a 506.79 metros cuadrados. Cabe mencionar que el predio en mención cuenta con un antecedente autorizado identificado con el número de expediente administrativo CLC-25972/2014, en el cual se autorizó un cambio de lineamiento de (CAAV) de 56% equivalente a 473.04 metros cuadrados a 45.99%, que equivale a 388.52 metros cuadrados, en el proyecto presenta 45.99% equivalente a 388.52 metros cuadrados, sin embargo, de conformidad con lo establecido en los dictámenes de Inspección elaboradas en diferentes fechas, donde se realizan comentarios y se aprecia en las fotos que no coincide la construcción actualmente con la proyección del plano, por lo tanto es imposible determinar los metros cuadrados, por lo que **NO SE ANALIZA**.

**5.-Remetimiento frontal:** El remetimiento mínimo frontal es de 3.00 metros, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66, para el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Cabe mencionar que el predio en mención cuenta con un antecedente autorizado

60

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021





identificado con el número de expediente administrativo CLC-25972/2014, en el cual se autorizó un cambio de lineamiento de remetimiento de 5.00 metros a 0.75 metros en el punto más crítico en un tramo de 1.96 metros lineales en planta sótano y en un tramo de 5.78 metros lineales en planta semisótano, de igual manera a 1.57 metros en el punto más crítico en un tramo de 12.10 metros lineales en la planta baja, en el proyecto presenta 0.75 metros, sin embargo, sin embargo, de conformidad con lo establecido en los dictámenes de Inspección elaboradas en diferentes fechas, donde se realizan comentarios y se aprecia en las fotos que no coincide la construcción actualmente con la proyección del plano, por lo que **NO CUMPLE**.

**6.-Remetimientos lateral izquierdo:** El remetimiento mínimo lateral es de 15% del frente entre dos o 1.50 metros en cada lado lo que sea mayor; el predio cuenta con un frente de 52.36 por lo tanto el 15% entre dos equivale a 3.92 metros, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 66, para el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas, del citado Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Cabe mencionar que el predio en mención cuenta con un antecedente autorizado identificado con el número de expediente administrativo CLC-25972/2014, en el cual se autorizó un cambio de lineamiento del remetimiento lateral izquierdo de 2.00 metros a 0.61 metros en el punto más crítico en un tramo de 4.20 metros lineales en la planta sótano y semisótano, de igual manera 1.73 metros en el punto más crítico en un tramo de 0.82 metros lineales en planta baja y planta primer nivel, en el proyecto presenta 0.61 metros, por lo que **CUMPLE**.

**7.-Remetimientos lateral derecho:** El remetimiento mínimo lateral es de 15% del frente entre dos o 1.50 metros en cada lado lo que sea mayor, el predio cuenta con un frente de 52.36 por lo tanto el 15% entre dos equivale a 3.92 metros, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 66, para el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas, del citado Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Cabe mencionar que el predio en mención cuenta con un antecedente autorizado bajo el expediente administrativo CCON 23124-2012 en el cual se autorizó un remetimiento de 10.82 metros, en el proyecto representa un remetimiento de 2.00 metros, sin embargo, la ilustración gráficamente en plano representa una medida en todos sus niveles de 11.30 metros, por lo que **CUMPLE**.

**8.-Remetimiento posterior:** El remetimiento mínimo posterior es de 20% del frente equivalente a 10.47 metros, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 66, Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas, del citado Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Cabe mencionar que el predio en mención cuenta con un antecedente autorizado bajo el expediente administrativo CCON 23124-2012 en el cual se autorizó un remetimiento de 2.00 metros, en el proyecto actual presenta 2.00 metros, por lo que **CUMPLE**.

**9.-Cajones de estacionamiento:**



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

61



Por cuanto a los cajones de estacionamiento, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 104 y 105, y según la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, contenida en el artículo 500 del reglamento anteriormente citado, requiere contar con cajones de estacionamiento, a razón de 2-dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de superficie de construcción bruta, más 1-un cajón adicional por cada 150 metros cuadrados de superficie de construcción adicional, hasta un máximo de 6-seis cajones.

Cabe señalar que en el plano oficial de construcción expedido dentro del expediente administrativo CCON 23124/2012 se autorizaron 617.20 metros cuadrados de construcción por lo que justifica 4 cajones de estacionamiento, por lo tanto para la regularización que presenta de 112.12 metros cuadrados entre 150.00 metros cuadrados de construcción,  $(112.12/150.00=0.74)$ , requiere 1-un cajón adicional, para resultar un total de 5-cinco cajones de estacionamiento, en el proyecto presentado al ingreso en fecha 12 -doce de junio del año 2015 -dos mil quince, representa 5 -cinco cajones de estacionamiento, sin embargo, el departamento de inspección y vigilancia comenta adscrita a esta Secretaría comenta lo siguiente: *"De acuerdo a plano en etapa de acabados, aún no se han habilitado cajones 4 y 5. "No coincide plano con lo físico en los cajones 4 y 5 no existen" Existe un portón para acceder a área en donde se proyectan cajones 4 y 5"*. Por lo que **NO CUMPLE**.

Es importante y preciso señalar que dentro de las constancias que integran el expediente administrativo número: NREGH-26737/2015, se encuentra el visto bueno de la entonces Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del entonces R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, pues la mencionada Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano en la Sesión Ordinaria número 14, de fecha 29 -veintinueve de marzo del año 2017 -dos mil diecisiete, otorgó el VISTO BUENO en sentido favorable, con 07 -siete votos a favor del dictamen que aprueba la solicitud del presente trámite.

Sin embargo, en fecha 06 -seis de abril del año 2017 -dos mil diecisiete, se recibió en esta Secretaría el oficio número: SA-DG-384/2017, suscrito por el entonces C. Director de Gobierno adscrito a la Secretaría del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el que informa que en la Primera Sesión Ordinaria del entonces R. Ayuntamiento celebrada en fecha 04 -cuatro de abril del año 2017 -dos mil diecisiete, se aprobó retirar del Orden del Día por unanimidad con 12 -doce votos a favor en el punto 2, el Dictamen número NREGH-26737/2015.

Posteriormente, en fecha 03 -tres de mayo de 2017 -dos mil diecisiete, se recibió en esta Secretaría el oficio número: RA-OASYR-141/2017, suscrito por el entonces C. Octavo Regidor y Presidente de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano Municipal, en el que solicita al C. Director General de Control Urbano se sirva realizar una inspección física al bien inmueble localizado frente a la calle Santa Lucía número 103, Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas, entre las calles San Antonio Bexar y Santander del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; en virtud de que la Comisión antes mencionada, derivado de un análisis del Dictamen





Técnico identificó que únicamente se realizó una inspección física el día 09 –nueve de junio del año 2015 –dos mil quince, la cual arroja lo siguiente: “De acuerdo al plano en etapa de acabados, aún no se han habilitado cajones 4 y 5; \* Cuenta con procedimiento jurídico, se ingresan 4 –fotografías en el Sistema”

**QUINTA.** En esa tesitura, esta Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano; una vez vistas las constancias que integran el expediente administrativo número: NREGH-26737/2015 relativas a la solicitud del C. DANIEL GARCÍA DOEHNER, en su carácter de propietario del inmueble identificado con el número de expediente catastral 22-010-009, el cual cuenta con una superficie de 844.65 metros cuadrados, ubicado frente a la calle Santa Lucía número 103, entre las calles San Antonio Bexar y Santander en el Fraccionamiento denominado “Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas” de San Pedro Garza García, Nuevo León, consistente en la **REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN LA EDIFICACIÓN PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR**, y una vez analizado el proyecto presentado, se arriba a la conclusión que por los motivos y fundamentos expresados en el cuerpo del presente dictamen, se considera factible dictaminar en sentido **NEGATIVO** la presente solicitud.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 245, 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 autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias, en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados. El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes. 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.

**SEXTA.-** En virtud de lo asentado en los antecedentes y consideraciones de este dictamen, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, de conformidad con los artículos 328 último párrafo del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, 38 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 29, 40 fracción IV y 58 Primer Párrafo del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, el siguiente:

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

63



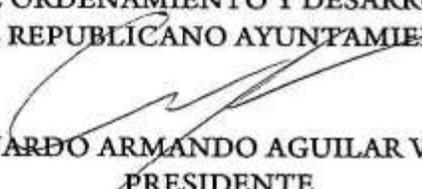
**ACUERDO**

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en el presente dictamen, se **NIEGA**, la expedición al C. **DANIEL GARCÍA DOEHNER**, de la **REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN LA EDIFICACIÓN PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR**, lo anterior de acuerdo a lo descrito en las consideraciones **CUARTA** y **QUINTA** del presente dictamen respecto del predio ubicado en la calle Santa Lucía número 103, entre las calles San Antonio Bexar y Santander, en el Fraccionamiento Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

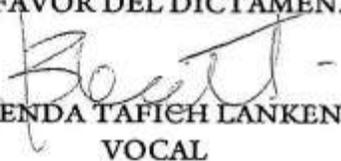
**SEGUNDO.** Notifíquese el presente acuerdo por oficio al Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, a fin de que, por conducto del personal a su digno cargo, haga del conocimiento del sentido de este dictamen a la parte solicitante.

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

**A T E N T A M E N T E**  
**COMISION DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO**  
**DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO.**

  
**C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR VALDEZ.**  
**PRESIDENTE**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN.**

  
**C. VIVIANNE CLARIOND DOMENE.**  
**SECRETARIO**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN.**

  
**C. BRENDA TAFICH LANKENAU**  
**VOCAL**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN**

ÚLTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción





**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Es cuanto Secretario.

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

¿Existe algún comentario?

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

**Se aprueba el dictamen número CODU/2021-2024/001-2022/Regularización de Construcción, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.**

**Presidente Municipal:**

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

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa** A favor

**C. Martha María Reynoso Elizondo** A favor

**Regidoras y Regidores:**

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

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

**C. Vivianne Clariond Domene** A favor

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

**C. María Teresa Rivera Tuñón** A favor

**C. Pedro Lona Juárez** A favor

**C. María Estela Yturria García** A favor

**C. Rodolfo Mendoza Elizondo** Ausente con aviso

**C. María Del Rosario Galván García** A favor

**C. José Antonio Rodarte Barraza** A favor

**C. Brenda Tafich Lankenau** A favor

**C. María de los Dolores Suárez Garza** A favor

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.** Con 14 votos a favor.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Se cede de nueva cuenta el uso de la palabra al regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, presidente de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, para la presentación del siguiente dictamen.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Muchas gracias Secretario.

Al Republicano Ayuntamiento se presenta a su consideración el dictamen número CODU/2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.

**DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.****AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.  
P R E S E N T E.**

A los suscritos integrantes de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 13-trece de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, la solicitud presentada ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el día 21-veintiuno de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, por los C.C. JOSÉ SERGIO QUIROGA DUEÑAS y MARICELA GARZA MARTÍNEZ, relativa a la autorización de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN, así como la ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL, respecto del predio ubicado en la calle Texcoco sin número, entre la calle Teotihuacán y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 16-021-015, misma que integró el expediente administrativo número NCCON 29412-2017; por lo que se emite el presente dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se mencionan a continuación.

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** Los promoventes presentaron solicitud ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano el día 21-veintiuno de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, relativa a la autorización de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN, así como la ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL, respecto del predio ubicado en la calle Texcoco sin número, entre la calle Teotihuacán y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 16-021-015, misma que integró el expediente administrativo número NCCON 29412-2017.

**SEGUNDO.** La parte promovente y en virtud de que el predio en cuestión se ubica dentro de una *Zona Habitacional de Montaña* y en una *Zona de Riesgo*, adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1.- Solicitud formal y escrito de fecha 21 -veintiuno de septiembre de 2017 -dos mil diecisiete; en los términos de los artículos 318, fracciones I, primer párrafo, II, III y IV, y 340, inciso a), y, 342,



1



fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Es conveniente precisar que, una vez analizado el proyecto y de acuerdo a los planos arquitectónicos y constructivos presentados mediante la prevención y requerimiento notificado en fecha 16 – dieciséis de noviembre del año 2017 –dos mil diecisiete, se deduce que el área por construir se trata de 04 –cuatro viviendas habitacionales dentro del mismo inmueble, que se ubican una sobre otra en forma vertical, distribuidas en un nivel cada vivienda habitacional, en donde el uso de la superficie del suelo y de desplante es un elemento común entre las mismas; además de que los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, en su escrito de solicitud no se pronuncian sobre lo referente a los antecedentes urbanísticos relacionados al inmueble marcado con el número de expediente catastral número 16-021-015; es decir, los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez pretenden en el presente trámite construir la edificación para específicamente un casa habitación unifamiliar de 727.33 metros cuadrados distribuidos de la siguiente manera: 180.30 metros cuadrados en el Área Planta 1er. Nivel, de 180.30 metros cuadrados en el Área Planta 2do. Nivel, 186.43 metros cuadrados en el Área Planta 3er. Nivel y 180.30 metros cuadrados en Planta 4to. Nivel de 180.30 metros cuadrados, por consiguiente, la solicitud formal y el escrito que presentaron los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez no se encuentran correctas. Por lo cual, NO CUMPLEN con el requisito.

2.- Plano de localización del lote identificado con el expediente catastral número 16-021-015. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

3.- El interés jurídico con el que comparecen los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, lo justifican mediante la siguiente documentación:

- Escritura pública número 29,795 –veintinueve mil setecientos noventa y cinco, de fecha 14 –catorce del mes de agosto del año 2015 -dos mil quince, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 26 –veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE A PLAZO CON RESERVA DE DOMINIO, celebrado entre y por el C. Guillermo Carlos Zambrano Martínez, en su calidad de vendedor, y entre y por los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, en su carácter de compradores del lote de terreno que forma parte del Segundo Sector del Fraccionamiento Colinas de San Ángel ubicado al sur del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, cuya descripción es la siguiente: i) Lote número 2 -dos, de la manzana número 21 -veintiuno, con superficie de 932.19 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral número 16-021-015, y las siguientes medidas y linderos: al Norte mide 28.71 metros cuadrados, y colinda con límite del Fraccionamiento, al Oriente mide 49.10 metros, a lindar con los lotes números 3 –tres, 4 –



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 3400 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

2



cuatro, al Sur mide 13.63 metros a dar frente a la calle Texcoco, y al Poniente mide 42.36 metros, a lindar con el lote número 1 –uno; por lo anterior, el vendedor enajena con reserva de dominio a los compradores, quienes adquieren para sí, el inmueble descrito e identificado anteriormente, sin otra limitación que la reserva de dominio, con todos sus usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, mejoras, servicios y cuanto más que de hecho o derecho corresponda; en la inteligencia de que el dominio del inmueble pasaría a ser propiedad de los compradores, una vez que sea liquidado en su totalidad el predio pactado AD CORPUS. Es decir, el vendedor se obliga a otorgar la cancelación de la reserva de dominio una vez que le haya sido cubierto el pago y los intereses moratorios en caso de que los hubiera, debiendo ratificarse ante Notario Público y enviarse al Registrador Público de la Propiedad a fin de que se haga la anotación procedente. Misma escritura pública que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1942, volumen: 125, libro: 78, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 11-once de septiembre del año 2015 -dos mil quince.

- Acta Fuera de Protocolo número 88,455 –ochenta y ocho mil cuatrocientos cincuenta y cinco, de fecha 25 –veinticinco del mes de septiembre del año 2015 –dos mil quince, inscrita en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo que lleva el C. Notario Público número 26- veintiséis con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la que se hace constar la comparecencia del señor C. Guillermo Carlos Zambrano Martínez, para estampar su firma en el escrito de fecha 25 –veinticinco de septiembre del año 2015 –dos mil quince, dirigido al C. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de la Primera Cabecera Distrital en el Estado de Nuevo León, en el que informa el C. Guillermo Carlos Zambrano Martínez que se celebró un Contrato de Compraventa de Inmueble a Plazo con Reserva de Dominio, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1942, volumen: 125, libro: 78, sección: I Propiedad, unidad: Garza García, en fecha 11 –once de septiembre de 2015 –dos mil quince, relativo al lote de terreno que forma parte del Segundo Sector del Fraccionamiento Colinas de San Ángel, ubicado al sur del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, cuya descripción es la siguiente: i) Lote número 2 –dos, de la manzana número 21 -veintiuno, con superficie de 932.19 metros cuadrados y las siguientes medidas y linderos: al Norte mide 28.71 metros cuadrados, y colinda con límite del Fraccionamiento, al Oriente mide 49.10 metros, a lindar con los lotes números 3 –tres, 4 –cuatro, al Sur mide 13.63 metros a dar frente a la calle Texcoco, y al Poniente mide 42.36 metros, a lindar con el lote número 1 –uno, y en virtud de haberse cubierto la totalidad del precio estipulado solicita proceda hacer las anotaciones marginales correspondientes a la CANCELACIÓN TOTAL DE LA RESERVA DE DOMINIO sobre el mencionado inmueble. Y que manifiesta dejar reconocida su firma por ser suya y de su puño y letra la que usa en todos sus actos. Misma Acta Fuera de Protocolo que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León,



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 66209  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 8400 4100  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

3



bajo el número: 1283, volumen: 72, libro: 26, sección: Auxiliar, unidad: Garza García, en fecha: 05 -cinco de octubre del 2015 -dos mil quince.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 288, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y por el artículo 318, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

4.- Copia de la identificación oficial con firma y fotografía:

- Del C. José Sergio Quiroga Dueñas, en su calidad de copropietario, la cual consiste en el pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos con número: G14533098, expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, a su nombre.
- De la C. Maricela Garza Martínez, en su carácter de copropietaria, la cual consiste en el pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos con número: G14533025, expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, a su nombre.

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

5.- Copia del Comprobante de Pago de Impuesto Predial, extraído el día 31 –treinta y uno del mes de enero del año 2017 –dos mil diecisiete, del portal oficial de internet del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el que se asume de la Consulta de Impuesto Predial con información de la Dirección de Ingresos adscrita a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, el pago del Impuesto Predial referente al inmueble marcado con el expediente catastral número 16-021-015, ubicado en Lomas del Valle por el período de tiempo comprendido del primer bimestre al sexto bimestre del año 2017 –dos mil diecisiete, con lo que comprueba el C. José Sergio Quiroga Dueñas y copropietaria, que materializó el pago por Banca por Internet (Banamex) de la obligación en comento, en fecha 31 –treinta y uno de enero del año 2017 -dos mil diecisiete, quedando registrado bajo el comprobante número: 0066-00040867, con autorización: 456863, y transmisión: 0000000000040867; por lo anterior, se toma que el expediente catastral número 16-021-015 no presentaba adeudos por dicho concepto, al momento de presentar la solicitud. Tendiendo los siguientes datos de registro del inmueble: frente de 13.63 metros, fondo de 42.36 metros y área de 932.19 metros. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

6.- Presentan 05 -cinco fotografías, que muestran la situación actual del inmueble identificado con el expediente catastral número 16-021-015. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso i), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.





7.- Copia del comprobante de domicilio consistente en el recibo de pago oficial por el servicio de suministro de gas natural, expedido por "Gas Natural México, S.A. de C.V.", con fecha de emisión al día 19 –diecinueve de agosto del año 2017 -dos mil diecisiete, mediante el cual acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad menor a los 03 –tres meses. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso j), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

8.- Presentan 02 -dos -Planos Topográficos que no se encuentran suscritos autógrafamente por los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, en su calidad de copropietarios, sin embargo si se encuentran firmados por el C. Ingeniero Civil Francisco Javier Miranda Estevane, con cédula profesional número 1186581, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública; mismo plano que contiene el estudio de pendientes del lote identificado con el expediente catastral número 16-021-015, ubicado frente a la calle Texcoco número 110, en la colonia Colinas de San Ángel, el cual arrojó una pendiente natural del suelo máxima descendente del 56.00%, en el sentido de sur a norte, así mismo, exhibieron escrito, suscrito por el C. Ingeniero Civil Francisco Javier Miranda Estevane en su carácter de perito responsable del levantamiento topográfico, con cédula profesional número 1186581, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública practicado al predio ubicado frente a la calle Texcoco sin número, del Fraccionamiento denominado Colinas de San Ángel en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 16-021-015. Lo anterior en cumplimiento a los artículos 288 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 340, inciso b), y 342 fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Concerniente a los 02 –dos planos topográficos que debe contener el estudio de pendientes, la firma autógrafa del C. Ingeniero Civil que los elaboró, así como de una copia de su cédula profesional y la firma autógrafa del propietario, se debe mencionar que dichos planos presentados no muestran la firma autógrafa de los copropietarios los señores José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez; asimismo, la dirección señalada en los planos topográficos referente al inmueble identificado con el expediente catastral número 16-021-015, es incorrecta pues señala el número oficial 110 –ciento diez; por otro lado, debe hacerse notar que los planos señalan una pendiente natural del suelo máxima descendente del 56.00%, en el sentido de sur a norte, sin embargo en el escrito, suscrito por el C. Ingeniero Civil Francisco Javier Miranda Estevane en su carácter de perito responsable del levantamiento topográfico establece que resulta una pendiente natural del suelo máxima de 56.65%, es decir, difiere la pendiente natural del suelo entre el plano topográfico y el escrito. Por último, se expone que la firma que ilustra la cédula profesional número 1186581 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, del C. Ingeniero Civil Francisco Javier Miranda Estevane, es diferente a la firma que muestra su Credencial para Votar expedida por el entonces Instituto Federal Electoral, por lo que NO CUMPLE.



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

5



9.- Presentan 08 -ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos, en el formato oficial, suscritos por el C. Jaime Salvador García Badillo, con cédula profesional número 5525152, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de perito responsable del Proyecto, así como, en su carácter de perito responsable de la Construcción (Obra) por la construcción de Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, la construcción de Muros de Contención y la Asignación de Número Oficial; de igual forma, contienen firma autógrafa de los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, en su calidad de copropietarios referente al inmueble ubicado frente a la calle Texcoco sin número, entre la calle Teotihuacán y el Límite de Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Colinas de San Pedro del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 16-021-015, presentando también los planos editables en AutoCAD, bajo formato de CD. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 288, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 340, inciso c), y 342, fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Concerniente a la descripción de la obra en los planos arquitectónicos y constructivos, se deduce que el área por construir se trata de 04 –cuatro viviendas habitacionales dentro del mismo inmueble, que se ubican una sobre otra en forma vertical, distribuidas en un nivel cada vivienda habitacional, en donde el uso de la superficie del suelo y de desplante es un elemento común entre las mismas; confirmándose con los Datos de la Construcción; es decir, los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez pretenden en el presente trámite construir la edificación para específicamente un casa habitación unifamiliar de 727.33 metros cuadrados distribuidos de la siguiente manera: 180.30 metros cuadrados en el Área Planta 1er. Nivel, de 180.30 metros cuadrados en el Área Planta 2do. Nivel, 186.43 metros cuadrados en el Área Planta 3er. Nivel y 180.30 metros cuadrados en Planta 4to. Nivel de 180.30 metros cuadrados. Por lo cual, NO CUMPLE con el requisito.

10.- Escrito de fecha 10 -diez de agosto del año 2017 -dos mil diecisiete, suscrito por el C. Ingeniero Civil Jaime Salvador García Badillo, con cédula profesional número 5525152, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el perito responsable del Proyecto y responsable de la Construcción (Obra), para una casa habitación unifamiliar, la construcción de Muros de Contención y la Asignación de Número Oficial a efectuarse en el predio ubicado frente a la calle Texcoco en la colonia Colinas de San Ángel de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 16-021-015. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 288, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y por los artículos 340, incisos d), y f), y 342, fracción I, incisos d), y e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.





Escrito en el que se asume el encargo con todo lo que lleva el ser perito responsable del proyecto, además de ser perito responsable de la construcción (obra): Una vez revisado el número 9 del Apartado número 3, del presente Dictamen Técnico, se detecta que no coincide la información. Por lo cual NO CUMPLE con el requisito.

11.- Escrito de fecha 17 –diecisiete de octubre del año 2017 –dos mil diecisiete, firmado por los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, en su calidad de copropietarios, dirigido a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el que a letra expresa lo siguiente: “Por medio de la presente me comprometo, a hacer el proyecto solo unifamiliar de la construcción de obra nueva correspondiente a una casa habitación unifamiliar que se encuentra ubicada en la calle Texcoco sin número, manzana 021, lote 015, en la colonia Colinas de San Ángel en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, marcado con el expediente catastral 016-021-015 ...”.

12.- Memoria de Cálculo y Planos Estructurales, fechados en el mes de septiembre del 2017 –dos mil diecisiete, realizado por el C. Ingeniero Civil Jaime Salvador García Badillo, con cédula profesional número 5525152 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, carta responsiva de fecha 14 -catorce de septiembre de 2017 -dos mil diecisiete, en el que informa ser el perito responsable de la supervisión, análisis, ejecución e implementación del proyecto de cálculo estructural del edificio habitacional en 04 –cuatro niveles que será realizado en el predio marcado como el Lote 2, Manzana 21, localizado frente a la calle Texcoco en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel 2do. Sector jurisdicción del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 288, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y por los artículos 340, incisos e), e i), y, 342, fracción II, incisos a), y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Cabe hacer mención que el proyecto estudiado en la Memoria de Cálculo, es para un edificio habitacional en 04 –cuatro niveles.

13.- Estudio Geotécnico de Estabilidad de Taludes fechado en el mes de febrero de 2017 -dos mil diecisiete, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Juan Carlos Martínez Vásquez, con cédula profesional número 8684158, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, además de presentar escrito de fecha 25 -veinticinco de febrero de 2017 -dos mil diecisiete, mediante el cual informa ser el perito responsable del Estudio Geotécnico de Estabilidad de Taludes, para la construcción de una casa habitación unifamiliar de 04 –cuatro niveles (sótanos 1 y 2, 1º y 2º Nivel) en el inmueble ubicado frente a la calle Texcoco número 205, en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 16-021-015. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 288, fracciones II y IV, inciso b), de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Justicia y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (61) 6400 4100  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.



de Nuevo León y por el artículo 340, inciso n), último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

14.- Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 14 -catorce de marzo de 2016 -dos mil dieciséis realizado por el C. Ingeniero Civil Arturo Javier Jiménez Rodríguez, con cédula profesional número 2114449, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y escrito mediante el cual informa ser la empresa denominada "Perforaciones y Estudios de Suelos, S.A., que se hace responsable del Estudio de Mecánica de Suelos, efectuado en el área donde se pretende la construcción de una casa habitación unifamiliar, a ubicarse frente a la calle Texcoco número 205, en el Lote número 2, Manzana número 21, del Fraccionamiento Colinas de San Ángel en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 16-021-015. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 288, fracciones II, y IV, inciso b), de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y por los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Cabe hacer mención que la responsabilidad del Estudio de Mecánica de Suelos es asumida por la sociedad mercantil denominada Perforaciones y Estudios de Suelos, S.A., sin embargo, debió ser asumida por el C. Ingeniero Civil Arturo Javier Jiménez Rodríguez, pues es quien efectuó el estudio y se encuentra su firma en original en cada hoja, por lo cual NO CUMPLE, con el requisito.

15.- Estudio de Riesgos e Impacto Geológico fechado a los 03 -tres días del mes de agosto del año 2016 -dos mil dieciséis, realizado por el C. Ingeniero Civil Carlos Alberto Charles Cruz, con cédula profesional número 1701970, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y escrito también fechado a los 03 -tres de agosto de 2016 -dos mil dieciséis, mediante el cual informa ser el perito responsable del Estudio de Impacto y Riesgo Geológico, efectuado para la construcción de una casa habitación, a ubicarse frente a la calle Texcoco sin número, identificado con el expediente catastral número 16-021-015, en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel 2do. Sector del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Además, anexa Addendum al Estudio de Riesgos e Impacto Geológico para el proyecto de la construcción de una casa habitación, consistente en una construcción en 02 -dos niveles (aprovechando el marcado desnivel de terreno) en la calle Texcoco número 205, en el expediente catastral número 16-021-015, del fraccionamiento Colinas de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, realizado por el C. Ingeniero Civil Carlos Alberto Charles Cruz, con cédula profesional número 1701970, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y escrito de fecha 02 -dos de marzo de 2017 -dos mil diecisiete, mediante el cual informa ser el perito responsable del Addendum al Estudio de Riesgos e Impacto Geológico. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 288, fracciones II y IV, inciso b), de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.



16.- Estudio Hidrológico fechado en el mes de febrero del año 2017 –dos mil diecisiete, realizado por el C. Ingeniero Civil Jorge Alberto López Ibarra, con cédula profesional número 9758690, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y escrito mediante el cual informa ser la empresa denominada “Ingeniería Urbana y Asociados, S.A., se hace responsable del Estudio Hidrológico, efectuado en un terreno ubicado en la acera norte de la calle Texcoco Lote número 2, de la Manzana número 21, próximo a la avenida Gómez Morín, en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel 2do. Sector en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, donde se pretende realizar el proyecto de la construcción de una casa habitación unifamiliar, identificado con el expediente catastral número 16-021-015. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 288, fracciones II y IV, inciso b), de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y por los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Cabe hacer mención que la responsabilidad del Estudio de Mecánica de Suelos es asumida por la sociedad mercantil denominada Perforaciones y Estudios de Suelos, S.A., sin embargo, debió ser asumida por el C. Ingeniero Civil Arturo Javier Jiménez Rodríguez, pues es quien efectuó el estudio y se encuentra su firma en original en cada hoja, por lo cual NO CUMPLE, con el requisito.

17.- Estudio de Prevención de Siniestro y Riesgo fechado en el mes de septiembre de 2017 - dos mil diecisiete realizado por el C. Ingeniero Civil Jaime Salvador García Badillo, con cédula profesional número 5525152, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y escrito de fecha 14 –catorce de septiembre de 2017 –dos mil diecisiete, mediante el cual informa ser el perito responsable del Estudio de Prevención de Siniestro y Riesgo, para la ejecución e implementación de la construcción de edificio habitacional en 04 –cuatro niveles a ubicarse en el predio sito frente a la calle Texcoco número 205, en el Lote número 2, de la manzana número 21, en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel 2do. Sector jurisdicción del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 288, fracciones II y IV, inciso b), de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Cabe hacer mención que el proyecto estudiado en el Estudio de Prevención de Siniestro y Riesgo, es para un edificio habitacional en 04 –cuatro niveles.

18.- Análisis Geológico y Aplicación de Métodos de Geoelectrónica realizado por el C. Ingeniero Geólogo Rogelio Chávez Sánchez, con cédula profesional número 2346875, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y escrito de fecha 06 -seis de abril del año 2018 –dos mil dieciocho, mediante el cual informa ser el perito responsable del Análisis Geológico y Aplicación de Métodos de Geoelectrónica, efectuado en un terreno considerado para la construcción de una casa habitación unifamiliar a ubicarse frente a la calle Texcoco sin número, en el Lote número 15, de la manzana número 21, en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Además, anexa



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 64200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 8400 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.



Addendum al Análisis Geológico y Aplicación de Métodos de Geoelectrónica, efectuado en un terreno considerado para Obra Nueva de una residencia unifamiliar a ubicarse frente a la calle Texcoco, Lote número 15, en Colinas de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Rogelio Chávez Sánchez, con cédula profesional número 2346875, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y escrito de fecha 05 –cinco de febrero del año 2018 –dos mil dieciocho, mediante el cual informa ser el perito responsable del Addendum al Análisis Geológico y Aplicación de Métodos de Geoelectrónica. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto el artículo 288, fracciones II y IV, inciso b), de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y por los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

19.- Oficio número: B00.811.08.02-519(17) de fecha 05 -cinco de diciembre de 2017 -dos mil diecisiete, suscrito por el C. entonces Director General del Organismo de Cuenca Río Bravo de la COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA, (CONAGUA), en el cual comunica al C. José Sergio Quiroga Dueñas y a la C. Maricela Garza Martínez, que de acuerdo al análisis de la información que integraron a su solicitud de su Visto Bueno y Aprobación de la construcción de una obra nueva para casa habitación unifamiliar en la calle Texcoco número 110, en la colonia Colinas de San Ángel en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que informa a letra: "... que consta del plano topográfico del predio; Plano 4 -4, en el que se plasma la descripción de la obra de referencia. Se desprende lo siguiente: el área del proyecto se encuentra contiguo a una depresión topográfica o cañada en la Coordenada Geográfica 25° 37' 25.31" de Latitud Norte y 100° 22' 32.26" Longitud Oriente, la cual forma parte de la Ladera Norte de la Sierra Madre Oriental, la citada cañada cuya trayectoria trascurre hacia la zona urbana, desaparece sin conectarse con algún cause de propiedad Nacional, por lo que no cuenta con las características que establece el párrafo quinto del Artículo 27 Constitucional para ser considerada de Propiedad Nacional.

Por lo anterior, es considerada como pluvial, aspecto que es atendido por los Municipios y Estado dentro de sus ordenamientos y lineamientos aplicables al Desarrollo Urbano de estas áreas.

En este sentido, es una situación que recae en la regulación del Estado o Municipios evaluar las circunstancias para la autorización de desarrollos habitacionales en estas zonas ...".

20.- Plano suscrito en fecha 20 –veinte de julio de 1982 –mil novecientos ochenta y dos, por el entonces C. Director de Tramitación de Permisos del Gobierno del Estado de Nuevo León, en el que se aprueba la modificación al proyecto del Fraccionamiento Colinas de San Ángel en el municipio de Garza García, Nuevo León, en los términos expuestos en el oficio de fecha 15 –quince de julio de 1982 –mil novecientos ochenta y dos, previo Dictamen de la Comisión de Planificación, según consta en el punto 6, del Acta 17/82, de fecha 14 –catorce de julio de 1982 –mil novecientos ochenta y dos; sellado de Aprobación por parte del entonces C. Presidente de la Junta Central Catastral adscrita a la Tesorería General del Gobierno del Estado de Nuevo León, en el acuerdo registrado en el Acta F-22/82, de fecha 20 –veinte de agosto del año 1982 –mil novecientos ochenta y dos.





21.- Resolución administrativa dictada por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano en fecha 10 -diez de noviembre de 2017-dos mil diecisiete, bajo el oficio número: FGT/SODU/1921/2017, dentro del expediente administrativo número: NCCON-29412/2017, mediante la cual se previno a los copropietarios, los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, y se les requirió para que acompañaran diversa documentación necesaria para cumplir con los requisitos establecidos por los artículos 318, 340, y 342, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo la documentación siguiente:

1. *"Deberá realizar adecuaciones en el plano del proyecto presentado para lo cual será necesario acudir a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en virtud de recibir el plano con las modificaciones requeridas y posteriormente presentar un juego de 6-seis copias, firmadas en original, adjuntando a esto el archivo electrónico; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 56, 59, 60, 63, 66 y 340 inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.*

2. *Deberá presentar una nueva Carta Responsiva de la Mecánica de Suelos, la cual deberá incluir el nombre de la persona física responsable de realizar dicho estudio, así como firma autógrafa del mismo; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 340 inciso i); del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.*

3. *Deberá presentar una nueva Carta Responsiva del Estudio Hidrológico, la cual deberá incluir el nombre de la persona física responsable de realizar dicho estudio, así como firma autógrafa del mismo; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 340 inciso i); del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.*

4. *De acuerdo al Dictamen Técnico con Oficio CI-AJCV-365/CHU/NOV-2017 de fecha 09-nueve de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, la Coordinación de Ingenierías de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, concluye lo siguiente:*

1. *En materia de HIDROLOGÍA e HIDRÁULICA trasciende lo siguiente: De acuerdo a los Antecedentes de los predios colindantes al poniente (Edificio de Departamentos -con orden de Demolición por Alto Riesgo de Colapso- y Tanque de Agua -con trabajos de Remediación por Falla Geológica/Geotécnica), sobre todo por la presencia de la CAÑADA al límite oriente; se requieren los VoBo's de la CONAGUA, Coordinación de Pluviales (de la Sría. de Obras Públicas Municipales), así como de la Dirección de Protección Civil Municipal (en relación a los antecedentes de contingencias naturales o antropogénicas).*
2. *De acuerdo a los Antecedentes de los predios colindantes al poniente (Edificio de Departamentos -con orden de Demolición por Alto Riesgo de Colapso- y Tanque de Agua -con trabajos de Remediación por Falla Geológica/Geotécnica-) así como la presencia de*





Cañada al límite oriente; se requiere de un Estudio de GEOFÍSICA dentro del predio y en su entorno para identificar o descartar tanto Fallas Geológicas como Antropogénicas, Cavernas, Corrientes de Aguas Subterráneas, entre otros datos de interés. (Quedando bajo esta condición los dictámenes de los Estudios Geológico, Mecánica de Suelos, y Estabilidad de Taludes).

3. De acuerdo a los puntos anteriores (1 y 2) del presente Dictamen de Ingenierías, los estudios presentados se consideran **\*INCOMPLETOS**.

**\*NOTA:** Con base a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Capítulo Quinto (de las Zonas de Riesgo), así como al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), ambos vigentes; se determina que el presente proyecto de construcción, **NO presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico; sin embargo SI presenta reporte de RIESGO GEOLÓGICO – ALTO por estar en zona de Escenario Geológico.**

5. Una vez autorizada la Licencia y contra entrega de la misma, Deberá presentar un **Seguro de Responsabilidad Civil Contra Terceros**, cuya vigencia debe abarcar el plazo de la Licencia de Construcción y sus prorrogas, así como 18 meses contados a partir de la fecha de terminación de la vigencia de la Licencia de construcción o sus prorrogas, lo que resulte último. La suma asegurada no podrá ser inferior al valor catastral del terreno del lote o predio en cuestión.

6. Las demás que para tal efecto se señalen en el artículo 318 del presente Reglamento y demás leyes aplicables o disposiciones administrativas de carácter general que expida el Ayuntamiento; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 340 inciso q); del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.

La resolución antes referida fue notificada en fecha 16 -dieciséis de noviembre de 2017 -dos mil diecisiete, entendiéndose la diligencia con una persona que dijo llamarse: José Sergio Quiroga Dueñas, propietario del predio en cuestión. Presentando lo solicitado mediante escrito de fecha 15 -quince del mes de diciembre del año 2017 -dos mil diecisiete comparecieron a fin de desahogar la preventiva formulada, sin embargo, del análisis de dicho escrito recibido por dicha Secretaría y sus anexos, se advierte que adjuntó diversa documentación sujeta a revisión interna.

22.- Los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, en su carácter de copropietarios debieron adjuntar a su solicitud formal y escrito copia de los antecedentes urbanísticos relativos al expediente catastral número 16-021-015; de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo cual **NO CUMPLE**.





**TERCERO.** De acuerdo al dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, se observa una inspección física al predio de referencia, del que se desprende lo siguiente:

- *"Fecha Inspección: 26 –veintiséis de septiembre de 2017 –dos mil diecisiete*
- *Avance de obra: "Sin empezar, se realizó levantamiento de números oficiales: ver croquis, se ubica 1 registro, uso actual: baldío, el arroyo de calle por Texcoco es de 7.70 metros lineales, no cuenta con banquetta del lado del predio y del otro lado es de 1.05 metros lineales: ver croquis, se ingresan 05 -cinco fotografías en el Sistema"*

**CUARTO.** El expediente administrativo NCCON 29412-2017, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano, votando en sentido POSITIVO de negar la solicitud del particular.

**QUINTO.** La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano en términos de lo establecido en los artículos, 328 fracción I inciso c, y III, 340, 424 y demás relativos aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, realizó un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa en donde una vez analizadas las constancias por dicha Secretaría, se tuvo que el predio objeto del presente escrito se encuentra en una ZONA DE MONTAÑA, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50, 51 numeral 5 y 499, así como por el Plano Llave y el Plano número 3, del Reglamento en cita, así también se encuentra en una ZONA DE RIESGO, según el Atlas de Riesgo del Estado, por lo que al ser atribución de la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, según el artículo 328 fracción I inciso C, y III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León antes citado, en fecha 13-trece de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, se turnó por parte de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud de la parte promovente, y en fecha 15-quince de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, fue sometido a votación por la suscrita Comisión, para que una vez realizado lo anterior, se emita el presente dictamen para ser presentado a consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

Por lo que, visto las constancias que obran en el expediente de referencia se tienen, de orden legal las siguientes:

#### CONSIDERACIONES

**PRIMERA.** Esta Comisión es competente para conocer y proponer al Republicano Ayuntamiento el presente asunto, lo anterior en términos del artículo 38 y demás relativos aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 29, 32 fracciones IV, V y VI, 35 fracción XI, 36 fracción XI, inciso c y demás relativos aplicables del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aplicables en términos de lo establecido en el artículo Tercero Transitorio de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de





Nuevo León, y los artículos 328 fracciones I, III y último párrafo, 424 y demás aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**SEGUNDA.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, referente a la solicitud presentada de conformidad con los artículos 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, 328 fracciones I, III y último párrafo, 424 y demás relativos y aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**TERCERA.** Con fundamento en lo previsto por el artículo 424 primer párrafo número 3 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, emitió un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa, por lo que se pone a consideración de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano la presente solicitud, bajo dicho dictamen técnico, mismo que se inserta a continuación:

**"DICTAMEN TÉCNICO"**

**I.- DATOS GENERALES:**

*Fecha de ingreso:* 21 -veintiuno de septiembre de 2017-dos mil diecisiete.  
*N° de expediente* NCCON-29412-2017  
*Administrativo:*  
*N° expediente catastral:* 16-021-015  
*Asunto:* **Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, además de la Licencia de Construcción de Muro de Contención, y por último, la Asignación de Número Oficial.**  
*Ubicación:* **Texcoco sin número, entre la calle Teotihuacán y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.**  
*Copropietarios:* **JOSÉ SERGIO QUIROGA DUEÑAS y MARICELA GARZA MARTÍNEZ**  
*Superficie del predio:* **932.19 metros cuadrados.**  
*Domicilio para oír y recibir notificaciones:* **Olivo número 1320, entre las calles Pino y Ciprés, en la colonia Mitras Poniente, Sector Cedral, del municipio de Garza, Nuevo León.**

**II.- COMPETENCIA:**

*El predio en cuestión por ubicación pertenece al Fraccionamiento denominado "Colinas de San Ángel", siendo que dicho Fraccionamiento se localiza dentro de la **ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50, 51, número 5, y 499, así como, por el "Plano Llave" y el Plano número 3 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que la presente solicitud es competencia del R. AYUNTAMIENTO, en aplicación del numeral 328, fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*Además de que el predio en cuestión se ubica en **ZONA DE RIESGO**, según se advierte del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, el presente asunto es competencia del R. Ayuntamiento de este Municipio, de*





conformidad con lo dispuesto por el artículo 328, fracción III, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

### III.- DOCUMENTOS:

Por tratarse de un predio ubicado dentro de la **ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA**, así como, en **ZONA DE RIESGO**, para la obtención de la licencia solicitada, los peticionarios deberán sujetarse al procedimiento establecido por el artículo 424, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, y acompañar los requisitos a que se refiere el artículo 288, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, así como, por los ordinales 318, 340, 342 fracción II, y 384, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, y que consisten en lo siguiente:

**1.- Solicitud formal y escrito de fecha 21 -veintiuno de septiembre de 2017 -dos mil diecisiete;** en los términos de los artículos 318, fracciones I, primer párrafo, II, III y IV, y 340, inciso a), y, 342, fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Es conveniente precisar que, una vez analizado el proyecto y de acuerdo a los planos arquitectónicos y constructivos presentados mediante la prevención y requerimiento notificado en fecha 16 -dieciséis de noviembre del año 2017 -dos mil diecisiete, se deduce que el área por construir se trata de 04 -cuatro viviendas habitacionales dentro del mismo inmueble, que se ubican una sobre otra en forma vertical, distribuidas en un nivel cada vivienda habitacional, en donde el uso de la superficie del suelo y de desplante es un elemento común entre las mismas; además de que los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, en su escrito de solicitud no se pronuncian sobre lo referente a los antecedentes urbanísticos relacionados al inmueble marcado con el número de expediente catastral número 16-021-015; es decir, los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez pretenden en el presente trámite construir la edificación para específicamente un casa habitación unifamiliar de 727.33 metros cuadrados distribuidos de la siguiente manera: 180.30 metros cuadrados en el Área Planta 1er. Nivel, de 180.30 metros cuadrados en el Área Planta 2do. Nivel, 186.43 metros cuadrados en el Área Planta 3er. Nivel y 180.30 metros cuadrados en Planta 4to. Nivel de 180.30 metros cuadrados, por consiguiente, la solicitud formal y el escrito que presentaron los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez no se encuentran correctas. Por lo cual, NO CUMPLEN con el requisito.

**2.- Plano de localización del lote** identificado con el expediente catastral número 16-021-015. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**3.- El interés jurídico con el que comparecen** los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, lo justifican mediante la siguiente documentación:

- Escritura pública número 29,795 -veintinueve mil setecientos noventa y cinco, de fecha 14 -catorce del mes de agosto del año 2015 -dos mil quince, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 26 -veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE A PLAZO CON RESERVA DE DOMINIO**, celebrado entre y por el C. Guillermo Carlos Zambrano Martínez, en su calidad de vendedor, y entre y por los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, en su carácter de compradores del lote de terreno que forma parte del Segundo Sector del Fraccionamiento Colinas de San Ángel ubicado al sur del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, cuya descripción es la siguiente: i) Lote número 2 -dos, de la manzana número 21 -veintiuno, con superficie de 932.19 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral número 16-021-015, y las siguientes medidas y linderos: al Norte mide 28.71 metros cuadrados, y colinda con límite del Fraccionamiento, al Oriente mide 49.10 metros, a lindar con los lotes números 3 -tres, 4 -cuatro, al Sur mide 13.63 metros a dar frente a la calle Texcoco, y al Poniente mide 42.36 metros, a lindar con el lote número 1 -uno; por lo anterior, el vendedor enajena con reserva de dominio a los compradores,





quienes adquieren para sí, el inmueble descrito e identificado anteriormente, sin otra limitación que la reserva de dominio, con todos sus usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, mejoras, servicios y cuanto más que de hecho o derecho corresponda; en la inteligencia de que el dominio del inmueble pasaría a ser propiedad de los compradores, una vez que sea liquidado en su totalidad el predio pactado AD CORPUS. Es decir, el vendedor se obliga a otorgar la cancelación de la reserva de dominio una vez que le haya sido cubierto el pago y los intereses moratorios en caso de que los hubiera, debiendo ratificarse ante Notario Público y enviarse al Registrador Público de la Propiedad a fin de que se haga la anotación procedente. Misma escritura pública que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1942, volumen: 125, libro: 78, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 11-once de septiembre del año 2015 -dos mil quince.

- Acta Fuera de Protocolo número 88,455 —ochenta y ocho mil cuatrocientos cincuenta y cinco, de fecha 25 —veinticinco del mes de septiembre del año 2015 —dos mil quince, inscrita en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo que lleva el C. Notario Público número 26- veintiséis con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la que se hace constar la comparecencia del señor C. Guillermo Carlos Zambrano Martínez, para estampar su firma en el escrito de fecha 25 —veinticinco de septiembre del año 2015 —dos mil quince, dirigido al C. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de la Primera Cabecera Distrital en el Estado de Nuevo León, en el que informa el C. Guillermo Carlos Zambrano Martínez que se celebró un Contrato de Compra-venta de Inmueble a Plazo con Reserva de Dominio, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1942, volumen: 125, libro: 78, sección: I Propiedad, unidad: Garza García, en fecha 11 —once de septiembre de 2015 —dos mil quince, relativo al lote de terreno que forma parte del Segundo Sector del Fraccionamiento Colinas de San Ángel, ubicado al sur del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, cuya descripción es la siguiente: 1) Lote número 2 —dos, de la manzana número 21 —veintiuno, con superficie de 932.19 metros cuadrados y las siguientes medidas y linderos: al Norte mide 28.71 metros cuadrados, y colinda con límite del Fraccionamiento, al Oriente mide 49.10 metros, a lindar con los lotes números 3 —tres, 4 —cuatro, al Sur mide 13.63 metros a dar frente a la calle Texcoco, y al Poniente mide 42.36 metros, a lindar con el lote número 1 —uno, y en virtud de haberse cubierto la totalidad del precio estipulado solicita proceda hacer las anotaciones marginales correspondientes a la **CANCELACIÓN TOTAL DE LA RESERVA DE DOMINIO** sobre el mencionado inmueble. Y que manifiesta dejar reconocida su firma por ser suya y de su puño y letra la que usa en todos sus actos. Misma Acta Fuera de Protocolo que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1283, volumen: 72, libro: 26, sección: Auxiliar, unidad: Garza García, en fecha: 05 -cinco de octubre del 2015 -dos mil quince.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 288, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y por el artículo 318, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

#### 4.- Copia de la identificación oficial con firma y fotografía:

- Del C. José Sergio Quiroga Dueñas, en su calidad de copropietario, la cual consiste en el pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos con número: G14533098, expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, a su nombre.
- De la C. Maricela Garza Martínez, en su carácter de copropietaria, la cual consiste en el pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos con número: G14533025, expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, a su nombre.

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





5.- Copia del Comprobante de Pago de Impuesto Predial, extraído el día 31 –treinta y uno del mes de enero del año 2017 –dos mil diecisiete, del portal oficial de internet del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el que se asume de la Consulta de Impuesto Predial con información de la Dirección de Ingresos adscrita a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, el pago del **Impuesto Predial** referente al inmueble marcado con el expediente catastral número 16-021-015, ubicado en Lomas del Valle por el periodo de tiempo comprendido del primer bimestre al sexto bimestre del año 2017 –dos mil diecisiete, con lo que comprueba el C. José Sergio Quiroga Dueñas y copropietaria, que materializó el pago por Banca por Internet (Banamex) de la obligación en comento, en fecha 31 –treinta y uno de enero del año 2017 -dos mil diecisiete, quedando registrado bajo el comprobante número: 0066-00040867, con autorización: 456863, y transmisión: 0000000000040867; por lo anterior, se toma que el expediente catastral número 16-021-015 no presentaba adeudos por dicho concepto, al momento de presentar la solicitud. Tendiendo los siguientes datos de registro del inmueble: frente de 13.63 metros, fondo de 42.36 metros y área de 932.19 metros. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

6.- Presentan 05 –cinco fotografías, que muestran la situación actual del inmueble identificado con el expediente catastral número 16-021-015. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso i), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

7.- Copia del **comprobante de domicilio** consistente en el recibo de pago oficial por el servicio de suministro de gas natural, expedido por "Gas Natural México, S.A. de C.V.", con fecha de emisión al día 19 –diecinueve de agosto del año 2017 -dos mil diecisiete, mediante el cual acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad menor a los 03 –tres meses. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso j), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

8.- Presentan 02 –dos Planos Topográficos que no se encuentran suscritos autógrafamente por los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, en su calidad de copropietarios, sin embargo sí se encuentran firmados por el C. Ingeniero Civil Francisco Javier Miranda Estevane, con cédula profesional número 1186581, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública; mismo plano que contiene el estudio de pendientes del lote identificado con el expediente catastral número 16-021-015, ubicado frente a la calle Texcoco número 110, en la colonia Colinas de San Ángel, el cual arrojó una pendiente natural del suelo máxima descendente del 56.00%, en el sentido de sur a norte, así mismo, exhibieron escrito, suscrito por el C. Ingeniero Civil Francisco Javier Miranda Estevane en su carácter de perito responsable del levantamiento topográfico, con cédula profesional número 1186581, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública practicado al predio ubicado frente a la calle Texcoco sin número, del Fraccionamiento denominado Colinas de San Ángel en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 16-021-015. Lo anterior en cumplimiento a los artículos 288 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 340, inciso b), y 342 fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Concerniente a los 02 –dos planos topográficos que debe contener el estudio de pendientes, la firma autógrafa del C. Ingeniero Civil que los elaboró, así como de una copia de su cédula profesional y la firma autógrafa del propietario, se debe mencionar que dichos planos presentados no muestran la firma autógrafa de los copropietarios los señores José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez; asimismo, la dirección señalada en los planos topográficos referente al inmueble identificado con el expediente catastral número 16-021-015, es incorrecta pues señala el número oficial 110 –ciento diez; por otro lado, debe hacerse notar que los planos señalan una pendiente natural del suelo máxima descendente del 56.00%, en el sentido de sur a norte, sin embargo en el escrito, suscrito por el C. Ingeniero Civil Francisco Javier Miranda Estevane en su carácter de perito responsable del levantamiento topográfico establece que resulta una pendiente natural del suelo máxima de 56.65%, es decir, difiere la pendiente natural del suelo entre el plano topográfico y el escrito.



San  
Pedro  
Garza  
García

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

17



Por último, se expone que la firma que ilustra la cédula profesional número 1186581 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, del C. Ingeniero Civil Francisco Javier Miranda Estevane, es diferente a la firma que muestra su Credencial para Votar expedida por el entonces Instituto Federal Electoral, por lo que **NO CUMPLE**.

9.- Presentan **08 –ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos**, en el formato oficial, suscritos por el C. Jaime Salvador García Badillo, con cédula profesional número 5525152, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de perito responsable del Proyecto, así como, en su carácter de perito responsable de la Construcción (Obra) por la construcción de Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, la construcción de Muros de Contención y la Asignación de Número Oficial; de igual forma, contienen firma autógrafa de los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, en su calidad de copropietarios referente al inmueble ubicado frente a la calle Texcoco sin número, entre la calle Teotihuacán y el Límite de Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Colinas de San Pedro del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 16-021-015, presentando también los planos editables en AutoCAD, bajo formato de CD. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 288, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 340, inciso c), y 342, fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Concerniente a la descripción de la obra en los planos arquitectónicos y constructivos, se deduce que el área por construir se trata de 04 –cuatro viviendas habitacionales dentro del mismo inmueble, que se ubican una sobre otra en forma vertical, distribuidas en un nivel cada vivienda habitacional, en donde el uso de la superficie del suelo y de desplante es un elemento común entre las mismas; confirmando con los Datos de la Construcción; es decir, los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez pretenden en el presente trámite construir la edificación para específicamente un casa habitación unifamiliar de 727.33 metros cuadrados distribuidos de la siguiente manera: 180.30 metros cuadrados en el Área Planta 1er. Nivel, de 180.30 metros cuadrados en el Área Planta 2do. Nivel, 186.43 metros cuadrados en el Área Planta 3er. Nivel y 180.30 metros cuadrados en Planta 4to. Nivel de 180.30 metros cuadrados. Por lo cual, **NO CUMPLE** con el requisito.

10.- Escrito de fecha 10 –diez de agosto del año 2017 –dos mil diecisiete, suscrito por el C. Ingeniero Civil Jaime Salvador García Badillo, con cédula profesional número 5525152, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Proyecto y responsable de la Construcción (Obra)**, para una casa habitación unifamiliar, la construcción de Muros de Contención y la Asignación de Número Oficial a efectuarse en el predio ubicado frente a la calle Texcoco en la colonia Colinas de San Angel de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 16-021-015. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 288, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y por los artículos 340, incisos d), y f), y 342, fracción I, incisos d), y e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Escrito en el que se asume el encargo con todo lo que lleva el ser perito responsable del proyecto, además de ser perito responsable de la construcción (obra): Una vez revisado el número 9 del Apartado número 3, del presente Dictamen Técnico, se detecta que no coincide la información. Por lo cual **NO CUMPLE** con el requisito.

11.- Escrito de fecha 17 –diecisiete de octubre del año 2017 –dos mil diecisiete, firmado por los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, en su calidad de copropietarios, dirigido a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el que a letra expresa lo siguiente: "Por medio de la presente me comprometo, a hacer el proyecto solo unifamiliar de la construcción de obra nueva correspondiente a una casa habitación unifamiliar que se encuentra ubicada en la calle Texcoco sin número, manzana 021, lote 015, en la colonia Colinas de San Angel en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, marcado con el expediente catastral 016-021-015 ..."





**12.- Memoria de Cálculo y Planos Estructurales**, fechados en el mes de septiembre del 2017 –dos mil diecisiete, realizado por el C. Ingeniero Civil Jaime Salvador García Badillo, con cédula profesional número 5525152 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, carta responsiva de fecha 14 -catorce de septiembre de 2017 -dos mil diecisiete, en el que informa ser el **perito responsable de la supervisión, análisis, ejecución e implementación del proyecto de cálculo estructural del edificio habitacional en 04 – cuatro niveles** que será realizado en el predio marcado como el Lote 2, Manzana 21, localizado frente a la calle Texcoco en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel 2do. Sector jurisdicción del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 288, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y por los artículos 340, incisos e), e i), y, 342, fracción II, incisos a), y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Cabe hacer mención que el proyecto estudiado en la Memoria de Cálculo, es para un edificio habitacional en 04 –cuatro niveles.

**13.- Estudio Geotécnico de Estabilidad de Taludes** fechado en el mes de febrero de 2017 -dos mil diecisiete, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Juan Carlos Martínez Vásquez, con cédula profesional número 8684158, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, además de presentar escrito de fecha 25 -veinticinco de febrero de 2017 -dos mil diecisiete, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Estudio Geotécnico de Estabilidad de Taludes**, para la construcción de una casa habitación unifamiliar de 04 –cuatro niveles (sótanos 1 y 2, 1º y 2º Nivel) en el inmueble ubicado frente a la calle Texcoco número 205, en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 16-021-015. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 288, fracciones II y IV, inciso b), de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y por el artículo 340, inciso n), último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**14.- Estudio de Mecánica de Suelos** de fecha 14 -catorce de marzo de 2016 -dos mil dieciséis realizado por el C. Ingeniero Civil Arturo Javier Jiménez Rodríguez, con cédula profesional número 2114449, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y escrito mediante el cual informa ser la empresa denominada "Perforaciones y Estudios de Suelos, S.A., que se hace responsable del Estudio de Mecánica de Suelos, efectuado en el área donde se pretende la construcción de una casa habitación unifamiliar, a ubicarse frente a la calle Texcoco número 205, en el Lote número 2, Manzana número 21, del Fraccionamiento Colinas de San Ángel en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 16-021-015. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 288, fracciones II, y IV, inciso b), de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y por los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Cabe hacer mención que la responsabilidad del Estudio de Mecánica de Suelos es asumida por la sociedad mercantil denominada Perforaciones y Estudios de Suelos, S.A., sin embargo, debió ser asumida por el C. Ingeniero Civil Arturo Javier Jiménez Rodríguez, pues es quien efectuó el estudio y se encuentra su firma en original en cada hoja, por lo cual **NO CUMPLE**, con el requisito.

**15.- Estudio de Riesgos e Impacto Geológico** fechado a los 03 –tres días del mes de agosto del año 2016 -dos mil dieciséis, realizado por el C. Ingeniero Civil Carlos Alberto Charles Cruz, con cédula profesional número 1701970, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y escrito también fechado a los 03 –tres de agosto de 2016 -dos mil dieciséis, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Estudio de Impacto y Riesgo Geológico**, efectuado para la construcción de una casa habitación, a ubicarse frente a la calle Texcoco sin número, identificado con el expediente catastral número 16-021-015, en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel 2do. Sector del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Además, anexa **Addendum al Estudio de Riesgos e Impacto Geológico** para el proyecto



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

19



de la construcción de una casa habitación, consistente en una construcción en 02 –dos niveles (aprovechando el marcado desnivel de terreno) en la calle Texcoco número 205, en el expediente catastral número 16-021-015, del fraccionamiento Colinas de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, realizado por el C. Ingeniero Civil Carlos Alberto Charles Cruz, con cédula profesional número 1701970, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y escrito de fecha 02 –dos de marzo de 2017 -dos mil diecisiete, mediante el cual informa ser **el perito responsable del Addendum al Estudio de Riesgos e Impacto Geológico**. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 288, fracciones II y IV, inciso b), de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**16.- Estudio Hidrológico** fechado en el mes de febrero del año 2017 –dos mil diecisiete, realizado por el C. Ingeniero Civil Jorge Alberto López Ibarra, con cédula profesional número 9758690, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y escrito mediante el cual informa ser la empresa denominada "Ingeniería Urbana y Asociados, S.A., se hace responsable del **Estudio Hidrológico**, efectuado en un terreno ubicado en la acera norte de la calle Texcoco Lote número 2, de la Manzana número 21, próximo a la avenida Gómez Morín, en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel 2do. Sector en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, donde se pretende realizar el proyecto de la construcción de una casa habitación unifamiliar, identificado con el expediente catastral número 16-021-015. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 288, fracciones II y IV, inciso b), de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y por los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Cabe hacer mención que la responsabilidad del Estudio de Mecánica de Suelos es asumida por la sociedad mercantil denominada Perforaciones y Estudios de Suelos, S.A., sin embargo, debió ser asumida por el C. Ingeniero Civil Arturo Javier Jiménez Rodríguez, pues es quien efectuó el estudio y se encuentra su firma en original en cada hoja, por lo cual **NO CUMPLE**, con el requisito.

**17.- Estudio de Prevención de Siniestro y Riesgo** fechado en el mes de septiembre de 2017 –dos mil diecisiete realizado por el C. Ingeniero Civil Jaime Salvador García Badillo, con cédula profesional número 5525152, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y escrito de fecha 14 –catorce de septiembre de 2017 –dos mil diecisiete, mediante el cual informa ser **el perito responsable del Estudio de Prevención de Siniestro y Riesgo**, para la ejecución e implementación de la construcción de edificio habitacional en 04 –cuatro niveles a ubicarse en el predio sito frente a la calle Texcoco número 205, en el Lote número 2, de la manzana número 21, en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel 2do. Sector jurisdicción del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 288, fracciones II y IV, inciso b), de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Cabe hacer mención que el proyecto estudiado en el Estudio de Prevención de Siniestro y Riesgo, es para un edificio habitacional en 04 –cuatro niveles.

**18.- Análisis Geológico y Aplicación de Métodos de Geoeléctrica** realizado por el C. Ingeniero Geólogo Rogelio Chávez Sánchez, con cédula profesional número 2346875, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y escrito de fecha 06 –seis de abril del año 2018 –dos mil dieciocho, mediante el cual informa ser **el perito responsable del Análisis Geológico y Aplicación de Métodos de Geoeléctrica**, efectuado en un terreno considerado para la construcción de una casa habitación unifamiliar a ubicarse frente a la calle Texcoco sin número, en el Lote número 15, de la manzana número 21, en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Además, anexa **Addendum al Análisis Geológico y Aplicación de Métodos de Geoeléctrica**, efectuado en un terreno considerado para Obra Nueva de una residencia unifamiliar a ubicarse frente a la calle Texcoco, Lote número 15, en Colinas de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Rogelio Chávez Sánchez, con cédula profesional número 2346875, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y escrito de fecha 05 –cinco de febrero del año 2018 –dos mil dieciocho, mediante el cual informa ser **el perito responsable del Addendum**



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

20



*al Análisis Geológico y Aplicación de Métodos de Geoelectrónica. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto el artículo 288, fracciones II y IV, inciso b), de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y por los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*19.- Oficio número: B00.811.08.02-519(17) de fecha 05 -cinco de diciembre de 2017 -dos mil diecisiete, suscrito por el C. entonces Director General del Organismo de Cuenca Río Bravo de la COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA, (CONAGUA), en el cual comunica al C. José Sergio Quiroga Dueñas y a la C. Maricela Garza Martínez, que de acuerdo al análisis de la información que integraron a su solicitud de su Visto Bueno y Aprobación de la construcción de una obra nueva para casa habitación unifamiliar en la calle Texcoco número 110, en la colonia Colinas de San Ángel en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que informa a letra: "... que consta del plano topográfico del predio; Plano 4 -4, en el que se plasma la descripción de la obra de referencia. Se desprende lo siguiente: el área del proyecto se encuentra contiguo a una depresión topográfica o cañada en la Coordenada Geográfica 25° 37' 25.31" de Latitud Norte y 100° 22' 32.26" Longitud Oriente, la cual forma parte de la Ladera Norte de la Sierra Madre Oriental, la citada cañada cuya trayectoria transcurre hacia la zona urbana, desaparece sin conectarse con algún cause de propiedad Nacional, por lo que no cuenta con las características que establece el párrafo quinto del Artículo 27 Constitucional para ser considerada de Propiedad Nacional.*

*Por lo anterior, es considerada como pluvial, aspecto que es atendido por los Municipios y Estado dentro de sus ordenamientos y lineamientos aplicables al Desarrollo Urbano de estas áreas.*

*En este sentido, es una situación que recae en la regulación del Estado o Municipios evaluar las circunstancias para la autorización de desarrollos habitacionales en estas zonas..."*

*20.- Plano suscrito en fecha 20 -veinte de julio de 1982 -mil novecientos ochenta y dos, por el entonces C. Director de Tramitación de Permisos del Gobierno del Estado de Nuevo León, en el que se aprueba la modificación al proyecto del Fraccionamiento Colinas de San Ángel en el municipio de Garza García, Nuevo León, en los términos expuestos en el oficio de fecha 15 -quince de julio de 1982 -mil novecientos ochenta y dos, previo Dictamen de la Comisión de Planificación, según consta en el punto 6, del Acta 17/82, de fecha 14 -catorce de julio de 1982 -mil novecientos ochenta y dos; sellado de Aprobación por parte del entonces C. Presidente de la Junta Central Catastral adscrita a la Tesorería General del Gobierno del Estado de Nuevo León, en el acuerdo registrado en el Acta F-22/82, de fecha 20 -veinte de agosto del año 1982 -mil novecientos ochenta y dos.*

*21.- Resolución administrativa dictada por esta Secretaría en fecha 10 -diez de noviembre de 2017-dos mil diecisiete, bajo el oficio número: FGT/SODU/1921/2017, dentro del expediente administrativo número: NCCON-29412/2017, mediante la cual se previno a los copropietarios, los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, y se les requirió para que acompañaran diversa documentación necesaria para cumplir con los requisitos establecidos por los artículos 318, 340, y 342, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo la documentación siguiente:*

*7. "Deberá realizar adecuaciones en el plano del proyecto presentado para lo cual será necesario acudir a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en virtud de recibir el plano con las modificaciones requeridas y posteriormente presentar un juego de 6-seis copias, firmadas en original, adjuntando a esto el archivo electrónico; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 56, 59, 60, 63, 66 y 340 inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.*

*8. Deberá presentar una nueva Carta Responsiva de la Mecánica de Suelos, la cual deberá incluir el nombre de la persona física responsable de realizar dicho estudio, así como firma autógrafa del mismo; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 340 inciso i); del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.*



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

21



9. Deberá presentar una nueva Carta Responsiva del Estudio Hidrológico, la cual deberá incluir el nombre de la persona física responsable de realizar dicho estudio, así como firma autógrafa del mismo; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 340 inciso i); del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.

10. De acuerdo al Dictamen Técnico con Oficio CI-AJCV-365/CHU/NOV-2017 de fecha 09-nueve de Noviembre del 2017-dos mil diecisiete, la Coordinación de Ingenierías de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, concluye lo siguiente:

4. En materia de HIDROLOGÍA e HIDRÁULICA trasciende lo siguiente: De acuerdo a los Antecedentes de los predios colindantes al poniente (Edificio de Departamentos -con orden de Demolición por Alto Riesgo de Colapso- y Tanque de Agua -con trabajos de Remediación por Falla Geológica/Geotécnica), sobre todo por la presencia de la CAÑADA al límite oriente; se requieren los VoBo's de la CONAGUA, Coordinación de Pluviales (de la Sría. de Obras Públicas Municipales), así como de la Dirección de Protección Civil Municipal (en relación a los antecedentes de contingencias naturales o antropogénicas).
5. De acuerdo a los Antecedentes de los predios colindantes al poniente (Edificio de Departamentos -con orden de Demolición por Alto Riesgo de Colapso- y Tanque de Agua -con trabajos de Remediación por Falla Geológica/Geotécnica-) así como la presencia de Cañada al límite oriente; se requiere de un Estudio de GEOFÍSICA dentro del predio y en su entorno para identificar o descartar tanto Fallas Geológicas como Antropogénicas, Cavernas, Corrientes de Aguas Subterráneas, entre otros datos de interés. (Quedando bajo esta condición los dictámenes de los Estudios Geológico, Mecánica de Suelos, y Estabilidad de Taludes).
6. De acuerdo a los puntos anteriores (1 y 2) del presente Dictamen de Ingenierías, los estudios presentados se consideran \*INCOMPLETOS.

\*NOTA: Con base a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Capítulo Quinto (de las Zonas de Riesgo), así como al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), ambos vigentes; se determina que el presente proyecto de construcción, NO presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico; sin embargo **SI presenta reporte de RIESGO GEOLÓGICO – ALTO por estar en zona de Escenario Geológico.**

11. Una vez autorizada la Licencia y contra entrega de la misma, Deberá presentar un Seguro de Responsabilidad Civil Contra Terceros, cuya vigencia debe abarcar el plazo de la Licencia de Construcción y sus prórrogas, así como 18 meses contados a partir de la fecha de terminación de la vigencia de la Licencia de construcción o sus prórrogas, lo que resulte último. La suma asegurada no podrá ser inferior al valor catastral del terreno del lote o predio en cuestión.

12. Las demás que para tal efecto se señalen en el artículo 318 del presente Reglamento y demás leyes aplicables o disposiciones administrativas de carácter general que expida el Ayuntamiento; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 340 inciso q); del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.

La resolución antes referida fue notificada en fecha 16 -dieciséis de noviembre de 2017 -dos mil diecisiete, entendiéndose la diligencia con una persona que dijo llamarse: José Sergio Quiroga Dueñas, propietario del predio en cuestión. Presentando lo solicitado mediante escrito de fecha 15 -quince del mes de diciembre del año 2017 -dos mil diecisiete comparecieron a fin de desahogar la preventiva formulada, sin embargo, del análisis de dicho escrito recibido por esta Secretaría y sus anexos, se advierte que adjuntó diversa documentación sujeta a revisión interna.

22.- Los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, en su carácter de copropietarios debieron adjuntar a su solicitud formal y escrito copia de los antecedentes urbanísticos relativos al expediente





catastral número 16-021-015; de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo cual **NO CUMPLE**.

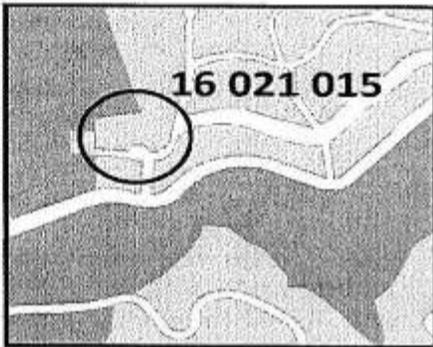
**IV.- INSPECCIÓN FÍSICA:**



• Fecha Inspección: 26 –veintiséis de septiembre de 2017 – dos mil diecisiete

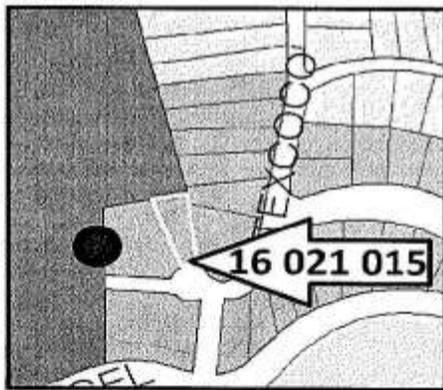
Avance de obra: "Sin empezar, se realizó levantamiento de números oficiales: ver croquis, se ubica l registro, uso actual: baldío, el arroyo de calle por Texcoco es de 7.70 metros lineales, no cuenta con banquetta del lado del predio y del otro lado es de 1.05 metros lineales: ver croquis, se ingresan 05 -cinco fotografías en el Sistema".

**V.- ZONIFICACIÓN Y DENSIDAD:**



*Plano E1 de Zonificación Primaria.*

Conforme con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, su **Plano E1 de Zonificación Primaria**, y de conformidad con el artículo 14 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el predio identificado con el expediente catastral número 16-021-015, se sitúa por ubicación en "Área Urbana".



*Plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo.*

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, a su **Plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo**, y al artículo 15 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León el predio identificado con el expediente catastral número 16-021-015, se sitúa según ubicación en una Zona con uso del suelo Habitacional clasificada como "Habitacional Multifamiliar I".



Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 6400 4400  
www.sanpedro.gob.mx

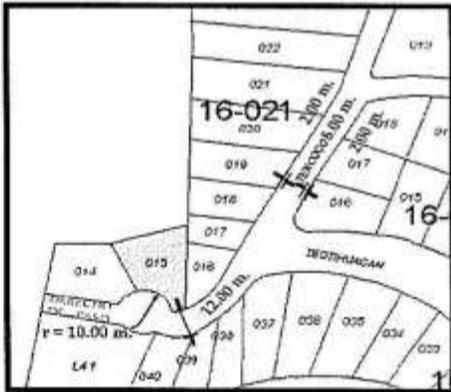
DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.



**Plano E3 de Densidades Habitacionales y CUS Máximo.**

De conformidad con los artículos 36 y 54 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la densidad habitacional neta en las áreas urbanas, será la establecida en el Plano E3 de Densidades Habitacionales y CUS Máximo. En el presente caso, el predio tiene una densidad tipo "HM7" que permite una superficie mínima de 200.00 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, y un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) máximo de 1.4 veces.

**VI.- ALINEAMIENTO VIAL:**



El alineamiento vial para la calle Texcoco es de 12.00 metros con arroyo vial de 8.00 metros y banquetas de 2.00 metros a ambos lados, además de respetar un radio de 10.00 metros para el retorno de la misma calle. No tiene afectación.

**VII.- CONCEPTOS:**

Los conceptos de "Zona de Montaña", "Zona Habitacional de Montaña" y "Zona de Riesgo" se definen por el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos siguientes:

**Zona de Montaña:** Aquella zona que por sus características topográficas, geológicas y naturales requiere de una normatividad específica, misma que es delimitada en el artículo 499 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2, fracción CIV del Reglamento Municipal anteriormente citado.

**Zona Habitacional de Montaña:** Es aquella zona, lote o predio que el Plan determine con uso de suelo habitacional ubicada dentro de la zona de montaña, incluyendo sin limitación, las especificadas en los artículos 51 y 499 del referido Reglamento. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2, fracción CVI del Reglamento Municipal en cita.

**Zona de Riesgo:** Son las superficies de suelo del municipio, identificadas como tales por el Plan, el atlas de riesgo, o en aquellos documentos que los replacen, que por su ubicación representan peligro debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar daños o perjuicios a las personas o a sus bienes. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2, fracción CV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**VIII.- PLANOS DE ZONA DE MONTAÑA:**



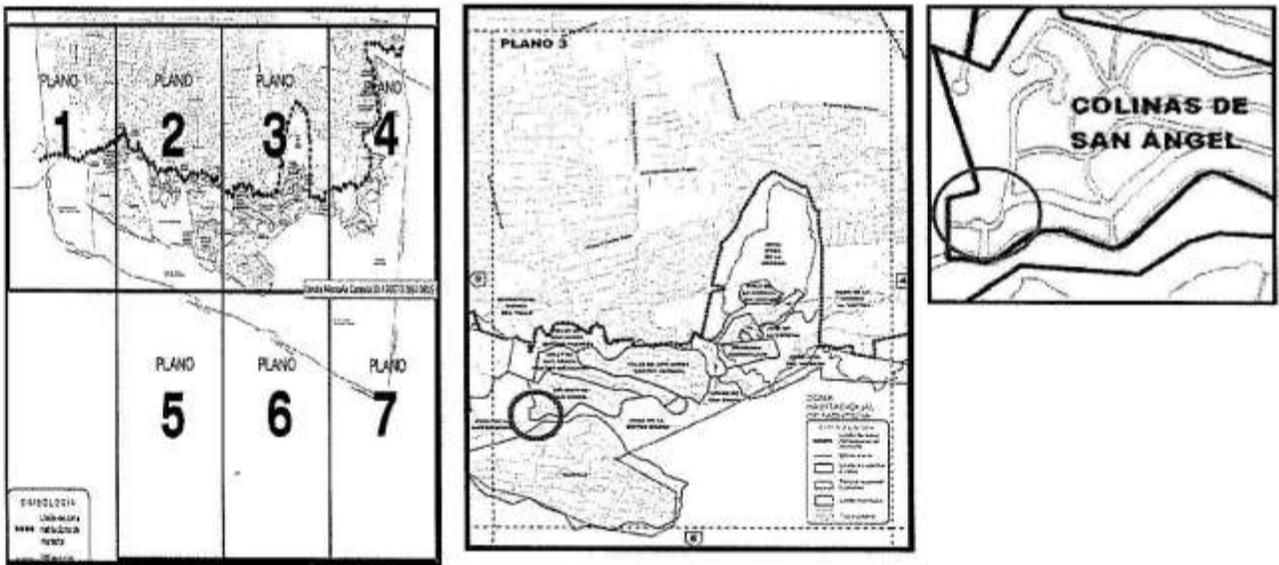
Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 66290  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 4500 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

24

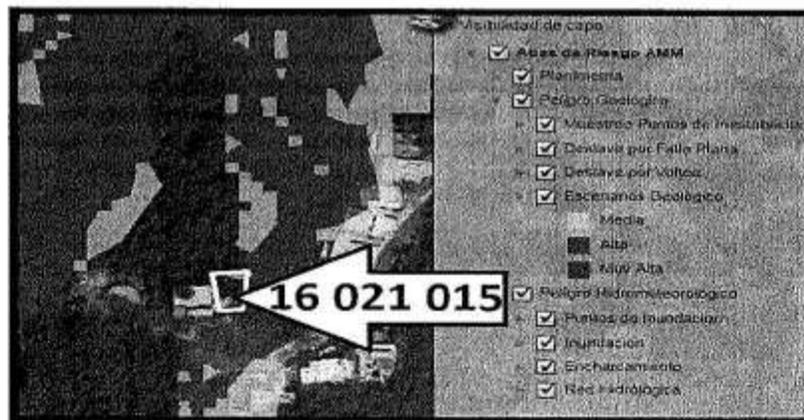


El predio identificado con el expediente catastral número 16-021-015, forma parte del Fraccionamiento denominado "Colinas de San Ángel" en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por ubicación, y de conformidad con los artículos 50, 51, segundo párrafo, número 5 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el referido Fraccionamiento se localiza dentro de la Zona Habitacional de Montaña, a su vez, el artículo 499 del Reglamento en cita, delimita la Zona Habitacional de Montaña gráficamente mediante el "Plano Llave" y sus Planos respectivos, en el presente caso el Plano número 3 contenido en la disposición antes invocada, ubica al predio de referencia en la Zona Habitacional de Montaña, según se ilustra de la siguiente manera:



**IX.- ZONA DE RIESGO:**

El Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, sitúa por ubicación al inmueble identificado con el expediente catastral número 16-021-015, en una Zona con reporte de RIESGO GEOLÓGICO –ALTO por estar en Zona de Escenario Geológico.



Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 64260  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 8400 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

25  
*[Handwritten signature]*



### **DICTÁMENES DE INGENIERÍAS:**

Dictámenes de Ingenierías elaborados de manera individual por la Coordinación de Ingenierías adscrita a la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, en fecha: 09 –nueve de noviembre de 2017 –dos mil diecisiete, 30 –treinta de enero, 06 –seis de marzo y 06 –seis de septiembre, del año 2018 –dos mil dieciocho, bajo el oficio número: CI-AJCV-365/CHU/NOV-2017, CI-AJCV-073/CHU-ENE-2018, CI-AJCV-096/CHU/MZO-2018, y CI-AJCV-267/CHU/SEP-2018, respectivamente, detectan que el predio en cuestión presenta reporte de RIESGO GEOLÓGICO – ALTO por estar en zona de Escenario Geológico, además cabe señalar que NO presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico.

Cabe señalar que, dentro de los Dictámenes de Ingenierías se señalan los estudios y las medidas de mitigación aplicables, los cuales se describen en el Apartado XI del presente Dictamen Técnico.

### **X- ANÁLISIS DE LO SOLICITADO:**

Lo solicitado actualmente consiste en la Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, además de la Licencia de Construcción de Muro de Contención, y por último, la Asignación de Número Oficial, en el predio identificado con el expediente catastral número 16-021-015.

De lo anterior se advierte que, para el caso de resolver una solicitud de Licencia de Construcción para un predio ubicado en Zona Habitacional de Montaña, así como en Zona de Riesgo, la cual es competencia del R. Ayuntamiento Municipal, deberá previamente justificarse dicha construcción mediante las medidas de mitigación que se precisen, las cuales serán determinadas por los estudios técnicos respectivos, debidamente elaborados por peritos en la materia de que se trate.

Ahora bien, como se indicó en el punto que antecede, el predio en comento se sitúa por ubicación dentro de la ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50, 51, número 5 y 499, Plano Llave, en relación con el Plano número 3 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el presente asunto es competencia del R. Ayuntamiento del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 328, fracción I, inciso c), y último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

De igual forma, el predio identificado con el expediente catastral número 16-021-015, se sitúa por ubicación según el Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, en una zona con reporte de RIESGO GEOLÓGICO –ALTO por estar en zona de Escenario Geológico.

Por lo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 317, en relación con los numerales 166, 168, 169, 318, 319 y 320 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el interesado presentó los siguientes estudios, en los cuales señalan además las medidas de mitigación aplicables:

### **ESTUDIOS:**

- a) Memoria de Cálculo.
- b) Estudio Geotécnico de Estabilidad de Taludes.
- c) Estudio de Mecánica de Suelos.
- d) Estudio de Riesgos e Impacto Geológico.
- e) Estudio Hidrológico.
- f) Estudio de Prevención de Siniestro y Riesgo.
- g) Análisis Geológico y Aplicación de Métodos de Geoelectrónica.
- h) Addendum al Análisis Geológico y Aplicación de Métodos de Geoelectrónica.
- i) Addendum al Estudio de Riesgos e Impacto Geológico.

### **MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE RIESGOS:**

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

26





\* **GEOLÓGICAS:**

- La estabilidad de los taludes de corte durante la construcción de los muros de contención dependerá del sistema de estabilización, de las alturas de corte, de las posibles sobrecargas y de la infiltración de los escurrimientos superficiales.
- Es conveniente verificar la calidad de la masa de roca o suelo de desplante de la cimentación durante las excavaciones, a fin de detectar la presencia de huecos o cavidades importantes que puedan poner en riesgo la estabilidad de la superestructura.

\* **ANEXO DE CONSTRUCCIÓN:**

- Se deberá cumplir con las indicaciones del Estudio de Estabilidad de Taludes; en el cual se concluye que el sistema de estabilidad será a base de Pantalla de Pilas de 40cm de diámetro separadas 1.5m entre sí unidas con trabes de cimentación de 20x40cm a cada 3.0m de altura, así como recubrimiento de concreto lanzado reforzado con malla electrosoldada; instalando tubos de Inclínómetro en las Pilas para monitorear sus probables deformaciones.

\* **GENERALES DE CONSTRUCCIÓN:**

- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia en todo el proceso de formación y Estabilización de Taludes para garantizar su estabilidad y contención; con el fin de reducir los riesgos de derrumbes ó deslaves que puedan ocasionar pérdidas materiales y humanas.
- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia y del Laboratorio de Mecánica de Suelos en todo momento de la construcción, en su etapa de Cimentación.
- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Estructuras en todo momento de la construcción; desde su etapa de Cimentación hasta el término de la construcción de la Estructura.

\* **GEOLÓGICAS:**

- Es conveniente verificar la calidad de la masa de roca o suelo de desplante de la cimentación durante las excavaciones, a fin de detectar la presencia de huecos o cavidades importantes que puedan poner en riesgo la estabilidad de la superestructura. (No se detecta Nivel Freático hasta los 30 mts de profundidad, tampoco Cavernas ni Planos de Falla que pudieran provocar Deslizamientos).
- Se puede considerar la profundidad del contacto del suelo con la roca Lutita de la Formación Méndez para rediseñar la Cimentación de la obra nueva, es decir, que la Cimentación se podría desplantar en el estrato de la roca Lutita, detectada a los 16m de profundidad.
- De requerirse, también será necesario que se contrate una supervisión geotécnica externa para en su caso resolver los problemas con zonas inestables que pudieran surgir.
- No existe Riesgo Geológico que impida la construcción del proyecto, condicionado al previo cumplimiento de las medidas de prevención de riesgo y seguridad establecidas en el presente estudio elaborado para dicho proyecto.

\* **ANEXO DE CONSTRUCCIÓN:**

- Se deberá cumplir con las indicaciones del Estudio de Estabilidad de Taludes; en el cual se concluye que el sistema será a base de Pantalla de Pilas de 40cm de diámetro separadas 1.5m unidas con trabes de cimentación de 20x40cm a cada 3.0m de altura, así como recubrimiento de concreto lanzado reforzado con malla electrosoldada.
- Se deberá cumplir con las indicaciones de los Estudios de GEOFÍSICA y Diseño Estructural de CIMENTACIÓN; concluyendo que la Profundidad de Desplante de las PILAS de Cimentación será de 16.0m desplantada en la Roca Lutita con un empotramiento de 1.0m, unidas con Trabes de Cimentación.

\* **GENERALES DE CONSTRUCCIÓN:**



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 8400-4600  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

27



- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia en todo el proceso de formación y Estabilización de Taludes para garantizar su estabilidad y contención; con el fin de reducir los riesgos de derrumbes ó deslaves que puedan ocasionar pérdidas materiales y humanas.
- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia y del Laboratorio de Mecánica de Suelos en todo momento de la construcción, en su etapa de Cimentación.
- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Estructuras en todo momento de la construcción; desde su etapa de Cimentación hasta el término de la construcción de la Estructura

Así mismo, se dio vista a la Dirección de Protección Civil Municipio, mediante el oficio número: FGT/SODU/0325/2018, para el efecto de que rinda su opinión y en su caso ordene la repetición o elaboración de nuevos estudios, dando contestación al mismo, la referida Dirección de Protección Civil Municipal mediante el oficio número: DPCM-OF-AR-021/2018, de fecha 22 -veintidós de marzo de 2018 –dos mil dieciocho en los términos siguientes:

*"El predio en mención se considera de RIESGO GEOLOGICO –ALTO, conforme al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, por lo que tendrá que cumplir con lo indicado por parte del Ing. Geólogo Rogelio Chávez Sánchez, con número de cedula profesional 2346875, perito contratado por la parte interesada para la realización del estudio Geofísica/ Geoeléctrica, del proyecto a realizar, así como lo manifestado por parte del Coordinador de ingenierías de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano", "... y lo manifestado por la Secretaría de Obras Públicas, con el fin de salvaguardar la integridad física de las personas, bienes y entorno".*

Previamente la Dirección de Protección Civil Municipal, mediante el oficio número: DMPC/EFC-001/2018, de fecha 09 –nueve de enero de 2018 –dos mil dieciocho, informó al C. José Sergio Quiroga Dueñas, lo siguiente:

*"... Con relación a su solicitud para la construcción en la calle Texcoco sin número del expediente catastral 16-021-015, en la colonia Colinas de San Ángel dentro de este Municipio... con relación a lo anterior, me permito informarle que se revisó la información relacionada al lugar, y que en base a esto consideramos que no existe inconveniente para la realización de este proyecto, siempre y cuando, se cumpla con las disposiciones y los trámites correspondientes ante las autoridades competentes en la materia, y se respeten los procedimientos de seguridad conforme al Reglamento de Protección Civil del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León..."*

En relación con lo establecido por los artículos 166, 168, 169, 317, 318, 319 Y 320, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, esta Secretaría cuenta con un área de coordinación de ingenierías, la cual revisa la Memoria de Cálculo, el Estudio Geotécnico de Estabilidad de Taludes, el Estudio de Mecánica de Suelos, el Estudio de Riesgos e Impacto Geológico, el Estudio Hidrológico, el Estudio de Prevención de Siniestros y Riesgo, el Análisis Geológico y Aplicación de Métodos de Geoeléctrica, el Addendum al Análisis Geológico y Aplicación de Métodos de Geoeléctrica, y el Addendum al Estudio de Riesgos e Impacto Geológico, presentados por los interesados en cumplimiento de lo establecido por los artículos 169, de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 340, incisos e) e i), y 342, fracción II, incisos a) y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismos estudios que se encuentran elaborados por ingenieros especialistas de la materia; esto a efecto de que los interesados cumplan con las medidas de mitigación que correspondan según los riesgos detectados.:

**XI.- DICTÁMENES DE INGENIERÍAS EXPEDIDOS POR LA COORDINACIÓN DE INGENIERÍAS ADSCRITA A LA DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL URBANO DE ESTA SECRETARÍA:**

En atención a los referidos estudios, la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, a través de la Coordinación de Ingenierías, elaboró los Dictámenes de Ingenierías de manera individual, con número de oficio: CI-AJCV-365/CHU/NOV-2017, CI-AJCV-073/CHU/ENE-2018, CI-AJCV-096/CHU/MZO-2018, y CI-

28

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.



San Pedro Garza García  
GOBIERNO MUNICIPAL

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



AJCV-267/CHU/SEP-2018, en fecha: 09 -nueve de noviembre de 2017 -dos mil diecisiete, 30 -treinta de enero de 2018 -dos mil dieciocho, 06 -seis de marzo de 2018 -dos mil dieciocho, y 06 -seis de septiembre de 2018 -dos mil dieciocho respectivamente, de la siguiente manera:

- Oficio número: CI-AJCV-365/CHU/NOV-2017

**“DICTAMEN DE INGENIERÍAS  
(Incompleto; Ver Conclusiones)**

**ASUNTO.-** Revisión de expediente técnico para Licencia de Construcción Obra Nueva de Casa Habitación Unifamiliar, Muros de Contención y Asignación de Número Oficial; en una superficie de terreno de 932.19m<sup>2</sup> y con 721.20m<sup>2</sup> de construcción, con una pendiente máxima del terreno de 56.65%.

**UBICACIÓN.-** Texcoco s/n Fracc. Colinas de San Ángel; con número de expediente catastral 16-021-015; del municipio de San Pedro Gza.Gcía., N. L.

**PROPIETARIO(S).-** José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez.

NIVEL	ÁREA AUTORIZADA	ÁREA MODIFICADA	ÁREA POR DEMOLER	ÁREA POR CONSTRUIR	TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
SOTANO 1	0	0	0	180.30 M2	180.30 M2	---
1 NIVEL	0	0	0	180.30 M2	180.30 M2	---
2 NIVEL	0	0	0	180.30 M2	180.30 M2	---
3 NIVEL	0	0	0	180.30 M2	180.30 M2	---
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>721.20 M2</b>	<b>721.20 M2</b>	<b>---</b>

**NOTA:** Toda la información anterior está basada en el “Proyecto de Ingreso” en formato de Plano Oficial y Plano Topográfico, la cual está sujeta a revisión por el Dictaminador correspondiente. Cabe mencionar que cualquier cambio de información que no signifique un cambio en la naturaleza del Proyecto de Ingreso así como la reducción de áreas de construcción por cumplimiento de lineamientos, NO se consideran motivos suficientes para hacer cambios en los estudios de ingeniería (anexos al proyecto) por lo que NO amerita un cambio del presente Dictamen Técnico de la Coordinación de Ingenierías de esta secretaría.

**ANTECEDENTES:**

- El predio presenta los Expedientes Administrativos CCON-24915/2014 y NCCON-28576/2016 de fechas pasadas, ambos con resolución de “Desechados”.
- Al poniente de este predio colinda una Edificación de Departamentos Habitacionales la cual presenta un proceso jurídico de Demolición por Alto Riesgo de Colapso, y enseguida (a 2 lotes al poniente) presenta la construcción de Tanque de Agua con trabajos de Remediación por Alto Riesgo Geológico-Geotécnico de Deslizamiento.
- El día 25 de Septiembre del 2017 se recibió el expediente NCCON-29412/2017 (Riesgo Geológico) por medio del oficio No. CGL/CHU/867/2017.
- El día 09 de noviembre del 2017 se realizó el presente dictamen.

Basándose tanto en la topografía y geomorfología (local y de la zona), como en el proyecto arquitectónico descrito, se deberán atender estrictamente los **PROCEDIMIENTOS, RECOMENDACIONES y MEDIDAS DE CONSTRUCCIÓN** de los diferentes estudios solicitados para poder descartar efectos y riesgos potenciales adversos a las estructuras geológicas y de edificación, mismas del proyecto y de su entorno.



**HIDROLÓGICO:**

Estudio realizado por el Ing. Civil Jorge Alberto López Ibarra. Con número de cédula profesional 9758690; y domicilio no especificado.

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- Se tiene un terreno, el cual se ubica a un costado de la cañada natural. Existe 1 escurrimiento influente, siendo estos provenientes del agua de lluvia meteórica y el del canal rectangular de concreto.
- La topografía del terreno identifica claramente la dirección de los escurrimientos, los cuales NO tiene influencia directa con el terreno en estudio debido al nivel de banqueteta (15cm), localización y la pendiente de la calle Texcoco, evitan su ingreso al interior.
- Existen dos escurrimientos efluentes. Una parte descarga por el lado Norte debido a la topografía actual del terreno, mientras que el gasto proveniente de la obra pluvial descarga sobre el lado Noreste. Se recomienda que en situación con proyecto se continúe con la misma orientación.
- La existencia del canal rectangular de concreto, pone en evidencia la problemática de inundación que existe en la zona y de la magnitud del caudal proveniente de las faldas de la SMO. Considerando la dimensión de la obra y el tirante del caudal es muy riesgoso realizar labores de construcción que interfieran con ella, por lo que se recomienda los conductos a superficie libre esta área para evitar posibles daños que pudieran causar la fuerza y presión hidráulica de los escurrimientos a la estructura en el caso de construir colector alguno.
- El análisis de lluvia que corresponde a la obtención de las curvas a típicas de precipitación I-D-Tr y HP-D-Tr, se elaboran de acuerdo a las metodológicas de Bell y Cheng Lung Chen. Para la elaboración de tales curvas fueron utilizados los datos de precipitación máximos diarios correspondientes a la estación meteorológica Monterrey CNA.
- Con respecto a la modelación hidráulica del canal rectangular de concreto (aguas arriba) el tirante de agua calculado para 1 metro de ancho es de 0.54m.
- Se recomienda incrementar la capacidad del ducto que atraviesa la calle Texcoco e incrementar su pendiente promedio, con el objetivo de evitar fenómenos como sedimentación y cambios de régimen que puedan causar desbordamientos e ingreso al terreno en estudio dentro del ducto y reducir el riesgo de inundación que se pudiera provocar durante eventos hidrometeorológico extraordinarios.
- Respecto al canal colindante al oriente se recomienda ser encausado mediante una sección trapezoidal de ancho  $b=4$  m (base del canal) como mínimo y taludes de  $45^\circ$ .
- Se deberá asegurar que aguas abajo del canal colindante oriente sea retirado cualquier obstáculo que impida la salida del agua hacia el norte ya que no puede generar turbulencias.
- Se recomienda la construcción de dos alerones que coincidan en una longitud y altura tal que capten la mayoría de los escurrimientos durante un evento hidrometeorológico extremo y que sean conducidos tales flujos hacia el arroyo colindante poniente ya con el revestimiento propuesto.
- En la transición del canal existente con el de proyecto se debe asegurar que ambas estructuras de concreto trabajen monolíticamente, además se debe asegurar que se mantenga la continuidad en el fondo de ambos canales para que el agua pluvial se desaloje rápidamente.

**NOTA:** De acuerdo a los Antecedentes de los predios colindantes al poniente (Edificio de Departamentos - con orden de Demolición por Alto Riesgo de Colapso- y Tanque de Agua -con trabajos de Remediación por Falla Geológica/Geotécnica-), sobre todo por la presencia de la CAÑADA al límite oriente; se requieren los VoBo's de la CONAGUA, Coordinación de Pluviales (de la Sría. de Obras Públicas Municipales), así como de la Dirección de Protección Civil Municipal (en relación a los antecedentes de contingencias naturales o antropogénicas).

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada **NO cumple con los requerimientos Hidrológicos.**

**GEOLÓGICO:**

San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021

30



Estudio realizado por el (Dr.)/ Ing. Civil Carlos Alberto Charles Cruz. Con número de cédula profesional 1701970; y domicilio en Sierra de Enmedio No.106 Col. Las Puentes II, San Nicolás de los Gza. N.L.

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- El predio se ubica en la calle Texcoco en la Col. Fracc. Colinas de San Ángel, en San Pedro G. García, N.L. en el cual se encuentra en una formación de material de suelo de arrastre de derrubio con el substrato de la roca caliza-lutita del Cretácico Superior.
- Se deberá definir correctamente, en base al estudio geotécnico, los espesores material aluvial y la transición a la roca, para en base a eso proponer una solución que proponga de manera correcta una manera segura los siguiente:
  1. Método de excavación y protección de cortes.
  2. Tipo de apuntalamiento más adecuado.
  3. Estructura de retención adecuada.
  4. Tipos de cimentación adecuadas.
- Dada la altura total del corte requerido (aprox. 5m) en la parte posterior de la construcción. Este debe de analizarse y asegurar una estabilidad global de 1.3 o 1.5 de factor de seguridad ya sea para el caso temporal o a largo plazo, respectivamente.
- Riesgo de socavación.- debido a la ubicación del predio, es imperativo tomar las medidas conducentes para que el agua no se infiltre o se acumule, para evitar que se creen presiones adicionales y subpresiones en el terreno.
- Se deberá tener cuidado de desplantarse en un estrato competente y tomando en cuenta la influencia de la pendiente del terreno y del cauce del arroyo al oeste.
- En las áreas no urbanizables (áreas verdes del proyecto) se tendrá cuidado de que no se propicie la erosión del material ni infiltraciones indeseables al subsuelo.
- Se deberá tener especial cuidado con el apuntalamiento adecuado de excavaciones que proporcionen un área de trabajo segura a los trabajadores.
- Las estructuras de retención se deberán diseñar de igual manera para los empujes críticos creados por la masa de suelo y/o roca, tomando en cuenta la posible injerencia del nivel freático, cuando se requiera.
- Intemperismo y erosión. Se deberá tener especial cuidado de proporcionar protección contra los efectos atmosféricos de manera adecuada para que no se genere una erosión considerable del material térreo
- Que se sigan las técnicas de excavación adecuadas al tipo de formación existente (p.ej.) pero no limitados a precauciones contra intemperismo y erosión, protección de caídos.
- Que se emplee un diseño de cimentaciones y estructural acorde con la resistencia y no rebasando las condiciones de esfuerzos permisibles en la roca y/o suelo de cimentación (utilizando un Factor de Seguridad adecuado), y considerando el nivel de empuje lateral generados por las condiciones del terreno y los efectos de sobrecarga.
- La estabilidad de los taludes de corte durante la construcción de los muros de contención dependerá del sistema de estabilización, de las alturas de corte, de las posibles sobrecargas y de la infiltración de los escurrimientos superficiales.
- Es conveniente verificar la calidad de la masa de roca o suelo de desplante de la cimentación durante las excavaciones, a fin de detectar la presencia de huecos o cavidades importantes que puedan poner en riesgo la estabilidad de la superestructura.
- En los muros de contención se recomienda la colocación de drenes con filtros de grava graduada de alta porosidad y permeabilidad, para facilitar la liberación de las presiones del agua de infiltraciones y la saturación del material retenido.

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada **\*SI cumple con los requerimientos Geológicos (condicionado a la presentación de un Estudio de Geofísica).**



#### **MECÁNICA DE SUELOS:**

Estudio realizado por el Ing. Arturo Javier Jiménez Rodríguez, con número de cédula profesional 2114449 y domicilio en Lázaro Cárdenas 436 Col. Emiliano Zapata, Mty. N.L.

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

31



- El número de sondeos (en este caso 1 sondeo a una profundidad de 8.00m) y recuperación de muestras se fundamentó en las características peculiares del proyecto, condiciones topográficas y de áreas del predio.
- La estratigrafía del predio en estudio se describe a continuación en forma individual por cada sondeo ejecutado.

**Sondeo N° 1**

- De 0.00 a 0.60m Arcilla café con gravas (Material de Relleno).
- De 0.60 a 1.70m Arcilla café claro.
- De 1.70 a 8.00m Conglomerado Calichosos.
- La cimentación a base de Zapata Aisladas, mismas que deberá estar desplantadas a una profundidad entre 2.30 y 2.50m, a partir del nivel de inicio del sondeo de exploración, utilizando para el diseño una Capacidad de Carga Admisible de 3.00 kg/cm<sup>2</sup>, la cual fue calculada de acuerdo a la teoría de la teoría del Dr. Terzaghi, para un factor de seguridad de 3.00 ya considerado.
- Otra opción a base de Pilas Coladas en el lugar, mismas que deberán estar desplantadas a una profundidad de 8.00m, a solicitud de ustedes, medidos a partir del nivel de inicio del sondeo, en donde dichas pilas trabajaran por punta y fricción.

Diámetro de Pila (m)	Cap. de Carga Adm. por Fricción Ton/Pila	Cap. de Carga Adm. por Punta Ton/Pila	Cap. de Carga Adm. Total Ton/Pila
0.60	11.30	31.70	43.00
0.80	15.10	56.30	71.40
0.90	17.00	71.30	88.30
1.00	18.80	88.00	106.80

- Las capacidades de carga admisibles proporcionados anteriormente fueron calculadas de acuerdo al Manual de Diseño y Construcción de Pilas de la Sociedad Mexicana de Mecánica de Suelos y son considerando un factor de seguridad de 2.50.
- El refuerzo se diseñará según dos criterios:
  - Por Requisitos estructurales en cuanto a flexión y acción columnar al estar sometido a la carga de la superestructura.
  - Por requisitos impuestos por la necesidad de mantener la estabilidad del armado durante su colocación y al colocar el concreto.
- La supervisión de la obra deberá verificar las características de los materiales sobre los que se desplantará la cimentación seleccionada y la capacidad de carga admisible utilizada para el diseño de la cimentación sea la proporcionada en este informe técnico, así como verificar que se cumplan con las profundidades de desplante, las especificaciones del proyecto y procedimientos constructivos.

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada **\*SI cumple con los requerimientos de Mecánica de Suelos (condicionado a la presentación de un Estudio de Geofísica).**

**ESTABILIDAD DE TALUDES:**

Estudio realizado por el Ing. Geól. Juan Carlos Martínez Vásquez. Con número de cédula profesional 8684158 y sin domicilio en Simón Bolívar No. 409-A, Col. Chepe Vera, Monterrey, Nuevo León.

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- El predio en estudio presenta una brecha de talud y sobre yace una mezcla de arcilla y gravas con importantes variaciones de espesor, debido a que rellana las depresiones o entre bloques.
- El terreno parcialmente ocurre una cubierta de fragmentos de diversos tamaños, desde arena, gravas cantos y bloques de la brecha de caliza producto de la desintegración por intemperismo de la brecha de caliza que forma el macizo rocoso subyacente.



San Pedro Garza García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 64360  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 8405-4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

32



- El proyecto consiste en un corte de 7.00m de altura máximo, con un factor de seguridad de 0.92 sin protección mientras que el talud protegido da un factor de seguridad de 1.55.
- Como opción para la estabilizar el talud de corte se propone el uso del siguiente alternativo de solución.
- **PANTALLA DE PILAS.**
  - El diámetro de los Pilotes debe ser de 0.40 a una profundidad de 14.0m con una separación entre pilote de 1.50m Instalando en su interior tubos de inclinómetro para monitorear las deformaciones de la pila, centro, para estabilizar los deslizamientos con una superficie de falla hasta 4.00metros de profundidad, dado bueno resultados.
  - Los pilotes deberán de ser reforzado por Traveses de Liga de 20cm de ancho por 40cm de alto a una distancia de 3.00m entre traveses de liga, se empezará de la parte baja hacia la parte alta del talud.
  - También se deberá colocar Concreto Lanzado de unos 8cm con una malla electrosoldadas de 6x6x10x10 en el talud, esto para reforzarlo
- Se recomienda realizar un buen drenaje superficial con el fin de evitar acumulación de fluido dentro de la obra, para evitar sobresaturación de agua y con esto, daños en la estructura interna de la obra.
- Estas actividades deberán de estar supervisadas por una empresa de especialista en geología y geotecnia que le den seguimiento y asesoramiento continuo a la empresa responsable de la ejecución de la obra
- Se recomienda colocar Drenes en los Taludes, esto para evitar presiones del suelo saturado de humedad.

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada **\*SI cumple con los requerimientos de Estabilidad de Taludes (condicionado a la presentación de un Estudio de Geofísica).**

**\*GEOFÍSICA:**

**NOTA: No se presenta este Estudio.**

**\*De acuerdo a los Antecedentes de los predios colindantes al poniente (Edificio de Departamentos -con orden de Demolición por Alto Riesgo de Colapso- y Tanque de Agua -con trabajos de Remediación por Falla Geológica/Geotécnica-) así como la presencia de Cañada al límite oriente; se requiere de un Estudio de GEOFÍSICA dentro del predio y en su entorno para identificar o descartar tanto Fallas Geológicas como Antropogénicas, Cavernas, Corrientes de Aguas Subterráneas, entre otros datos de interés.**

**ESTRUCTURAL:**

Estudio realizado por el Ing. Civil Jaime Salvador García Badillo. Con número de cédula profesional 5525152; y domicilio en Simón Bolívar No.407-A Col. Chepevera, Mty. N.L.

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

**Este proyecto se diseñó a base de Estructura de Concreto Hidráulico con resistencia a la compresión  $f_c=200\text{kg/cm}^2$ ; reforzado con varillas de acero estructural con esfuerzo de fluencia  $f_y=4,200\text{kg/cm}^2$ .**

- La Cimentación está diseñada a base de Pilas coladas en el lugar unidas con Traveses de Cimentación y Muros de Contención en "L" y "T" invertida de concreto sólido. Todo de concreto reforzado.
- La Estructura está compuesta por Columnas y Vigas. Todo de concreto reforzado.
- Y las Losas están diseñadas en una dirección a base de Reticula Celulada con el Sistema de Vigueta con Nervaduras y Patín de Compresión de concreto reforzado; aligeradas con Bovedilla de Barro.

Con base al Proyecto Arquitectónico de los Planos Oficiales, a los Lineamientos Municipales y a los Reglamentos de Diseño y Construcción vigentes, se determina que la documentación presentada **SI cumple con los requerimientos Estructurales.**

**MITIGACIÓN DE RIESGOS:**

Estudio realizado por el Ing. Civil Jaime Salvador García Badillo. Con número de cédula profesional 5525152; y domicilio en Simón Bolívar No.407-A Col. Chepevera, Mty. N.L.

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.

COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

33





- Después de revisar y valorar los reportes de los estudios técnicos desarrollados para el proyecto, se concluye que **NO** existen riesgos derivados de las condiciones geológicas, ni de las condiciones hidrológicas.

**PROCEDIMIENTO:**

- 1.- Las condiciones de sitio actuales establecen una plataforma de trabajo en el nivel 977.15, la cual se recomienda sea utilizada para el control de la obra. Desde esta plataforma se recomienda el siguiente procedimiento:
  - 2.- El procedimiento recomendado es como sigue: construir rampas de acceso hasta el nivel 977.15, nivel aproximado donde se plantea la plataforma para la construcción de la cimentación del edificio.
  - 3.- Construir los muros de contención proyectados para la zona de la rampa de acceso y sus jardines y los muros de contención proyectados en los límites del predio.
  - 4.- Una vez que se llegue al nivel 977.15, proceder a la construcción de los pilotes de los muros de contención y los de la cimentación y sus traves de liga.
  - 5.- Es importante realizar la construcción de los muros de contención en una programación tal que su erección facilite y proteja el desarrollo mismo de la construcción.
  - 6.- Proceder a la construcción del edificio principal siguiendo el procedimiento de manera tradicional o conforme a un criterio de conveniencia para el constructor.
- Para la ejecución de este proyecto solo se presenta el riesgo de deslizamiento de materiales producto de las excavaciones y/o manejo de los materiales propios de la construcción; así como eventualmente el desbarrancamiento de los equipos a utilizar.

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada **SI cumple con los requerimientos de Mitigación de Riesgos.**

**CONCLUSIONES**

Después de revisar los puntos mencionados en los antecedentes y los análisis se concluye lo siguiente:

1. En materia de HIDROLOGÍA e HIDRÁULICA trasciende lo siguiente: De acuerdo a los Antecedentes de los predios colindantes al poniente (Edificio de Departamentos -con orden de Demolición por Alto Riesgo de Colapso- y Tanque de Agua -con trabajos de Remediación por Falla Geológica/Geotécnica-), sobre todo por la presencia de la CAÑADA al límite oriente; se requieren los VoBo's de la CONAGUA, Coordinación de Pluviales (de la Srta. de Obras Públicas Municipales), así como de la Dirección de Protección Civil Municipal (en relación a los antecedentes de contingencias naturales o antropogénicas).
2. De acuerdo a los Antecedentes de los predios colindantes al poniente (Edificio de Departamentos -con orden de Demolición por Alto Riesgo de Colapso- y Tanque de Agua -con trabajos de Remediación por Falla Geológica/Geotécnica-) así como la presencia de Cañada al límite oriente; se requiere de un Estudio de GEOFÍSICA dentro del predio y en su entorno para identificar o descartar tanto Fallas Geológicas como Antropogénicas, Cavernas, Corrientes de Aguas Subterráneas, entre otros datos de interés. (Quedando bajo esta condición los dictámenes de los Estudios Geológico, Mecánica de Suelos, y Estabilidad de Taludes).
3. De acuerdo a los puntos anteriores (1 y 2) del presente Dictamen de Ingenierías, los estudios presentados se consideran \*INCOMPLETOS.

**\*NOTA:** Con base a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Capítulo Quinto (de las Zonas de Riesgo), así como al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), ambos vigentes; se determina que el presente proyecto de construcción, **NO** presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico; sin embargo **SI presenta reporte de RIESGO GEOLÓGICO – ALTO por estar en zona de Escenario Geológico. Por lo tanto se revisó que en los estudios Geológico, de Mecánica de Suelos, Estabilidad de Taludes, y de Mitigación de Riesgos se consideran tales riesgos, así como se hace mención de las Recomendaciones necesarias para su mitigación.**



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (51) 6400 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

34

**RECOMENDACIONES GEOLÓGICAS:**

- La estabilidad de los taludes de corte durante la construcción de los muros de contención dependerá del sistema de estabilización, de las alturas de corte, de las posibles sobrecargas y de la infiltración de los escurrimientos superficiales.
- Es conveniente verificar la calidad de la masa de roca o suelo de desplante de la cimentación durante las excavaciones, a fin de detectar la presencia de huecos o cavidades importantes que puedan poner en riesgo la estabilidad de la superestructura.

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Art. 168.- Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección.

Art. 319.- Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley él o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.

Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Art. 261.- El propietario, el poseedor, el constructor y el perito serán responsables solidarios por la ejecución adecuada y por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados descritos geográficamente en los proyectos arquitectónicos presentados para su revisión y aprobados.

Art. 273.- El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el perito responsable de la obra serán corresponsables de la correcta ejecución y de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte o excavación a un lote o predio, siendo exclusivamente de su responsabilidad la decisión de aplicar determinado método o técnica, así como de los materiales utilizados, para la realización de la obra".

- **Oficio número: CI-AJCV-073/CHU/ENE-2018**

**"DICTAMEN DE INGENIERÍAS  
(Incompleto -2ª Revisión-; Ver Conclusiones)**

**ASUNTO.-** Revisión de expediente técnico para Licencia de Construcción Obra Nueva de Casa Habitación Unifamiliar, Muros de Contención y Asignación de Número Oficial; en una superficie de terreno de 932.19m<sup>2</sup> y con 721.20m<sup>2</sup> de construcción, con una pendiente máxima del terreno de 56.65%.

**UBICACIÓN.-** Texcoco s/n Fracc. Colinas de San Ángel; con número de expediente catastral 16-021-015; del municipio de San Pedro Gza. Gcía., N. L.

**PROPIETARIO(S).-** José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez.

NIVEL	ÁREA AUTORIZADA	ÁREA MODIFICADA	ÁREA POR DEMOLER	ÁREA POR CONSTRUIR	TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
SOTANO I	0	0	0	180.30 M2	180.30 M2	---
1 NIVEL	0	0	0	180.30 M2	180.30 M2	---
2 NIVEL (PB)	0	0	0	180.30 M2	180.30 M2	---



San Pedro Garza García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

35



3 NIVEL (PA)	0	0	0	180.30 M2	180.30 M2	---
TOTAL	0	0	0	721.20 M2	721.20 M2	---

**NOTA:** Toda la información anterior está basada en el "Proyecto de Ingreso" en formato de Plano Oficial y Plano Topográfico, la cual está sujeta a revisión por el Dictaminador correspondiente. Cabe mencionar que cualquier cambio de información que no signifique un cambio en la naturaleza del Proyecto de Ingreso así como la reducción de áreas de construcción por cumplimiento de lineamientos, NO se consideran motivos suficientes para hacer cambios en los estudios de ingeniería (anexos al proyecto) por lo que NO amerita un cambio del este Dictamen Técnico de la Coordinación de Ingenierías de esta Secretaría.

**ANTECEDENTES:**

- El predio presenta los Expedientes Administrativos CCON-24915/2014 y NCCON-28576/2016 de fechas pasadas, ambos con resolución de "Desechados".
- Al poniente de este predio colinda una Edificación de Departamentos Habitacionales la cual presenta un proceso jurídico de Demolición por Alto Riesgo de Colapso, y enseguida (a 2 lotes al poniente) presenta la construcción de Tanque de Agua con trabajos de Remediación por Alto Riesgo Geológico-Geotécnico de Deslizamiento.
- El día 09 de Noviembre del 2017 por oficio CI-AJCV-365/CHU/NOV-2017 todos los estudios (Hidrológico, Geológico, Mecánica de Suelos, Estabilidad de Taludes, Estructural, y de Mitigación de Riesgos) se dictaminaron Completos condicionados por la falta de un Estudio de GEOFISICA, así como VoBo's de PROTECCIÓN CIVIL MUNICIPAL, OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES y de la CONAGUA, debido a la problemática particular. Por lo tanto, se dictaminó INCOMPLETO.

Por lo que se presentan los documentos faltantes para su revisión y dictamen.

- El día 11 de Enero del 2018 se recibió el expediente NCCON-29412/2017 (Riesgo Geológico) por medio del oficio No. CGL/CHU/934/2018.
- El día 30 de Enero del 2018 se realizó el presente dictamen.

Basándose tanto en la topografía y geomorfología (local y de la zona), como en el proyecto arquitectónico descrito, se deberán atender estrictamente los PROCEDIMIENTOS, RECOMENDACIONES y MEDIDAS DE CONSTRUCCIÓN de los diferentes estudios solicitados para poder descartar efectos y riesgos potenciales adversos a las estructuras geológica y de edificación, mismas del proyecto y de su entorno.

**PROTECCIÓN CIVIL MPAL. (VoBo):**

Documento realizado por el Ing. José Ismael Contreras Martínez

En sus especificaciones manifiesta lo siguiente:

- "NO Existe Inconveniente para la realización del proyecto, siempre y cuando se cumplan con las disposiciones y los trámites correspondientes ante las autoridades competentes en la materia y se respeten los procedimientos de seguridad conforme a los Art. 4, Fracc. III, 6, 7, Fracc. IV, 15 Fracc. III, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 45 y 50 del Reglamento de Protección Civil del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y la Ley de Proyección Civil del Estado de Nuevo León."

**CONAGUA (VoBo):**

Documento realizado por el Ing. Luis Fernando Uc Nájera.

En sus especificaciones manifiesta lo siguiente:

- "De acuerdo al análisis de la información que se integró (plano topográfico, plano 4-4) se desprende lo siguiente:
  - El área del proyecto se encuentra contiguo a una depresión topográfica o cañada en la coordenada 25°37'25.31" de latitud Norte y 100°22'32.26" Longitud Oriente, la cual forma parte de la ladera Norte de la Sierra Madre Oriental.



Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (83) 8400-4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.



- La Trayectoria de la cañada transcurre hacia la zona urbana, desaparece sin conectarse con algún cauce de propiedad Nacional, por lo que NO cuenta con las características que establece el párrafo quinto del Artículo 27 de Constitucional para ser considerada como propiedad nacional.
- Por lo anterior, es considerada como pluvial, aspecto que es atendido por los Municipios y Estado dentro de sus ordenamientos y lineamientos aplicables al Desarrollo Urbano de éstas áreas.
- En ese sentido, es una situación que recae en la regulación del Estado o Municipios evaluar las circunstancias para la autorización de desarrollos habitacionales en estas zonas."

**OBRAS PÚBLICAS MPALES. (VoBo):**

Documento firmado por el Arq. Ricardo E. Bonilla López, coordinador de Drenaje Pluvial.

- Se presenta Plano Arquitectónico del Proyecto para la Licencia solicitada en formato de Plano Oficial, con sello de "Recibido y VoBo" con fecha del 24 de Agosto del 2017 en Plano 3 de 4.

**NOTA:** Con base en los lineamientos gubernamentales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada **SI cumple con los requerimientos Hidrológicos.**

**GEOFÍSICA (Geoeléctrica):**

Estudio realizado por el Ing. Geól. Rogelio Chávez Sánchez. Con No. de cédula profesional 2346875; y domicilio en Camino a la Costa No.3601 Col. Villa del Río, Mty. N.L.

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- De acuerdo con los análisis realizados a los actuales cortes de los taludes existentes, se detecta un material geológico bien definido correspondiente con suelos Proluviones Cuaternarios, implicados en la naturaleza propia del terreno y a sus materiales geológicos.
- Se definen en el sitio 1 unidad Geoeléctrica (U1):
  - Compuesta por Suelos Proluviones, compuestos predominante de material brechoide compuesto por fragmentos anguloso de calizas y lutitas, están compactados por arcilla compactadas y en zonas están parcialmente cementado por caliche y aparecen desde la superficie hasta por encima de los 10 metros de profundidad, en estado intenso de intemperismo, mantiene un estado sumamente poroso de la trama rocosa. Por consiguiente el estado de este macizo rocoso alterado será de calidad de suelo malo adicionalmente por la pendiente que guarda también la zona del terreno.
  - La tomografía geoeléctrica TD-D1, con una profundidad teórica de exploración de hasta 10 mts, no se detectan cavernas, no se detectan planos de debilidad, fallas y fracturas. No se detecta agua subterránea.
- La clasificación geomecánica determinada en el terreno de acuerdo con el análisis al macizo rocoso es como mala (grupo IV), por lo cual se deberá de realizar tratamientos a los taludes (en caso de requerirse) y los cortes para estabilización.
- De requerirse, también será necesario que se contrate una supervisión geotécnica externa para en su caso resolver los problemas con zonas inestables que pudiera surgir.

**NOTA:** Este Estudio de Geofísica presenta las siguientes inconsistencias:

- a) En el Plano 01 se grafica el Croquis de Ubicación del Sondeo, el cual está realizado dentro del predio en la colindancia derecha u oriente (cerca de la Cañada canalizada) con dimensiones de 32m de longitud, 10m de profundidad, y un ancho de 1m. Por lo que se requiere de otro sondeo con las mismas dimensiones (o mayores), ubicado en la colindancia izquierda o poniente (con Edificio de Departamentos -con orden de Demolición por Alto Riesgo de Colapso Geotécnico y Estructural-).
- b) En la pág.22/29 penúltimo párrafo se menciona "...se detectan cavernas..."; mientras que en la nota inferior del Plano 02 se menciona "...no se detectó cavernas...". Por lo que se deberá definir la presencia ó ausencia de CAVERNAS en un Anexo, debidamente firmado por el Perito responsable.

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada **NO cumple con los requerimientos de Geofísica.**



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 64200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 8400 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

37



### CONCLUSIONES

Después de revisar los puntos mencionados en los antecedentes y los análisis se concluye lo siguiente:

1. **El Estudio de GEOFÍSICA (Geoeléctrica) presenta las siguientes inconsistencias:**
  - a) **En el Plano 01 se grafica el Croquis de Ubicación del Sondeo, el cual está realizado dentro del predio en la colindancia derecha u oriente (cerca de la Cañada canalizada) con dimensiones de 32m de longitud, 10m de profundidad, y un ancho de 1m. Por lo que se requiere de otro sondeo con las mismas dimensiones (o mayores), ubicado en la colindancia izquierda o poniente (con Edificio de Departamentos -con orden de Demolición por Alto Riesgo de Colapso Geotécnico y Estructural-).**
  - b) **En la pág.22/29 penúltimo párrafo se menciona "...se detectan cavernas..."; mientras que en la nota inferior del Plano 02 se menciona "...no se detectó cavernas...". Por lo que se deberá definir la presencia ó ausencia de CAVERNAS en un Anexo, debidamente firmado por el Perito responsable.**
2. **De acuerdo al punto anterior (1) del presente Dictamen de Ingenierías, los estudios presentados se consideran \*INCOMPLETOS (2ª Revisión).**

**\*NOTA:** Con base a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Capítulo Quinto (de las Zonas de Riesgo), así como al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), ambos vigentes; se determina que el presente proyecto de construcción, NO presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico; sin embargo **SI presenta reporte de RIESGO GEOLÓGICO - ALTO por estar en zona de Escenario Geológico.**

#### RECOMENDACIONES GEOLÓGICAS:

- La estabilidad de los taludes de corte durante la construcción de los muros de contención dependerá del sistema de estabilización, de las alturas de corte, de las posibles sobrecargas y de la infiltración de los escurrimientos superficiales.
- Es conveniente verificar la calidad de la masa de roca o suelo de desplante de la cimentación durante las excavaciones, a fin de detectar la presencia de huecos o cavidades importantes que puedan poner en riesgo la estabilidad de la superestructura.

#### \*RECOMENDACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN:

- **Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia en todo el proceso de formación y Estabilización de Taludes para garantizar su estabilidad y contención; con el fin de reducir los riesgos de derrumbes ó deslaves que puedan ocasionar pérdidas materiales y humanas.**

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Art. 168.- Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección.

Art. 319.- Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley él o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.

Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Art. 261.- El propietario, el poseedor, el constructor y el perito serán responsables solidarios por la ejecución adecuada y por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados descritos geográficamente en los proyectos arquitectónicos presentados para su revisión y aprobados.

Art. 273.- El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el perito responsable de la obra serán corresponsables de la correcta ejecución y de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte o excavación a un lote o predio, siendo exclusivamente de su responsabilidad la decisión de aplicar determinado método o técnica, así como de los materiales utilizados, para la realización de la obra".

38

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.





- Oficio número: CI-AJCV-096/CHU/MZO-2018

**“DICTAMEN DE INGENIERÍAS  
(Completo; 3ª Revisión)**

**ASUNTO.-** Revisión de expediente técnico para Licencia de Construcción Obra Nueva de Casa Habitación Unifamiliar, Muros de Contención y Asignación de Número Oficial; en una superficie de terreno de 932.19m<sup>2</sup> y con 721.20m<sup>2</sup> de construcción, con una pendiente máxima del terreno de 56.65%.

**UBICACIÓN.-** Texcoco s/n Fracc. Colinas de San Ángel; con número de expediente catastral 16-021-015; del municipio de San Pedro Gza. Gcía., N. L.

**PROPIETARIO(S).-** José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez.

NIVEL	ÁREA AUTORIZADA	AREA MODIFICADA	ÁREA POR DEMOLER	ÁREA POR CONSTRUIR	TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
SOTANO 1	0	0	0	180.30 M2	180.30 M2	---
1 NIVEL	0	0	0	180.30 M2	180.30 M2	---
2 NIVEL (PB)	0	0	0	180.30 M2	180.30 M2	---
3 NIVEL (PA)	0	0	0	180.30 M2	180.30 M2	---
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>721.20 M2</b>	<b>721.20 M2</b>	<b>---</b>

**NOTA:** Toda la información anterior está basada en el "Proyecto de Ingreso" en formato de Plano Oficial y Plano Topográfico, la cual está sujeta a revisión por el Dictaminador correspondiente. Cabe mencionar que cualquier cambio de información que no signifique un cambio en la naturaleza del Proyecto de Ingreso así como la reducción de áreas de construcción por cumplimiento de lineamientos. NO se consideran motivos suficientes para hacer cambios en los estudios de ingeniería (anexos al proyecto) por lo que NO amerita un cambio del este Dictamen Técnico de la Coordinación de Ingenierías de esta Secretaría.

**ANTECEDENTES:**

- El predio presenta los Expedientes Administrativos CCON-24915/2014 y NCCON-28576/2016 de fechas de años pasados, ambos con resolución de "Desechados".
- Al poniente de este predio colinda una Edificación de Departamentos Habitacionales la cual presenta un proceso jurídico de Demolición por Alto Riesgo de Colapso Estructural, y enseguida (a 2 lotes al poniente) presenta la construcción de Tanque de Agua con trabajos de Remediación por Alto Riesgo Geológico-Geotécnico de Deslizamiento Geotécnico.
- El día 09 de Noviembre del 2017 por oficio CI-AJCV-365/CHU/NOV-2017 todos los estudios (Hidrológico, Geológico, Mecánica de Suelos, Estabilidad de Taludes, Estructural, y de Mitigación de Riesgos) se dictaminaron Completos condicionados por la falta de un Estudio de GEOFISICA, así como VoBo's de PROTECCIÓN CIVIL MUNICIPAL, OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES y de la CONAGUA, debido a la problemática particular. Por lo tanto, se dictaminó INCOMPLETO.
- El día 30 de Enero del 2018 por oficio CI-AJCV-073/CHU/ENE-2018 todos los estudios (Hidrológico, Geológico, Mecánica de Suelos, Estabilidad de Taludes, Estructural, y de Mitigación de Riesgos) se dictaminaron Completos por los VoBo's de Protección Civil Municipal, Obras Públicas Municipales y de la Conagua, condicionados por complemento del Estudio de GEOFISICA debido a la problemática particular. Por lo tanto, se dictaminó INCOMPLETO.



San Pedro Garza García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 6400 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.



**Por lo que se presentan los documentos faltantes para su revisión y dictamen.**

- El día 08 de Febrero del 2018 se recibió el expediente **NCCON-29412/2017 (Riesgo Geológico)** por medio del oficio No. CGL/CHU/948/2018.
- El día 06 de Marzo del 2018 se realizó el presente dictamen.

Basándose tanto en la topografía y geomorfología (local y de la zona), como en el proyecto arquitectónico descrito, se deberán atender estrictamente los **PROCEDIMIENTOS, RECOMENDACIONES y MEDIDAS DE CONSTRUCCIÓN** de los diferentes estudios solicitados para poder descartar efectos y riesgos potenciales adversos a las estructuras geológica y de edificación, mismas del proyecto y de su entorno.

**PROTECCIÓN CIVIL MPAL. (VoBo; 2ª Revisión):**

Documento realizado por el Ing. José Ismael Contreras Martínez

En sus especificaciones manifiesta lo siguiente:

- **"NO Existe Inconveniente para la realización del proyecto, siempre y cuando se cumplan con las disposiciones y los trámites correspondientes ante las autoridades competentes en la materia y se respeten los procedimientos de seguridad conforme a los Art. 4, Fracc.III, 6, 7, Fracc. IV, 15 Fracc. III, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 45 y 50 del Reglamento de Protección Civil del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y la Ley de Proyección Civil del Estado de Nuevo León."**

**CONAGUA (VoBo; 2ª Revisión):**

Documento realizado por el Ing. Luis Fernando Uc Nájera.

En sus especificaciones manifiesta lo siguiente:

- **"De acuerdo al análisis de la información que se integró (plano topográfico, plano 4-4) se desprende lo siguiente:**
  - El área del proyecto se encuentra contiguo a una depresión topográfica o cañada en la coordenada 25°37'25.31" de latitud Norte y 100°22'32.26" Longitud Oriente, la cual forma parte de la ladera Norte de la Sierra Madre Oriental.
  - La Trayectoria de la cañada transcurre hacia la zona urbana, desaparece sin conectarse con algún cauce de propiedad Nacional, por lo que **NO cuenta con las características que establece el párrafo quinto del Artículo 27 de Constitucional para ser considerada como propiedad nacional.**
  - Por lo anterior, **es considerada como pluvial, aspecto que es atendido por los Municipios y Estado dentro de sus ordenamientos y lineamientos aplicables al Desarrollo Urbano de éstas áreas.**
  - En ese sentido, es una situación que recae en la regulación del Estado o Municipios evaluar las circunstancias para la autorización de desarrollos habitacionales en estas zonas."

**OBRAS PÚBLICAS MPALES. (VoBo; 2ª Revisión):**

Documento firmado por el Arq. Ricardo E. Bonilla López, coordinador de Drenaje Pluvial.

- Se presenta Plano Arquitectónico del Proyecto para la Licencia solicitada en formato de Plano Oficial, con sello de "Recibido y VoBo" con fecha del 24 de Agosto del 2017 en Plano 3 de 4.

**NOTA:** Con base en los lineamientos gubernamentales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada **SI cumplió con los requerimientos Hidrológicos.**

**GEOFÍSICA / Geoeléctrica (Inicial; 2ª Revisión):**

Estudio realizado por el Ing. Geól. Rogelio Chávez Sánchez. Con No. de cédula profesional 2346875; y domicilio en Camino a la Costa No.3601 Col. Villa del Río, Mty. N.L.

**NOTA:** Este Estudio de Geofísica presentó las siguientes inconsistencias:

- a) En el Plano 01 se grafica el Croquis de Ubicación del Sondeo, el cual fue realizado dentro del predio en la colindancia derecha u oriente (cerca de la Cañada canalizada) con dimensiones de 32m de longitud, 10m de profundidad, y un ancho de 1m. Por lo que **se requirió de otro sondeo con las mismas**



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

40



- dimensiones (o mayores), ubicado en la colindancia izquierda o poniente (con Edificio de Departamentos -con orden de Demolición por Alto Riesgo de Colapso Geotécnico y Estructural-).
- b) En la pág.22/29 penúltimo párrafo se mencionó "...se detectan cavernas..."; mientras que en la nota inferior del Plano 02 se menciona "...no se detectó cavernas...". Por lo que se deberá definir la presencia ó ausencia de CAVERNAS en un Anexo, debidamente firmado por el Perito responsable.

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada **NO cumplió con los requerimientos de Geofísica.**

**GEOFÍSICA / Geoelectrica (Anexo; 3ª Revisión):**

Estudio realizado por el Ing. Geól. Rogelio Chávez Sánchez. Con No. de cédula profesional 2346875; y domicilio en Camino a la Costa No.3601 Col. Villa del Río, Mty. N.L.

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- De acuerdo con los análisis realizados a los actuales cortes de los taludes existentes, se detecta un material geológico bien definido correspondiente con suelos Proluviones Cuaternarios, implicados en la naturaleza propia del terreno y a sus materiales geológicos.
- Se definen en el sitio 1 unidad Geoelectrica (Basados en 2 -Dos- Tomografías geoelectrica en el terreno):
  - Compuesta por Suelos Proluviones (U1), compuestos predominante de material brechoide compuesto por fragmentos anguloso de calizas y lutitas, están compactados por arcilla compactada y en zonas están parcialmente cementado por caliche y aparecen desde la superficie hasta por encima de los 10 mts de profundidad, en estado intenso de intemperismo, mantiene un estado sumamente poroso de la trama rocosa. Por consiguiente el estado de este macizo rocoso alterado será de calidad de suelo malo adicionalmente por la pendiente que guarda también la zona del terreno.
  - La tomografía geoelectrica TD-D1, con una profundidad teórica de exploración de hasta 10 mts, no se detectan cavernas, no se detectan planos de debilidad, fallas y fracturas. No se detecta agua subterránea.
- No se detecta nivel freático hasta los 10 metros de profundidad.
- No se detecta información suficiente para correlacionar en estas dos tomografías fracturas, fallas ni planos de debilidad que pudieran provocar deslizamientos o colapsamientos.
- La clasificación geomecánica determinada en el terreno de acuerdo con el análisis al macizo rocoso es como mala (grupo IV), por lo cual se deberá de realizar tratamientos a los taludes (en caso de requerirse) y los cortes para estabilización.
- De requerirse, también será necesario que se contrate una supervisión geotécnica externa para en su caso resolver los problemas con zonas inestables que pudiera surgir.

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada **SI cumple con los requerimientos de Geofísica.**

**CONCLUSIONES**

Después de revisar los puntos mencionados en los antecedentes y los análisis se concluye lo siguiente:

- 1.- De acuerdo al presente Dictamen Técnico, los estudios de ingeniería presentados se consideran **\*COMPLETOS (3ª Revisión).**

**\*NOTA:** Con base a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Capítulo Quinto (de las Zonas de Riesgo), así como al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), ambos vigentes; se determina que el presente proyecto de construcción, NO presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico; sin embargo **SI presenta reporte de RIESGO GEOLÓGICO - ALTO por estar en zona de Escenario Geológico.**

**RECOMENDACIONES GEOLÓGICAS:**

- La estabilidad de los taludes de corte durante la construcción de los muros de contención dependerá del sistema de estabilización, de las alturas de corte, de las posibles sobrecargas y de la infiltración de los escurrimientos superficiales.



San  
Pedro  
Garza  
García

Gobierno Municipal

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

41



- *Es conveniente verificar la calidad de la masa de roca o suelo de desplante de la cimentación durante las excavaciones, a fin de detectar la presencia de huecos o cavidades importantes que puedan poner en riesgo la estabilidad de la superestructura.*

**\*ANEXO DE CONSTRUCCIÓN:**

- *Se deberá cumplir con las indicaciones del Estudio de Estabilidad de Taludes; en el cual se concluye que el sistema de estabilidad será a base de Pantalla de Pilas de 40cm de diámetro separadas 1.5m entre sí unidas con traves de cimentación de 20x40cm a cada 3.0m de altura, así como recubrimiento de concreto lanzado reforzado con malla electrosoldada; instalando tubos de Inclínómetro en las Pilas para monitorear sus probables deformaciones.*

**\*RECOMENDACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN:**

- *Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia en todo el proceso de formación y Estabilización de Taludes para garantizar su estabilidad y contención; con el fin de reducir los riesgos de derrumbes ó deslaves que puedan ocasionar pérdidas materiales y humanas.*
- *Se deberá contar con la supervisión de un Ingeniero especialista en Geotecnia y del Laboratorio de Mecánica de Suelos en todo momento de la construcción, en su etapa de Cimentación.*
- *Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Estructuras en todo momento de la construcción; desde su etapa de Cimentación hasta el término de la construcción de la Estructura.*

*Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*

*Art. 168.- Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección.*

*Art. 319.- Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley él o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.*

*Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.*

*Art. 261.- El propietario, el poseedor, el constructor y el perito serán responsables solidarios por la ejecución adecuada y por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados descritos geográficamente en los proyectos arquitectónicos presentados para su revisión y aprobados.*

*Art. 273.- El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el perito responsable de la obra serán corresponsables de la correcta ejecución y de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte o excavación a un lote o predio, siendo exclusivamente de su responsabilidad la decisión de aplicar determinado método o técnica, así como de los materiales utilizados, para la realización de la obra."*

- **Oficio número:** CI-AJCV-267/CHU/NOV-2017

**DICTAMEN DE INGENIERÍAS  
(Completo; 4ª Revisión)**

**ASUNTO.-** Revisión de expediente técnico para Licencia de Construcción Obra Nueva de Casa Habitación Unifamiliar, Muros de Contención y Asignación de Número Oficial; en una superficie de terreno de 932.19m<sup>2</sup> y con 727.33m<sup>2</sup> de construcción, con una pendiente máxima del terreno de 56.65%.

**UBICACIÓN.-** Texcoco s/n Fracc. Colinas de San Ángel; con número de expediente catastral 16-021-015; del municipio de San Pedro Gza. Gcía., N. L.

**PROPIETARIO(S)-** José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez.



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 64200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 8400-4600  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

42



NIVEL	ÁREA AUTORIZADA	ÁREA MODIFICADA	ÁREA POR DEMOLER	ÁREA POR CONSTRUIR	TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
SOTANO 1	0	0	0	180.30 M2	180.30 M2	---
1 NIVEL	0	0	0	180.30 M2	180.30 M2	---
2 NIVEL (PB)	0	0	0	186.43 M2	186.43 M2	---
3 NIVEL (PA)	0	0	0	180.30 M2	180.30 M2	---
TOTAL	0	0	0	727.33 M2	727.33 M2	---

**NOTA:** Toda la información anterior está basada en el "Proyecto de Ingreso" en formato de Plano Oficial y Plano Topográfico, la cual está sujeta a revisión por el Dictaminador correspondiente. Cabe mencionar que cualquier cambio de información que no signifique un cambio en la naturaleza del Proyecto de Ingreso, así como la reducción de áreas de construcción por cumplimiento de lineamientos, NO se consideran motivos suficientes para hacer cambios en los estudios de ingeniería (anexos al proyecto) por lo que NO amerita un cambio del este Dictamen Técnico de la Coordinación de Ingenierías de esta Secretaría.

#### ANTECEDENTES:

- El predio presenta los Expedientes Administrativos CCON-24915/2014 y NCCON-28576/2016 de fechas de años pasados, ambos con resolución de "Desechados".
- Al poniente de este predio colinda una Edificación de Departamentos Habitacionales la cual presenta un proceso jurídico de Demolición por Alto Riesgo de Colapso Estructural, y enseguida (a 2 lotes al poniente) presenta la construcción de Tanque de Agua con trabajos de Remedación por Alto Riesgo Geológico-Geotécnico de Deslizamiento Geotécnico.
- El día 09 de Noviembre del 2017 por oficio CI-AJCV-365/CHU/NOV-2017 todos los estudios (Hidrológico, Geológico, Mecánica de Suelos, Estabilidad de Taludes, Estructural, y de Mitigación de Riesgos) se dictaminaron Completos condicionados por la falta de un Estudio de GEOFISICA, así como VoBo's de PROTECCIÓN CIVIL MUNICIPAL, OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES y de la CONAGUA, debido a la problemática particular. Por lo tanto, se dictaminó INCOMPLETO.
- El día 30 de Enero del 2018 por oficio CI-AJCV-073/CHU/ENE-2018 todos los estudios (Hidrológico, Geológico, Mecánica de Suelos, Estabilidad de Taludes, Estructural, y de Mitigación de Riesgos) se dictaminaron Completos por los VoBo's de Protección Civil Municipal, Obras Públicas Municipales y de la Conagua, condicionados por complemento del Estudio de GEOFISICA debido a la problemática particular. Por lo tanto, se dictaminó INCOMPLETO.
- El día 06 de Marzo del 2018 por oficio CI-AJCV-096/CHU/MZO-2018 en el Estudio de GEOFISICA no se detectó ningún indicio de Fallas Geológicas o condiciones naturales que ameriten cambios en la ingeniería de los demás estudios; determinándose todos los Estudios \*COMPLETOS (3ª Revisión).

\*Se anexa Oficio RA-OASYR-235/2018 del R. Ayuntamiento Municipal, en el cual trasciende la solicitud de lo siguiente: "...a efecto de que se realicen de nueva cuenta diversos estudios de una manera mas detallada, y una vez hecho lo anterior se someta de nueva cuenta a la Comisión y posterior Cabildo." A fin de dar cumplimiento a esta petición, se requirió a los Propietarios un Estudio de GEOFISICA a una profundidad no menor a 30m y detectar el contacto del Suelo superficial con la Roca en la formación de la montaña, así como los Estudios que deriven de los resultados de este Estudio (Geofísica a 30m).

Por lo que se presentan los documentos requeridos para su revisión y dictamen.



San Pedro Garza García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 5406 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

43



- El día 16 de Agosto del 2018 se recibió el expediente NCCON-29412/2017 (Riesgo Geológico) por medio del oficio No. CGL/CHU/1062/2018 y RA-OASYR-235/2018.
- El día 06 de Septiembre del 2018 se realizó el presente dictamen.

Basándose tanto en la topografía y geomorfología (local y de la zona), como en el proyecto arquitectónico descrito, se deberán atender estrictamente los **PROCEDIMIENTOS, RECOMENDACIONES y MEDIDAS DE CONSTRUCCIÓN** de los diferentes estudios solicitados para poder descartar efectos y riesgos potenciales adversos a las estructuras geológica y de edificación, mismas del proyecto y de su entorno.

ESTUDIOS y REQUERIMIENTOS Antecedentes (trascendentes al Riesgo):

**1.- PROTECCIÓN CIVIL MPAL. (VoBo; 2ª Revisión):**

Documento realizado por el Ing. José Ismael Contreras Martínez

En sus especificaciones manifiesta lo siguiente:

- "NO Existe Inconveniente para la realización del proyecto, siempre y cuando se cumplan con las disposiciones y los trámites correspondientes ante las autoridades competentes en la materia y se respeten los procedimientos de seguridad conforme a los Art. 4, Fracc.III, 6, 7, Fracc. IV, 15 Fracc. III, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 45 y 50 del Reglamento de Protección Civil del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y la Ley de Proyección Civil del Estado de Nuevo León."

**CONAGUA (VoBo; 2ª Revisión):**

Documento realizado por el Ing. Luis Fernando Uc Nájera.

En sus especificaciones manifiesta lo siguiente:

- "De acuerdo al análisis de la información que se integró (plano topográfico, plano 4-4) se desprende lo siguiente:
  - El área del proyecto se encuentra contiguo a una depresión topográfica o cañada en la coordenada 25°37'25.31" de latitud Norte y 100°22'32.26" Longitud Oriente, la cual forma parte de la ladera Norte de la Sierra Madre Oriental.
  - La Trayectoria de la cañada transcurre hacia la zona urbana, desaparece sin conectarse con algún cauce de propiedad Nacional, por lo que NO cuenta con las características que establece el párrafo quinto del Artículo 27 de Constitucional para ser considerada como propiedad nacional.
  - Por lo anterior, es considerada como pluvial, aspecto que es atendido por los Municipios y Estado dentro de sus ordenamientos y lineamientos aplicables al Desarrollo Urbano de éstas áreas.
  - En ese sentido, es una situación que recae en la regulación del Estado o Municipios evaluar las circunstancias para la autorización de desarrollos habitacionales en estas zonas."

**2.- OBRAS PÚBLICAS MPALES. (VoBo; 2ª Revisión):**

Documento firmado por el Arq. Ricardo E. Bonilla López, coordinador de Drenaje Pluvial.

- Se presenta Plano Arquitectónico del Proyecto para la Licencia solicitada en formato de Plano Oficial, con sello de "Recibido y VoBo" con fecha del 24 de Agosto del 2017 en Plano 3 de 4.

NOTA: Con base en los lineamientos gubernamentales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada SI cumplió con los requerimientos Hidrológicos.

**3.- GEOFÍSICA / Geoeléctrica (Anexo; 3ª Revisión):**

Estudio realizado por el Ing. Geól. Rogelio Chávez Sánchez. Con No. de cédula profesional 2346875; y domicilio en Camino a la Costa No.3601 Col. Villa del Río, Mty. N.L.

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- Se definen en el sitio 1 unidad Geoeléctrica (Basados en 2 Tomografías geoeléctrica en el terreno):
  - Compuesta por Suelos Proluviones (U1), compuestos predominante de material brechoide compuesto por fragmentos anguloso de calizas y luitas, están compactados por arcilla compactada y en zonas están parcialmente cementado por caliche y aparecen desde la superficie hasta por encima de los 10





mts de profundidad, en estado intenso de intemperismo, mantiene un estado sumamente poroso de la trama rocosa. Por consiguiente el estado de este macizo rocoso alterado será de calidad de suelo malo adicionalmente por la pendiente que guarda también la zona del terreno.

- La tomografía geoelectrica TD-D1, con una profundidad teórica de exploración de hasta 10 mts, no se detectan cavernas, no se detectan planos de debilidad, fallas y fracturas. No se detecta agua subterránea.
- No se detecta nivel freático hasta los 10 mts de profundidad.
- No se detecta información suficiente para correlacionar en estas dos tomografías fracturas, fallas ni planos de debilidad que pudieran provocar deslizamientos o colapsamientos.

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada **SI cumple con los requerimientos Geológicos de Geofísica.**

#### **GEOFÍSICA / Geoelectrica (Anexo; 4ª Revisión):**

Estudio realizado por el Ing. Geól. Rogelio Chávez Sánchez. Con No. de cédula profesional 2346875; y domicilio en Camino a la Costa No.3601 Col. Villa del Río, Mty. N.L.

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- Por motivos de querer conocer la profundidad del inicio del contacto del suelo con el inicio de la roca, para considerar ajustes de la cimentación hacia esta obra nueva de una residencia unifamiliar que se ubicará en la calle Texcoco, Lote No.15 Colinas de San Ángel, en el municipio de San Pedro Garza García, N.L.
- Se realizaron 3 visitas de campo al terreno el día 31 de julio del 2018. Se realizó un Sondeo Eléctrico Vertical en su modalidad de variación estándar Schlumberguer en la zona central del terreno, alcanzando una profundidad de 30m totales de profundidad de exploración.
- Fue utilizado el método geofísico conocido como Sondeo Eléctrico Vertical (SEV) en su modalidad de variación estándar Schlumberguer, en el que consiste enclavar en el suelo cuatro electrodos alineados y espaciados a distancias conocidas. En tal método, se inyecta corriente eléctrica al terreno a través de los electrodos llamados A y B, registrándose el voltaje en otros dos, denominados M y N. La separación entre los electrodos es la misma para cada lectura.
- Se definen en el sitio 2 unidades Geoelectricas (basadas en un sondeo vertical en el terreno):
  - U1: Compuesta por Suelos Proluviones (U1), compuestos predominante de material brechoide compuesto por fragmentos anguloso de calizas y lutitas, están compactados por arcilla compactada y en zonas están parcialmente cementado por caliche y aparecen desde la superficie hasta por encima de los 16 mts de profundidad, en estado intenso de intemperismo, mantiene un estado sumamente poroso de la trama rocosa. Por consiguiente el estado de este macizo rocoso alterado será de calidad de suelo malo adicionalmente por la pendiente que guarda también la zona del terreno, el espesor de esta unidad es de 16m.
  - U2: Compuesta por una Roca Lutítica (U2), esta unidad por composición, es congruentemente representada por Rocas Lutitas de Formación Méndez; el inicio de esta unidad es a los 16m y de ahí continúa hasta los 30m de profundidad, la cual fue la máxima profundidad alcanzada en esta prueba.
- No se detecta Nivel Freático hasta los 30 mts de profundidad, tampoco Cavernas ni Planos de Falla que pudieran provocar Deslizamientos.
- En caso de que así lo determine la autoridad, se puede considerar la profundidad del contacto del suelo con la roca Lutita de la Formación Méndez para rediseñar la Cimentación de la obra nueva, es decir, que la Cimentación se podría desplantar en el estrato de la roca Lutita, detectada a los 16m de profundidad.
- De requerirse, también será necesario que se contrate una supervisión geotécnica externa para en su caso resolver los problemas con zonas inestables que pudieran surgir.
- No existe Riesgo Geológico que impida la construcción del proyecto, condicionado al previo cumplimiento de las medidas de prevención de riesgo y seguridad establecidas en el presente estudio elaborado para dicho proyecto.
- Los taludes y cortes expuestos en la zona y en caso de que se proyecten algunos, en situación de fenómenos hidroclicmaticos, son propensos a debilitarse y presentar desprendimientos, por lo que, en el momento de



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

45



realizarse los tratamientos geotécnicos para la implementación del sistema de retención provisional, se deberán de tomar todas las medidas de seguridad para que los trabajadores y los equipos no sean propensos a sufrir daños de ningún tipo.

- Se anexan planos ilustrativos de los sondeos en el terreno y materiales de suelo y roca.

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada **SI cumple con los requerimientos Geológicos de Geofísica.**

#### **4.- ESTRUCTURAL (Inicial - 1ª Revisión y Anexo - 4ª Revisión):**

Estudios realizados por el Ing.Civil Jaime Salvador García Badillo. Con número de cédula profesional 5525152; y domicilio en Simón Bolívar No.407-A Col. Chepevera, Mty. N.L.

##### **a) ESTUDIO INICIAL.**

-La Cimentación está diseñada a base de Pilas de 8m coladas en el lugar unidas con Trabes de Cimentación y Muros de Contención en "L" y "T" invertida de concreto sólido.

Con base al Proyecto Arquitectónico de los Planos Oficiales, a los Lineamientos Municipales y a los Reglamentos de Diseño y Construcción vigentes, se determina que la documentación presentada **SI cumplió con los requerimientos Estructurales.**

##### **b) ANEXO Estructural.**

**"Una vez revisado el Anexo Geológico de Geofísica, informo que los cambios solo afectan la Profundidad de Desplante de la Cimentación propuesta, la cual considera desplantarse en la Roca Lutita con un empotramiento de 1.0m..."**

-La Cimentación está diseñada a base de Pilas de 16.0m coladas en el lugar unidas con Trabes de Cimentación y Muros de Contención en "L" y "T" invertida de concreto sólido. Con base al Proyecto Arquitectónico de los Planos Oficiales, a los Lineamientos Municipales y a los Reglamentos de Diseño y Construcción vigentes, se determina que la documentación presentada **SI cumple con los requerimientos Estructurales (4ª Revisión).**

### **CONCLUSIONES**

Después de revisar los puntos mencionados en los antecedentes y los análisis se concluye lo siguiente:

- 1.- De acuerdo al presente Dictamen Técnico, los estudios de ingeniería presentados se consideran \*COMPLETOS (4ª Revisión).**

**\*NOTA:** Con base a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Capítulo Quinto (de las Zonas de Riesgo), así como al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), ambos vigentes; se determina que el presente proyecto de construcción, **NO** presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico; sin embargo **SI presenta reporte de RIESGO GEOLÓGICO - ALTO por estar en zona de Escenario Geológico.**

#### **RECOMENDACIONES GEOLÓGICAS:**

- Es conveniente verificar la calidad de la masa de roca o suelo de desplante de la cimentación durante las excavaciones, a fin de detectar la presencia de huecos o cavidades importantes que puedan poner en riesgo la estabilidad de la superestructura. **(No se detecta Nivel Freático hasta los 30 mts de profundidad, tampoco Cavernas ni Planos de Falla que pudieran provocar Deslizamientos).**
- Se puede considerar la profundidad del contacto del suelo con la roca Lutita de la Formación Méndez para rediseñar la Cimentación de la obra nueva, es decir, que **la Cimentación se podría desplantar en el estrato de la roca Lutita, detectada a los 16m de profundidad.**
- De requerirse, también será necesario que se contrate una supervisión geotécnica externa para en su caso resolver los problemas con zonas inestables que pudieran surgir.
- No existe Riesgo Geológico que impida la construcción del proyecto, condicionado al previo cumplimiento de las medidas de prevención de riesgo y seguridad establecidas en el presente estudio elaborado para dicho proyecto.



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

**\*ANEXO DE CONSTRUCCIÓN:**

- Se deberá cumplir con las indicaciones del Estudio de Estabilidad de Taludes; en el cual se concluye que el sistema será a base de Pantalla de Pilas de 40cm de diámetro separadas 1.5m unidas con trabes de cimentación de 20x40cm a cada 3.0m de altura, así como recubrimiento de concreto lanzado reforzado con malla electrosoldada.
- Se deberá cumplir con las indicaciones de los Estudios de GEOFÍSICA y Diseño Estructural de CIMENTACIÓN; concluyendo que la Profundidad de Desplante de las PILAS de Cimentación será de 16.0m desplantada en la Roca Lutita con un empotramiento de 1.0m, unidas con Trabes de Cimentación.

**\*RECOMENDACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN:**

- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia en todo el proceso de formación y Estabilización de Taludes para garantizar su estabilidad y contención; con el fin de reducir los riesgos de derrumbes ó deslaves que puedan ocasionar pérdidas materiales y humanas.
- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia y del Laboratorio de Mecánica de Suelos en todo momento de la construcción, en su etapa de Cimentación.
- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Estructuras en todo momento de la construcción; desde su etapa de Cimentación hasta el término de la construcción de la Estructura.

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Art. 168... Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección.

Art. 319. Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley él o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.

Reglamento de Zonificación y Usos de Suelos de San Pedro Garza García Nuevo León.

Art. 261.- El propietario, el poseedor, el constructor y el perito serán responsables solidarios por la ejecución adecuada y por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados descritos geográficamente en los proyectos arquitectónicos presentados para su revisión y aprobados.

Art. 273.- El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el perito responsable de la obra serán corresponsables de la correcta ejecución y de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte o excavación a un lote o predio, siendo exclusivamente de su responsabilidad la decisión de aplicar determinado método o técnica, así como de los materiales utilizados, para la realización de la obra.

**XII.- DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO:**

De acuerdo al Dictamen Técnico emitido por la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, el proyecto presentado consiste en la construcción de la edificación para casa habitación unifamiliar; pretendiendo únicamente la construcción de 727.33 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área Planta 1er. Nivel de 180.30 metros cuadrados, Área Planta 2do. Nivel de 180.30 metros cuadrados, Área Planta 3er. Nivel de 186.43 metros cuadrados, y Área Planta 4to. Nivel de 180.30 metros cuadrados, sin embargo se deduce que el área por construir se trata de 04 –cuatro viviendas habitacionales dentro del mismo inmueble, que se ubican una sobre otra en forma vertical, distribuidas en un nivel cada vivienda habitacional, en donde el uso de la superficie del suelo y de desplante es un elemento común entre las mismas; en el predio sito frente a la calle Texcoco sin número, entre la calle Teotihuacán y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el expediente catastral número 16-021-015, y cuenta con una superficie de 932.19 metros cuadrados.



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, L. L.  
T. +52 (81) 4500 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

47



Por consiguiente, el proyecto que presentaron los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, no coincide con la distribución de una edificación para casa habitación unifamiliar.

**DATOS DE CONSTRUCCIÓN**

**Área por CONSTRUIR ..... 727.33 metros cuadrados.**

**Muro de Contención ..... 137.00 metros lineales con una altura máxima de 3.50 metros.**

ÁREA	ÁREA POR CONSTRUIR	DESCRIPCIÓN
Área Planta 1er Nivel	180.30 M <sup>2</sup>	Escalera principal con comunicación ascendente a planta 2do. Nivel y elevador con comunicación ascendente a planta 2do. Nivel, ambos ilustrados gráficamente como área de circulación vertical para tener conexión y acceso a los demás niveles, así mismo formándose áreas independientes y creando barreras a través de puertas que aíslan los espacios que a continuación se indican: Puerta de acceso a área de cuarto de juegos siendo este un espacio central con salida a terraza cubierta; que comunica a las siguientes áreas: a recamara con baño completo y vestidor, a un ½ baño, a una cava, al cuarto de música y este a su vez se comunica a cuarto de gimnasio.
Área Planta 2° Nivel	180.30 M <sup>2</sup>	Escalera principal con comunicación ascendente a planta 3er. Nivel y descendente a planta 1er. nivel, y elevador con comunicación ascendente a planta 3er. Nivel y descendente a planta 1er. nivel, ambos ilustrados gráficamente como área de circulación vertical para tener conexión y acceso a los demás niveles, así mismo formándose áreas independientes y creando barreras a través de puertas que aíslan los espacios que a continuación se indican: Puerta de acceso a área de sala de t.v. siendo este un espacio central con salida a terraza cubierta; comunicando a las siguientes áreas: a recamara 1 con baño completo y vestidor, a recamara 2 con un vestidor, a un ½ baño, a un cuarto de triques, y a un segundo baño (completo).
Área Planta 3er Nivel	186.43 M <sup>2</sup>	Acceso principal peatonal a escalera principal con comunicación ascendente a planta 4to. Nivel y descendente a planta 2do. nivel, y elevador con comunicación ascendente a planta 4to. Nivel y descendente a planta 2do. nivel, ambos ilustrados gráficamente como área de circulación vertical para tener conexión y acceso a los demás niveles, así mismo formándose áreas independientes y creando barreras a través de puertas que aíslan los espacios que a continuación se indican: Puerta de acceso a área de comedor. siendo este un espacio central con salida a terraza cubierta; comunicando a las siguientes áreas: a cuarto de sala, a cuarto de servicio con baño completo, a un ½ baño, a cocina con cuarto de alacena, a cuarto de estudio y este a su vez se comunica a cuarto de biblioteca. Cochera sin techar para 6 cajones de estacionamiento así mismo se observa que tiene la capacidad de habilitar dos cajones adicionales.
Área Planta 4° Nivel	180.30 M <sup>2</sup>	Escalera principal con comunicación descendente a planta 3er. nivel, y elevador con comunicación descendente a planta 3er. Nivel, ambos ilustrados gráficamente como área de circulación vertical para tener conexión y acceso a los demás niveles, así mismo formándose áreas independientes y creando barreras a través de puertas que aíslan los espacios que a continuación se indican:



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

48



		<i>Puerta de acceso a área de estancia familiar. siendo este un espacio central con salida a terraza cubierta; comunicando a las siguientes áreas: a recamara 4 con baño completo y vestidor, a recamara 5 con un baño completo y vestidor, a sala de estar, a un ½ baño y a un cuarto de triques.</i>
<b>Suma Área Total</b>	<b>727.33 M<sup>2</sup></b>	<b>727.33 metros cuadrados.</b>

Una vez analizado cada uno de los niveles existen indicadores para valorizar que lo solicitado no se trata de una construcción de tipología vivienda unifamiliar, ya que en realidad los planos arquitectónicos y constructivos revelan una tipología de edificación multifamiliar.

- Planta tipo, siendo la misma configuración para cada uno de los niveles.
- Área de circulación vertical comprendido por elevador y escaleras, como elemento aislado independizador de niveles, pisos o unidades generando en cada uno de ellos un interior- exterior, aún y que todo se desarrolla en espacio cerrado.
- No hay continuidad física, visual y de desplazamiento entre un espacio a otro, lo que genera una condición de barrera o cierre.
- En el segundo nivel hay dos espacios casi contiguos destinados como baños.
- Estancia familiar, Sala de estar, Sala de T.V. y Sala, son espacios destinados para una misma función, es repetitivo.

Lo que se corrobora con las referencias a una construcción tipo edificio en la Memoria de Cálculo y en el Estudio de Prevención de Siniestro y Riesgos.

**ANÁLISIS DEL PREDIO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL 16-021-015, EL CUAL CUENTA CON UNA PENDIENTE NATURAL DE TERRENO MAYOR DEL 45.00%.**

No puede perderse de vista que los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, debieron adjuntar a su solicitud formal y escrito, 02 -dos planos topográficos cuando el lote o predio tenga pendiente natural del suelo mayor al 30.00%, dichos planos se deben acompañar con un estudio de pendientes, los cuales deben contener la firma autógrafa del Ingeniero Civil o Arquitecto que los elaboró, así como de una copia de su cédula profesional y la firma autógrafa de los copropietarios.

Sin embargo cabe señalar que los 02 -dos planos topográficos presentados por los copropietarios no muestran la firma autógrafa de los copropietarios los señores José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez; asimismo, la dirección señalada en los planos topográficos referente al inmueble identificado con el expediente catastral número 16-021-015, es incorrecta pues señala el número oficial 110 -ciento diez; por otro lado, debe hacerse notar que los planos señalan una pendiente natural del suelo máxima descendiente del 56.00%, en el sentido de sur a norte, sin embargo en el escrito, suscrito por el C. Ingeniero Civil Francisco Javier Miranda Estevane en su carácter de perito responsable del levantamiento topográfico establece que resulta una pendiente natural del suelo máxima de 56.65%, es decir, difiere la pendiente natural del suelo entre el plano topográfico y el escrito. Por último, se expone que la firma que ilustra la cédula profesional número 1186581 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, del C. Ingeniero Civil Francisco Javier Miranda Estevane, es diferente a la firma que muestra su Credencial para Votar expedida por el entonces Instituto Federal Electoral,

1. De acuerdo al plano topográfico presentado por los solicitantes el cual se encuentra firmado por el Ingeniero Civil Francisco Javier Miranda Estevane con número de cédula profesional 1186581, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en el cual gráficamente expresa que el predio tiene una pendiente natural del 56.00% en el sentido de





sur a norte, y así mismo, presentan escrito en el cual manifiesta lo siguiente: "El porcentaje de la pendiente natural del suelo del inmueble antes citado se midió dividiendo la altura vertical del total del sentido de las curvas de nivel natural del inmueble, entre la distancia horizontal total de las curvas de nivel, medidas perpendicularmente, multiplicada por cien, y el resultado fue que presenta un porcentaje de pendiente de 56.00 %"; por lo tanto se expone que el predio cuenta con una pendiente máxima de 56.00%, en el sentido de sur a norte.

- 2. Se expone que el predio cuenta con una pendiente máxima del 56.00%, en el sentido de sur a norte, la cual es determinada a través de un levantamiento topográfico del terreno con curvas de nivel a cada metro de elevación y con base en este levantamiento utilizando los programas computacionales especializados que representan y distinguen gráficamente la pendiente natural en el siguiente rango:

Pendiente natural		
Rango	Porcentaje	Grados
4	Mayor de 45%	Mayor de 24.2°

Por lo que el predio resulta con una pendiente natural de terreno mayor del 45.00%, sin embargo, de acuerdo al oficio número SA/DAJ/655/2014, de fecha 17 -diecisiete de diciembre del año 2014 -dos mil catorce, emitido por el entonces Encargado del Despacho de la Dirección de Asuntos Jurídico de la Secretaría del R. Ayuntamiento, en la cual manifiesta lo siguiente: "... Por los motivos y razones expuestas, se desprende que la autorización de los expedientes sobre inmuebles con pendientes mayores del 45% que cuenten con antecedentes de haber sido autorizados con anterioridad a la vigencia del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, tienen derechos adquiridos. Lo anterior, según lo dispuesto por el segundo párrafo de la fracción X del artículo 151 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo antes señalado, el cual menciona que se exceptuará de esta norma a los fraccionamientos que fueron autorizados antes de la fecha del inicio de la vigencia del presente Reglamento. La limitante que establece el multicitado Reglamento es que solo se podrá urbanizar o construir en el caso anterior, cuando se lleven a cabo obras de mitigación y eliminación de riesgo conforme a estudios técnicos de peritos certificados en las materias correspondientes. Asimismo, se prevé que el propietario o poseedor deberá asumir expresamente la responsabilidad por la correcta realización de las obras de mitigación y eliminación de riesgos. ..."

Y conforme al oficio número: SA-OSYR-203-2015, de fecha 18 -dieciocho de junio del 2015-dos mil quince, suscrito por la entonces Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, en la Junta de Comisión número 119, celebrada el día 18 -dieciocho de junio de 2015 -dos mil quince, en el punto 18 -dieciocho del Orden del Día; en el cual en su Acuerdo Primero señala: "Por los motivos y fundamentos, expuestos, el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ADOPTA una DISPOSICIÓN DE CARÁCTER GENERAL consistente en que, cuando se trate de resolver una solicitud respecto de lotes o predios con pendientes mayores al 45 % y que se encuentra dentro de un fraccionamiento que hubiere obtenido su factibilidad con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado actualmente en vigor, le resultará INAPLICABLE el texto del artículo 196, fracción I, de la Ley en cuestión, permitiéndose cualquier acción de crecimiento en dichos lotes o predios".

Por lo anterior, se acredita que el predio identificado con el número de expediente catastral 16-021-015, se encuentra dentro de un Fraccionamiento previamente autorizado, según lo señalado en el Apartado III, número 20 del presente Dictamen Técnico, así mismo, presenta el Estudio de Prevención de Siniestro y Riesgo el que se expresan las obras de mitigación y eliminación riesgos, firmado por el C. Ingeniero Civil Jaime Salvador García Badillo, con cédula profesional número 5525152 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, indicados en el punto III, número 17, del presente Dictamen Técnico, el cual una vez revisado y analizado el estudio antes citado por la Coordinación de Ingenierías adscrita a la Dirección General de Control Urbano resuelve mediante el oficio número CI-AJCV-365/CHU/NOV-2017, de fecha 09 -nueve de noviembre de 2017 -dos mil diecisiete, lo siguiente:

**"MITIGACIÓN DE RIESGOS:**

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.





Estudio realizado por el Ing. Civil Jaime Salvador García Badillo. Con número de cédula profesional 5525152; y domicilio en Simón Bolívar No.407-A Col. Chepevera, Mty. N.L.

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- Después de revisar y valorar los reportes de los estudios técnicos desarrollados para el proyecto, se concluye que NO existen riesgos derivados de las condiciones geológicas, ni de las condiciones hidrológicas.

**PROCEDIMIENTO:**

- 1.- Las condiciones de sitio actuales establecen una plataforma de trabajo en el nivel 977.15, la cual se recomienda sea utilizada para el control de la obra. Desde esta plataforma se recomienda el siguiente procedimiento:
  - 2.- El procedimiento recomendado es como sigue: construir rampas de acceso hasta el nivel 977.15, nivel aproximado donde se plantea la plataforma para la construcción de la cimentación del edificio.
  - 3.- Construir los muros de contención proyectados para la zona de la rampa de acceso y sus jardines y los muros de contención proyectados en los límites del predio.
  - 4.- Una vez que se llegue al nivel 977.15, proceder a la construcción de los pilotes de los muros de contención y los de la cimentación y sus trabes de liga.
  - 5.- Es importante realizar la construcción de los muros de contención en una programación tal que su erección facilite y proteja el desarrollo mismo de la construcción.
  - 6.- Proceder a la construcción del edificio principal siguiendo el procedimiento de manera tradicional o conforme a un criterio de conveniencia para el constructor.
- Para la ejecución de este proyecto solo se presenta el riesgo de deslizamiento de materiales producto de las excavaciones y/o manejo de los materiales propios de la construcción; así como eventualmente el desbarrancamiento de los equipos a utilizar.

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada **SI cumple con los requerimientos de Mitigación de Riesgos**.

**XIII.- ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN:**

En lo que respecta a los Lineamientos de Construcción del proyecto presentado por los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, **se estudiaron de conformidad con lo pretendido, consistiendo en la construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, pretendiendo la construcción de una edificación para casa habitación unifamiliar de 727.33 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área Planta 1er. Nivel de 180.30 metros cuadrados, Área Planta 2do. Nivel de 180.30 metros cuadrados, Área Planta 3er. Nivel de 186.43 metros cuadrados y Área Planta 4to. Nivel;** en el inmueble ubicado frente a la calle Texcoco sin número, entre la calle Teotihuacán y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el expediente catastral número 16-021-015, y cuenta con una superficie de 932.19 metros cuadrados. Por consiguiente, y derivado del análisis de la obra ilustrada en los planos arquitectónicos y constructivos, **se deduce que el área por construir se trata de 04 –cuatro viviendas habitacionales dentro del mismo inmueble, que se ubican una sobre otra en forma vertical, distribuidas en un nivel cada vivienda habitacional, en donde el uso de la superficie del suelo y de desplante es un elemento común entre las mismas;** confirmándose con los Datos de la Construcción mostrado en el plano arquitectónico y constructivo, **por lo que se trata de una edificación para vivienda multifamiliar I, clasificada como “Vivienda Multifamiliar Vertical”, concluyendo que el presente análisis de lineamientos no podría determinar si cumple o no con dicho lineamiento, pues no se le podría aplicar la normativa citada para vivienda unifamiliar I.**

De conformidad con el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el lote identificado con el expediente catastral número 16-021-015, con superficie de 932.19 metros cuadrados y frente de 13.63 metros, ubicado frente a la calle Texcoco sin número, entre la calle Teotihuacán y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dentro de la Zona Habitacional de Montaña (artículos 50 y 51, número 5) y de acuerdo al Plano Topográfico el cual arrojó una pendiente natural del suelo máxima descendente de 56.00%, en el sentido de

51

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.



San Pedro Garza García

GOBIERNO MUNICIPAL

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



sur a norte, suscrito por el C. Ingeniero Civil Francisco Javier Miranda Estevane, con cédula profesional número 1186581, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, deberá sujetarse a los siguientes lineamientos de desarrollo urbano:

<b>CONCEPTO</b>	<b>NORMATIVIDAD, Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.</b>	<b>PROYECTO</b>
<b>Altura Máxima</b>	4.50 metros del punto más alto del lote Artículo 63, Tabla 63.1 Fraccionamiento Colinas de San Ángel.	4.30 metros del punto más alto del lote.
<b>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)</b>	30.00% equivalente a 279.65 M <sup>2</sup> Artículo 56, Tabla 56.1 Fraccionamiento Colinas de San Ángel.	20.00% equivalente a 186.43 M <sup>2</sup>
<b>Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)</b>	0.80 veces equivalente 745.75 M <sup>2</sup> Artículo 56, Tabla 56.1 Fraccionamiento Colinas de San Ángel.	0.78 veces equivalente a 727.33 M <sup>2</sup>
<b>Coefficiente de Absorción y Área Verde (CAAV)</b>	56.00% equivalente a 522.02 M <sup>2</sup> Artículo 56, Tabla 56.1 Fraccionamiento Colinas de San Ángel.	60.45% equivalente a 563.50 M <sup>2</sup>
<b>Remetimiento Mínimo Frontal</b>	3.00 metros Artículo 66 Fraccionamiento Colinas de San Ángel.	16.35 metros
<b>Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo</b>	15.00 % del frente del predio entre dos. = 1.02 metros Artículo 66. Fraccionamiento Colinas de San Ángel.	2.43 metros
<b>Remetimiento Mínimo Lateral Derecho</b>	15.00% del frente del predio entre dos = 1.02 metros Artículo 66 Fraccionamiento Colinas de San Ángel.	2.43 metros
<b>Remetimiento Mínimo Posterior</b>	15.00% del frente del predio. = 2.04 metros Artículo 66 Fraccionamiento Colinas de San Ángel.	9.25 metros
<b>Cajones de Estacionamiento</b>	Artículo 104, 105 y 500 Clave 1001 Unifamiliar 1 02 -dos cajones por los primeros 150.00 m <sup>2</sup> de SCB + un cajón adicional por cada 150.00 m <sup>2</sup> de SCB adicionales, hasta un máximo de 06 -seis cajones.  Primeros 150.00 m <sup>2</sup> = 727.33 - 150.00) = 2 cajones Adicionales 150.00 m <sup>2</sup> = 577.33 - 0.00 (estacionamiento techado) = 577.33 577.33/ 150.00 = 3.84 cajones = equivalente a 4 cajones Total de cajones requeridos: 4 +2 = 6 cajones de estacionamiento.	6 -seis cajones de estacionamiento



52



<b>Altura del Muro de Contención</b>	<b>Artículo 60.-</b> Ninguna cara expuesta de un muro de contención que no forme parte de la edificación podrá medir más de 3.50 metros en los casos donde se requieran taludes mayores, deberán utilizarse varios muros de 3.50 metros de altura, con un espaciamiento mínimo de 4.00 metros para la conformación de terrazas.	137.00 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.
--------------------------------------	---	--

**SCB: Superficie de Construcción Bruta.**

**1.- Altura:** La altura máxima permitida para el lote ubicado frente a la calle Texcoco sin número del Fraccionamiento Colinas de San Ángel, es de 4.50 metros del punto más alto del lote; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, Tabla 63.1 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. El proyecto presenta una altura de 4.30 metros medidos del punto más alto del lote.

**2.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), para el lote con superficie de 932.19 metros cuadrados, ubicado frente a la calle Texcoco sin número del Fraccionamiento Colinas de San Ángel es del 30.00% de conformidad con lo dispuesto por el artículo 56, Tabla 56.1 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, que equivale a 279.65 metros cuadrados; en su proyecto presenta 20.00%, equivalente a 186.43 metros cuadrados.

**3.- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** De conformidad con el artículo 56, Tabla 56.1 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, al ubicarse el predio con superficie de 932.19 metros cuadrados, frente a la calle Texcoco sin número del Fraccionamiento Colinas de San Ángel, el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) es de 0.80 veces, lo que equivale a 745.75 metros cuadrados. En su proyecto presenta un (CUS) de 0.78 veces, lo equivalente a 727.33 metros cuadrados.

**4.- Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV):** El Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV) para el lote con superficie de 932.19 metros cuadrados, ubicado frente a la calle Texcoco sin número del Fraccionamiento Colinas de San Ángel es del 56.00%, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56, Tabla 56.1 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, lo que equivale a 522.02 metros cuadrados; en su proyecto presenta 60.45%, lo equivalente a 563.50 metros cuadrados.

**5.- Remetimiento Mínimo Frontal:** El remetimiento mínimo frontal para el lote ubicado frente a la calle Texcoco sin número del Fraccionamiento Colinas de San Ángel es de 3.00 metros, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León; en su proyecto presenta 16.35 metros.

**6.- Remetimiento Mínimo Lateral Derecho:** El remetimiento mínimo lateral derecho para el lote ubicado frente a la calle Texcoco sin número del Fraccionamiento Colinas de San Ángel en ambas colindancias es de 15% del frente del predio entre dos, lo que equivale a  $(13.63 \text{ metros} \times 15\% / 2) = 1.02 \text{ metros}$ , de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su proyecto presenta para el remetimiento lateral derecho 2.43 metros.

**7.- Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo:** El remetimiento mínimo lateral izquierdo para el lote ubicado frente a la calle Texcoco sin número del Fraccionamiento Colinas de San Ángel en ambas colindancias es de 15% del frente del predio entre dos, lo que equivale a  $(13.63 \text{ metros} \times 15\% / 2) = 1.02 \text{ metros}$ , de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su proyecto presenta para el remetimiento lateral izquierdo 2.43 metros.

**8.- Remetimiento Posterior:** El remetimiento mínimo posterior para el lote ubicado frente a la calle Texcoco sin número del Fraccionamiento Colinas de San Ángel es de 15% del frente del predio, lo que equivale a  $(15\% \times 13.63 \text{ metros}) = 2.04 \text{ metros}$ , de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su proyecto presenta 9.25 metros.

**9.- En cuanto a los cajones de estacionamiento,** de conformidad con lo dispuesto por los artículos 104, 105 y 500, según la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San

53



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021



Pedro Garza García, Nuevo León, requiere contar con cajones de estacionamiento, a razón de 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de superficie de construcción bruta, más un cajón adicional por cada 150.00 metros cuadrados de Superficie de Construcción Bruta (SCB) adicionales, hasta un máximo de 06 -seis cajones, en su proyecto presenta 721.20 metros cuadrados de construcción, por lo que requiere 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de construcción, así como, que requiere 04 -cuatro cajones de estacionamiento adicionales, para los restantes 571.20 metros cuadrados, dando un total de 06 -seis cajones de estacionamiento; en su proyecto presenta 06-seis cajones de estacionamiento.

**10.- Altura del Muro de Contención:** De conformidad con el artículo 60 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, ninguna cara expuesta de un muro de contención que no forme parte de la edificación podrá medir más de 3.50 metros en los casos donde se requieran taludes mayores, deberán utilizarse varios muros de 3.50 metros de altura, con un espaciamiento mínimo de 4.00 metros para la conformación de terrazas. En su proyecto presenta un muro de contención de 137.00 metros cuadrados con una altura máxima de 3.50 metros.

**XIV.- DICTAMEN FORESTAL EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE ADSCRITA A LA SECRETARÍA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y MEDIO AMBIENTE MUNICIPAL:**

Deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen Forestal emitido por la Dirección de Medio Ambiente de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, mediante el oficio número: DMA/CAU/1426/2017, de fecha 05 -cinco de octubre de 2017 -dos mil diecisiete, firmado por la entonces C. Directora de Medio Ambiente Municipal; que en lo conducente dispone:

**2) ANTECEDENTES y/o IRREGULARIDADES:**

Cuenta con el expediente antecedente CCON/24915/2014, donde se otorgó el Permiso de Tala N° 8716/2014, para 16 -dieciséis árboles y se notificó el respeto y conservación de 15 -quince árboles. Hasta el momento de la inspección, no se observan irregularidades.

**3) ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:**

Conforme a la visita de inspección llevada a cabo el 26 -veintiséis de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, por el C. Felipe de Jesús Hernández Galván, inspector adscrito a esta Dirección de Medio Ambiente de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, y atendido por la C. MARICELA GARZA MARTÍNEZ, quien dijo ser PROPIETARIA, se observó que existen 15-quince árboles ubicados en el predio, fuera del área de afectación del proyecto de construcción, los cuales se describen a continuación:

Cantidad	Especie	Diámetro (pulgadas)	Condición vegetativa	Ubicación
1	Encino	4	Buena	Interior
5	Encino	5	Buena	Interior
1	Encino	6	Buena	Interior
3	Encino	7	Buena	Interior
4	Encino	8	Buena	Interior
1	Encino	9	Buena	Interior
15	= TOTAL	-----	-----	-----

Estos árboles deberán respetarse y protegerse de manera que no sean afectados por los trabajos de construcción, proporcionándoles el mantenimiento adecuado para conservarlos en iguales o mejores





condiciones, ya que, de no hacerlo así, podrá ser acreedor de las sanciones y medidas que al efecto establece el Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**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 de la actividad autorizada, que no hayan sido considerados en la información, documentación y solicitud presentada para el presente trámite.**

La realización de la actividad que se autorice, queda sujeta también al cumplimiento por parte del titular, de las disposiciones legales vigentes exigidas por esta Autoridad Municipal, Estatal y/o Federal, en el ámbito de sus respectivas competencias.

El Permiso y/o Autorización que al efecto otorga la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se determinará en base a la documentación, datos e informes proporcionados por el promovente bajo su estricta responsabilidad.

**Esta Dirección de Medio Ambiente de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, podrá verificar en el momento que lo considere conveniente, el cumplimiento de la Normatividad Ambiental Vigente, mediante las visitas de inspección que estime necesarias, y en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones administrativas que al efecto establece el Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León".**

#### **XV.- DICTAMEN:**

Visto las constancias que integran el expediente administrativo número: NCCON-29412/2017 relativas a la solicitud de los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, en su carácter de copropietarios del inmueble identificado con el número de expediente catastral 16-021-015, el cual cuenta con una superficie de 932.19 metros cuadrados, ubicado frente a la calle Texcoco sin número, entre la calle Teotihuacán y el Límite del Fraccionamiento en el Fraccionamiento denominado "Colinas de San Ángel" del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, consistente en la Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, además de la Licencia de Construcción de Muro de Contención, y por último, la Asignación de Número Oficial, y una vez analizado el proyecto presentado, se arriba a la conclusión que por los motivos y fundamentos expresados en el cuerpo del presente Dictamen Técnico esta autoridad tiene a bien dictaminar la solicitud en sentido **NEGATIVO**.

Ahora bien, tal como se analizó en el Apartado III.- Documentos, número 19, del presente Dictamen Técnico, se concluye que los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, no acreditan mediante las documentales adjuntas a su solicitud formal y escrito, la forma en que el área de proyecto que se encuentra contigua a una depresión topográfica o cañada en la Coordenada Geográfica 25°37'25.31" de Latitud Norte y 100° 22'32.26" Longitud Oriente, la cual forma parte de la Ladera Norte de la Sierra Madre Oriental una cañada cuya trayectoria transcurre hacia la zona urbana, desapareciendo sin estar conectada con algún cauce de propiedad Nacional; las obras necesarias derivadas del estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentra el fraccionamiento para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales, de conformidad con el artículo 171 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo que se dictamina en **SENTIDO NEGATIVO**.

Otro aspecto a considerar, es que los 02 –dos planos topográficos presentados por los copropietarios no muestran la firma autógrafa de los copropietarios los señores José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez; asimismo, la dirección señalada en los planos topográficos referente al inmueble identificado con el expediente catastral número 16-021-015, es incorrecta pues señala el número oficial 110 –ciento diez; por otro lado, debe hacerse notar que los planos señalan una pendiente natural del suelo máxima descendiente del 56.00%, en el sentido de sur a norte, sin embargo en el escrito, suscrito por el C. Ingeniero Civil Francisco





Javier Miranda Estevane en su carácter de perito responsable del levantamiento topográfico establece que resulta una pendiente natural del suelo máxima de 56.65%, es decir, difiere la pendiente natural del suelo entre el plano topográfico y el escrito. Por último, se expone que la firma que ilustra la cédula profesional número 1186581 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, del C. Ingeniero Civil Francisco Javier Miranda Estevane, es diferente a la firma que muestra su Credencial para Votar expedida por el entonces Instituto Federal Electoral.

Además, en el Apartado III.- Documentos, de este Dictamen Técnico, se estudia que los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricelas Garza Martínez **NO CUMPLEN CON** lo siguientes requisitos:

- Solicitud formal y escrito.
- 02 –dos Planos topográficos.
- 08 –ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos.
- Carta responsiva del perito responsable del proyecto y carta responsiva del perito responsable de la obra, ambas con firma autógrafa que debe ser expedida por arquitecto o ingeniero civil, anexando copia de la cédula profesional.
- Memoria de Cálculo.
- Estudio de Mecánica de Suelos.
- Estudio Hidrológico.
- Antecedente Urbano.

Por lo que se dictamina **SENTIDO NEGATIVO**.

Finalmente, el presente dictamen técnico se somete a consideración del Republicano Ayuntamiento por ser un asunto de su competencia, por la ubicación del predio, pues se encuentra localizado dentro de la ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA, así como en ZONA DE RIESGO, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50, 51 numeral 5, 328, fracciones I, inciso c), y III, y último párrafo y 499, así como, por el "Plano Llave" y el Plano número 3, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 245, 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 autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias, en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados. El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes. 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.

Rúbrica

Arq. Javier Alberto de la Fuente García  
Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de  
San Pedro Garza García, Nuevo León.

Rúbrica

C. César Arturo Trujillo Padilla  
Director General de Control Urbano de la Secretaría de





*Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León."*

CUARTA. Como ya se observó, lo solicitado consiste en la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN, así como la ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL, respecto del predio ubicado en la calle Texcoco sin número, entre la calle Teotihuacán y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Ahora bien, se tiene que una vez realizado el estudio al dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el predio que nos ocupa, se encuentra en una zona considerada de Montaña, así como en una Zona de Riesgo considerado por el Atlas de Riesgo del Estado, por lo que la presente solicitud recae en lo que estipula el artículo 328 en sus fracciones I y III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en donde se tiene que es competencia del Republicano Ayuntamiento Municipal, el autorizar o negar solicitudes dentro de zonas consideradas de Montaña o/y de Riesgo, como es el presente caso, por lo que deberá previamente justificarse dicha construcción mediante las medidas de mitigación que se precisen, las cuales serán determinadas por los estudios técnicos respectivos, debidamente elaborados por peritos en la materia de que se trate.

Tomando en consideración la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano, así como el dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, el predio identificado con el expediente catastral número 16-021-015, se ubica en una Zona con uso del suelo Habitacional clasificada como HABITACIONAL MULTIFAMILIAR I.

Así mismo, Según el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, su Plano E3 de Densidades Habitacionales y CUS Máximo, y de conformidad con los artículos 36 y 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el predio identificado con el expediente catastral número 16-021-015, tiene una densidad tipo HM7 que permite una superficie mínima de 200.00 metros cuadrados por unidad de vivienda, y un coeficiente de utilización del suelo (CUS) máximo de 1.4 veces.

Ahora bien, de acuerdo al Dictamen Técnico emitido por la Dirección General de Control Urbano de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el proyecto presentado consiste en la construcción de la edificación para casa habitación unifamiliar; pretendiendo únicamente la construcción de 727.33 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área Planta 1er. Nivel de 180.30 metros cuadrados, Área Planta 2do. Nivel de 180.30 metros cuadrados, Área Planta 3er. Nivel de 186.43 metros cuadrados, y Área Planta 4to. Nivel de 180.30 metros





cuadrados, sin embargo se deduce que el área por construir se trata de 04 –cuatro viviendas habitacionales dentro del mismo inmueble, que se ubican una sobre otra en forma vertical, distribuidas en un nivel cada vivienda habitacional, en donde el uso de la superficie del suelo y de desplante es un elemento común entre las mismas; en el predio sito frente a la calle Texcoco sin número, entre la calle Teotihuacán y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el expediente catastral número 16-021-015, y cuenta con una superficie de 932.19 metros cuadrados.

Por consiguiente, el proyecto que presentaron los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, no coincide con la distribución de una edificación para casa habitación unifamiliar.

DATOS DE CONSTRUCCIÓN

Área por CONSTRUIR ..... 727.33 metros cuadrados.

Muro de Contención ..... 137.00 metros lineales con una altura máxima de 3.50 metros.

ÁREA	ÁREA POR CONSTRUIR	DESCRIPCIÓN
Área Planta 1er Nivel	180.30 M <sup>2</sup>	Escalera principal con comunicación ascendente a planta 2do. Nivel y elevador con comunicación ascendente a planta 2do. Nivel, ambos ilustrados gráficamente como área de circulación vertical para tener conexión y acceso a los demás niveles, así mismo formándose áreas independientes y creando barreras a través de puertas que aíslan los espacios que a continuación se indican: Puerta de acceso a área de cuarto de juegos siendo este un espacio central con salida a terraza cubierta; que comunica a las siguientes áreas: a recamara con baño completo y vestidor, a un ½ baño, a una cava, al cuarto de música y este a su vez se comunica a cuarto de gimnasio.
Área Planta 2º Nivel	180.30 M <sup>2</sup>	Escalera principal con comunicación ascendente a planta 3er. Nivel y descendente a planta 1er. nivel, y elevador con comunicación ascendente a planta 3er. Nivel y descendente a planta 1er. nivel, ambos ilustrados gráficamente como área de circulación vertical para tener conexión y acceso a los demás niveles, así mismo formándose áreas independientes y creando barreras a través de puertas que aíslan los espacios que a continuación se indican:



Juicio y Libertad  
Centro. C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (51) 8405 4100  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

58



		Puerta de acceso a área de sala de t.v. siendo este un espacio central con salida a terraza cubierta; comunicando a las siguientes áreas: a recamara 1 con baño completo y vestidor, a recamara 2 con un vestidor, a recamara 3 con un vestidor, a un ½ baño, a un cuarto de triques, y a un segundo baño (completo).
Área Planta 3er Nivel	186.43 M <sup>2</sup>	Acceso principal peatonal a escalera principal con comunicación ascendente a planta 4to. Nivel y descendente a planta 2do. nivel, y elevador con comunicación ascendente a planta 4to. Nivel y descendente a planta 2do. nivel, ambos ilustrados gráficamente como área de circulación vertical para tener conexión y acceso a los demás niveles, así mismo formándose áreas independientes y creando barreras a través de puertas que aíslan los espacios que a continuación se indican: Puerta de acceso a área de comedor. siendo este un espacio central con salida a terraza cubierta; comunicando a las siguientes áreas: a cuarto de sala, a cuarto de servicio con baño completo, a un ½ baño, a cocina con cuarto de alacena, a cuarto de estudio y este a su vez se comunica a cuarto de biblioteca. Cochera sin techar para 6 cajones de estacionamiento así mismo se observa que tiene la capacidad de habilitar dos cajones adicionales.
Área Planta 4º Nivel	180.30 M <sup>2</sup>	Escalera principal con comunicación descendente a planta 3er. nivel, y elevador con comunicación descendente a planta 3er. Nivel, ambos ilustrados gráficamente como área de circulación vertical para tener conexión y acceso a los demás niveles, así mismo formándose áreas independientes y creando barreras a través de puertas que aíslan los espacios que a continuación se indican: Puerta de acceso a área de estancia familiar. siendo este un espacio central con salida a terraza cubierta; comunicando a las siguientes áreas: a recamara 4 con baño completo y vestidor, a recamara 5 con un baño completo y vestidor, a sala de estar, a un ½ baño y a un cuarto de triques.
Suma Área Total	727.33 M <sup>2</sup>	727.33 metros cuadrados.

Una vez analizado cada uno de los niveles existen indicadores para valorizar que lo solicitado no se trata de una construcción de tipología vivienda unifamiliar, ya que en realidad los planos arquitectónicos y constructivos revelan una tipología de edificación multifamiliar.



San Pedro Garza García

Gobierno Municipal

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

59



- Planta tipo, siendo la misma configuración para cada uno de los niveles.
- Área de circulación vertical comprendido por elevador y escaleras, como elemento aislado independizador de niveles, pisos o unidades generando en cada uno de ellos un interior- exterior, aún y que todo se desarrolla en espacio cerrado.
- No hay continuidad física, visual y de desplazamiento entre un espacio a otro, lo que genera una condición de barrera o cierre.
- En el segundo nivel hay dos espacios casi contiguos destinados como baños.
- Estancia familiar, Sala de estar, Sala de T.V. y Sala, son espacios destinados para una misma función, es repetitivo.

Lo que se corrobora con las referencias a una construcción tipo edificio en la Memoria de Cálculo y en el Estudio de Prevención de Siniestro y Riesgos.

Así bien, no puede perderse de vista que los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, debieron adjuntar a su solicitud formal y escrito, 02 -dos planos topográficos cuando el lote o predio tenga pendiente natural del suelo mayor al 30.00%, dichos planos se deben acompañar con un estudio de pendientes, los cuales deben contener la firma autógrafa del Ingeniero Civil o Arquitecto que los elaboró, así como de una copia de su cédula profesional y la firma autógrafa de los copropietarios.

Sin embargo cabe señalar que los 02 -dos planos topográficos presentados por los copropietarios no muestran la firma autógrafa de los copropietarios los señores José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez; asimismo, la dirección señalada en los planos topográficos referente al inmueble identificado con el expediente catastral número 16-021-015, es incorrecta pues señala el número oficial 110 -ciento diez; por otro lado, debe hacerse notar que los planos señalan una pendiente natural del suelo máxima descendiente del 56.00%, en el sentido de sur a norte, sin embargo en el escrito, suscrito por el C. Ingeniero Civil Francisco Javier Miranda Estevane en su carácter de perito responsable del levantamiento topográfico establece que resulta una pendiente natural del suelo máxima de 56.65%, es decir, difiere la pendiente natural del suelo entre el plano topográfico y el escrito. Por último, se expone que la firma que ilustra la cédula profesional número 1186581 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, del C. Ingeniero Civil Francisco Javier Miranda Estevane, es diferente a la firma que muestra su Credencial para Votar expedida por el entonces Instituto Federal Electoral.

De acuerdo al plano topográfico presentado por los solicitantes el cual se encuentra firmado por el Ingeniero Civil Francisco Javier Miranda Estevane con número de cédula profesional





1186581, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en el cual gráficamente expresa que el predio tiene una pendiente natural del 56.00% en el sentido de sur a norte, y así mismo, presentan escrito en el cual manifiesta lo siguiente: "El porcentaje de la pendiente natural del suelo del inmueble antes citado se midió dividiendo la altura vertical del total del sentido de las curvas de nivel natural del inmueble, entre la distancia horizontal total de las curvas de nivel, medidas perpendicularmente, multiplicada por cien, y el resultado fue que presenta un porcentaje de pendiente de 56.00 %"; por lo tanto se expone que el predio cuenta con una pendiente máxima de 56.00%, en el sentido de sur a norte.

Se expone que el predio cuenta con una pendiente máxima del 56.00%, en el sentido de sur a norte, la cual es determinada a través de un levantamiento topográfico del terreno con curvas de nivel a cada metro de elevación y con base en este levantamiento utilizando los programas computacionales especializados que representan y distinguen gráficamente la pendiente natural en el siguiente rango:

Pendiente natural		
Rango	Porcentaje	Grados
4	Mayor de 45%	Mayor de 24.2°

Por lo que el predio resulta con una pendiente natural de terreno mayor del 45.00%, sin embargo, de acuerdo al oficio número SA/DAJ/655/2014, de fecha 17 -diecisiete de diciembre del año 2014 -dos mil catorce, emitido por el entonces Encargado del Despacho de la Dirección de Asuntos Jurídico de la Secretaría del R. Ayuntamiento, en la cual manifiesta lo siguiente: "... Por los motivos y razones expuestas, se desprende que la autorización de los expedientes sobre inmuebles con pendientes mayores del 45% que cuenten con antecedentes de haber sido autorizados con anterioridad a la vigencia del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, tienen derechos adquiridos. Lo anterior, según lo dispuesto por el segundo párrafo de la fracción X del artículo 151 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo antes señalado, el cual menciona que se exceptuará de esta norma a los fraccionamientos que fueron autorizados antes de la fecha del inicio de la vigencia del presente Reglamento. La limitante que establece el multicitado Reglamento es que solo se podrá urbanizar o construir en el caso anterior, cuando se lleven a cabo obras de mitigación y eliminación de riesgo conforme a estudios técnicos de peritos certificados en las materias correspondientes. Asimismo, se prevé que el propietario o poseedor deberá asumir expresamente la responsabilidad por la correcta realización de las obras de mitigación y eliminación de riesgos. ..."

Y conforme al oficio número: SA-OSYR-203-2015, de fecha 18 -dieciocho de junio del 2015-dos mil quince, suscrito por la entonces Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, en la Junta de Comisión número 119, celebrada el día 18 -dieciocho de junio de 2015 -dos mil quince, en el punto 18 -dieciocho del Orden del Día; en el cual en su Acuerdo





Primero señala: "Por los motivos y fundamentos, expuestos, el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ADOPTA una DISPOSICIÓN DE CARÁCTER GENERAL consistente en que, cuando se trate de resolver una solicitud respecto de lotes o predios con pendientes mayores al 45 % y que se encuentra dentro de un fraccionamiento que hubiere obtenido su factibilidad con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado actualmente en vigor, le resultará INAPLICABLE el texto del artículo 196, fracción I, de la Ley en cuestión, permitiéndose cualquier acción de crecimiento en dichos lotes o predios".

Por lo anterior, se acredita que el predio identificado con el número de expediente catastral 16-021-015, se encuentra dentro de un Fraccionamiento previamente autorizado, según lo señalado en el Apartado III, número 20 del presente Dictamen Técnico, así mismo, presenta el Estudio de Prevención de Siniestro y Riesgo el que se expresan las obras de mitigación y eliminación riesgos, firmado por el C. Ingeniero Civil Jaime Salvador García Badillo, con cédula profesional número 5525152 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, indicados en el punto III, número 17, del presente Dictamen Técnico, el cual una vez revisado y analizado el estudio antes citado por la Coordinación de Ingenierías adscrita a la Dirección General de Control Urbano resuelve mediante el oficio número CI-AJCV-365/CHU/NOV-2017, de fecha 09 -nueve de noviembre de 2017 -dos mil diecisiete, lo siguiente:

**"MITIGACIÓN DE RIESGOS:**

Estudio realizado por el Ing. Civil Jaime Salvador García Badillo. Con número de cédula profesional 5525152; y domicilio en Simón Bolívar No.407-A Col. Chepevera, Mty. N.L.

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- Después de revisar y valorar los reportes de los estudios técnicos desarrollados para el proyecto, se concluye que NO existen riesgos derivados de las condiciones geológicas, ni de las condiciones hidrológicas.

**PROCEDIMIENTO:**

- 1.- Las condiciones de sitio actuales establecen una plataforma de trabajo en el nivel 977.15, la cual se recomienda sea utilizada para el control de la obra. Desde esta plataforma se recomienda el siguiente procedimiento:
- 2.- El procedimiento recomendado es como sigue: construir rampas de acceso hasta el nivel 977.15, nivel aproximado donde se plantea la plataforma para la construcción de la cimentación del edificio.
- 3.- Construir los muros de contención proyectados para la zona de la rampa de acceso y sus jardines y los muros de contención proyectados en los límites del predio.
- 4.- Una vez que se llegue al nivel 977.15, proceder a la construcción de los pilotes de los muros de contención y los de la cimentación y sus traveses de liga.
- 5.- Es importante realizar la construcción de los muros de contención en una programación tal que su erección facilite y proteja el desarrollo mismo de la construcción.



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (51) 6406-6400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 15 DICIEMBRE 2021.

62



6.- Proceder a la construcción del edificio principal siguiendo el procedimiento de manera tradicional o conforme a un criterio de conveniencia para el constructor.

- Para la ejecución de este proyecto solo se presenta el riesgo de deslizamiento de materiales producto de las excavaciones y/o manejo de los materiales propios de la construcción; así como eventualmente el desbarrancamiento de los equipos a utilizar.

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada **SI cumple con los requerimientos de Mitigación de Riesgos**.

En esa tesitura, en lo que respecta a los Lineamientos de Construcción del proyecto presentado por los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez, **se estudiaron de conformidad con lo pretendido, consistiendo en la construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, pretendiendo la construcción de una edificación para casa habitación unifamiliar de 727.33 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área Planta 1er. Nivel de 180.30 metros cuadrados, Área Planta 2do. Nivel de 180.30 metros cuadrados, Área Planta 3er. Nivel de 186.43 metros cuadrados y Área Planta 4to. Nivel;** en el inmueble ubicado frente a la calle Texcoco sin número, entre la calle Teotihuacán y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el expediente catastral número 16-021-015, y cuenta con una superficie de 932.19 metros cuadrados. Por consiguiente, y derivado del análisis de la obra ilustrada en los planos arquitectónicos y constructivos, **se deduce que el área por construir se trata de 04 –cuatro viviendas habitacionales dentro del mismo inmueble, que se ubican una sobre otra en forma vertical, distribuidas en un nivel cada vivienda habitacional, en donde el uso de la superficie del suelo y de desplante es un elemento común entre las mismas;** confirmandose con los Datos de la Construcción mostrado en el plano arquitectónico y constructivo, **por lo que se trata de una edificación para vivienda multifamiliar I, clasificada como "Vivienda Multifamiliar Vertical", concluyendo que el presente análisis de lineamientos no podría determinar si cumple o no con dicho lineamiento, pues no se le podría aplicar la normativa citada para vivienda unifamiliar I.**

De conformidad con el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el lote identificado con el expediente catastral número 16-021-015, con superficie de 932.19 metros cuadrados y frente de 13.63 metros, ubicado frente a la calle Texcoco sin número, entre la calle Teotihuacán y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dentro de la Zona Habitacional de Montaña (artículos 50 y 51, número 5) y de acuerdo al Plano Topográfico el cual arrojó una pendiente natural del suelo máxima descendente de 56.00%, en el sentido de sur a norte, suscrito por el C. Ingeniero Civil Francisco Javier Miranda Estevane, con cédula profesional número 1186581, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, deberá sujetarse a los siguientes lineamientos de desarrollo urbano:





1.- **Altura:** La altura máxima permitida para el lote ubicado frente a la calle Texcoco sin número del Fraccionamiento Colinas de San Ángel, es de 4.50 metros del punto más alto del lote; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, Tabla 63.1 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. El proyecto presenta una altura de 4.30 metros medidos del punto más alto del lote.

2.- **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), para el lote con superficie de 932.19 metros cuadrados, ubicado frente a la calle Texcoco sin número del Fraccionamiento Colinas de San Ángel es del 30.00% de conformidad con lo dispuesto por el artículo 56, Tabla 56.1 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, que equivale a 279.65 metros cuadrados; en su proyecto presenta 20.00%, equivalente a 186.43 metros cuadrados.

3.- **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS):** De conformidad con el artículo 56, Tabla 56.1 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, al ubicarse el predio con superficie de 932.19 metros cuadrados, frente a la calle Texcoco sin número del Fraccionamiento Colinas de San Ángel, el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) es de 0.80 veces, lo que equivale a 745.75 metros cuadrados. En su proyecto presenta un (CUS) de 0.78 veces, lo equivalente a 727.33 metros cuadrados.

4.- **Coefficiente de Absorción y Área Verde (CAAV):** El Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV) para el lote con superficie de 932.19 metros cuadrados, ubicado frente a la calle Texcoco sin número del Fraccionamiento Colinas de San Ángel es del 56.00%, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56, Tabla 56.1 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, lo que equivale a 522.02 metros cuadrados; en su proyecto presenta 60.45%, lo equivalente a 563.50 metros cuadrados.

5.- **Remetimiento Mínimo Frontal:** El remetimiento mínimo frontal para el lote ubicado frente a la calle Texcoco sin número del Fraccionamiento Colinas de San Ángel es de 3.00 metros, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León; en su proyecto presenta 16.35 metros.

6.- **Remetimiento Mínimo Lateral Derecho:** El remetimiento mínimo lateral derecho para el lote ubicado frente a la calle Texcoco sin número del Fraccionamiento Colinas de San Ángel en ambas colindancias es de 15% del frente del predio entre dos, lo que equivale a  $(13.63 \text{ metros} \times 15\% / 2) = 1.02$  metros, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su proyecto presenta para el remetimiento lateral derecho 2.43 metros.

7.- **Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo:** El remetimiento mínimo lateral izquierdo para el lote ubicado frente a la calle Texcoco sin número del Fraccionamiento Colinas de San Ángel en ambas colindancias es de 15% del frente del predio entre dos, lo que equivale a  $(13.63 \text{ metros} \times 15\% / 2) = 1.02$  metros, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66 del Reglamento de





Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su proyecto presenta para el remetimiento lateral izquierdo 2.43 metros.

**8.- Remetimiento Posterior:** El remetimiento mínimo posterior para el lote ubicado frente a la calle Texcoco sin número del Fraccionamiento Colinas de San Ángel es de 15% del frente del predio, lo que equivale a  $(15\% \times 13.63 \text{ metros}) = 2.04$  metros, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su proyecto presenta 9.25 metros.

**9.- En cuanto a los cajones de estacionamiento,** de conformidad con lo dispuesto por los artículos 104, 105 y 500, según la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, requiere contar con cajones de estacionamiento, a razón de 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de superficie de construcción bruta, más un cajón adicional por cada 150.00 metros cuadrados de Superficie de Construcción Bruta (SCB) adicionales, hasta un máximo de 06 -seis cajones, en su proyecto presenta 721.20 metros cuadrados de construcción, por lo que requiere 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de construcción, así como, que requiere 04 -cuatro cajones de estacionamiento adicionales, para los restantes 571.20 metros cuadrados, dando un total de 06 -seis cajones de estacionamiento; en su proyecto presenta 06 -seis cajones de estacionamiento.

**10.- Altura del Muro de Contención:** De conformidad con el artículo 60 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, ninguna cara expuesta de un muro de contención que no forme parte de la edificación podrá medir más de 3.50 metros en los casos donde se requieran taludes mayores, deberán utilizarse varios muros de 3.50 metros de altura, con un espaciamiento mínimo de 4.00 metros para la conformación de terrazas. En su proyecto presenta un muro de contención de 137.00 metros cuadrados con una altura máxima de 3.50 metros.

**QUINTA.** En esa tesitura, esta Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano; una vez vistas las constancias así como del análisis realizado al dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto en el presente instrumento, se concluye que los solicitantes, no acreditan mediante las documentales adjuntas a su solicitud formal y escrito, la forma en que el área de proyecto que se encuentra contigua a una depresión topográfica o cañada en la Coordenada Geográfica  $25^{\circ}37'25.31''$  de Latitud Norte y  $100^{\circ}22'32.26''$  Longitud Oriente, la cual forma parte de la Ladera Norte de la Sierra Madre Oriental una cañada cuya trayectoria transcurre hacia la zona urbana, desapareciendo sin estar conectada con algún cauce de propiedad Nacional; las obras necesarias derivadas del estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentra el fraccionamiento para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales, de conformidad con el artículo 171 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.





Así también otro aspecto a considerar, es que los 02 –dos planos topográficos presentados por los copropietarios no muestran la firma autógrafa de los copropietarios los señores José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez; asimismo, la dirección señalada en los planos topográficos referente al inmueble identificado con el expediente catastral número 16-021-015, es incorrecta pues señala el número oficial 110 –ciento diez; por otro lado, debe hacerse notar que los planos señalan una pendiente natural del suelo máxima descendiente del 56.00%, en el sentido de sur a norte, sin embargo en el escrito, suscrito por el C. Ingeniero Civil Francisco Javier Miranda Estevane en su carácter de perito responsable del levantamiento topográfico establece que resulta una pendiente natural del suelo máxima de 56.65%, es decir, difiere la pendiente natural del suelo entre el plano topográfico y el escrito. Por último, se expone que la firma que ilustra la cédula profesional número 1186581 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, del C. Ingeniero Civil Francisco Javier Miranda Estevane, es diferente a la firma que muestra su Credencial para Votar expedida por el entonces Instituto Federal Electoral.

Además, en el Apartado III.- Documentos, del Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto en el presente dictamen, la Secretaría estudia que los C.C. José Sergio Quiroga Dueñas y Maricela Garza Martínez **NO CUMPLEN CON** los siguientes requisitos:

- Solicitud formal y escrito.
- 02 –dos Planos topográficos.
- 08 –ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos.
- Carta responsiva del perito responsable del proyecto y carta responsiva del perito responsable de la obra, ambas con firma autógrafa que debe ser expedida por arquitecto o ingeniero civil, anexando copia de la cédula profesional.
- Memoria de Cálculo.
- Estudio de Mecánica de Suelos.
- Estudio Hidrológico.
- Antecedente Urbano.

Por lo antes expuesto, así como por los motivos y fundamentos expuestos en el cuerpo del presente dictamen, así como del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto en el presente instrumento, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano considera factible dictaminar en sentido **NEGATIVO**, a los C.C. **JOSÉ SERGIO QUIROGA DUEÑAS** y **MARICELA GARZA MARTÍNEZ** la expedición de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN**, así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, respecto del predio ubicado en la calle Texcoco sin número, entre la calle Teotihuacán y el Límite del Fraccionamiento, en el





Fraccionamiento Colinas de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 16-021-015, misma que integró el expediente administrativo número NCCON 29412-2017.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 245, 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 autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias, en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados. El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes. 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.

**SEXTA.-** En virtud de lo asentado en los antecedentes y consideraciones de este dictamen, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, de conformidad con los artículos 328 último párrafo del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, 38 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 29, 40 fracción IV y 58 Primer Párrafo del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en el presente dictamen, se **NIEGA**, la expedición a los C.C. **JOSÉ SERGIO QUIROGA DUEÑAS** y **MARICELA GARZA MARTÍNEZ**, de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR**; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN**, así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, lo anterior de acuerdo a lo descrito en las consideraciones **CUARTA** y **QUINTA** del presente dictamen respecto del predio ubicado en la calle Texcoco sin número, entre la calle Teotihuacán y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Colinas de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 16-021-015.

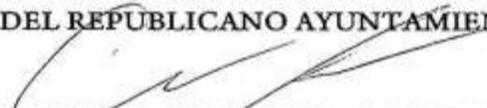




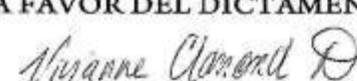
**SEGUNDO.** Notifíquese el presente acuerdo por oficio al Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, a fin de que, por conducto del personal a su digno cargo, haga del conocimiento del sentido de este dictamen a la parte solicitante.

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

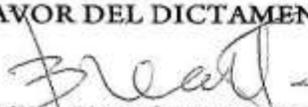
**A T E N T A M E N T E**  
**COMISION DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO**  
**DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO.**

  
**C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR VALDEZ.**

**PRESIDENTE**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN.**

  
**C. VIVIANNE CLARIOND DOMENE.**

**SECRETARIA**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN.**

  
**C. BRENDA TAFICH LANKENAU**

**VOCAL**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN**

ÚLTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CCDU 2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva



**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Muchas gracias.

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



¿Existe algún comentario?

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

**Se aprueba el dictamen número CODU/2021-2024/002-2022/Casa Obra Nueva, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.**

**Presidente Municipal:**

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

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa** A favor

**C. Martha María Reynoso Elizondo** A favor

**Regidoras y Regidores:**

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

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

**C. Vivianne Clariond Domene** A favor

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

**C. María Teresa Rivera Tuñón** A favor

**C. Pedro Lona Juárez** A favor

**C. María Estela Yturria García** A favor

**C. Rodolfo Mendoza Elizondo** Ausente con aviso

**C. María Del Rosario Galván García** A favor

**C. José Antonio Rodarte Barraza** A favor

**C. Brenda Tafich Lankenau** A favor

**C. María de los Dolores Suárez Garza** A favor

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.** Con 14 votos a favor.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Continuando con el orden del día, desahogaremos el **PUNTO 11**, referente Asuntos Generales, por lo que procederemos a los asuntos enlistados.

En primer lugar, está inscrito el presidente municipal, Miguel Treviño, en relación al asunto del Observatorio Ciudadano de la Vía Libre.

**El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó:** Gracias Secretario.

Bueno, pues compartirles, que estoy muy contento, con el inicio de este diálogo con ciudadanos muy distinguidos de nuestra comunidad, interesados en hacer de este proceso, que hemos vivido desde el semestre pasado, alrededor de la Vía Libre, pues un diálogo muy constructivo.

Y sobre todo, muy contento de que el observatorio está integrado desde diferentes visiones, que para mí son muy importantes, el de los vecinos, el que ahí estén presentes vecinos de las colonias donde la obra fue más discutida, al sur de Alfonso Reyes.

La participación de ciudadanos que representan organismos de la sociedad, interesados en el desarrollo cívico de la comunidad y particularmente en el espacio público, la participación de ciudadanos distinguidísimos, como especialistas en el tema de movilidad.

Por supuesto, este órgano, este Republicano Ayuntamiento, pues, también representa a la comunidad y el hecho de que participen dos Regidoras, también me da muchísimo gusto.

Es muy importante que estos procesos. Estos procesos de nuestro gobierno que genera inquietud, sean procesos en donde se dialogue, fundamentados en la apertura, en la transparencia, que la gente conozca la información.

Sobre todo, en un proyecto como éste, que es, un proyecto muy decidido a favor de que todas las formas de movilidad mejoren.

Que también es un ejercicio, que nos permite ir evidenciando nuestro compromiso, con hechos y datos.

Que el gobierno sea un gobierno que trabaja, en base a hechos y datos verificables, que nos pone en un estándar de profesionalismo muy importante.

Y él también entender, y esto ha sido algo, digamos que en ese primer diálogo muy empujado tanto por los especialistas, como por la gente de los organismos.



Que sea parte de una perspectiva, una perspectiva global de nuestra ciudad, o sea, como se conecta esto, con otros proyectos urbanos, y con otros impulsos en materia de movilidad, con los que tiene que estar muy bien engarzado el trabajo de San Pedro.

Entonces, pues pedirles a ustedes también, como parte de este Cabildo, que cualquier aportación que tengan, para enriquecer el trabajo del Observatorio Ciudadano a manera de propuesta, es muy valioso, cualquier elemento de información que este gobierno tenga o que valga la pena generar, para analizar mejor este programa de gobierno, también es muy importante, de tal forma que sigamos dando muestras de nuestro compromiso con la transparencia, de nuestro compromiso con la formalidad de los hechos y datos, y de nuestro compromiso con el gobierno, entendido como un ejercicio de diálogo permanente con la comunidad.

Entonces, muy contento y muy interesado en que todos ustedes puedan hacer la aportación que les interesa para enriquecer el trabajo de este observatorio, de que el sin duda saldremos ganando como comunidad.

Muchas gracias.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Tiene el uso de la palabra, la regidora Brenda Tafich.

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

Sí, como todos sabemos, este proyecto de Vía Libre ha generado división, ciertos accidentes, molestias y descontento en varios vecinos.

Todo porque, pues, lamentablemente, esto no se consultó, el diseño inicial, ni con los vecinos, ni con la ciudadanía, si no, se hizo a puerta cerrada.

Yo veo muy positiva la creación de este observatorio ciudadano, donde incluyeron organizaciones, a especialistas y algunos vecinos, y creo que pueden salir muchas ideas y áreas de oportunidad, para que se quite o para que se hagan las modificaciones necesarias a este proyecto.

Ahora, grupos ciudadanos y vecinos especulan, que es un observatorio hecho a modo, por lo que ahorita que comentó el Alcalde que cualquier propuesta es bienvenida.

Yo creo que sería muy positivo, que todas estas sesiones de trabajo, sean abiertas al público. Para que todos los vecinos y otras ONG'S, y especialistas, pueden tener la información y análisis de primera mano, y también sus voces puedan ser escuchadas.

Yo creo que todos merecemos esa transparencia, y saber qué es lo que va pasar con este proyecto.

La ciudad puede ser para todos, siempre y cuando sea creada por todos.

Entonces, esa sería mi propuesta de realizar estas reuniones de trabajo públicas, para que todos, tanto vecinos, como otras organizaciones y especialistas puedan tener toda esta información de primera mano.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Tiene el uso de la palabra, el Presidente Municipal.

**El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó:** A mí me gusta mucho la propuesta de la regidora Brenda Tafich, yo me sumo a la propuesta.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Tiene el uso de la palabra, el regidor Eduardo Aguilar.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Si, muchas gracias, buenas tardes.

Yo quisiera reconocer este gran avance que se está dando en el municipio, tanto en este caso del observatorio, como el consejo que acabamos de aprobar en este Cabildo.

Estas estructuras de participación ciudadana, creo que lo más importante y valioso que tenemos en esta ciudad, en este municipio es el talento de las personas en todos los sentidos. Tenemos muchos expertís, y bueno, creo que esto es de mucho valor, creo que vale reconocer mucho estas estructuras y estos organismos que se está creando, que están permitiendo que ciudadanos expertos e interesados en su municipio, pues, puedan participar y ayudarnos en este trabajo, no, que tiene tantas vertientes, todos estos temas urbanos, estos temas de espacios públicos, estos temas sociales.

Entonces, creo que no hay mayor legitimidad, que la que ve en los mismos ciudadanos al participar, y al apoyarnos en estos proyectos.

Y bueno, ya lo hice por medio del chat, pero quiero de nuevo agradecer y reconocer el compromiso de las y los ciudadanos, que se integran tanto en el observatorio, como en el consejo de San Pedro Parques

Muchas gracias por su compromiso a las y los ciudadanos.



**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Bien, para el siguiente Asunto General, está escrita la regidora Brenda Tafich Lankenau, con un tema relacionado de transparencia.

**Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau.** No, en realidad me sume al Asunto General del Alcalde, pero era básicamente, esa la propuesta que realicé. Iba a ser esa propuesta.

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

Pasamos el siguiente Asunto General, que es del regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, que le referente a la obra pública de Vasconcelos.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Muchas gracias Secretario.

Bueno, pues, hacer del conocimiento de mis compañeras y compañeros de este Cabildo, y de los ciudadanos el avance de la obra Vasconcelos, una obra muy importante, autorizada por este Ayuntamiento.

Esta ampliación o prolongación de la calle Vasconcelos de Corregidora a Jiménez, estamos hablando de casi 400 metros, la cual presenta un avance ya del 40, 39, casi el 40 por ciento. Si podemos avanzar con la presentación, para darle información rápida.

Como saben, está en la sección de trabajo, esta primera etapa. Bueno, está dividido por etapas, pero en conjunto, el avance proyectado era del 28 por ciento, sin embargo, la Secretaría de Obras Públicas nos informa de un avance de casi 40 por ciento.

Las distintas actividades, principalmente, bueno, el drenaje pluvial ya se construyó en su totalidad, un tema muy importante, aquí, bueno, podemos ver los registros, las tuberías.

En cuanto a drenaje sanitario, también ya un 100 por ciento de avance, así como sus conexiones con los distintos predios privados contiguos al predio.

Agua potable, ya también un avance del 100 por ciento, es decir, toda la infraestructura subterránea.

Gas natural, el 70 por ciento.

La red de líneas de comunicación, aquí como saben, el proyecto contempla toda la infraestructura soterrada, para no tener cables, ni postes, esto lleva un avance del 60 por ciento.

Iniciaron los pavimentos la semana pasada, y bueno, ya también una más importante en terracerías, firmes, como en la colocación de concreto, con un 25 por ciento.

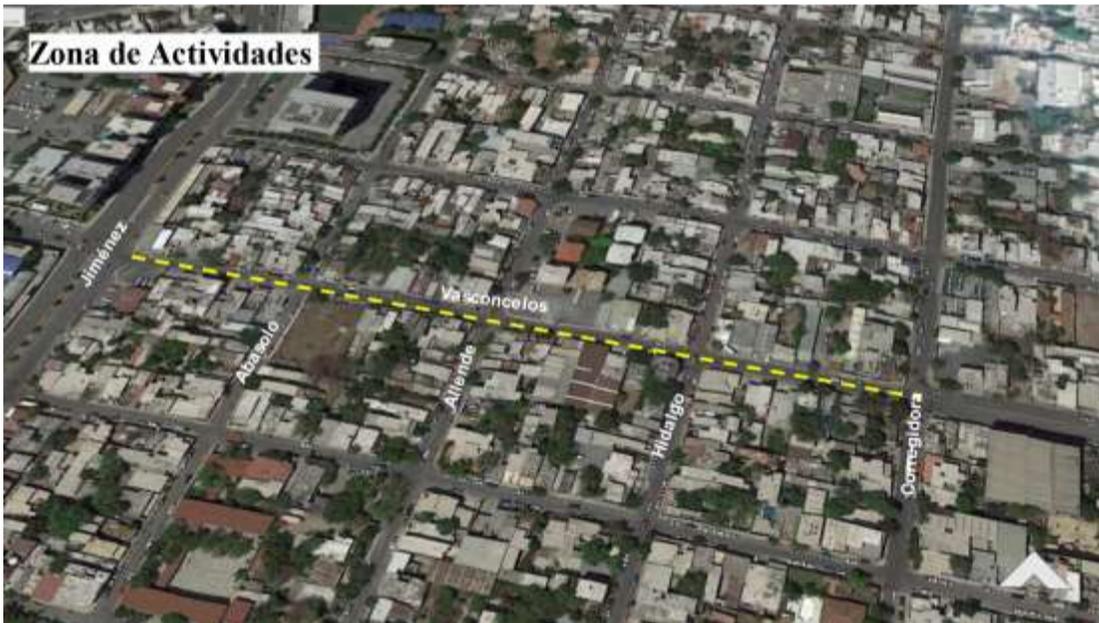
Estaremos dando seguimiento. Bueno, aquí también instalaciones adicionales, riego, continuarían las instalaciones semáforos, señalización, etcétera.

Entonces, estaremos dando seguimiento a esta obra, desde la Comisión de Obras Públicas.

Pero bueno, enhorabuena, esperamos pronto poder utilizar este importante espacio público del municipio.

Muchas gracias.

**Avance de Obra**



### Etapas de proceso de construcción

Etapa 1.1		99.0 %		Etapa 2		25.0 %		Etapa 3		5.0 %	
Actividades	Avance	Actividades	Avance	Actividades	Avance	Actividades	Avance	Actividades	Avance	Actividades	Avance
1- Drenaje pluvial	99.0 %	1- Pavimento	35.0 %	1- Red de riego	18.0 %	2- Semaforización y señalamiento	0.0 %	3. Alambrado público	0.0 %	4. Imagen urbana	0.0 %
2. Red drenaje sanitario	99.0 %	2- Banquetas	0.0 %								
3. Red agua potable	100.0 %										
Etapa 1.2		70.0 %		AVANCE PROGRAMADO		28.0 %					
4. Red gas natural	99.0 %			AVANCE FÍSICO		39.0 %					
5. Red eléctrica y líneas de telecomunicaciones (cableas y telmex)	40.0 %										

% En tiempo    % Adelantado



**Etapa 1.1** **99.0 %**

### Drenaje Pluvial

**Actividad 1** **99.0 %**

Acciones	Avance
1- Excavaciones	99.0 %
2. Instalacion de tuberias	99.0 %
3. Relleno	99.0 %



IMBORNAL EN CALLE HIDALGO

**Etapa 1.1** **99.0 %**

### Drenaje Pluvial

**Actividad 1** **99.0 %**



IMBORNAL EN CALLE HIDALGO



IMBORNAL EN CALLE ABASOLO



IMBORNAL EN CALLE ALLENDE

**Etapa 1.1** **99.0 %**

### Red drenaje sanitario

**Actividad 2** **99.0 %**

Acciones	Avance
1- Excavaciones	99.0 %
2. Instalacion de tuberias	99.0 %
3. Relleno	99.0 %



CONEXIÓN EN CALLE HIDALGO



CONEXIÓN EN CALLE ABASOLO



**Etapa 1.1** 99.0 % **Red drenaje sanitario**  
**Actividad 2** 99.0 %



CONEXIÓN DESCARGAS DOMICILIARIAS

**Etapa 1.1** 99.0 % **Red de agua potable**  
**Actividad 3** 100.0 %

Acciones	Avance
1- Excavaciones	100.0 %
2. Instalacion de tuberias	100.0 %
3. Relleno	100.0 %



HIDRANTE EN CALLE ALLENDE

**Etapa 1.2** 70.0 % **Red Gas natural**  
**Actividad 3** 99.0 %



CONEXIÓN EN CALLE JIMENEZ

TUBERÍA DAÑADA EN CALLE ABASOLO



<b>Etapa 1.2</b>	<b>70.0 %</b>
<b>Actividad 5</b>	<b>40.0 %</b>

### Red eléctrica y líneas de telecomunicaciones (Cableras y telmex)



TENDIDO DE DUCTOS ENTRE ABASOLO Y JIMÉNEZ



PREPARACIÓN PARA COLOCACIÓN DE REGISTRO DE MEDIA TENSIÓN.



REGISTRO DE MEDIA TENSIÓN ENTRE CORREGIDORA E HIDALGO

<b>Etapa 2</b>	<b>25.0 %</b>
<b>Actividad 1</b>	<b>35.0 %</b>

### Pavimentos



COMPACTACIÓN DE BASE ENTRE CALLES DE ALLENDE E HIDALGO CUERPO SUR



RIEGO DE IMPREGNACIÓN ENTRE CORREGIDORA E HIDALGO, CUERPO NORTE.



BASE IMPREGNADA

<b>Etapa 2</b>	<b>25.0 %</b>
<b>Actividad 1</b>	<b>35.0 %</b>

### Pavimentos



VISTA GENERAL DE CUERPOS NORTE Y SUR EN BASE TERMINADA Y GUARNICIONES ENTRE ALLENDE Y ABASOLO



VISTA GENERAL ENTRE CALLE HIDALGO Y CALLE ABASOLO



<b>Etapa 2</b>	<b>25.0 %</b>
<b>Actividad 1</b>	<b>35.0 %</b>

**Pavimentos**



<b>Etapa 2</b>	<b>5.0 %</b>
<b>Actividad 1</b>	<b>18.0 %</b>

**Red de riego**

Acciones	Avance
1- Instalacion de tubería	2.0 %
2. Instalación de aditamentos y equipamientos	90.0 %



INSTALACIÓN DE MANGAS PARA CRUCE DE TUBERÍA EN CALLE HIDALGO LADO ORIENTE

<b>Etapa 2</b>	<b>5.0 %</b>
<b>Actividad 1</b>	<b>18.0 %</b>

**Red de riego**

Acciones	Avance
1- Instalacion de tubería	2.0 %
2. Instalación de aditamentos y equipamientos	90.0 %



INSTALACIÓN DE MANGAS PARA CRUCE DE TUBERÍA EN CALLE HIDALGO LADO ORIENTE

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



Enseguida está inscrita la regidora Daniela Nohemí Gómez Guerrero, con un asunto en relación a las medidas implementadas en la administración pública, para prevenir el COVID.

**Regidora, C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero.** Gracias Secretario, buenas tardes a todos. Pues, dado que se han dado contagios por COVID, en un número mucho mayor en las últimas semanas

En la administración municipal, estamos implementando diversas medidas de prevención, para proteger a nuestros colaboradores y sus familias.

Le voy a compartir algunas de ellas.

Una es, comunicación continua de medidas de prevención, en trabajo y en casa, así como qué hacer en caso de emergencia.

Otra es, filtros sanitarios en la entrada de todos los edificios municipales.

Otra es, sanitización de oficinas de manera programada.

Aplicación de pruebas al menor síntoma de COVID-19.

Ampliación de horario para hacer las pruebas.

Reforzamiento de la línea telefónica de apoyo para colaboradores.

Y recientemente, se dividió en dos grupos a los colaboradores, para que pueden realizar en forma alternada el trabajo presencial y en casa.

Y, además, en la academia de policía, se están haciendo pruebas aleatorias durante su estancia, en las instalaciones de la policía.

Entonces, seguimos trabajando para que nuestros colaboradores estén seguros, y que los ciudadanos que necesitan hacer algún trámite, sepan que van a un edificio municipal, que están tomando todas las medidas para cuidarlos a ellos.

Gracias.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Gracias Regidora. Enseguida tiene el uso de la palabra, la síndica Martha María Reynoso Elizondo, con un asunto relacionado con la prevención del abuso del alcohol, por menores de edad.

**Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo.** Gracias Secretario.

Como miembro de la Comisión de Control e Inspección, y platicando de antemano con el presidente de la misma, el regidor Javier González Alcántara, quise poner el tema de prevención de consumo del alcohol en menores de edad, a raíz de algunas situaciones que sucedieron durante el pasado mes de diciembre.

Entre ellas, algunas intoxicaciones de alcohol en menores, que los llevaron a congestión alcohólica, así como un accidente donde en una fiesta, unos menores cayeron por el tiro de un elevador.

Lo pongo sobre esta mesa, para abrir el tema e invitar a los Regidores, que quieran sumarse, a que en conjunto con la ciudadanía encontremos esas formas de prevención. Para este abuso en el consumo de alcohol de menores que estamos viviendo.

Que sabemos qué está sucediendo más que nunca, por la pandemia, en casas particulares.

Y, pues, ya como finalmente. Mi comentario final sería, pues, hacer del conocimiento de todos los padres de familia y los ciudadanos, que lo desconozcan, que el que suministre ebriedad a un menor de edad, comete un delito penal, que se llama corrupción de menores.

Entonces, bueno, lo pongo sobre esta mesa, pues, para que podamos en conjunto hacer algo al respecto.

Muchas gracias.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Gracias Síndica. Tiene el uso de la palabra la regidora Vivianne Clariond.

**Regidora, C. Vivianne Clariond Domene.** Si, para sumarme a la propuesta de la Síndica, puesta para colaborar y ayudar sobre todo a los ciudadanos, para evitar el consumo de alcohol en menores, y de otro tipo de drogas o lo que sea, no.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Bien, tiene el uso de la palabra el Presidente Municipal.

**El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó:** Nada más comentar, que me parece como muy pertinente, muy oportuno el tema que pone la Síndica sobre la mesa.



Y que es un tema, que a mí me parece que se presta de manera natural, para convocar a los padres de familia de una manera muy organizada a dialogar sobre el tema, a ver como lo están viviendo.

Es decir, entender muy bien, el problema que tenemos enfrente, de tal forma que le podamos entrar de la mejor manera, y me parece muy bien, que sea el propio Cabildo a través de la comisión, el quien tome el liderazgo en este dialogo, que sepan que cuentan con todo el gobierno, estoy pensando en particular en la Dirección de Educación, que tiene contacto con las escuelas y que pudiera también ser facilitadora de ese dialogo.

Entonces, nada más sumarme a la propuesta, y nada más enfatizar, que es un tema en donde el dialogo ayuda mucho a entender mejor el problema, y donde se pueden dar como los pasos más importantes, hacia prevenir este tipo de situaciones.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Bien, pasamos entonces al siguiente. Regidora María de los Dolores Suárez, tiene el uso de la palabra.

**Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza.** Gracias, nada más para sumarme también con la Síndica y con mis compañeros, para esta medida que quieren tomar, estoy completamente a favor de ella.

Y cuenten conmigo, para cualquier cosa.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Gracias Regidora. Bien, pasamos entonces al último asunto general, está inscrito el síndico Francisco Juan Garza Barbosa, con un reporte de avance de la recaudación del impuesto predial.

**Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa.** Gracias, buenas tardes.

Bueno, la idea es darles una actualización al Cabildo y a los ciudadanos que nos están viendo, de cómo vamos en el cobro del predial, con corte al día de ayer, 10 de enero.

El monto cobrado al día de ayer son 105 millones 949 mil 791 pesos, esto representa un 37 por ciento más, que a la fecha del año. A la misma fecha del año anterior.

Si descontamos el incremento general del 25 por ciento, estamos hablando como de un 10 por ciento de incremento real, descontando eso.

Otra manera en cómo medimos, el que tanto vamos cobrando en adición, comparado con años anteriores, es en número de expedientes, números de registro de catastro, llevamos un 23 por ciento más.

Inclusive se han estado acercando, se han estado atendiendo ciudadanos que se desean poner al corriente de sus pagos, porque traían atrasos de años anteriores.

Y se les ha atendido, se les ha ayudado de acuerdo a las circunstancias y capacidades de pago que tiene algunos de ellos.

El presupuesto para que tengan como referencia, el presupuesto para el 2022 de cobro del predial, son 853 millones de pesos, a como se ha comportado estos primeros diez días, la realidad es que tenemos mucha confianza en que vamos a lograr ese presupuesto de 853 millones.

Es importante mencionar también, que es representativo el decir, que esta primer semana, aunque estadísticamente siempre la última semana del mes de enero, es donde más se cobra, se sigue aprovechando el 15 por ciento de descuento, durante todo el mes de enero.

Y, durante el mes de febrero, se mantiene un descuento, pero del 10 por ciento.

Previniendo contagios de COVID, para quienes hacen los pagos presenciales, se establecieron cajas al aire libre en los bajos del palacio municipal, para que la gente tenga mayor confianza en ir a pagar, quienes lo hacen de manera presencial.

Esto me lleva a darle las gracias a todos los ciudadanos de San Pedro, son muy comprometidos siempre con este tema, y en general por su valiosa colaboración en todos los demás temas del municipio.

Esto para mí es una manifestación clara, de la confianza que tiene los ciudadanos en esta administración y de cómo se están usando los recursos.

La idea. Seguir actualizándolos a ustedes. De cómo vamos, pero si nos sentimos confiados en que vamos a lograr el presupuesto.

Muchas gracias.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Gracias Síndico. Por último, en el **PUNTO 12** del Orden del Día, habiendo sido agotados los puntos agendados para esta Sesión y siendo las 16:26-dieciseis horas con veintiséis minutos- me permito



declarar clausurados los trabajos de la misma. Muchas gracias a todas y todos que tengan buenas tardes.

Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos Presidente Municipal	C. José Dávalos Siller Secretario del R. Ayuntamiento
C. Francisco Juan Garza Barbosa Síndico Primero	C. Martha María Reynoso Elizondo Síndico Segunda
C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero Regidora	C. Javier González Alcántara Cáceres Regidor
C. Vivianne Clariond Domene Regidora	C. Eduardo Armando Aguilar Valdez Regidor
C. María Teresa Rivera Tuñón Regidora	C. Pedro Lona Juárez Regidor
C. María Estela Yturria García Regidora	C. Rodolfo Mendoza Elizondo Regidor
C. María Del Rosario Galván García Regidora	C. José Antonio Rodarte Barraza Regidor
C. Brenda Tafich Lankenau Regidora	C. María de los Dolores Suárez Garza Regidora
<p>Lic. José Ramírez de la Rosa. Director de Gobierno Con fundamento en el artículo 26, b), facción VII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal</p>	

Acta No.- 8, relativa a la Primera Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento del mes de enero, celebrada en fecha 11 de enero de 2022, aprobada y firmada en la Segunda Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento del mes de Enero, llevada a cabo en fecha 25 de enero de 2022.