



**ACTA NO.- 2
SESIÓN EXTRAORDINARIA
17 DE DICIEMBRE DE 2021**

El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó: Buenos días Síndicos y Regidores, en términos de lo dispuesto por los artículos 44 al 48 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 17 de diciembre de 2021 a las 8:00 horas, a fin de celebrar la Segunda Sesión Extraordinaria; por lo que, 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

Buenos días señores y señoras, Síndicos y Regidores.

En atención al acuerdo aprobado por este 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 periodo 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 en el chat 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

Presente, buenos días.

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

C. Vivianne Clariond Domene

Presente

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez

Presente

C. María Teresa Rivera Tuñón

Presente

C. Pedro Lona Juárez

Presente

C. María Estela Yturria García

Presente

C. Rodolfo Mendoza Elizondo

Presente

C. María Del Rosario Galván García

Presente

C. José Antonio Rodarte Barraza

Presente

C. Brenda Tafich Lankeau

Presente

C. María de los Dolores Suárez Garza

Presente

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.

La C. Secretaria de Finanzas y Tesorería, C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, expresó: Buenos días todos.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: A continuación, someto a su consideración el siguiente Orden del Día:

ORDEN DEL DÍA:

1. Lista de asistencia y declaración de quórum legal.
2. Lectura y en su caso, aprobación del Orden del Día.
3. Asuntos:
COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN
 1. Dictamen número CGR 2021-2024/006-2021/ Aprobación definitiva de Reglamento.
 2. Dictamen número CGR 2021-2024/007-2021/ Aprobación definitiva de Reglamento.**COMISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y MEDIO AMBIENTE**
 1. Dictamen número CSPMA 2021-2024/01-2021/Contrato Energía Eléctrica.
4. Clausura.

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

De no haber comentarios al Orden del Día, se somete a votación el siguiente ACUERDO:

Se aprueba el Orden del Día programado para esta Segunda Sesión Extraordinaria del Republicano Ayuntamiento, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma indicada. Quienes estén a favor.

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 A favor

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 15 votos a favor.



Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Antes de pasar al punto 3 del Orden del Día, someto a su consideración la dispensa de la lectura de los dictámenes referidos en el Orden del Día, así como la intervención del personal administrativo, en caso de ser necesario, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma indicada. Quienes estén a favor.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos Ausente

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 A favor

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, estando ausente al momento de la votación el Presidente Municipal.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Continuando con el punto 3 del orden del día, le cedo la palabra a la Síndica Segunda Martha María Reynoso Elizondo, Presidenta de la Comisión de Comisión de Gobierno y Reglamentación, quien procederá a la presentación de 2-dos dictámenes.

Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo. muchas gracias.

Republicano Ayuntamiento, se presenta a su consideración, el dictamen número CGR 2021-2024/006-2021/ APROBACIÓN DEFINITIVA DE REGLAMENTO.

**DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación definitiva de Reglamento****REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN
PRESENTE.-**

Los suscritos integrantes de la Comisión de Gobierno y Reglamentación del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en términos de lo previsto por los artículos 33 fracción I, inciso b), 38, 40 fracción I, 222, 223, 224, 227 y 228 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 29, 30, 31 fracción III, 35 fracción I, 36 fracción I, 40, 49, 50, 56, 58 y demás relativos y aplicables del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentamos a esta Autoridad el **dictamen de la Iniciativa de Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León**, mismo al que le fue asignado el número **CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación definitiva de Reglamento**.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Que mediante oficio número OPM-6/2021 el C. Miguel Bernardo Treviño De Hoyos, Presidente Municipal, haciendo uso de las facultades que le son conferidas en los artículos 15 y 16 fracción IX del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García; 3 fracción V, 93 fracción I y 94 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentó **Iniciativa de Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León**, ante la Secretaría del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO.- En fecha 19-diecinueve de octubre del 2021-dos mil veintiuno, el Lic. José Dávalos Siller, Secretario del Republicano Ayuntamiento, con fundamento en el artículo 94 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó a ésta Comisión, mediante oficio SA/057/2021, la **Iniciativa de Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León**.

TERCERO.- El pasado 26-veintiséis de octubre del 2021-dos mil veintiuno se llevó a cabo la Segunda Sesión Ordinaria del mes de octubre del Republicano Ayuntamiento, en la cual se aprobó dar inicio a la Consulta Pública de la **Iniciativa de Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León**, por un término de 20-veinte días hábiles, dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 1, 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; artículos 33 fracción I, inciso b), 38, 40 fracción I, 222, 223, 224, 226, 227 y demás relativos aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 92, 93, 94, 95, 96, 98 y demás relativos del





Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

CUARTO.- La iniciativa de Reglamento en comento así como el dictamen aprobatorio del Análisis de Impacto Regulatorio, con número de oficio SRA/CMMR/39-2021, emitido por el Lic. Patricio Miguel Villarreal Guerra, Titular de la Comisión Municipal de Mejora Regulatoria de San Pedro Garza García, Nuevo León, fueron puestos a disposición de la ciudadanía mediante Consulta Pública y Convocatoria respectiva, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 08-ocho de noviembre del 2021-dos mil veintiuno así como en la página oficial de Internet del Municipio en el hipervínculo www.sanpedro.gob.mx (consultas públicas) por un término de 20-veinte días hábiles y su convocatoria en 02- dos periódicos de mayor circulación, siendo estos el Periódico El Norte y Milenio durante los días 08-ocho y 09-nueve de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, dando cumplimiento a lo señalado en los numerales 227 fracción V de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el diverso 98 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento y el 32 de la Ley de Mejora Regulatoria y Simplificación Administrativa del Estado de Nuevo León.

QUINTO.- La Consulta Pública concluyó el día 07-siete de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, en ese sentido el Secretario del Republicano Ayuntamiento, el Lic. José Dávalos Siller, tuvo a bien informar a ésta Comisión mediante oficio SA/156/2021 de fecha 08-ocho de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, que como resultado de la Consulta Pública se **recibieron 38-treinta y ocho** opiniones, propuestas o planteamientos respecto a la iniciativa de Reglamento, de las cuales se dará cuenta en el apartado de CONSIDERACIONES del presente dictamen.

SEXTO.- Con el propósito de observar lo establecido en la fracción II del artículo 40 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento, se mencionan los apartados más relevantes de la exposición de motivos, misma que a continuación se inserta:

“EXPOSICIÓN MOTIVOS

I. De la Emergencia por el Cambio Climático.

En fecha 13 de junio de 1992, el Estado Mexicano firmó la CONVENCION MARCO DE LAS NACIONES UNIDAS SOBRE EL CAMBIO CLIMATICO, la cual fue aprobada unánimemente por la Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión para su ratificación el 3 de diciembre del mismo año.

Como Estado Parte de la mencionada Convención, México se adhiere a la definición establecida en el Artículo Primero, la cual señala que el cambio climático “se entiende un cambio de clima atribuido directa o indirectamente a la actividad humana que altera la composición de la atmósfera mundial y que se suma a la variabilidad natural del clima observada durante períodos de tiempo comparables” (CMNUCC, Artículo 1, Párrafo 2: 1992).





Los Estados miembros de la citada Convención se reúnen de manera recurrente en el marco de la Conferencia de las Partes, conocida como CoP, la cual en su sesión número 21 celebrada el 12 de diciembre de 2015 en la Ciudad de París, Francia, adoptó el instrumento conocido Acuerdo de París, el cual entró en vigor al año siguiente y fue igualmente firmado por México.

El Acuerdo de París de la CoP21 estableció como meta global "mantener el aumento de la temperatura media mundial muy por debajo de 2 °C con respecto a los niveles preindustriales, y proseguir los esfuerzos para limitar ese aumento de la temperatura a 1,5 °C con respecto a los niveles preindustriales, reconociendo que ello reduciría considerablemente los riesgos y los efectos del cambio climático" (Acuerdo de París, CoP21: 2015)

Para lograr dicho objetivo, los Estados Parte se comprometen tanto a realizar acciones para la reducción de gases de efecto invernadero como a aumentar la capacidad de adaptación de sus poblaciones a los efectos adversos del cambio climático y a promover la resiliencia al clima.

En este sentido, las Naciones Unidas y los organismos internacionales derivados de los tratados en la materia han recomendado acciones locales para promover desde las ciudades la adaptación al cambio climático, tanto en las acciones directas de reducción de gases de efecto invernadero, como en acciones de prevención encaminadas a la protección de zonas naturales que brinden servicios ambientales, la reducción del consumo de energía, agua y otros recursos esenciales, así como la protección de la calidad de vida de las personas.

De acuerdo a la directora de ONU-Hábitat, "<https://twitter.com/MaimunahSharif> las ciudades consumen una gran parte del suministro energético mundial y son responsables del 70% de las emisiones de gases de efecto invernadero. Al mismo tiempo, dado su destacado papel como centros de innovación y creatividad, pueden proporcionarnos las respuestas para combatir el calentamiento global" (ONU: 2019).

II. De la importancia de los Espacios Públicos en el combate al cambio climático y preservación de la calidad de vida de los ciudadanos.

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:

"Aumentar el número y la calidad de los espacios verdes puede mitigar los contaminantes climáticos de corta vida que producen un fuerte efecto de calentamiento global y contribuyen notablemente a más de 7 millones de muertes prematuras al año relacionadas con la contaminación atmosférica. Las fuentes, los estanques, los lagos y los jardines en tejados en las zonas urbanas también moderan los extremos de temperatura y reducen el efecto urbano de isla térmica, lo que ahorra energía y mejora la calidad del clima en las ciudades. La contaminación atmosférica contribuye al aumento de las temperaturas y a episodios de olas de calor, que conllevan mayores tasas de mortalidad por infarto de miocardio o derrame cerebral a causa de la fatiga térmica, en particular en personas con enfermedades no transmisibles preexistentes. Por cada árbol plantado estratégicamente para proporcionar sombra, podrían





reducirse directamente alrededor de 10 kg de emisiones de carbono de las centrales eléctricas al reducir la demanda de aire acondicionado" (Röbbel, 2016).

Adicionales a los servicios ambientales que brindan, incluyendo la protección civil ante fenómenos meteorológicos extremos, los parques urbanos benefician igualmente la salud física y mental de la población. Además, benefician a la economía local a través de la generación de empleos, fomentan el turismo y ayudan a fortalecer el tejido social.

En este sentido, organizaciones de carácter internacional han establecido parámetros para asegurar la correcta conservación, administración y fomento de los parques urbanos, estableciendo normas y criterios para que éstos cuenten con instalaciones de excelencia, presenten los servicios ambientales necesarios, conserven las especies locales, involucren a los ciudadanos en su gestión, y ofrezcan espacios culturales y sociales a su población para promover su desarrollo.

Entre las prácticas recomendadas se encuentra la de la creación de organismos autónomos con una importante representación ciudadana cuya misión sea la gestión adecuada de parques urbanos y espacios públicos y su adaptación para su máximo aprovechamiento ambiental frente a la emergencia climática.

III. De la Propuesta de un Organismo Gestor de Parques Urbano en San Pedro Garza García.

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, se propone la creación de un organismo descentralizado del Gobierno Municipal para la gestión de los parques emblemáticos de San Pedro Garza García.

Dicho organismo tendría 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.

Los beneficios esperados de contar con un Organismo de esta naturaleza son:

- a) La realización y ejecución de planes de acción y de adaptación al cambio climático que tengan como centro de acción los espacios públicos emblemáticos.
- b) La conservación de los activos naturales, la infraestructura y la arquitectura de los espacios públicos emblemáticos.
- c) La promoción de mecanismos de ahorro de energía y agua, el correcto manejo de los residuos y otras acciones encaminadas a reducir la huella ecológica de los espacios públicos bajo su administración directa.
- d) La administración de espacios que se mantengan seguros, limpios y con servicios de alta calidad.





- e) La validación local y la acreditación internacional de los estándares de diseño y operación de los espacios públicos emblemáticos.
- f) La profesionalización del personal a cargo de la administración y mantenimiento de los espacios públicos emblemáticos.
- g) La sostenibilidad financiera de la operación, incluyendo mecanismos de financiamiento derivados de ejercicios de filantropía.
- h) La autonomía en el manejo de recursos, autorizaciones, gestión de permisos y generación de políticas públicas, garantizando una mayor flexibilidad de adaptación y respuesta de forma ágil a las situaciones extraordinarias que impactan directamente en la experiencia del usuario.
- i) La vinculación con organizaciones externas para fines de capacitación, educación, investigación y colaboración.
- j) La promoción y vigilancia del buen uso de las instalaciones y del cumplimiento de los Reglamentos de uso y demás aplicables.
- k) La programación de actividades culturales y sociales atractivas e incluyentes para garantizar el acceso de las personas a los bienes culturales intangibles.
- l) La participación ciudadana en la gestión de los propios espacios.
- m) La generación de redes comunitarias y la convivencia social en torno a los espacios públicos.
- n) La educación y formación ciudadana en la conservación del medio ambiente, la inclusión social y la participación ciudadana.

El alcance inicial proyectado de este organismo contempla los seis parques más emblemáticos de San Pedro Garza García que son El Capitán, Bosques del Valle, Mississippi, Clouthier, las Calzadas (integradas por la Calzada del Valle y la Calzada San Pedro) y Rufino Tamayo. Las características principales de estos parques son la cantidad de visitantes que reciben y que brindan servicios a más de una colonia, inclusive a otros municipios del área metropolitana de Monterrey debido a la gran oferta y calidad de sus instalaciones.

El organismo estará dirigido por un consejo directivo integrado por 13 miembros conformados por 7 ciudadanos, 1 miembro del ayuntamiento y 3 secretarios del gabinete municipal. La presidencia del consejo directivo será ocupada por uno de los 7 miembros ciudadanos, contando con la figura de presidente honorífico por el Presidente Municipal de San Pedro Garza García en turno. De esta manera el planteamiento es contar con 7 ciudadanos y 6 funcionarios públicos, contemplando al director del organismo como secretario del mismo, y así contar con una mayoría ciudadana. El consejo directivo contará con un comisario, designado por la contraloría municipal, sin derecho a voto, con atribuciones para revisar las finanzas del organismo y fortalecer su transparencia.

El consejo directivo ciudadano será propuesto al Ayuntamiento por el Presidente Municipal para su aprobación y la duración del periodo será de 4 años con la posibilidad de repetir en el consejo un periodo adicional por parte de sus miembros ciudadanos con la finalidad de fortalecer la continuidad del organismo.



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66290
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

5

MIRA



La gestión de parques urbanos implica un nivel de profesionalización especializado multidisciplinario que va más allá del mantenimiento cotidiano de áreas verdes. El organismo planteado en esta iniciativa contempla integrar un equipo especializado y certificado en sus respectivas áreas que cumpla con las metas establecidas por el consejo directivo y colabore con las instancias que utilizan los parques en beneficio de la calidad de vida de los ciudadanos de San Pedro. Las áreas especializadas van orientadas al mantenimiento de infraestructura y equipamiento, el manejo de arbolado y horticultura, la programación recreativa, educativa y cultural, la vinculación externa, la gestión de recursos y atracción de fondos, la comunicación y mercadotecnia de los espacios y la institución, la atención al usuario, el control de calidad y finalmente la operación y administración de los parques emblemáticos.

A través de este organismo descentralizado se busca que los parques emblemáticos de San Pedro Garza García se conserven en excelente estado y brinden a sus usuarios todos los beneficios mencionados anteriormente, además de garantizar su sostenibilidad para que las futuras generaciones puedan disfrutar de ellos y se repliquen las buenas prácticas con el resto de espacios públicos del Municipio y del área metropolitana de Monterrey.

IV. De la facultad municipal para crear Organismos Públicos Descentralizados, sin requerir la previa aprobación de la Legislatura del H. Congreso del Estado.

El artículo 33 fracción I, inciso h) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece como facultad del Ayuntamiento en materia de Gobierno y Régimen Interior, el aprobar la constitución, transformación o extinción de órganos desconcentrados o descentralizados de la Administración Pública Municipal, señalando además que, en el caso de los organismos descentralizados, será necesaria la aprobación del Congreso del Estado para su constitución.

Derivado de lo anterior, el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, promovió la controversia constitucional 168/2017, fallada por la Suprema Corte de Justicia, en sesión del 19 de septiembre de 2019, en la que determinó en forma específica declarar la invalidez de los artículos 33, fracción I, inciso h), en su porción normativa "En el caso de los organismos descentralizados será necesaria la aprobación del Congreso del Estado, para su constitución" y 113 en su porción normativa "solicitar del Congreso su aprobación para", ambos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y de su acto de aplicación consistente en el acuerdo administrativo número 1140, emitido por Septuagésima Cuarta Legislatura del Congreso del Estado de Nuevo León, ya que, en opinión de la Corte, con estas disposiciones el Congreso va más allá de la creación de bases generales e invaden la autonomía del Municipio para llevar por sí mismo su propia administración pública, en los términos del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Mediante Decreto 359 publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 16 octubre de 2020, se reformó el artículo 92 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, adicionando la fracción VII la cual establece que, para el estudio, la planeación y el despacho de los diversos asuntos de la Administración Pública Municipal Centralizada, el Ayuntamiento se auxiliará, por lo menos, con las dependencias que se señalan en el propio artículo,





estableciendo entre ellas un área encargada del cuidado y protección de parques y jardines municipales.

De igual manera, se adicionó el artículo 110 Bis V donde se señala que el área encargada del cuidado y protección de parques y jardines es la unidad administrativa que tendrá a cargo la creación, cuidado, protección, la conservación, el mantenimiento y la restauración de los parques y jardines de competencia municipal, con base a lo establecido en la Ley Ambiental del Estado, la Ley para la Conservación y Protección del Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León y demás leyes y reglamentos municipales, teniendo, en los Municipios con más de cien mil habitantes, el nivel de Secretaría o de Dirección General.

Por lo anterior, el Municipio promovió una nueva Controversia Constitucional al considerar que se invade la competencia municipal, la cual fue resuelta el 24 de agosto de 2021, determinando el Pleno de la Suprema Corte de Justicia declarar la invalidez del artículo 110 Bis V, párrafo segundo, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, al no advertir justificación para que el Congreso local, partiendo únicamente de un criterio numérico de población, considerara que resulta válido determinar el nivel que deberá de tener cierta área dentro de la administración pública municipal, pues, lejos de ahí dice la Corte, tal determinación no respeta la capacidad de organización y gobierno de cada municipio, así como la facultad para regular sus cuestiones particulares, atendiendo a diversas características sociales, económicas, geográficas, poblacionales y urbanísticas, entre otras.

Derivado de lo anterior, el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León tiene la libertad de disponer de la figura más apta acorde a sus fines y presupuesto para cumplir con la obligación de tener un área encargada cuidado y protección de parques y jardines, siendo la más acorde la creación de un Organismo Público Descentralizado.”

SÉPTIMO.- Para efectuar el estudio de la Iniciativa que se nos presenta, esta Comisión procederá a analizar el contenido íntegro de las mismas y a emitir el dictamen correspondiente, tomando de orden legal, las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Esta Comisión es competente para someter a la consideración de este Órgano Colegiado, la presente iniciativa en términos de lo previsto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los artículos 33, fracción I, inciso b), 40, fracción I, 222, 223, 226, 227 y demás relativos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, así como los artículos 29, 30, 31 fracción III, 35 fracción I, 36 fracción I, 40, 49, 50, 56, 58 y demás relativos y aplicables del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115 fracción II en correlación con el artículo 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, le atribuye a los Ayuntamientos la facultad de aprobar, de acuerdo

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

7





con las leyes en materia municipal, que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana.

TERCERA. Atendiendo a lo señalado en el inciso b) fracción I del artículo 36 del Reglamento que contiene la normatividad para la organización interna del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, su funcionamiento y los procedimientos de deliberación y resolución, la Comisión de Gobierno y Reglamentación tiene, entre otras, la atribución de dictaminar las iniciativas de reglamentos y reformas a éstos.

CUARTA. El Municipio de San Pedro Garza García, dispone a través del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, las bases generales para la expedición de los Reglamentos municipales establecidos en la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, otorgándole facultad al Republicano Ayuntamiento para la derogación, abrogación o reforma de los Reglamentos municipales, teniendo el derecho de presentar iniciativa, el Presidente Municipal, los Síndicos y Regidores; y los ciudadanos del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

QUINTA. Para los integrantes de la Comisión de Gobierno y Reglamentación resulta relevante lo consignado en el numeral IV de la Exposición de Motivos de la iniciativa reglamentaria objeto a análisis, toda vez que precisa la facultad municipal para crear Organismos Públicos Descentralizados, sin requerir la previa aprobación de la Legislatura del H. Congreso del Estado, al efecto, la Exposición de Motivos en el apartado IV establece:

“El artículo 33 fracción I, inciso h) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece como facultad del Ayuntamiento en materia de Gobierno y Régimen Interior, el aprobar la constitución, transformación o extinción de órganos desconcentrados o descentralizados de la Administración Pública Municipal, señalando además que, en el caso de los organismos descentralizados, será necesaria la aprobación del Congreso del Estado para su constitución.

Derivado de lo anterior, el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, promovió la controversia constitucional 168/2017, fallada por la Suprema Corte de Justicia, en sesión del 19 de septiembre de 2019, en la que determinó en forma específica declarar la invalidez de los artículos 33, fracción I, inciso h), en su porción normativa “En el caso de los organismos descentralizados será necesaria la aprobación del Congreso del Estado, para su constitución” y 113 en su porción normativa “solicitar del Congreso su aprobación para”, ambos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y de su acto de aplicación consistente en el acuerdo



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

8



administrativo número 1140, emitido por Septuagésima Cuarta Legislatura del Congreso del Estado de Nuevo León, ya que, en opinión de la Corte, con estas disposiciones el Congreso va más allá de la creación de bases generales e invaden la autonomía del Municipio para llevar por sí mismo su propia administración pública, en los términos del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Mediante Decreto 359 publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 16 octubre de 2020, se reformó el artículo 92 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, adicionando la fracción VII la cual establece que, para el estudio, la planeación y el despacho de los diversos asuntos de la Administración Pública Municipal Centralizada, el Ayuntamiento se auxiliará, por lo menos, con las dependencias que se señalan en el propio artículo, estableciendo entre ellas un área encargada del cuidado y protección de parques y jardines municipales.

De igual manera, se adicionó el artículo 110 Bis V donde se señala que el área encargada del cuidado y protección de parques y jardines es la unidad administrativa que tendrá a cargo la creación, cuidado, protección, la conservación, el mantenimiento y la restauración de los parques y jardines de competencia municipal, con base a lo establecido en la Ley Ambiental del Estado, la Ley para la Conservación y Protección del Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León y demás leyes y reglamentos municipales, teniendo, en los Municipios con más de cien mil habitantes, el nivel de Secretaría o de Dirección General.

Por lo anterior, el Municipio promovió una nueva Controversia Constitucional al considerar que se invade la competencia municipal, la cual fue resuelta el 24 de agosto de 2021, determinando el Pleno de la Suprema Corte de Justicia declarar la invalidez del artículo 110 Bis V, párrafo segundo, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, al no advertir justificación para que el Congreso local, partiendo únicamente de un criterio numérico de población, considerara que resulta válido determinar el nivel que deberá de tener cierta área dentro de la administración pública municipal, pues, lejos de ahí dice la Corte, tal determinación no respeta la capacidad de organización y gobierno de cada municipio, así como la facultad para regular sus cuestiones particulares, atendiendo a diversas características sociales, económicas, geográficas, poblacionales y urbanísticas, entre otras.



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

9

MPG



Derivado de lo anterior, el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León tiene la libertad de disponer de la figura más apta acorde a sus fines y presupuesto para cumplir con la obligación de tener un área encargada cuidado y protección de parques y jardines, siendo la más acorde la creación de un Organismo Público Descentralizado."

SEXTA. Como resultado del periodo de consulta, se registró una importante participación ciudadana en cada una de las vías aperturadas para tal efecto, recibándose 38-treinta y ocho opiniones, propuestas o planteamientos sobre la Iniciativa de Reglamento que nos ocupa, las cuales fueron presentadas en tiempo y forma de manera física y electrónica como a continuación se indica:

- a) 11-once por escrito en las oficinas de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento en la Presidencia Municipal
- b) 02-dos vía correo electrónico, en las direcciones publicadas en la página de internet del Gobierno Municipal; y
- c) 25 directamente en la plataforma en línea habilitada en la página de internet del Gobierno Municipal.

SÉPTIMA. A efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 98 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y 440 del Reglamento de Participación y Atención Ciudadana del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se entra al estudio y análisis de las 26-veintiséis opiniones, propuestas y planteamientos presentados –no repetidos- considerándose lo siguiente:

- a) Se atenderá y dará respuesta a las opiniones, propuestas y planteamientos, aunque no se haya dado cumplimiento formal a lo establecido en la Convocatoria, no estén debidamente fundamentados o no tengan relación directa con la consulta pública;
- b) Por economía procesal, las opiniones, argumentos, planteamientos o sugerencias que fueron presentados y que son similares en contenido, argumentos o redacción se agruparán en cada uno de los Considerandos siguientes en razón de su identidad o igualdad, por lo que se dará respuesta transcribiendo la parte central o medular de su opinión, planteamiento o sugerencia similares o iguales, así como la respuesta proyectada por la Comisión y que se presentará a la consideración del Pleno del Ayuntamiento; y
- c) En todas y cada una de las respuestas, en términos de Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y toda vez que es responsabilidad de todo sujeto obligado, proteger y resguardar la información clasificada como reservada o confidencial, estableciéndose como información confidencial, aquella relativa a particulares que no es accesible a terceros, salvo que medie el consentimiento de su titular, así también, se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona identificada o identificable, entendiéndose por datos personales, entre otros, a la información numérica, alfabética, gráfica o de cualquier otro tipo concerniente a una persona física identificada o identificable, relativa al domicilio particular, número telefónico particular, cuenta personal de correo electrónico, ideología, opiniones políticas,



Mfa



11

convicciones filosóficas, y toda aquella que permita la identificación de la misma, por lo que al no mediar consentimiento por escrito de los ciudadanos, se reservará toda la información confidencial correspondiente a sus datos personales. Por lo que los datos personales que se consignan en el Anexo único del presente dictamen, son únicamente para el conocimiento de los integrantes del Republicano Ayuntamiento, precisándose en el Acuerdo CUARTO del presente dictamen que éste, para mayor difusión, se publique íntegramente en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal sin su ANEXO.

Para efecto de dar contestación a las manifestaciones de la ciudadanía toda referencia al género masculino o femenino en el dictamen, se identificarán de forma indistinta con la palabra ciudadano o proponente.

OCTAVA. Los planteamientos expuestos por los ciudadanos Patricia Pérez Ramírez (en representación de la Junta de Vecinos San Ángel 4to. Sector y a la cual adjunta 130 firmas de vecinos); Claudia Gabriela Garza Rendón (en representación de Vecinos Fuentes del Valle y a la cual adjunta 78 firmas de vecinos); Luis Martín Aizpuru Cruces (en representación de la Junta de Vecinos de Del Valle Oriente y a la cual adjunta 11 firmas de vecinos); y de Leticia Teresa Benavides Treviño, esta Comisión observa que las manifestaciones, opiniones, propuestas y planteamientos son iguales o similares, por lo que atendiendo al principio de economía procesal, las siguientes consideraciones atenderán a lo presentado por las y los proponentes antes referidos.

Los escritos de los ciudadanos proponentes contienen una serie de afirmaciones que es dable transcribir en su parte medular para su debida consideración. Entre otras, en sus propuestas y planteamientos los proponentes establecen como afirmaciones en sus escritos, las siguientes:

Es penoso tener que ver que ahora pretenden que los parques sean administrados por un Organismo ajeno a la Administración en turno, me gustaría preguntar; par qué ahora se tienen que dejar los parques en manos de terceros, qué fallas hubo en esta administración que fue incapaz de proteger y no pudo o no supo administrar el patrimonio de los ciudadanos de San Pedro.

Si nos piden opinión en este contexto, nuestra postura es una NEGATIVA total a las concesiones en los parques, calzadas, banquetas, camellones, parques de vocación residencial, parques de bolsillo, incluso los llamados parques emblemáticos.

Queremos dejar claro que en las áreas verdes, parques, calzadas, camellones, banquetas, parques con vocación residencial y parques de bolsillo, no se lucra, queremos tener un estilo de vida tranquilo y que los administradores del municipio, sean lo suficientemente creativos para diseñar otras estrategias para





generar recursos de manera transparente y conciliatoria, considerando siempre la opinión de los habitantes de este municipio.

Pondremos límites, para que toda vez que cubran las formas, pero no el fondo, como suelen hacerlo, no lleguen más allá y abusen del poder como por lo general lo hacen.

Nos ha quedado la experiencia del Parque de Bosques se impuso la voluntad del Alcalde y así sucedió lo mismo con el Parque de Fuentes del Valle, la Planta tratadora de aguas negras, la Vía libre...pura imposición, nada de GOBIERNO ABIERTO, TODO ES SIMULACIÓN cortina de humo para tener ocupados a los ciudadanos y mantenerlos distraídos, mientras son despojados del patrimonio que por excelencia ha distinguido a San Pedro: sus áreas verdes, parques y jardines.

En primera instancia me permito expresar que el argumento sobre el uso de concesiones y la promoción de actividades comerciales dentro de los parques emblemáticos en San Pedro Garza García, no es sólo beneficioso sino indispensable para una buena administración del espacio público, toda vez que se abre a la posibilidad no solo de generar INGRESOS, GANANCIAS, sino actividades sociales en dichos espacios y por lo que presuntamente nos conviene a todos; carece de sustento por diferentes razones.

El hecho que todos los parques que están incluyendo en la presente normativa, menos uno, han sido recientemente sometidos a un manejo de consolidación con ingresos propios (*Las Nuevas Calzadas, El Capitán, Mississippi, Alameda Bosques del Valle, deportivo lineal Clouthier*), de conformidad a lo dispuesto en los artículos 3 fracción I, 6, 18, 19 entre otros artículos de la Ley de Obras Públicas para el Estado y los Municipios de Nuevo León, señalando que toda inversión municipal debe asegurar su mantenimiento, de no considerarlo, es un deterioro al patrimonio municipal.

El argumento "Analizar la posibilidad de incluir concesiones en parques que apoyen la sustentabilidad de los mismos" expuesto en el punto 5.2.1 del PMD 2019-2021, es innecesaria con base a la información proporcionada; sobre todo en vista que ya se llevan a cabo de conformidad a la reglamentación y estructura orgánica existente al momento de la elaboración del Plan.

La concesión administrativa es el acto (contrato) mediante el cual, el Estado concede a un particular la prestación de un servicio

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

12





13

público o la explotación de un bien del dominio público, pudiendo ser mixta cuando implica ambas actividades, particularizado por la modalidad del pago del precio. Lo anterior debido a que las concesiones permiten movilizar capital y conocimientos técnicos privados para complementar los recursos públicos y realizar nuevas inversiones en infraestructuras y servicios públicos por un período determinado, sin que presuntamente la autoridad aumente la deuda pública. Agregando que a través de dicha concesión, es la empresa ganadora la que explota y gestiona, con un presupuesto público, dicho servicio; agregando que independientemente de lo anterior, el considerar la concesión en parques como medio de financiamiento en un municipio altamente comercial y de servicios debe manejarse con absoluta mesura y diferenciación.

No obstante, la presente normativa omite el apartado referente a el tipo, número, características y la localización de concesiones que se pudiera contener en cada parque, a partir de su vocación, tamaño y ubicación, así como el espacio disponible por vocación, dimensionamiento y dosificación; entre otros aspectos indispensables para el buen funcionamiento de un sistema de parques públicos.

Que lo expresado por el Presidente Municipal, en el Congreso de Parques llevado a Cintermex en mayo 2019, respecto a imitar estructuras con modelos de gestión innovadores para la equipamientos, servicios, mantenimiento y fondeo que se llevan a cabo en otros países y estados, tales como lo son los entes descentralizados, que permiten no solo obtener recursos públicos, sino también privados, así como estar exentos o aparte de los ciclos políticos; denotan una falta de estudio por parte de expositor, con un contenido del discurso totalmente tendencioso, haciendo creer al público, que no hay de otra más que concesionar, toda vez que no es el único modelo utilizado por otros países, ni por el estado o País.

La autoridad omite en el reglamento adicionalmente a lo dicho previamente, no sólo la caracterización de los elementos del sistema normativo de equipamientos urbanos "parques", sino también el análisis situacional para fundamentar y motivar la susceptibilidad del nivel de servicios al ser no solo fondeado por concesiones, sino también a ser bajo un organismo descentralizado gestionado por un consejo de administración gubernamental y elementos de la sociedad civil; entre otros aspectos: La tipificación y número o porcentaje de las concesiones, según la ubicación y caracterización de los elementos, así como La caracterización de los





concesionarios, es decir de los socios comerciales del Municipio, requisitos de las personas físicas o morales, así como el proceso de la asociación y de licitación.

14

A efecto de introducirnos en el análisis de los planteamientos de los ciudadanos, resulta sustancial para el efecto, considerar de manera significativa lo siguiente:

Para los integrantes de la Comisión de Gobierno y Reglamentación del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, es muy importante la participación ciudadana en los procesos de consultas públicas reglamentarias, toda vez que una participación proactiva, propositiva e informada genuinamente respecto a el fin último que orienta la toma de decisiones públicas, permitirá, a su vez, que ambos entes, la Comisión de Gobierno y Reglamentación y en consecuencia, el Republicano Ayuntamiento, dictamine y aprueben un marco normativo que para su definición haya contado previamente con la importante participación ciudadana.

El objeto de la Consulta Pública es favorecer una alta participación de los ciudadanos en la toma de decisiones del Municipio, respetando y promoviendo su derecho a presentar propuestas sobre la Iniciativa de Reglamento que nos ocupa, instaurando diversas vías, que facilitaron su presentación de propuestas al contenido de la Iniciativa de Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, de conformidad con los artículos 202 al 210 del Reglamento de Participación Ciudadana y Atención Ciudadana del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La legislación en materia municipal consigna de forma precisa la facultad municipal para crear Organismos Públicos Descentralizados, señalada en el artículo 33 fracción I, inciso h) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, que establece como facultad del Ayuntamiento en materia de Gobierno y Régimen Interior, el aprobar la constitución, transformación o extinción de órganos desconcentrados o descentralizados de la Administración Pública Municipal; lo establecido en el Decreto 359 publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 16 octubre de 2020, que reformó el artículo 92 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, adicionando la fracción VII la cual establece que, para el estudio, la planeación y el despacho de los diversos asuntos de la Administración Pública Municipal Centralizada, el Ayuntamiento se auxiliará, por lo menos, con las dependencias que se señalan en el propio artículo, estableciendo entre ellas un área encargada del cuidado y protección de parques y jardines municipales, por lo que adminiculado lo anterior con que el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León tiene la libertad de disponer de la figura más apta acorde a sus fines y presupuesto para cumplir con la obligación de tener un área encargada cuidado y protección de parques y jardines, se afirma que la más acorde la creación de un Organismo Público Descentralizado Municipal.

A mayor detalle, el objeto del Organismo Público Descentralizado será, una vez aprobado, el 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





15

ciudadana; y garantizar la sostenibilidad del organismo para efectuar las acciones antes descritas, advirtiéndose, entre otros, los siguientes beneficios: a) La realización y ejecución de planes de acción y de adaptación al cambio climático que tengan como centro de acción los espacios públicos emblemáticos; b) La conservación de los activos naturales, la infraestructura y la arquitectura de los espacios públicos emblemáticos; c) La promoción de mecanismos de ahorro de energía y agua, el correcto manejo de los residuos y otras acciones encaminadas a reducir la huella ecológica de los espacios públicos bajo su administración directa; d) La administración de espacios que se mantengan seguros, limpios y con servicios de alta calidad; e) La validación local y la acreditación internacional de los estándares de diseño y operación de los espacios públicos emblemáticos; f) La profesionalización del personal a cargo de la administración y mantenimiento de los espacios públicos emblemáticos; g) La sostenibilidad financiera de la operación, incluyendo mecanismos de financiamiento derivados de ejercicios de filantropía; h) La autonomía en el manejo de recursos, autorizaciones, gestión de permisos y generación de políticas públicas, garantizando una mayor flexibilidad de adaptación y respuesta de forma ágil a las situaciones extraordinarias que impactan directamente en la experiencia del usuario; i) La vinculación con organizaciones externas para fines de capacitación, educación, investigación y colaboración; j) La promoción y vigilancia del buen uso de las instalaciones y del cumplimiento de los Reglamentos de uso y demás aplicables; k) La programación de actividades culturales y sociales atractivas e incluyentes para garantizar el acceso de las personas a los bienes culturales intangibles; l) La participación ciudadana en la gestión de los propios espacios; m) La generación de redes comunitarias y la convivencia social en torno a los espacios públicos; y n) La educación y formación ciudadana en la conservación del medio ambiente, la inclusión social y la participación ciudadana.

Reiterándose que el alcance inicial proyectado de este organismo contempla los seis parques más emblemáticos de San Pedro Garza García que son El Capitán, Bosques del Valle, Mississippi, Clouthier, las Calzadas (integradas por la Calzada del Valle y la Calzada San Pedro) y Rufino Tamayo. Las características principales de estos parques son la cantidad de visitantes que reciben y que brindan servicios a más de una colonia, inclusive a otros municipios del área metropolitana de Monterrey debido a la gran oferta y calidad de sus instalaciones.

Por lo que hace a las afirmaciones de los promoventes acerca de la pretensión de que los parques sean administrados por un Organismo ajeno a la Administración, preguntándose por qué ahora se tienen que dejar los parques en manos de terceros; y que la creación de este organismo público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio va en contra de diversos artículos de la Constitución y de las Leyes, esta Comisión advierte que existe una confusión de los ciudadanos que participan en la consulta pública, puesto que entienden que con la creación del organismo público descentralizado denominado Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Municipio de San Pedro Garza García, N.L., dejará de tener a su cargo las funciones y servicios públicos de parques y jardines, tal como lo establece el artículo 115 fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, apreciación que es errónea, pues en ningún momento el Municipio de San Pedro Garza García, dejará de atender esa atribución pues el Organismo Descentralizado sigue perteneciendo a la Administración Municipal y es creado con el

15

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MRE





objeto de auxiliar al Presidente Municipal en el ejercicio y cumplimiento de sus atribuciones, responsabilidades y funciones en la materia.

El ente público que se crea a partir de la entrada en vigor del Reglamento en consulta, Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, desarrollará actividades que corresponden a la función administrativa a cargo del Ayuntamiento y del Presidente Municipal y en todo momento se vinculan directamente a partir de los controles y vigilancia respectivos, ello significa que se ubican dentro del campo de acción del Poder Ejecutivo Municipal. Lo anterior es así porque la descentralización consiste en una técnica de organización jurídica para encomendar actividades delegables a entidades estructuralmente separadas de la administración pública centralizada, pero formando junto con ella el concepto total e íntegro de administración pública, sin que la circunstancia de que el organismo descentralizado cuenten con personalidad jurídica propia signifique que su actuación sea libre y exenta de control, toda vez que dicha actividad y sus decisiones se identifican con las finalidades de la administración central y del Presidente Municipal, además de que la ley establece que su control se ejerce por aquél y que sus órgano directivo debe integrarlas personas ligadas a la administración central con la finalidad de lograr una orientación en su rumbo, con lo cual, si bien son autónomos y no opera una relación de jerarquía respecto de ellos, continúan subordinados a la administración centralizada por lo tanto sus objetivos deben reputarse como fines públicos.

Robustece lo anterior, el criterio que tiene el carácter de jurisprudencia, emitido por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

ORGANISMOS PÚBLICOS DESCENTRALIZADOS. AUNQUE TENGAN PERSONALIDAD JURÍDICA PROPIA, NO SON INDEPENDIENTES DEL ESTADO, PUES SON CONTROLADOS DE MANERA INDIRECTA POR LA ADMINISTRACIÓN CENTRALIZADA. La circunstancia de que los organismos descentralizados cuenten con personalidad jurídica propia, no significa que su actuación sea libre y esté exenta de control, en virtud de que su funcionamiento y específicamente las facultades de autoridad que por desdoblamiento estatal desempeñan, están garantizadas y controladas a favor de los gobernados y de la administración pública. Ello es así, porque la toma de decisiones de esta clase de entidades está identificada con las finalidades de la administración central y del Poder Ejecutivo, desde el momento en que se establece en la ley que su control se ejerce por el propio Poder Ejecutivo y que sus órganos directivos deben integrarse con personas ligadas a la administración central, a fin de lograr una "orientación de Estado" en el rumbo del organismo. Así, la actuación de dichos entes está evaluada y vigilada por la secretaría de Estado del ramo que se identifique más directamente con su objeto, es decir, los organismos descentralizados, aun cuando sean autónomos, continúan subordinados a la administración



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

16

MRE



centralizada de una manera indirecta, al existir un reemplazo de la "relación de jerarquía" por un "control administrativo".

Amparo en revisión 198/2001. Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa. 17 de octubre de 2001. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Juan Díaz Romero. Ponente: José Vicente Aguinaco Alemán. Secretario: Emmanuel G. Rosales Guerrero.

Amparo en revisión 358/2001. Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa. 14 de noviembre de 2001. Cinco votos. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretario: Rafael Coello Cetina.

Así también, los integrantes de esta Comisión, estimamos importante, con una intención didáctica e ilustrativa, consignar la siguiente correlación normativa que fundamenta las atribuciones del Ayuntamiento para la creación del Organismo Público Descentralizado Municipal "Sistema de Parques de San Pedro", atendiendo las siguientes consideraciones de Derecho:

PRIMERA.- Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su artículo 115 fracción I que cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, consignando que la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva, mandando en su fracción II que los Ayuntamientos tienen facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal, los reglamentos que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal, estableciendo en la fracción III que los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos, entre otros, precisándose en su inciso g) las relativas a parques y jardines y su equipamiento. Disposiciones consonantes con lo estipulado por la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León en sus numerales 118, 130 y 132 fracción I inciso g).

SEGUNDA.- Que la Ley de Gobierno Municipal (LGMNL) establece en su artículo 1 que la referida Ley es de orden público y tiene por objeto regular y establecer las bases para la integración, organización, administración, funcionamiento y atribuciones del Gobierno y de la Administración Pública Municipal, con base en lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Nuevo León y las disposiciones internacionales reconocidas por el orden jurídico mexicano.

TERCERA. - Con fundamento en la citada legislación en materia municipal:

El Ayuntamiento es el cuerpo colegiado deliberante y autónomo, constituye el órgano de gobierno responsable de cada Municipio, para todos los efectos, representa la autoridad superior en el mismo. (Artículo 15 LGMNL)





El Ayuntamiento tiene las siguientes facultades y obligaciones (Artículo 33, fracciones e incisos siguientes LGMNL):

I. En materia de Gobierno y Régimen Interior, entre otras:

- b) Aprobar reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia territorial, con sujeción a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y la presente Ley;
- h) Aprobar la constitución, transformación o extinción de órganos desconcentrados o descentralizados de la Administración Pública Municipal; y
- m) Aprobar el reglamento de la Administración Pública Municipal que establezca la estructura administrativa de la misma;

II. En materia de servicios públicos, entre otras:

- a) Establecer los criterios y lineamientos para la prestación, en su circunscripción territorial, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Constitución Política del Estado y de la presente Ley, los servicios públicos de, entre otros, parques, jardines y su equipamiento;

VII. En materia de Participación Ciudadana, entre otras:

- a) Emitir las convocatorias y las normas para los mecanismos de participación ciudadana;
- b) Fomentar la participación social y comunitaria en la toma de decisiones de gobierno, estableciendo medios institucionales de consulta; y
- c) Fomentar la participación de la comunidad en los programas de obras y servicios públicos, así como en los de desarrollo municipal.

VIII. En materia de Cultura Municipal, entre otras:

- a) Promover y difundir la cultura y la identidad de la comunidad en el ámbito municipal; y
- d) Establecer políticas públicas que promuevan la cultura y las artes en el ámbito municipal;

CUARTA.- Que, para el ejercicio de sus atribuciones y responsabilidades ejecutivas, el Ayuntamiento se auxiliará de las dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal que estarán bajo las órdenes del Presidente Municipal. (Artículo 86 LGMNL)

Que el Presidente Municipal, previo acuerdo del Ayuntamiento, podrá crear dependencias que le estén subordinadas, así como fusionar, modificar o suprimir las existentes, de acuerdo con las necesidades y capacidad financiera del Municipio. (Artículo 87 LGMNL)

Que la Administración Pública Municipal comprenderá la Centralizada y la Paramunicipal, en los términos de esa Ley. (Artículo 88 LGMNL)

Que la Administración Pública Paramunicipal será conformada por las entidades respectivas

18

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MR





que serán los organismos descentralizados y los fideicomisos públicos. (Artículo 88 LGMNL)

Que el Ayuntamiento, con objeto de llevar a cabo una oportuna toma de decisiones y la más eficaz prestación de los servicios públicos, podrá aprobar por las dos terceras partes de sus integrantes, y respetando la Ley de la materia, la constitución, transformación y extinción de organismos descentralizados y fideicomisos públicos municipales con personalidad jurídica y patrimonio propios. (Artículo 111 LGMNL)

Que, para los efectos de esa Ley, los organismos descentralizados, cualquiera que sea la forma o estructura que adopten, serán los que se constituyan total o mayoritariamente con fondos del Municipio. (Artículo 112 LGMNL)

Que el Ayuntamiento, con objeto de llevar a cabo una oportuna toma de decisiones y una más eficaz prestación de los servicios públicos, podrá crear organismos descentralizados, con personalidad jurídica y patrimonio propios. (Artículo 113 LGMNL)

Que la Administración de los Organismos Descentralizados estará a cargo de un Órgano de Gobierno, que será un Consejo Directivo o su equivalente, con un Director General, nombrado por el Ayuntamiento en los términos del reglamento respectivo. (Artículo 115 LGMNL)

Que son modalidades para la prestación de los servicios públicos municipales, entre otras, la Descentralizada: Cuando la prestación del servicio público se hace a través de una entidad paramunicipal perteneciente a la Administración Pública. (Artículo 125 fracción II LGMNL)

QUINTA.- Que los reglamentos municipales son ordenamientos jurídicos aprobados por el Ayuntamiento, de observancia obligatoria en la circunscripción territorial del Municipio, con el propósito de ordenar armónicamente la convivencia social en el territorio municipal y buscar el bienestar de la comunidad. (Artículo 222 LGMNL)

Que el Ayuntamiento tendrá la facultad de expedir circulares y disposiciones administrativas de observancia general en su circunscripción territorial, cuya aplicación redunde en beneficio de la comunidad y de la administración municipal. (Artículo 222 LGMNL)

Que, para la aprobación y expedición de los reglamentos municipales, el Ayuntamiento debe sujetarse a las siguientes bases generales: I. Que los ordenamientos respeten los derechos humanos y sus garantías, consagradas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado, así como los derechos humanos; II. Que los ordenamientos sean congruentes y no contravengan o invadan disposiciones o competencias federales o estatales; III. Que tengan como propósito fundamental la seguridad, el bienestar y la tranquilidad de la población; IV. Que su aplicación fortalezca al Gobierno Municipal; V. Informar a la comunidad del inicio del proceso de la consulta pública especificando los principales cambios del Reglamento Municipal o la iniciativa del Reglamento. El aviso deberá ser publicado en el Periódico Oficial, así mismo en dos de los diarios de mayor circulación en la entidad, durante 2-dos días consecutivos y deberá cumplir





20

con un tamaño mínimo de un octavo de página. El aviso del inicio de la consulta pública también podrá hacerse en los medios electrónicos y redes sociales. Las iniciativas o reformas a los Reglamentos estarán disponibles para la consulta pública durante un plazo de 15-quinque días hábiles como mínimo, en las oficinas de la autoridad municipal, así como en sus respectivos portales de internet, durante dicho plazo los interesados podrán presentar por escrito a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto de la iniciativa del Reglamento Municipal o reformas, los planteamientos deberán estar fundamentados y consignar domicilio para oír y recibir notificaciones. VI. Que en su articulado se incluya la formación y funcionamiento de unidades administrativas municipales, responsables de la inspección y vigilancia del cumplimiento de los reglamentos, así como de la aplicación de sanciones cuando proceda; VII. Que la normatividad de la administración y de los servicios públicos municipales tengan como propósito primordial la eficiencia de los mismos y el mejoramiento general de la población del Municipio; VIII. Que esté prevista la más idónea difusión de sus principales ordenamientos; y IX. Que incluyan un Capítulo sobre Recurso de Inconformidad, que permita a los particulares fundamentar sus impugnaciones contra actos de la autoridad. (Artículo 227 LGMNL)

SEXTA.- Que el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León (ROAPMSPGGNL) establece en su artículo 1 que la referida normatividad es de interés público y de observancia general y tiene por objeto normar la estructura, funcionamiento, atribuciones y responsabilidades de las dependencias, órganos, unidades, organismos y entidades de la administración pública municipal del Municipio Libre de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SÉPTIMA.- Con fundamento en la citada reglamentación municipal:

La administración pública municipal se dividirá en centralizada y paramunicipal en los términos del presente Reglamento y de las leyes y reglamentos aplicables. (Artículo 2 ROAPMSPGGNL)

La administración pública paramunicipal se integra con los organismos públicos descentralizados, empresas públicas y fideicomisos públicos que apruebe el Republicano Ayuntamiento de conformidad con la Constitución, las leyes y reglamentos aplicables. (Artículo 4 ROAPMSPGGNL)

El Presidente Municipal es el representante del Republicano Ayuntamiento de manera mancomunada con el Síndico Segundo y representante legal en general de la administración pública municipal, además es el responsable directo de la administración pública municipal, encargado de velar por la correcta ejecución de los programas de obras, servicios y demás programas municipales en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el presente Reglamento y las demás disposiciones jurídicas aplicables (Artículo 15 ROAPMSPGGNL)





21

El Presidente Municipal, además de las que le asignan otras disposiciones jurídicas, tendrá, entre otras, las siguientes atribuciones, responsabilidades y funciones: I. Ejecutar o vigilar que se ejecuten los acuerdos del Republicano Ayuntamiento; II. Dirigir y vigilar el correcto funcionamiento y ejercicio de la administración pública municipal; III. Vigilar la correcta ejecución de los planes y programas del Municipio; IV. Vigilar la correcta prestación de los servicios públicos municipales; V. Proponer al Republicano Ayuntamiento la creación, fusión, escisión y supresión de dependencias, órganos, unidades, organismos, empresas y fideicomisos de la administración pública municipal; IX. Proponer al Republicano Ayuntamiento la expedición, reforma o abrogación de Reglamentos, Disposiciones Administrativas o Circulares de carácter general; y XIII. Ejercer las facultades y obligaciones que le señalan la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables. (Artículo 16 ROAPMSPGGNL)

Para el ejercicio y cumplimiento de las atribuciones, responsabilidades y funciones que le corresponden en el orden administrativo, el Presidente Municipal se podrá auxiliar en las dependencias, órganos, unidades, organismos públicos descentralizados, empresas públicas y fideicomisos públicos que señalen la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el presente Reglamento, el Republicano Ayuntamiento, el Presupuesto Municipal y demás disposiciones legales aplicables. (Artículo 17 ROAPMSPGGNL)

OCTAVA.- Que en términos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el Republicano Ayuntamiento a propuesta del Presidente Municipal, podrá crear organismos públicos descentralizados, empresas y fideicomisos públicos municipales, quienes tendrán personalidad jurídica y patrimonio propio, y contarán con las atribuciones, responsabilidades y funciones que se le asignen. (Artículo 87 ROAPMSPGGNL) *Nota. Se elimina de la redacción el texto declarado inconstitucional.*

Que el Republicano Ayuntamiento aprobará los reglamentos que sean necesarios para normar la estructura, funcionamiento, atribuciones y responsabilidades de los organismos, empresas y fideicomisos del Municipio, buscando que su desempeño se efectúe conforme a los principios rectores del ejercicio de la administración pública municipal. (Artículo 88 ROAPMSPGGNL)

Que además de lo previsto en el presente Reglamento y en otras disposiciones jurídicas aplicables, corresponderá a los Titulares de los organismos, empresas y fideicomisos de la administración pública paramunicipal, con el apoyo del personal a su cargo: I. Cumplir con los planes, programas, reglamentos, disposiciones, circulares y acuerdos que emanen del Republicano Ayuntamiento y le sean aplicables; II. Vigilar, en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y de las leyes y reglamentos que de ellas emanen; III. Desempeñar sus atribuciones, responsabilidades y



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad
Código C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 3400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

21



funciones con eficacia, eficiencia, honradez, legalidad, profesionalismo y transparencia; IV. Auxiliar al Republicano Ayuntamiento en la elaboración de los proyectos de planes, programas, reglamentos o acuerdos, cuyas materias correspondan a sus responsabilidades, atribuciones o funciones; V. Participar en la elaboración y gestión de normas, procesos y sistemas, cuando éstos estén relacionados con sus responsabilidades, atribuciones y funciones; VI. Facilitar la información que por escrito requieran los integrantes del Republicano Ayuntamiento para el adecuado cumplimiento de sus atribuciones, responsabilidades y funciones. El Presidente Municipal podrá solicitar que esta comunicación se realice de manera coordinada a través de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento; VII. Administrar adecuadamente su presupuesto, así como administrar y cuidar responsablemente los bienes muebles e inmuebles que estén a su cargo; y VIII. Rendir los informes que le requiera el Republicano Ayuntamiento o el Presidente Municipal. (Artículo 91 ROAPMSPGGNL)

NOVENA.- Que el Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León (RGIRASPGGNL) establece en sus artículos 1 y 2 que la referida disposición reglamentaria es de interés público y de observancia general en el territorio del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y contiene la normatividad para la organización interna del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, su funcionamiento y los procedimientos de deliberación y resolución.

DÉCIMA.- Con fundamento en el Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento:

Son atribuciones y responsabilidades del Republicano Ayuntamiento, entre otras: I. Durante las Sesiones, discutir los asuntos que se sometan a consideración y tomar el acuerdo correspondiente; y III. Procurar que la prestación de los servicios, entre otros, de parques y jardines, sea de la más alta calidad y acorde con las necesidades de los ciudadanos; VIII. Aprobar, reformar, derogar o abrogar reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia territorial, con sujeción a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y la Ley; XII. Fomentar programas educativos, de cultura, deporte y esparcimiento; XIV. Ejecutar acciones encaminadas a la mejora continua de la Administración Pública Municipal; XVI. Fomentar la participación de los ciudadanos en la Administración Pública Municipal; (Artículo 24 RGIRASPGGNL)

Que para resolver los asuntos de interés común que le corresponden, el Republicano Ayuntamiento celebrará Sesiones a través de las cuales, y únicamente por este medio, se podrán tomar decisiones, vía acuerdos del mismo órgano. (Artículo 59 RGIRASPGGNL)

Que, de conformidad con las bases generales para la expedición de los Reglamentos municipales establecidos en la Ley, corresponde al Republicano Ayuntamiento la derogación, abrogación o reforma de los Reglamentos municipales. (Artículo 92 RGIRASPGGNL)





Que la discusión y aprobación de las iniciativas de Reglamentos municipales, deberán realizarse en sesión de Republicano Ayuntamiento. (Artículo 99 RGIRASPGNL)

Que previo a todo proceso de reglamentación municipal, deberán establecerse los medios para la participación y opinión de los habitantes del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. (Artículo 102 RGIRASPGNL)

Así, sintetizando la correlación normativa, tenemos que:

- a) Los Municipios son entidades de derecho e interés público, cuya autoridad es el Ayuntamiento;
- b) Entre las funciones y servicios públicos a cargo de los Municipios, están, entre otras, las de Parques y jardines y su equipamiento;
- c) Los Ayuntamientos están facultados para expedir la reglamentación que determine su estructura organizacional (centralizada o descentralizada) y la forma en que desarrollarán y prestarán las funciones y servicios públicos de su competencia;
- d) El Ayuntamiento tiene atribuciones para crear, mediante la reglamentación respectiva, Organismos Públicos Descentralizados para una más eficaz prestación de los servicios públicos; y
- e) Los Organismos Públicos Descentralizados forman parte de la Administración Pública Municipal.

En razón a lo anterior, explica de manera clara y detallada que la creación del **REGLAMENTO ORGÁNICO DEL SISTEMA DE PARQUES PÚBLICOS DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, no transgrede ni la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ni la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, ni ninguno otro ordenamiento de carácter federal, estatal o municipal. Pues claramente en la Ley y Reglamento se establece la facultad del Municipio de crear organismos descentralizados para auxilio del Presidente Municipal en el ejercicio y cumplimiento de sus atribuciones, responsabilidades y funciones.

Por último, resulta equívoca la interpretación dada en el sentido de que el Reglamento en consulta tiene por objeto la concesión de espacios públicos, sino que el objeto del mismo es 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.

Una vez leídos y analizados los supuestos normativos que anteceden, los ciudadanos que participan en la consulta pública del Reglamento que dictamina la Comisión de Gobierno y Reglamentación, podrán conocer a detalle y observar que el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, se apega estrictamente a las facultades y atribuciones que se consignan desde el marco Constitucional, la legislación estatal en materia municipal y los reglamentos municipales que estructuran la administración pública municipal y que determinan la forma en que el Ayuntamiento ejerce sus atribuciones.

Con respecto al articulado, lo propuesto por los ciudadanos que participan en la consulta

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

23

MPE





24

pública con sus proposiciones respecto a los numerales 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 14, 15, 39, 44, 46, 49 y 56 es de considerarse que las propuestas tienen la finalidad de modificar el contenido normativo del Reglamento Orgánico del Sistema de Parques de San Pedro Garza García, Nuevo León, observándose que sus proposiciones: a) ya se encuentran consignadas en diversa legislación o normatividad que aplica para el Gobierno y la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León; o b) modifican la estructura del Reglamento y las disposiciones que en éste se establecen –que en la forma consignada en el dictamen, atienden y observan de manera adecuada las disposiciones legales y reglamentarias supra referidas y consignan la forma y términos en que el Republicano Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades y atribuciones, estima adecuado plasmar en el Reglamento materia de análisis; por lo tanto esta Comisión las estima improcedentes.

Con respecto a lo propuesto por los ciudadanos que participan en la consulta pública, con sus proposiciones respecto a los numerales 17, 23, 24, 32, 40 y 41 una vez analizadas por los integrantes de esta Comisión, es de observarse que lo señalado en la columna de Propuestas, opiniones o planteamientos es el mismo texto y contenido que la propuesta de dictamen, por lo que esta Comisión las estima improcedentes.

Con respecto a lo propuesto por los ciudadanos que participan en la consulta pública, con sus proposiciones respecto a los numerales 15 fracción XIII, 28, 29, 32 fracciones I y XX, esta Comisión las considera procedentes, quedando su redacción en el dictamen a aprobar, en definitiva, de la siguiente manera: (*modificación en negrillas*)

Artículo 15.- El Consejo Directivo será competente para:

- I. (...)
- II. (...)
- III. (...)
- IV. (...)
- V. (...)
- VI. (...)
- VII. (...)
- VIII. (...)
- IX. (...)
- X. (...)
- XI. (...)
- XII. (...)
- XIII. Aprobar, con mayoría calificada de dos terceras partes de sus integrantes, la propuesta de la remoción del Director General que haga el Presidente Honorario.
- XIV. (...)
- XV. (...)
- XVI. (...)
- XVII. (...)
- XVIII. (...)
- XIX. (...)
- XX. (...)



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 54004400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

24

MRE



- XXI. (...)
- XXII. (...)

Artículo 28.- San Pedro Parques contará con un Director General que será el servidor público responsable de la administración del organismo y encargado de dirigir y velar por la correcta ejecución de sus programas, servicios, competencias, planes y proyectos.

Artículo 29.- Para ser **designado** Director General se requiere ser ciudadano mexicano, en ejercicio de sus derechos civiles y políticos; no haber sido condenado por sentencia ejecutoriada por delito grave o doloso del orden común o federal; ser de reconocida honradez; y no haber sido inhabilitado para desempeñar empleo, comisión o cargo público.

Artículo 32.- El Director General de San Pedro Parques tendrá como atribuciones, responsabilidades y funciones las que le otorguen las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales en la materia, así como las que a continuación se establecen:

- I. Cumplir con las obligaciones legales de San Pedro Parques, entre éstas, las referentes a la contabilidad gubernamental, transparencia, acceso a la información pública, anticorrupción y demás materias que le resulten aplicables.
- II. (...)
- III. (...)
- IV. (...)
- V. (...)
- VI. (...)
- VII. (...)
- VIII. (...)
- IX. (...)
- X. (...)
- XI. (...)
- XII. (...)
- XIII. (...)
- XIV. (...)
- XV. (...)
- XVI. (...)
- XVII. (...)
- XVIII. (...)
- XIX. (...)

XX. Procurar los intereses de San Pedro Parques mediante la interposición de demandas, denuncias, querellas, quejas o recursos, ante cualquier autoridad, sea ésta legislativa, ejecutiva, judicial u organismo constitucionalmente autónomo, así como, atender en todo lo necesario las similares que interpongan otras personas en contra del organismo, así como los requerimientos que le hagan las autoridades investigadoras competentes.

- XXI. (...)
- XXII. (...)



DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MAR



26

NOVENA. Los planteamientos expuestos por los ciudadanos María Elena Assad Canavati (en representación de vecinos de la Colonia Bosques del Valle y a la cual adjunta 76 firmas de vecinos); Carlos Alberto Rodríguez Garza (en representación de la Junta de Vecinos Lomas del Valle Sector Oriente Valle y a la cual adjunta 68 firmas de vecinos); Laura Campuzano Volpe (en representación de vecinos de la Colonia Santa Engracia y a la cual adjunta 68 firmas de vecinos); María Marcela Dieck Assad (en representación de diversos vecinos del municipio, y a la cual adjunta 302 firmas de vecinos); María del Carmen Rodríguez Rubio (en representación de diversos vecinos del municipio y a la cual adjunta 327 firmas de vecinos) y Ana Cristina Parra Sandoval (en representación de diversos vecinos del municipio y a la cual adjunta 321 firmas de vecinos), esta Comisión observa que las manifestaciones, opiniones, propuestas y planteamientos son iguales o similares, por lo que atendiendo al principio de economía procesal, las siguientes consideraciones atenderán a lo presentado por los proponentes antes referidos.

Los escritos de los ciudadanos proponentes contienen una serie de afirmaciones que es dable transcribir en su parte medular para su debida consideración. Entre otras, en sus propuestas y planteamientos los proponentes establecen como afirmaciones en sus escritos, las siguientes:

La inconstitucionalidad del Organismo Público Descentralizado que se crea con el Reglamento, pues según los promoventes transgrede lo establecido en el artículo 115 fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el sentido que solamente el Municipio tienen la función y el servicio de los parques; y

La autorización de edificaciones, equipamiento o concesiones del espacio público de los parques municipales.

De forma reiterada, a en la opinión correlativa a el articulado de la propuesta, afirman que:

Es inconstitucional este artículo ... La creación de este organismo público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio no está contemplada por la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos.

Ni tampoco contempla el artículo 115, fracción III, constitucional, una combinación entre el municipio y un organismo público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, para cuidar, proteger, conservar y preservar uno de nuestros más preciados servicios públicos, a saber, los parques.

Es inconstitucional, pues el artículo 115, fracción III, constitucional confiere solamente el municipio la función y competencia de preservar, conservar y proteger los parques





municipales.

Es inconstitucional, esta instancia llamada San Pedro Parques por que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos confiere solamente el municipio la función y el servicio de los parques.

Esta administración en turno no tiene derecho a hacer caer al municipio en una ilegalidad. Tampoco tiene derecho a alterar las zonas de conservación natural protegida...”

A efecto de introducirnos en el análisis de los planteamientos de los ciudadanos, resulta sustancial para el efecto, considerar de manera significativa lo siguiente:

Para los integrantes de la Comisión de Gobierno y Reglamentación del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, es muy importante la participación ciudadana en los procesos de consultas públicas reglamentarias, toda vez que una participación proactiva, propositiva e informada genuinamente respecto a el fin último que orienta la toma de decisiones públicas, permitirá, a su vez, que ambos entes, la Comisión de Gobierno y Reglamentación y en consecuencia, el Republicano Ayuntamiento, dictamine y aprueben un marco normativo que para su definición haya contado previamente con la importante participación ciudadana.

El objeto de la Consulta Pública es favorecer una alta participación de los ciudadanos en la toma de decisiones del Municipio, respetando y promoviendo su derecho a presentar propuestas sobre la Iniciativa de Reglamento que nos ocupa, instaurando diversas vías, que facilitaron su presentación de propuestas al contenido de la Iniciativa de Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, de conformidad con los artículos 202 al 210 del Reglamento de Participación Ciudadana y Atención Ciudadana del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La legislación en materia municipal consigna de forma precisa la facultad municipal para crear Organismos Públicos Descentralizados, señalada en el artículo 33 fracción I, inciso h) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, que establece como facultad del Ayuntamiento en materia de Gobierno y Régimen Interior, el aprobar la constitución, transformación o extinción de órganos desconcentrados o descentralizados de la Administración Pública Municipal; lo establecido en el Decreto 359 publicado en el Periódico Oficial del Estado en fecha 16 octubre de 2020, que reformó el artículo 92 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, adicionando la fracción VII la cual establece que, para el estudio, la planeación y el despacho de los diversos asuntos de la Administración Pública Municipal Centralizada, el Ayuntamiento se auxiliará, por lo menos, con las dependencias que se señalan en el propio artículo, estableciendo entre ellas un área encargada del cuidado y protección de parques y jardines municipales, por lo que adminiculado lo anterior con que el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León tiene la libertad de disponer de la figura más apta acorde a sus fines y presupuesto para cumplir





con la obligación de tener un área encargada cuidado y protección de parques y jardines, se afirma que la más acorde la creación de un Organismo Público Descentralizado Municipal.

28

A mayor detalle, el objeto del Organismo Público Descentralizado será, una vez aprobado, el 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, advirtiéndose, entre otros, los siguientes beneficios: a) La realización y ejecución de planes de acción y de adaptación al cambio climático que tengan como centro de acción los espacios públicos emblemáticos; b) La conservación de los activos naturales, la infraestructura y la arquitectura de los espacios públicos emblemáticos; c) La promoción de mecanismos de ahorro de energía y agua, el correcto manejo de los residuos y otras acciones encaminadas a reducir la huella ecológica de los espacios públicos bajo su administración directa; d) La administración de espacios que se mantengan seguros, limpios y con servicios de alta calidad; e) La validación local y la acreditación internacional de los estándares de diseño y operación de los espacios públicos emblemáticos; f) La profesionalización del personal a cargo de la administración y mantenimiento de los espacios públicos emblemáticos; g) La sostenibilidad financiera de la operación, incluyendo mecanismos de financiamiento derivados de ejercicios de filantropía; h) La autonomía en el manejo de recursos, autorizaciones, gestión de permisos y generación de políticas públicas, garantizando una mayor flexibilidad de adaptación y respuesta de forma ágil a las situaciones extraordinarias que impactan directamente en la experiencia del usuario; i) La vinculación con organizaciones externas para fines de capacitación, educación, investigación y colaboración; j) La promoción y vigilancia del buen uso de las instalaciones y del cumplimiento de los Reglamentos de uso y demás aplicables; k) La programación de actividades culturales y sociales atractivas e incluyentes para garantizar el acceso de las personas a los bienes culturales intangibles; l) La participación ciudadana en la gestión de los propios espacios; m) La generación de redes comunitarias y la convivencia social en torno a los espacios públicos; y n) La educación y formación ciudadana en la conservación del medio ambiente, la inclusión social y la participación ciudadana.

Reiterándose que el alcance inicial proyectado de este organismo contempla los seis parques más emblemáticos de San Pedro Garza García que son El Capitán, Bosques del Valle, Mississippi, Clouthier, las Calzadas (integradas por la Calzada del Valle y la Calzada San Pedro) y Rufino Tamayo. Las características principales de estos parques son la cantidad de visitantes que reciben y que brindan servicios a más de una colonia, inclusive a otros municipios del área metropolitana de Monterrey debido a la gran oferta y calidad de sus instalaciones.

Por lo que hace a las afirmaciones de los promoventes acerca de la pretensión de que los parques sean administrados por un Organismo ajeno a la Administración, preguntándose por qué ahora se tienen que dejar los parques en manos de terceros; y que la creación de este organismo público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio va en contra de diversos artículos de la Constitución y de las Leyes, esta Comisión advierte que existe una confusión de los ciudadanos que participan en la consulta pública, puesto que

28

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MRE





29

entienden que con la creación del organismo público descentralizado denominado Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Municipio de San Pedro Garza García, N.L., dejará de tener a su cargo las funciones y servicios públicos de parques y jardines, tal como lo establece el artículo 115 fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, apreciación que es errónea, pues en ningún momento el Municipio de San Pedro Garza García, dejará de atender esa atribución pues el Organismo Descentralizado sigue perteneciendo a la Administración Municipal y es creado con el objeto de auxiliar al Presidente Municipal en el ejercicio y cumplimiento de sus atribuciones, responsabilidades y funciones en la materia.

El ente público que se crea a partir de la entrada en vigor del Reglamento en consulta, Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, desarrollará actividades que corresponden a la función administrativa a cargo del Ayuntamiento y del Presidente Municipal y en todo momento se vinculan directamente a partir de los controles y vigilancia respectivos, ello significa que se ubican dentro del campo de acción del Poder Ejecutivo Municipal. Lo anterior es así porque la descentralización consiste en una técnica de organización jurídica para encomendar actividades delegables a entidades estructuralmente separadas de la administración pública centralizada, pero formando junto con ella el concepto total e íntegro de administración pública, sin que la circunstancia de que el organismo descentralizado cuenten con personalidad jurídica propia signifique que su actuación sea libre y exenta de control, toda vez que dicha actividad y sus decisiones se identifican con las finalidades de la administración central y del Presidente Municipal, además de que la ley establece que su control se ejerce por aquél y que sus órgano directivo debe integrarlos personas ligadas a la administración central con la finalidad de lograr una orientación en su rumbo, con lo cual, si bien son autónomos y no opera una relación de jerarquía respecto de ellos, continúan subordinados a la administración centralizada por lo tanto sus objetivos deben reputarse como fines públicos.

Robustece lo anterior, el criterio que tiene el carácter de jurisprudencia, emitido por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

ORGANISMOS PÚBLICOS DESCENTRALIZADOS. AUNQUE TENGAN PERSONALIDAD JURÍDICA PROPIA, NO SON INDEPENDIENTES DEL ESTADO, PUES SON CONTROLADOS DE MANERA INDIRECTA POR LA ADMINISTRACIÓN CENTRALIZADA. La circunstancia de que los organismos descentralizados cuenten con personalidad jurídica propia, no significa que su actuación sea libre y esté exenta de control, en virtud de que su funcionamiento y específicamente las facultades de autoridad que por desdoblamiento estatal desempeñan, están garantizadas y controladas a favor de los gobernados y de la administración pública. Ello es así, porque la toma de decisiones de esta clase de entidades está identificada con las finalidades de la administración central y del Poder Ejecutivo, desde el momento en que se establece en la ley que su control se ejerce por el propio



Juarez y Libertad
Cent. C. P. 66209
San Pedro Garza García, N. L.
T. (52) (51) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

29

MPC



30

Poder Ejecutivo y que sus órganos directivos deben integrarse con personas ligadas a la administración central, a fin de lograr una "orientación de Estado" en el rumbo del organismo. Así, la actuación de dichos entes está evaluada y vigilada por la secretaría de Estado del ramo que se identifique más directamente con su objeto, es decir, los organismos descentralizados, aun cuando sean autónomos, continúan subordinados a la administración centralizada de una manera indirecta, al existir un reemplazo de la "relación de jerarquía" por un "control administrativo".

Amparo en revisión 198/2001. Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa. 17 de octubre de 2001. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Juan Díaz Romero. Ponente: José Vicente Aguinaco Alemán. Secretario: Emmanuel G. Rosales Guerrero.

Amparo en revisión 358/2001. Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa. 14 de noviembre de 2001. Cinco votos. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretario: Rafael Coello Cetina.

Así también, los integrantes de esta Comisión, estimamos importante, con una intención didáctica e ilustrativa, consignar la siguiente correlación normativa que fundamenta las atribuciones del Ayuntamiento para la creación del Organismo Público Descentralizado Municipal "Sistema de Parques de San Pedro", atendiendo las siguientes consideraciones de Derecho:

PRIMERA.- Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su artículo 115 fracción I que cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, consignando que la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva, mandando en su fracción II que los Ayuntamientos tienen facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal, los reglamentos que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal, estableciendo en la fracción III que los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos, entre otros, precisándose en su inciso g) las relativas a parques y jardines y su equipamiento. Disposiciones consonantes con lo estipulado por la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León en sus numerales 118, 130 y 132 fracción I inciso g).

SEGUNDA.- Que la Ley de Gobierno Municipal (LGMNL) establece en su artículo 1 que la referida Ley es de orden público y tiene por objeto regular y establecer las bases para la integración, organización, administración, funcionamiento y atribuciones del Gobierno y de la Administración Pública Municipal, con base en lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Nuevo León y las



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66290
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 9400 4409
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

30

MRG



disposiciones internacionales reconocidas por el orden jurídico mexicano.

TERCERA. - Con fundamento en la citada legislación en materia municipal:

El Ayuntamiento es el cuerpo colegiado deliberante y autónomo, constituye el órgano de gobierno responsable de cada Municipio, para todos los efectos, representa la autoridad superior en el mismo. (Artículo 15 LGMNL)

El Ayuntamiento tiene las siguientes facultades y obligaciones (Artículo 33, fracciones e incisos siguientes LGMNL):

I. En materia de Gobierno y Régimen Interior, entre otras:

- b) Aprobar reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia territorial, con sujeción a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y la presente Ley;
- h) Aprobar la constitución, transformación o extinción de órganos desconcentrados o descentralizados de la Administración Pública Municipal; y
- m) Aprobar el reglamento de la Administración Pública Municipal que establezca la estructura administrativa de la misma;

II. En materia de servicios públicos, entre otras:

- a) Establecer los criterios y lineamientos para la prestación, en su circunscripción territorial, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Constitución Política del Estado y de la presente Ley, los servicios públicos de, entre otros, parques, jardines y su equipamiento;

VII. En materia de Participación Ciudadana, entre otras:

- a) Emitir las convocatorias y las normas para los mecanismos de participación ciudadana;
- b) Fomentar la participación social y comunitaria en la toma de decisiones de gobierno, estableciendo medios institucionales de consulta; y
- c) Fomentar la participación de la comunidad en los programas de obras y servicios públicos, así como en los de desarrollo municipal.

VIII. En materia de Cultura Municipal, entre otras:

- a) Promover y difundir la cultura y la identidad de la comunidad en el ámbito municipal; y
- d) Establecer políticas públicas que promuevan la cultura y las artes en el ámbito municipal;

CUARTA. - Que para el ejercicio de sus atribuciones y responsabilidades ejecutivas, el Ayuntamiento se auxiliará de las dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal que estarán bajo las órdenes del Presidente Municipal. (Artículo 86 LGMNL)

Que el Presidente Municipal, previo acuerdo del Ayuntamiento, podrá crear dependencias

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

31

MRE





32

que le estén subordinadas, así como fusionar, modificar o suprimir las existentes, de acuerdo con las necesidades y capacidad financiera del Municipio. (Artículo 87 LGMNL)

Que la Administración Pública Municipal comprenderá la Centralizada y la Paramunicipal, en los términos de esa Ley. (Artículo 88 LGMNL)

Que la Administración Pública Paramunicipal será conformada por las entidades respectivas que serán los organismos descentralizados y los fideicomisos públicos. (Artículo 88 LGMNL)

Que el Ayuntamiento, con objeto de llevar a cabo una oportuna toma de decisiones y la más eficaz prestación de los servicios públicos, podrá aprobar por las dos terceras partes de sus integrantes, y respetando la Ley de la materia, la constitución, transformación y extinción de organismos descentralizados y fideicomisos públicos municipales con personalidad jurídica y patrimonio propios. (Artículo 111 LGMNL)

Que para los efectos de esa Ley, los organismos descentralizados, cualquiera que sea la forma o estructura que adopten, serán los que se constituyan total o mayoritariamente con fondos del Municipio. (Artículo 112 LGMNL)

Que el Ayuntamiento, con objeto de llevar a cabo una oportuna toma de decisiones y una más eficaz prestación de los servicios públicos, podrá crear organismos descentralizados, con personalidad jurídica y patrimonio propios. (Artículo 113 LGMNL)

Que la Administración de los Organismos Descentralizados estará a cargo de un Órgano de Gobierno, que será un Consejo Directivo o su equivalente, con un Director General, nombrado por el Ayuntamiento en los términos del reglamento respectivo. (Artículo 115 LGMNL)

Que son modalidades para la prestación de los servicios públicos municipales, entre otras, la Descentralizada: Cuando la prestación del servicio público se hace a través de una entidad paramunicipal perteneciente a la Administración Pública. (Artículo 125 fracción II LGMNL)

QUINTA.- Que los reglamentos municipales son ordenamientos jurídicos aprobados por el Ayuntamiento, de observancia obligatoria en la circunscripción territorial del Municipio, con el propósito de ordenar armónicamente la convivencia social en el territorio municipal y buscar el bienestar de la comunidad. (Artículo 222 LGMNL)

Que el Ayuntamiento tendrá la facultad de expedir circulares y disposiciones administrativas de observancia general en su circunscripción territorial, cuya aplicación redunde en beneficio de la comunidad y de la administración municipal. (Artículo 222 LGMNL)

Que para la aprobación y expedición de los reglamentos municipales, el Ayuntamiento debe sujetarse a las siguientes bases generales: I. Que los ordenamientos respeten los derechos humanos y sus garantías, consagradas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado, así como los derechos humanos; II. Que



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66290
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

32

MPA



33

los ordenamientos sean congruentes y no contravengan o invadan disposiciones o competencias federales o estatales; III. Que tengan como propósito fundamental la seguridad, el bienestar y la tranquilidad de la población; IV. Que su aplicación fortalezca al Gobierno Municipal; V. Informar a la comunidad del inicio del proceso de la consulta pública especificando los principales cambios del Reglamento Municipal o la iniciativa del Reglamento. El aviso deberá ser publicado en el Periódico Oficial, así mismo en dos de los diarios de mayor circulación en la entidad, durante 2-dos días consecutivos y deberá cumplir con un tamaño mínimo de un octavo de página. El aviso del inicio de la consulta pública también podrá hacerse en los medios electrónicos y redes sociales. Las iniciativas o reformas a los Reglamentos estarán disponibles para la consulta pública durante un plazo de 15-quinze días hábiles como mínimo, en las oficinas de la autoridad municipal, así como en sus respectivos portales de internet, durante dicho plazo los interesados podrán presentar por escrito a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto de la iniciativa del Reglamento Municipal o reformas, los planteamientos deberán estar fundamentados y consignar domicilio para oír y recibir notificaciones. VI. Que en su articulado se incluya la formación y funcionamiento de unidades administrativas municipales, responsables de la inspección y vigilancia del cumplimiento de los reglamentos, así como de la aplicación de sanciones cuando proceda; VII. Que la normatividad de la administración y de los servicios públicos municipales tengan como propósito primordial la eficiencia de los mismos y el mejoramiento general de la población del Municipio; VIII. Que esté prevista la más idónea difusión de sus principales ordenamientos; y IX. Que incluyan un Capítulo sobre Recurso de Inconformidad, que permita a los particulares fundamentar sus impugnaciones contra actos de la autoridad. (Artículo 227 LGMNL)

SEXTA.- Que el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León (ROAPMSPGGNL) establece en su artículo 1 que la referida normatividad es de interés público y de observancia general y tiene por objeto normar la estructura, funcionamiento, atribuciones y responsabilidades de las dependencias, órganos, unidades, organismos y entidades de la administración pública municipal del Municipio Libre de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SÉPTIMA.- Con fundamento en la citada reglamentación municipal:

La administración pública municipal se dividirá en centralizada y paramunicipal en los términos del presente Reglamento y de las leyes y reglamentos aplicables. (Artículo 2 ROAPMSPGGNL)

La administración pública paramunicipal se integra con los organismos públicos descentralizados, empresas públicas y fideicomisos públicos que apruebe el Republicano Ayuntamiento de conformidad con la Constitución, las leyes y reglamentos aplicables. (Artículo 4 ROAPMSPGGNL)

El Presidente Municipal es el representante del Republicano Ayuntamiento de manera mancomunada con el Síndico Segundo y representante legal en general de la administración

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

33

MFR





34

pública municipal, además es el responsable directo de la administración pública municipal, encargado de velar por la correcta ejecución de los programas de obras, servicios y demás programas municipales en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el presente Reglamento y las demás disposiciones jurídicas aplicables (Artículo 15 ROAPMSPGGNL)

El Presidente Municipal, además de las que le asignan otras disposiciones jurídicas, tendrá, entre otras, las siguientes atribuciones, responsabilidades y funciones: I. Ejecutar o vigilar que se ejecuten los acuerdos del Republicano Ayuntamiento; II. Dirigir y vigilar el correcto funcionamiento y ejercicio de la administración pública municipal; III. Vigilar la correcta ejecución de los planes y programas del Municipio; IV. Vigilar la correcta prestación de los servicios públicos municipales; V. Proponer al Republicano Ayuntamiento la creación, fusión, escisión y supresión de dependencias, órganos, unidades, organismos, empresas y fideicomisos de la administración pública municipal; IX. Proponer al Republicano Ayuntamiento la expedición, reforma o abrogación de Reglamentos, Disposiciones Administrativas o Circulares de carácter general; y XIII. Ejercer las facultades y obligaciones que le señalan la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables. (Artículo 16 ROAPMSPGGNL)

Para el ejercicio y cumplimiento de las atribuciones, responsabilidades y funciones que le corresponden en el orden administrativo, el Presidente Municipal se podrá auxiliar en las dependencias, órganos, unidades, organismos públicos descentralizados, empresas públicas y fideicomisos públicos que señalen la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el presente Reglamento, el Republicano Ayuntamiento, el Presupuesto Municipal y demás disposiciones legales aplicables. (Artículo 17 ROAPMSPGGNL)

OCTAVA.- Que en términos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el Republicano Ayuntamiento a propuesta del Presidente Municipal, podrá crear organismos públicos descentralizados, empresas y fideicomisos públicos municipales, quienes tendrán personalidad jurídica y patrimonio propio, y contarán con las atribuciones, responsabilidades y funciones que se le asignen. (Artículo 87 ROAPMSPGGNL) *Nota. Se elimina de la redacción el texto declarado inconstitucional.*

Que el Republicano Ayuntamiento aprobará los reglamentos que sean necesarios para normar la estructura, funcionamiento, atribuciones y responsabilidades de los organismos, empresas y fideicomisos del Municipio, buscando que su desempeño se efectúe conforme a los principios rectores del ejercicio de la administración pública municipal. (Artículo 88 ROAPMSPGGNL)

Que además de lo previsto en el presente Reglamento y en otras disposiciones jurídicas

34

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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



35

aplicables, corresponderá a los Titulares de los organismos, empresas y fideicomisos de la administración pública paramunicipal, con el apoyo del personal a su cargo: I. Cumplir con los planes, programas, reglamentos, disposiciones, circulares y acuerdos que emanen del Republicano Ayuntamiento y le sean aplicables; II. Vigilar, en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y de las leyes y reglamentos que de ellas emanen; III. Desempeñar sus atribuciones, responsabilidades y funciones con eficacia, eficiencia, honradez, legalidad, profesionalismo y transparencia; IV. Auxiliar al Republicano Ayuntamiento en la elaboración de los proyectos de planes, programas, reglamentos o acuerdos, cuyas materias correspondan a sus responsabilidades, atribuciones o funciones; V. Participar en la elaboración y gestión de normas, procesos y sistemas, cuando éstos estén relacionados con sus responsabilidades, atribuciones y funciones; VI. Facilitar la información que por escrito requieran los integrantes del Republicano Ayuntamiento para el adecuado cumplimiento de sus atribuciones, responsabilidades y funciones. El Presidente Municipal podrá solicitar que esta comunicación se realice de manera coordinada a través de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento; VII. Administrar adecuadamente su presupuesto, así como administrar y cuidar responsablemente los bienes muebles e inmuebles que estén a su cargo; y VIII. Rendir los informes que le requiera el Republicano Ayuntamiento o el Presidente Municipal. (Artículo 91 ROAPMSPGGNL)

NOVENA.- Que el Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León (RGIRASPGGNL) establece en sus artículos 1 y 2 que la referida disposición reglamentaria es de interés público y de observancia general en el territorio del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y contiene la normatividad para la organización interna del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, su funcionamiento y los procedimientos de deliberación y resolución.

DÉCIMA. - Con fundamento en el Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento:

Son atribuciones y responsabilidades del Republicano Ayuntamiento, entre otras: I. Durante las Sesiones, discutir los asuntos que se sometan a consideración y tomar el acuerdo correspondiente; y III. Procurar que la prestación de los servicios, entre otros, de parques y jardines, sea de la más alta calidad y acorde con las necesidades de los ciudadanos; VIII. Aprobar, reformar, derogar o abrogar reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia territorial, con sujeción a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y la Ley; XII. Fomentar programas educativos, de cultura, deporte y esparcimiento; XIV. Ejecutar acciones encaminadas a la mejora continua de la Administración Pública Municipal; XVI. Fomentar la participación de los ciudadanos en la Administración Pública Municipal; (Artículo 24 RGIRASPGGNL)

Que para resolver los asuntos de interés común que le corresponden, el Republicano Ayuntamiento celebrará Sesiones a través de las cuales, y únicamente por este medio, se



ME



podrán tomar decisiones, vía acuerdos del mismo órgano. (Artículo 59 RGIRASPGGNL)

Que, de conformidad con las bases generales para la expedición de los Reglamentos municipales establecidos en la Ley, corresponde al Republicano Ayuntamiento la derogación, abrogación o reforma de los Reglamentos municipales. (Artículo 92 RGIRASPGGNL)

Que la discusión y aprobación de las iniciativas de Reglamentos municipales, deberán realizarse en sesión de Republicano Ayuntamiento. (Artículo 99 RGIRASPGGNL)

Que previo a todo proceso de reglamentación municipal, deberán establecerse los medios para la participación y opinión de los habitantes del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. (Artículo 102 RGIRASPGGNL)

Así, sintetizando la correlación normativa, tenemos que:

- a) Los Municipios son entidades de derecho e interés público, cuya autoridad es el Ayuntamiento;
- b) Entre las funciones y servicios públicos a cargo de los Municipios, están las de Parques y jardines y su equipamiento;
- c) Los Ayuntamientos están facultados para expedir la reglamentación que determine su estructura organizacional (centralizada o descentralizada) y la forma en que desarrollarán y prestarán las funciones y servicios públicos de su competencia;
- d) El Ayuntamiento tiene atribuciones para crear, mediante la reglamentación respectiva, Organismos Públicos Descentralizados para una más eficaz prestación de los servicios públicos;
- e) Los Organismos Públicos Descentralizados forman parte de la Administración Pública Municipal.

En razón a lo anterior, se establece que la creación del organismo público descentralizado denominado Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, no transgrede ni la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ni la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, ni ninguno otro ordenamiento de carácter federal, estatal o municipal. Pues claramente en la Ley y Reglamento se establece la facultad del Municipio de crear organismos descentralizados para auxilio del Presidente Municipal en el ejercicio y cumplimiento de sus atribuciones, responsabilidades y funciones.

Por último, resulta equívoca la interpretación dada en el sentido de que el Reglamento en consulta tiene por objeto la concesión de espacios públicos, sino que el objeto del mismo es 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.

DÉCIMA. Ahora bien, respecto de los registros en el apartado de Consultas Públicas de la página oficial del municipio de ciudadanos Patricia Salas, Luis Ignacio Larrazabal Aguerrevere, Nancy María Rodríguez, Pamela Rocío Tijerina Cantú, Pamela Martínez,

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

36

MPa





37

Oswaldo Zurita Zaragoza, Ricardo Valdés, Rubén Alejandro Martínez Garza, Daniel, Carolina Trevizo, Tania González, Ernesto Javier, Vidal Hallam, Héctor Garza y Gabriela Morales Escudero, no presentan de manera específica opiniones, propuestas o planteamientos fundamentados relacionados con el articulado en consulta, no obstante, con el objeto de incentivar la participación ciudadana en los procesos de reformas reglamentarias, esta Comisión estima pertinente agradecer ampliamente su interés en la Consulta.

DÉCIMA PRIMERA. De las opiniones, propuestas o planteamientos que se allegaron al correo habilitado para la consulta pública, se aprecia dos correos electrónicos, mediante los cuales anexan documento digital, uno de ellos con el nombre de Ricardo Cantú Quiroga y Daniela Salinas.

Respecto al correo con el nombre de Ricardo Cantú Quiroga, quien adjunto archivo digital relativo al uso para manifestar opiniones, propuestas o planteamientos dentro de la consulta pública. Después del análisis del documento anexado por el C. Cantú Quiroga, se aprecia que la mayoría de los comentarios vertidos no son considerados como opiniones, propuestas o planteamientos fundamentados relacionados con el articulado en consulta, a excepción de lo expuesto a la fracción XI del artículo 8:

“...Propongo que esté limitado a un porcentaje de las áreas verdes, las que se puedan ocupar/concesionar...”

Ante ello es importante informarle al ciudadano que el Reglamento en consulta no tiene por objeto en ningún momento la concesión de espacios públicos, sino que el objeto del mismo es 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. Por lo tanto, se considera improcedente su comentario.

Por lo que hace a al correo con el nombre de Daniela Salinas, quien adjunto archivo digital, consistente en firmas de vecinos referente a la Consulta Pública, se estima que no se presentan de manera específica opiniones, propuestas o planteamientos fundamentados relacionados con el articulado en consulta, no obstante, con el objeto de incentivar la participación ciudadana en los procesos de reformas reglamentarias, esta Comisión estima pertinente agradecer ampliamente su interés en la Consulta.

DÉCIMA SEGUNDA. Los integrantes de esta Comisión de Gobierno y Reglamentación en ejercicio de las facultades y atribuciones establecidas en la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y en el Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, específicamente en la disposición normativa número 96, estima procedente realizar algunos ajustes al texto de diverso articulado, quedando su redacción en el dictamen a aprobar en definitiva, de la siguiente manera: (*modificación en negrillas*)





Artículo 6.- San Pedro Parques tendrá 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 del organismo para efectuar las acciones antes descritas.

Artículo 8.- Para el logro de su objeto y el cumplimiento de sus programas y servicios, San Pedro Parques tendrá competencia para:

- I. **Elaborar, aprobar y en su caso modificar, el plan estratégico y los programas operativos anuales del San Pedro Parques, en congruencia con las normas aplicables y el Plan Municipal de Desarrollo vigente.**
- II. (...)
- III. (...)
- IV. (...)
- V. (...)
- VI. (...)
- VII. **Incentivar estudios diversos de la naturaleza de los espacios**, así como difundir entre la comunidad y entre los usuarios de los Parques, los planes, programas, proyectos, acciones, **resultados y estudios** de San Pedro Parques.
- VIII. (...)
- IX. (...)
- X. **Determinar y establecer las cuotas y tarifas a pagar por terceros por la expedición de autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los espacios de los Parques, así como las bases generales para el otorgamiento de descuentos o condonaciones sobre las mismas.**
- XI. (...)
- XII. (...)
- XIII. (...)
- XIV. (...)
- XV. (...)
- XVI. (...)
- XVII. (...)
- XVIII. (...)

Artículo 15.- El Consejo Directivo será competente para:

- I. (...)
- II. (...)
- III. (...)
- IV. (...)
- V. (...)
- VI. Aprobar, a propuesta del Director General, **el código de sostenibilidad y ética del organismo**, sus reglas internas de funcionamiento, los manuales de organización, de políticas y procedimientos de San Pedro Parques, los lineamientos para el otorgamiento de las autorizaciones a que refiere el Capítulo Octavo del presente Reglamento, y las reglas de funcionamiento de cada uno de los Parques.





- VII. **Aprobar, a propuesta del Director General, las cuotas y tarifas a pagar por terceros por la expedición de autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los espacios de los Parques, así como las bases generales para el otorgamiento de descuentos o condonaciones sobre las mismas.**
- VIII. Aprobar, a propuesta del Director General, el plan, los programas y proyectos de San Pedro Parques y sus actualizaciones, incluyendo **su visión**, sus objetivos, indicadores y metas, mismos que deberán ser consonantes con lo previsto en el Plan Municipal de Desarrollo vigente.
- IX. (...)
- X. (...)
- XI. (...)
- XII. (...)
- XIII. (...)
- XIV. (...)
- XV. (...)
- XVI. (...)
- XVII. (...)
- XVIII. (...)
- XIX. (...)
- XX. (...)
- XXI. (...)
- XXII. (...)

Artículo 23.- Las sesiones del Consejo Directivo podrán realizarse de manera presencial o virtual a través de plataformas digitales según se especifique en la convocatoria. Para que la sesión sea **válida** se requiere la presencia de más de la mitad de sus integrantes.

Artículo 31.- El Director General durará en su cargo **cinco** años y podrá ser nuevamente nombrado para continuar en el cargo **por un período igual**.

Artículo 48.- Las autorizaciones que van de dieciséis a noventa días consecutivos, serán otorgadas conjuntamente por el Presidente Ejecutivo y **el** Director General.

Artículo 50.- Las personas que gocen de alguna autorización para realizar eventos o actividades en los parques deberán cumplir con las condicionantes y compromisos que se establezcan en la autorización, **en el código de sostenibilidad y ética del organismo**, en las reglas del parque, en este Reglamento y demás normas jurídicas aplicables. El caso de incumplimiento será motivo inmediato para suspender o cancelar la autorización otorgada por el Director General, **por el Presidente Ejecutivo y el Director General o por el Consejo Directivo**.

DÉCIMA TERCERA. El Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, consta de 56-cincuenta y seis artículos contenidos en Once Capítulos, y un apartado específico de siete artículos Transitorios, como a continuación se describe:





40

El CAPÍTULO PRIMERO, denominado “DISPOSICIONES GENERALES”, destinado a regular lo referente al objeto, las autoridades competentes para la aplicación del Reglamento, sus atribuciones y las definiciones.

El CAPÍTULO SEGUNDO, denominado “OBJETO Y ATRIBUCIONES”.

El CAPÍTULO TERCERO, denominado “CONSEJO DIRECTIVO”.

El CAPÍTULO CUARTO, denominado “DIRECTOR GENERAL”.

El CAPÍTULO QUINTO, denominado “COMISARIO”.

El CAPÍTULO SEXTO, denominado “PATRIMONIO”.

El CAPÍTULO SÉPTIMO, denominado “REGLAS PARA LOS USUARIOS DE LOS PARQUES”.

El CAPÍTULO OCTAVO, denominado “OTORGAMIENTO DE AUTORIZACIONES”.

El CAPÍTULO NOVENO, denominado “SANCIONES”.

El CAPÍTULO DÉCIMO, denominado “RECURSO DE INCONFORMIDAD”.

El CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO, denominado “DIFUSIÓN Y ADECUACIONES AL REGLAMENTO”.

TRANSITORIOS.

Esta Comisión dictaminadora hace uso de la facultad prevista en el artículo 96 del Reglamento Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, que señala si la Comisión de Gobierno y Reglamentación estimare necesario incluir modificaciones a la iniciativa que le fue turnada para estudio, las dará a conocer al Republicano Ayuntamiento en su dictamen.

DÉCIMA CUARTA. En ese orden de ideas y de conformidad con lo establecido en los artículos 1, 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; numerales 1, 15, 33 fracción I, inciso b), 38, 40 fracción I, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, artículos 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León; esta Comisión de Gobierno y Reglamentación del Republicano Ayuntamiento, presenta propuesta de dictamen respecto de la **Iniciativa de Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León**, en los siguientes términos:



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66289
San Pedro Garza García, N. L.
T +52 (51) 5490-4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

40

MPA



ÚNICO. – Se crea el Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, para quedar como sigue:

REGLAMENTO ORGÁNICO DEL SISTEMA DE PARQUES PÚBLICOS DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Se crea el organismo público descentralizado municipal denominado “Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León”, con personalidad jurídica y patrimonio propio, en los términos del presente Reglamento.

Artículo 2.- Para efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- I. Comisario: El Comisario del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- II. Consejo Directivo: El Consejo Directivo del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- III. Director General: El Director General del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- IV. Gestionar: Dirigir, administrar, organizar, operar y guiar el funcionamiento de los Parques y en general del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- V. Las Calzadas: El camellón central y las aceras de la Calzada del Valle Alberto Santos González entre la avenida Manuel Gómez Morín y Río Jordán y la Calzada San Pedro entre Vía Angélica y Río Tíber, en la Colonia del Valle de este Municipio.
- VI. Municipio: El Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- VII. Parque Bosques del Valle: El área municipal localizada entre las calles o avenidas Bosques del Ismo, Bosques del Valle, Alfonso Reyes, Mirador del Valle, Bosques de Viena, Bosque Negro y Roberto Garza Sada.
- VIII. Parque Clouthier 1: El área municipal localizada entre las calles o avenidas Corregidora, Manuel Clouthier, Antonio I. Villarreal y Enrique García Leal.
- IX. Parque Clouthier 2: El área municipal localizada entre las calles o avenidas Antonio I. Villarreal, Manuel Clouthier, Cromo, Las Torres y Enrique García Leal.
- X. Parque El Capitán: El área municipal localizada entre las calles o avenidas Vía Savotino, Vía Corso Oriente, Vía Corso Poniente, Vía Servio Tulio, Primera de Monte Palatino, Vía Valeria e Ignacio Morones Prieto. Incluyendo el área municipal localizada entre las calles o avenidas Calzada San Pedro, Fuentes del Valle y Río Suchiate.
- XI. Parque Mississippi: El área municipal localizada entre las calles Río Potosí, Río Moctezuma, Río de la Plata y Río Mississippi.
- XII. Parque Rufino Tamayo: El área municipal localizada en la esquina norponiente del cruce de la calle Rufino Tamayo y la avenida Eugenio Garza Lagüera.
- XIII. Parques: Los parques y espacios públicos emblemáticos que gestiona el Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, y que son el Parque





42

- Bosques del Valle, el Parque Clouthier 1, el Parque Clouthier 2, el Parque El Capitán, el Parque Mississippi, el Parque Rufino Tamayo, Las Calzadas y otros parques o espacios que acuerde el Republicano Ayuntamiento a propuesta del Presidente Municipal.
- XIV. Presidente Municipal: El Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- XV. Reglamento: El Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- XVI. Republicano Ayuntamiento: El Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- XVII. San Pedro Parques: El Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, Organismo Público Descentralizado Municipal.

Artículo 3.- Son autoridades competentes para ejecutar el presente Reglamento y vigilar su cumplimiento, de conformidad con sus competencias respectivas:

- 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.

Artículo 4.- La Secretaría de la Contraloría y Transparencia del Municipio será el órgano de control interno de San Pedro Parques, con la atribución y responsabilidad de realizar investigaciones y sustanciar procedimientos de responsabilidad administrativa.

Artículo 5.- Se aplicarán de manera supletoria al presente Reglamento, el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León; el Reglamento de Parques, Jardines y Calzadas del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; el Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León.

CAPÍTULO SEGUNDO OBJETO Y ATRIBUCIONES

Artículo 6.- San Pedro Parques tendrá 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 del organismo para efectuar las acciones antes descritas.

Artículo 7.- San Pedro Parques tendrá a su cargo los siguientes programas y servicios:

42

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.





43

- I. Gestionar los Parques a que refiere el presente Reglamento, sin menoscabo del derecho de propiedad que tiene y mantiene en todo momento el Municipio sobre dichos bienes inmuebles.
- II. Hacer, participar y/o autorizar la realización de estudios, investigaciones, publicaciones, libros, cursos, talleres, seminarios, coloquios, congresos, foros o diplomados, sean de carácter local, nacional o internacional.
- III. Mantener, conservar, rehabilitar y mejorar los Parques, incluyendo, de manera enunciativa y según corresponda en cada parque, sus áreas verdes, jardines, árboles, mobiliario, equipamiento, edificaciones y demás infraestructura.
- IV. Procurar que los Parques cuenten con espacios dignos y accesibles para todos, y se mantengan en buen estado para el disfrute de la comunidad.
- V. Promover el uso y aprovechamiento de los Parques como un espacio que fomente la salud integral de las personas en todas las etapas de la vida, la integración familiar y de la comunidad.
- VI. Realizar, colaborar y autorizar la ejecución de programas, proyectos o acciones encaminadas a que en los Parques se fomente y practique el civismo, el cuidado del medio ambiente, el deporte, el entretenimiento, la educación, la cultura, el arte, la salud y todos aquellos otros rubros que contribuyan al desarrollo integral del ser humano y de la comunidad.

Artículo 8.- Para el logro de su objeto y el cumplimiento de sus programas y servicios, San Pedro Parques tendrá competencia para:

- I. Elaborar, aprobar y en su caso modificar, el plan estratégico y los programas operativos anuales del San Pedro Parques, en congruencia con las normas aplicables y el Plan Municipal de Desarrollo vigente.
- II. Adquirir, contratar y/o arrendar los bienes y servicios que requiera para el logro de su objeto, el cumplimiento de sus programas y servicios, y el ejercicio de sus competencias.
- III. Autorizar y/o realizar, directamente o a través de proveedores, contratistas u otras personas, obras para mantener y mejorar la calidad de los servicios y el óptimo aprovechamiento de los Parques.
- IV. Celebrar contratos, convenios o acuerdos con personas o instancias públicas o privadas.
- V. Contratar directamente o a través de terceros los recursos humanos necesarios para cumplir su objetivos, programas, servicios y competencias.
- VI. Definir al interior de los Parques los espacios destinados para áreas verdes, jardines, arboledas, andadores, vitapistas, ciclistas, gimnasios al aire libre, canchas deportivas, explanadas, fuentes, áreas de servicios u otros espacios específicos que estime convenientes.
- VII. Incentivar estudios diversos de la naturaleza de los espacios, así como difundir entre la comunidad y entre los usuarios de los Parques, los planes, programas, proyectos, acciones, resultados y estudios de San Pedro Parques.
- VIII. Elaborar, aprobar y difundir las reglas para los usuarios de los Parques, vigilar su cumplimiento y denunciar los incumplimientos ante los Policías y/o Policías Viales adscritos a la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio, ante el Juez Cívico en





44

- turno de la Dirección de Justicia Cívica de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento y demás autoridades competentes.
- IX. Elaborar, aprobar y presentar ante las instancias correspondientes, su presupuesto de ingresos, presupuesto de egresos, informes de avances de la gestión financiera y cuenta pública.
 - X. Determinar y establecer las cuotas y tarifas a pagar por terceros por la expedición de autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los espacios de los Parques, así como las bases generales para el otorgamiento de descuentos o condonaciones sobre las mismas.
 - XI. Otorgar autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los espacios de los Parques, a fin de que en ellos puedan realizarse eventos o actividades cívicas, deportivas, recreativas, educativas, culturales, artísticas, sociales, comerciales, de servicios y en general cualquier tipo de evento o actividad lícita, así como para que con tal motivo se instale infraestructura fija o semifija o se realicen obras.
 - XII. Practicar auditorías internas y atender las auditorías que ordene el Comisario, la Secretaría de la Contraloría y Transparencia del Municipio o los órganos de fiscalización estatales o federales.
 - XIII. Presentar informes anuales del avance en la ejecución del plan estratégico y los programas operativos anuales.
 - XIV. Procurar, al interior de los Parques, la seguridad de las personas y de su patrimonio, en coordinación con las dependencias y entidades relacionadas con la seguridad pública, la protección civil y la atención de emergencias.
 - XV. Promover, autorizar y ejecutar programas, proyectos y acciones que permitan ingresos para el mantenimiento y mejoramiento de los Parques.
 - XVI. Proporcionar las aclaraciones a las observaciones que le haga el Comisario o las que resulten de las auditorías que se le practiquen y dar seguimiento a los procedimientos que resulten.
 - XVII. Recibir, administrar y erogar los recursos económicos, materiales, tecnológicos y humanos que, conforme a la ley, le otorgue el Municipio, el Estado o la Federación, y de personas físicas o morales sean públicas o privadas nacionales o extranjeras, a fin de procurar su objeto, el cumplimiento de sus programas, servicios y competencias.
 - XVIII. Recibir, administrar y erogar recursos económicos, materiales, tecnológicos y humanos que provengan de cuotas, tarifas, aportaciones, donaciones o de cualquier otro concepto, provenientes de personas de derecho público o de derecho privado, para destinarlos a la procuración de su objeto, programas, servicios y competencias.

Artículo 9.- San Pedro Parques tendrá su domicilio en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el lugar que el Consejo Directivo destine para tal efecto.

Artículo 10.- El San Pedro Parques tendrá competencia para efectuar las adquisiciones, arrendamientos y contratación de los servicios, así como para contratar obras y servicios relacionados con las mismas, atendiendo a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, las leyes y reglamentos de la materia.





Artículo 11.- El San Pedro Parques podrá convenir con las dependencias correspondientes de la administración pública municipal centralizada para que éstas de manera subsidiaria desahoguen los procesos de contratación de adquisiciones, arrendamientos y servicios, así como los de contratación de obras y servicios relacionados con las mismas.

45

CAPÍTULO TERCERO CONSEJO DIRECTIVO

Artículo 12.- 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.

Artículo 13.- 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. No podrán ser Presidente Ejecutivo o Vocales Ciudadanos las personas que se encuentren desempeñando un cargo en el servicio público, sea de elección o de designación o quienes formen parte de la directiva municipal, estatal o nacional de un partido político. El Republicano Ayuntamiento podrá cesar de sus cargos al Presidente Ejecutivo o a los Vocales Ciudadanos cuando realicen actos u omisiones que perjudiquen a San Pedro Parques.

Artículo 14.- Para formular su propuesta de Presidente Ejecutivo y Vocales Ciudadanos, el Presidente Municipal podrá consultar previamente a organismos de la sociedad civil,



M/G



universidades, instituciones públicas y privadas relacionadas con los parques públicos y privados.

Artículo 15.- El Consejo Directivo será competente para:

- I. Aprobar, a propuesta del Director General, el calendario anual de sus sesiones ordinarias.
- II. Aprobar, a propuesta del Director General, la celebración de contratos, convenios o acuerdos de coordinación y colaboración de San Pedro Parques con otras personas de derecho público o privado.
- III. Aprobar, a propuesta del Director General y del Comisario, la Cuenta Pública y los informes de avance de la gestión financiera de San Pedro Parques y ordenar su envío al H. Congreso del Estado, los cuales deberán estar firmados por el Presidente Ejecutivo, el Director General y el Comisario.
- IV. Aprobar, a propuesta del Director General, los elementos que conforme la imagen e identidad institucional de San Pedro Parques.
- V. Aprobar, a propuesta del Director General, su proyecto de presupuesto de ingresos y su presupuesto de egresos.
- VI. Aprobar, a propuesta del Director General, el código de sostenibilidad y ética del organismo, sus reglas internas de funcionamiento, los manuales de organización, de políticas y procedimientos de San Pedro Parques, los lineamientos para el otorgamiento de las autorizaciones a que refiere el Capítulo Octavo del presente Reglamento, y las reglas de funcionamiento de cada uno de los Parques.
- VII. Aprobar, a propuesta del Director General, las cuotas y tarifas a pagar por terceros por la expedición de autorizaciones para el uso y aprovechamiento de los espacios de los Parques, así como las bases generales para el otorgamiento de descuentos o condonaciones sobre las mismas.
- VIII. Aprobar, a propuesta del Director General, el plan, los programas y proyectos de San Pedro Parques y sus actualizaciones, incluyendo su visión, sus objetivos, indicadores y metas, mismos que deberán ser consonantes con lo previsto en el Plan Municipal de Desarrollo vigente.
- IX. Conocer los informes de avances y la evaluación de los resultados del plan, los programas y proyectos de San Pedro Parques.
- X. Conocer la propuesta que hará el Presidente Municipal al Republicano Ayuntamiento para el nombramiento de Director General.
- XI. Aprobar licencias temporales para que el Director General se ausente de su encargo en términos de la Ley del Servicio Civil del Estado.
- XII. Aprobar la remuneración y prestaciones que correspondan al Director General, a propuesta del Presidente Honorario o del Presidente Ejecutivo, conforme a los presupuestos disponibles.
- XIII. Aprobar, con mayoría calificada de dos terceras partes de sus integrantes, la propuesta de la remoción del Director General que haga el Presidente Honorario.
- XIV. Designar un Secretario de Actas en el caso de que el Secretario del Consejo Directivo o quien lo sustituya no haya asistido a la sesión.
- XV. Aprobar, de entre sus integrantes, las comisiones en que deban organizarse para tratar asuntos específicos.

46





47

- XVI. Autorizar la realización de obras y acciones para mantener y mejorar la calidad de los servicios y el óptimo aprovechamiento de los Parques.
- XVII. Conocer el inventario de bienes muebles y activos de San Pedro Parques, autorizando su actualización y depuración.
- XVIII. Otorgar autorizaciones para que personas de derecho público o de derecho privado realicen en los Parques eventos o actividades cívicas, deportivas, recreativas, educativas, culturales, artísticas, sociales, comerciales, de servicios y en general cualquier tipo de evento o actividad lícita, así como para que con tal motivo se instale infraestructura fija o semifija o se realicen obras, sin menoscabo del derecho de propiedad que tiene y mantiene en todo momento el Municipio sobre dichos bienes inmuebles, cuando la autorización exceda los noventa días consecutivos.
- XIX. Crear consejos ciudadanos para cada uno de los Parques o para temas específicos.
- XX. Solicitar al Comisario la realización de cualquier tipo de auditoría a San Pedro Parques.
- XXI. Solicitar al Republicano Ayuntamiento, al Presidente Municipal y/o a las dependencias, organismos y entidades que conforman la administración pública municipal el apoyo que requiera para el adecuado cumplimiento de su objeto, programas, servicios y competencias; quienes otorgarán los apoyos solicitados en la medida de sus posibilidades jurídicas, humanas, materiales, económicas y tecnológicas.
- XXII. Decidir los asuntos interiores de San Pedro Parques cuya resolución no esté asignada a alguna otra instancia.

Artículo 16.- Es competencia del Presidente Honorario del Consejo Directivo:

- I. Convocar a las sesiones del Consejo Directivo.
- II. Presidir las sesiones del Consejo Directivo a que asista.
- III. Realizar propuestas y emitir opiniones en las sesiones del Consejo Directivo.
- IV. Votar en los asuntos que se sometan a consideración del Consejo Directivo.
- V. Informar al Consejo Directivo de la propuesta que hará al Republicano Ayuntamiento para el nombramiento de Director General.
- VI. Expedir los nombramientos del Presidente Ejecutivo, Director General y Vocales del Consejo Directivo.
- VII. Nombrar encargados del despacho para el caso de ausencias del Director General o del Comisario.
- VIII. Acordar o proponer al Consejo Directivo o al Republicano Ayuntamiento el cese del Director General.
- IX. Sustituir al Presidente Ejecutivo en sus ausencias.
- X. Las demás que le asigne el Consejo Directivo.

Artículo 17.- Es competencia del Presidente Ejecutivo del Consejo Directivo:

- I. Convocar a las sesiones del Consejo Directivo.
- II. Presidir las sesiones del Consejo Directivo en ausencia del Presidente Honorario.
- III. Realizar propuestas y emitir opiniones en las sesiones del Consejo Directivo.
- IV. Votar en los asuntos que se sometan a consideración del Consejo Directivo.





- 48
- V. Celebrar en conjunto con el Director General, memorándums de entendimiento o cartas de intención con otras personas de derecho público o privado siempre que no se comprometan los recursos económicos y los bienes de que dispone de San Pedro Parques.
 - VI. Ejercer la personalidad jurídica de San Pedro Parques en conjunto con el Director General.
 - VII. Firmar los informes que se rindan al H. Congreso del Estado sobre la Cuenta Pública y el avance de la gestión financiera de San Pedro Parques.
 - VIII. Llevar las relaciones de San Pedro Parques con instancias públicas y privadas, auxiliado por el Director General.
 - IX. Las demás que le asigne el Consejo Directivo.

Artículo 18.- Es competencia del Secretario del Consejo Directivo:

- I. Convocar a las sesiones del Consejo Directivo.
- II. Presidir las sesiones del Consejo Directivo en ausencia del Presidente Honorario y del Presidente Ejecutivo.
- III. Realizar propuestas y emitir opiniones en las sesiones del Consejo Directivo.
- IV. Votar en los asuntos que se sometan a consideración del Consejo Directivo.
- V. Ejecutar o vigilar que se ejecuten los acuerdos del Consejo Directivo, informando de ello en las sesiones.
- VI. Firmar los oficios y en general la correspondencia del Consejo Directivo.
- VII. Levantar las actas de las sesiones del Consejo Directivo.
- VIII. Llevar el archivo documental físico y electrónico del Consejo Directivo.
- IX. Las demás que le asigne el Consejo Directivo.

Artículo 19.- Es competencia de los Vocales del Consejo Directivo:

- I. Asistir a las sesiones del Consejo Directivo.
- II. Realizar propuestas y emitir opiniones en las sesiones del Consejo Directivo.
- III. Votar en los asuntos que se sometan a consideración del Consejo Directivo.
- IV. Desempeñar las comisiones y tareas que le asigne el Consejo Directivo.
- V. Vigilar que el Consejo Directivo y el Director General cumplan con el presente Reglamento y demás disposiciones jurídicas que les resulten aplicables.
- VI. Las demás que le asigne el Consejo Directivo.

Artículo 20.- El Consejo Directivo sesionará de manera ordinaria trimestralmente y de manera extraordinaria cuando sea necesario a convocatoria del Presidente Honorario, del Presidente Ejecutivo o del Secretario. La convocatoria deberá contener la fecha, hora y lugar de la sesión, así como la propuesta de orden del día.

Artículo 21.- Las convocatorias a las sesiones del Consejo Directivo deberán hacerse con cuando menos con 72 horas de anticipación a su celebración para las sesiones ordinarias y con 24 horas de anticipación para el caso de las extraordinarias.





Artículo 22.- Las convocatorias a las sesiones del Consejo Directivo se harán por escrito comunicado a través del correo electrónico en la dirección que al efecto registren sus integrantes o a través del medio que apruebe el propio Consejo Directivo.

Artículo 23.- Las sesiones del Consejo Directivo podrán realizarse de manera presencial o virtual a través de plataformas digitales según se especifique en la convocatoria. Para que la sesión sea válida se requiere la presencia de más de la mitad de sus integrantes.

Artículo 24.- De cada sesión del Consejo Directivo se levantará una lista de asistencia firmada por todos los asistentes y un acta que consigne los asuntos tratados y los acuerdos respectivos, la cual firmará el Presidente Ejecutivo si estuvo presente y el Secretario del Consejo Directivo o quien lo sustituya en sus funciones.

Artículo 25.- Salvo disposición en contrario, los acuerdos del Consejo Directivo se considerarán aprobados cuando la mayoría de sus integrantes presentes en la sesión se manifiesten a favor de la propuesta.

Artículo 26.- El Presidente Honorario, el Secretario General, el Secretario de Servicios Públicos y Medio Ambiente y el Secretario de Cultura y Educación podrán designar un suplente para que en sus ausencias lo sustituya en las sesiones del Consejo Directivo.

Artículo 27.- El Presidente Ejecutivo y los Vocales Ciudadanos que falten a tres sesiones consecutivas del Consejo Directivo sin justificación automáticamente se considerarán dados de baja de su encargo.

CAPÍTULO CUARTO DIRECTOR GENERAL

Artículo 28.- San Pedro Parques contará con un Director General que será el servidor público responsable de la administración del organismo y encargado de dirigir y velar por la correcta ejecución de sus programas, servicios, competencias, planes y proyectos.

Artículo 29.- Para ser designado Director General se requiere ser ciudadano mexicano, en ejercicio de sus derechos civiles y políticos; no haber sido condenado por sentencia ejecutoriada por delito grave o doloso del orden común o federal; ser de reconocida honradez; y no haber sido inhabilitado para desempeñar empleo, comisión o cargo público.

Artículo 30.- El Director General será nombrado por el Republicano Ayuntamiento a propuesta del Presidente Municipal, quien previamente comunicará su propuesta al Consejo Directivo.

Artículo 31.- El Director General durará en su cargo cinco años y podrá ser nuevamente nombrado para continuar en el cargo por un período igual.





50

Artículo 32.- El Director General de San Pedro Parques tendrá como atribuciones, responsabilidades y funciones las que le otorguen las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales en la materia, así como las que a continuación se establecen:

- I. Cumplir con las obligaciones legales de San Pedro Parques, entre éstas, las referentes a la contabilidad gubernamental, transparencia, acceso a la información pública, anticorrupción y demás materias que le resulten aplicables.
- II. Atender las observaciones y requerimientos que le hagan llegar el Comisario y los órganos fiscalizadores.
- III. Facilitar las auditorías e investigaciones que realicen las autoridades competentes a San Pedro Parques.
- IV. Proporcionar al Comisario oportunamente la información y documentación que le sea requerida, así como otorgarle acceso a todas las áreas administrativas y de operaciones del mismo para el cumplimiento de sus funciones.
- V. Autorizar las altas, bajas, cambios y licencias para separarse temporalmente del empleo, a los servidores públicos con que cuente San Pedro Parques, así como sus remuneraciones y prestaciones de conformidad con los presupuestos y tabuladores autorizados.
- VI. Auxiliar al Presidente Ejecutivo en la conducción de las relaciones de San Pedro Parques con instancias públicas y privadas.
- VII. Celebrar en conjunto con el Presidente Ejecutivo, memorándums de entendimiento o cartas de intención con otras personas de derecho público o privado siempre que no se comprometan los recursos económicos y los bienes de que dispone de San Pedro Parques.
- VIII. Celebrar todos los actos que resulten necesarios para el despacho de los asuntos administrativos y la atención de los programas, servicios y competencias de San Pedro Parques.
- IX. Contar con un cuerpo de inspectores o vigilantes del cumplimiento de las reglas en los Parques.
- X. Cuando lo solicite el Republicano Ayuntamiento, la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento, el Presidente Municipal, el Consejo Directivo o el Comisario, presentar informes especiales del estado financiero y patrimonial de San Pedro Parques, y de la situación general de sus programas y proyectos.
- XI. En el mes de enero de cada año, rendir un informe anual de la situación que guarda San Pedro Parques al Consejo Directivo.
- XII. Delegar en sus subalternos alguna de sus atribuciones, responsabilidades y funciones, previa autorización del Consejo Directivo.
- XIII. Expedir los nombramientos e identificaciones oficiales del personal a su cargo.
- XIV. Firmar los oficios y en general la correspondencia de San Pedro Parques.
- XV. Llevar el archivo documental físico y electrónico de San Pedro Parques.
- XVI. Bajo su más estricta responsabilidad, certificar personalmente copia de los documentos físicos o electrónicos que obren en los archivos de San Pedro Parques.
- XVII. Mantener una comunicación y coordinación con el Presidente Municipal y con la administración pública municipal.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. + 52 (51) 5400 4499
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

50



51

- XVIII. Ejercer la personalidad jurídica de San Pedro Parques en conjunto con el Presidente Ejecutivo.
- XIX. Firmar los informes que se rindan al H. Congreso del Estado sobre la Cuenta Pública y el avance de la gestión financiera de San Pedro Parques.
- XX. Procurar los intereses de San Pedro Parques mediante la interposición de demandas, denuncias, querellas, quejas o recursos, ante cualquier autoridad, sea ésta legislativa, ejecutiva, judicial u organismo constitucionalmente autónomo, así como, atender en todo lo necesario las similares que interpongan otras personas en contra del organismo, así como los requerimientos que le hagan las autoridades investigadoras competentes.
- XXI. Recibir los ingresos que por cualquier concepto le corresponda a San Pedro Parques, administrarlos y autorizar los egresos conforme a los presupuestos autorizados.
- XXII. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y disposiciones aplicables, y aquellas que le sean inherentes al ejercicio de sus atribuciones, responsabilidades y funciones.

Artículo 33.- El Director General contará con la organización y los recursos humanos, materiales, tecnológicos y económicos necesarios para el debido cumplimiento de sus atribuciones, responsabilidades y funciones, conforme lo determine la normatividad y el Consejo Directivo, con base en el presupuesto de egresos y a los ingresos disponibles.

Artículo 34.- Las ausencias del Director General serán cubiertas por el servidor público que designe el Presidente Municipal con el carácter de Encargado del Despacho, quien tendrá las mismas atribuciones, responsabilidades y funciones que el Titular.

Artículo 35.- El Director General cesará en sus funciones cuando:

- I. Finalice el periodo para el que fue nombrado.
- II. Renuncie a su cargo.
- III. Sea cesado de su cargo por el Consejo Directivo, el Presidente Honorario o el Republicano Ayuntamiento.
- IV. Presente afectación en la salud que lo incapacite permanente o indefinidamente en el cumplimiento de sus funciones.

CAPÍTULO QUINTO COMISARIO

Artículo 36.- San Pedro Parques contará con un Comisario que será designado por el Republicano Ayuntamiento a propuesta de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, el cual ejercerá sus funciones hasta que el Republicano Ayuntamiento realice una nueva designación o cuando termine su encargo como servidor público municipal.

Artículo 37.- En caso de que el nombramiento de Comisario recaiga en un servidor público que desempeñe otro cargo en la administración pública municipal, éste no recibirá una remuneración adicional por el desempeño del cargo de Comisario.





Artículo 38.- El Comisario de San Pedro Parques tendrá como atribuciones, responsabilidades y funciones las que le otorguen las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales en la materia, así como las que a continuación se establecen:

- I. Asistir a las sesiones ordinarias y extraordinarias del Consejo Directivo con voz, pero sin voto.
- II. Conocer, investigar, revisar y verificar, sin limitación alguna, la contabilidad, actas, libros, registros, documentos, sistemas y procedimientos de trabajo y, en general, la total operación que se relacione directa o indirectamente con San Pedro Parques.
- III. Examinar y evaluar los sistemas, mecanismos y procedimientos de control.
- IV. Informar anualmente al Consejo Directivo y a la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal sobre el resultado del ejercicio de sus facultades de vigilancia.
- V. Recomendar al Director General, las medidas preventivas y correctivas que sean convenientes para el mejoramiento de la organización y funcionamiento administrativo del organismo.
- VI. Rendir informes sobre la situación financiera, sobre la aplicación de los recursos, o sobre el estado de la administración del organismo cuando le sea requerido por el Consejo Directivo, Presidente Municipal o por el Republicano Ayuntamiento.
- VII. Vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables en la administración de los recursos y en el funcionamiento del organismo.
- VIII. Vigilar el cumplimiento de las disposiciones y lineamientos relativos al sistema de control y evaluación del organismo.
- IX. Vigilar que el organismo establezca indicadores básicos de gestión en materia de operación, eficiencia, eficacia, productividad, financieros y de impacto social que permitan medir y evaluar su desempeño.
- X. Vigilar que la administración del organismo se encauce adecuadamente para el cumplimiento de sus objetivos.
- XI. Practicar, cuando lo crea conveniente o se le solicite, directamente o través de servicios externos especializados, todo tipo de auditorías al organismo.
- XII. Firmar los informes que se rindan al H. Congreso del Estado sobre la Cuenta Pública y el avance de la gestión financiera de San Pedro Parques.
- XIII. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y disposiciones aplicables, y aquellas que le sean inherentes al ejercicio de sus atribuciones, responsabilidades y funciones.

CAPÍTULO SEXTO PATRIMONIO

Artículo 39.- El patrimonio de San Pedro Parques se constituirá por:

- I. Los ingresos que por cualquier concepto reciba del Municipio, el Estado o la Federación.
- II. Las aportaciones, donativos, bienes, herencias o legados que, siendo lícitos, reciba de personas de derecho público o bien de personas físicas o morales de derecho privado, sean estatales, nacionales o extranjeras.





- III. Los ingresos que obtenga por el otorgamiento de las autorizaciones a que refiere el presente Reglamento.
- IV. Los ingresos que obtenga con motivo de eventos que organice o sea coorganizador.
- V. Los ingresos que obtenga por hacer, participar y/o autorizar la realización de estudios, investigaciones, publicaciones, libros, cursos, talleres, seminarios, coloquios, congresos, foros o diplomados, sean de carácter local, nacional o internacional.
- VI. Los demás bienes, derechos, productos, aprovechamientos o participaciones que adquiera por cualquier título.

CAPÍTULO SÉPTIMO REGLAS PARA LOS USUARIOS DE LOS PARQUES

Artículo 40.- El Director General del San Pedro Parques elaborará las propuestas de reglas para los usuarios de los Parques y las presentará ante el Consejo Directivo para su aprobación.

Artículo 41.- Aprobadas las reglas para los usuarios de los Parques, el Director General mandará publicarlas en el Periódico Oficial del Estado, la Gaceta Municipal y las difundirá en los Parques.

Artículo 42.- El Director General designará un cuerpo de inspectores o vigilantes encargados de supervisar el cumplimiento de las reglas para los usuarios de los Parques. La Secretaría de Seguridad Pública asignará Policías y/o Policías Viales para colaborar en la vigilancia de los Parques y el cumplimiento de sus reglas.

Artículo 43.- Las personas que incumplan las reglas para los usuarios de los parques, serán apercibidas para dejar de hacerlo, en caso de persistir en la infracción serán denunciadas o detenidas y puestas a disposición o del Juez Cívico en turno de la Dirección de Justicia Cívica de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento por el Policía o Policía Vial adscritos a la Secretaría de Seguridad Pública del Municipio, a efecto de que se desahogue el procedimiento de justicia cívica previsto en el Reglamento de Justicia Cívica del Municipio.

Artículo 44.- Las reglas para los usuarios de los Parques podrán ser las mismas para todos o estar diferenciadas en cada uno. Dichas reglas podrán ser reformadas en cualquier momento.

CAPÍTULO OCTAVO OTORGAMIENTO DE AUTORIZACIONES

Artículo 45.- San Pedro Parques podrá otorgar autorizaciones para que personas de derecho público o de derecho privado realicen en los Parques eventos o actividades cívicas, deportivas, recreativas, educativas, culturales, artísticas, sociales, comerciales, de servicios y

53

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MFE





en general cualquier tipo de evento o actividad lícita, así como para que con tal motivo se instale infraestructura fija o semifija o se realicen obras, sin menoscabo del derecho de propiedad que tiene y mantiene en todo momento el Municipio sobre dichos bienes inmuebles.

54

Artículo 46.- Las personas que realicen en los Parques algún evento o actividad autorizada, deberán cuidar en todo momento la seguridad, el orden, la limpieza y en general la conservación del espacio público, la sana convivencia entre los demás usuarios del parque.

Artículo 47.- Las autorizaciones por hasta por quince días consecutivos, serán otorgadas por el Director General.

Artículo 48.- Las autorizaciones que van de dieciséis a noventa días consecutivos, serán otorgadas conjuntamente por el Presidente Ejecutivo y el Director General.

Artículo 49.- Las autorizaciones que sobrepasen los noventa días consecutivos, serán otorgadas por el Consejo Directivo.

Artículo 50.- Las personas que gocen de alguna autorización para realizar eventos o actividades en los parques deberán cumplir con las condicionantes y compromisos que se establezcan en la autorización, en el código de sostenibilidad y ética del organismo, en las reglas del parque, en este Reglamento y demás normas jurídicas aplicables. El caso de incumplimiento será motivo inmediato para suspender o cancelar la autorización otorgada por el Director General, por el Presidente Ejecutivo y el Director General o por el Consejo Directivo.

Artículo 51.- San Pedro Parques podrá renovar las autorizaciones a que refiere el presente Capítulo siempre que la persona autorizada haya cumplido con sus compromisos y obligaciones, y el evento o actividad resulte de beneficio para el parque y la comunidad.

CAPÍTULO NOVENO SANCIONES

Artículo 52.- Las personas que infrinjan las disposiciones previstas en el presente Reglamento, así como a las reglas para los usuarios de los parques que al efecto se emitan, serán sancionadas mediante resolución del Juez Cívico en la que se considerará la gravedad de la infracción, las causas que la produjeron, la reincidencia o la habitualidad del Infractor, así como sus condiciones socioeconómicas, en los términos del Reglamento de Justicia Cívica del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.



CAPÍTULO DÉCIMO RECURSO DE INCONFORMIDAD

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

54

MPa



55

Artículo 53.- Contra los actos de las autoridades municipales derivados de la aplicación de este Reglamento, los interesados podrán interponer el recurso de inconformidad, el cual se presentará, sustanciará y resolverá en los términos del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO DIFUSIÓN Y ADECUACIONES AL REGLAMENTO

Artículo 54.- El presente Reglamento estará a disposición de los interesados para consulta en la Secretaría del Republicano Ayuntamiento y permanecerá publicado en el portal de internet del Municipio.

Artículo 55.- En la medida en que se modifiquen las condiciones socioeconómicas del Municipio, en virtud de su crecimiento demográfico, del surgimiento y desarrollo de actividades productivas, de la modificación de las condiciones políticas y múltiples aspectos de la vida comunitaria, el Ayuntamiento adecuará el presente Reglamento con el fin de preservar su autoridad institucional y propiciar el desarrollo armónico de la sociedad.

Artículo 56.- Los ciudadanos del Municipio y los integrantes del Republicano Ayuntamiento tendrán en todo tiempo el derecho a proponer la abrogación o reforma del presente Reglamento, en los términos de la normatividad aplicable.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- En lo conducente, se dejan sin efectos las disposiciones reglamentarias o normativas municipales que se opongan a lo previsto en el presente Reglamento. El Presidente Municipal, con apoyo de las dependencias de la administración municipal correspondiente, elaborará y presentará las iniciativas necesarias para hacer congruente el marco jurídico municipal con lo previsto en el presente Reglamento.

TERCERO.- San Pedro Parques iniciará operación el día en que sesione por primera vez su Consejo Directivo, en cuya sesión se aprobará el Acuerdo de Instalación del Consejo Directivo e Inicio de operaciones del San Pedro Parques; para mayor difusión dicho Acuerdo será publicado en el Periódico Oficial del Estado o en la Gaceta Municipal.

CUARTO.- La Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, a iniciativa del Presidente Municipal, presentará al Republicano Ayuntamiento la propuesta de Acuerdo de transferencia de recursos humanos, materiales, económicos y tecnológicos a San Pedro Parques, con la finalidad de que pueda cumplir su objeto, programas, servicios y competencias.



MPA



QUINTO.- 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.

SEXTO.- La incorporación del Parque Rufino Tamayo a los parques gestionados por San Pedro Parques, sucederá al término de la vigencia del Convenio de Colaboración que tiene celebrado el Municipio con el Patronato del Parque Rufino y Olga Tamayo, A.C., o antes si ambas partes así lo acuerdan.

SÉPTIMO.- Publíquese el presente Reglamento en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal.

En atención a los FUNDAMENTOS, ANTECEDENTES y CONSIDERACIONES vertidos en el cuerpo del presente dictamen, sometemos a consideración del pleno de este Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la aprobación del siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Se Aprueba el **Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León**, indicado en la consideración DÉCIMA CUARTA del presente dictamen que en la misma se describe, en la forma y términos señalados.

SEGUNDO.- El **Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León**, contenido en el presente dictamen entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

TERCERO.- Se derogan todas las disposiciones jurídicas municipales que se opongan a lo previsto en el **Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León**.

CUARTO.- Para mayor difusión, publíquese íntegramente el presente dictamen en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal sin su ANEXO. Hágase posteriormente su difusión a través de la Gaceta Municipal y en la Página de Internet del Municipio en el hipervínculo www.sanpedro.gob.mx en términos de los artículos 35 A fracción XII, 98 fracción XIX y 222 tercer párrafo de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

QUINTO. Se instruye al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento para que notifique por medio de la dependencia a su cargo, el contenido del presente dictamen a los ciudadanos que presentaron opiniones, planteamientos o propuestas, como contestación de ésta autoridad municipal a sus propuestas presentadas dentro del periodo de Consulta Pública, al ciudadano nombrado como representante común o al primero de los enlistados en el documento de propuestas presentado, en la dirección de correo electrónico que fue

56

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación de definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

M/24





proporcionado por el ciudadano, y en aquellos casos donde no se señaló correo electrónico, se realizará la notificación de manera personal en el domicilio señalado para tal efecto.

SEXTO. Se instruye al Secretario del Republicano Ayuntamiento para que a través de la dependencia correspondiente ponga a disposición del público en la página de Internet del Municipio www.sanpedro.gob.mx, el **Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León.**

SÉPTIMO. Notifíquese el presente acuerdo a la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, y a la Dirección General de Tecnologías dependiente de la Secretaría de Administración, para su conocimiento y exacto cumplimiento del presente Acuerdo.

OCTAVO. Se instruye al C. Presidente Municipal y al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento para que lleven a cabo el exacto cumplimiento del presente Acuerdo.

NOVENO. 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 10 de diciembre del 2021.

Así lo dictaminan y firman los integrantes de la

**COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN
DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO
LEÓN.**

Martha Reynoso E.

**C. MARTHA MARÍA REYNOSO ELIZONDO
SÍNDICA SEGUNDA Y PRESIDENTA DE LA COMISIÓN
(A FAVOR)**

[Firma]
**C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR
VALDEZ
CUARTO REGIDOR
Y SECRETARIO DE LA COMISIÓN
(A FAVOR)**

[Firma]
**C. JOSÉ ANTONIO RODARTE BARRAZA
DÉCIMO REGIDOR
Y VOCAL DE LA COMISIÓN
(A FAVOR)**

ULTIMA FOJA 57/57 DEL DICTAMEN NÚMERO CGR 2021-2024/006-2021/Aprobación definitiva de Reglamento, QUE CORRESPONDE A FIRMAS DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN.





Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo. Me gustaría resaltar, que el organismo descentralizado propuesto, tienen como propósito fundamental, ofrecer espacios públicos de recreación y educación de la más alta calidad a la población de San Pedro Garza García.

En el alcance inicial proyectado de este organismo contempla los seis parques más emblemáticos de San Pedro, como ya lo hemos reiterado, que son el Capitán, Bosques del Valle, Mississippi, Clouthier, las Calzadas, integradas por la Calzada del Valle y Calzada San Pedro y el parque Rufino Tamayo, Está a su consideración.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Ahora bien, de conformidad con lo establecido en el Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, antes de proceder a someter a su consideración la aprobación en lo general del Dictamen número CGR 2021-2024/006-2021/ Aprobación definitiva de Reglamento, relativo a la Iniciativa de Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Les pregunto ¿si existe alguna reserva para su registro previa a su discusión?

Tiene la palabra la regidora María de los Dolores Suárez.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Buenos días a todos.

Aplaudo el esfuerzo que se ha hecho para el diseño minucioso para el Reglamento de Parques Emblemáticos, también agradezco a la ciudadanía.

Regidora, perdón, discúlpeme que la interrumpa, sería para reserva, si va a reservar algún artículo, si no, enseguida vamos a dar oportunidad, para que haga alguna manifestación, si así lo tiene a bien.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Una disculpa, gracias.

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

Muy bien, ¿alguna reserva en relación a los artículos?

Bien, continuando con el proceso reglamentario, someto a su consideración la aprobación en lo general del Dictamen número CGR 2021-2024/006-2021/ Aprobación definitiva de Reglamento, relativo a la Iniciativa de Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León.

¿Existe algún comentario?

Ahora sí Regidora, si gusta hacer uso de la palabra y posteriormente la regidora Brenda Tafich.

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

Bueno, ya les dije buenos días.

Aplaudo el esfuerzo que se ha hecho para el diseño minucioso para el reglamento de parques emblemáticos, también agradezco a la ciudadanía el haber dado sus aportaciones, así como sus preocupaciones, mediante la consulta pública.

Creo que el propósito del reglamento es bueno, pero lo encuentro ambiguo en cuanto a dos puntos.

Los eventos masivos y lo que implica para el municipio y sus habitantes, ya que sin ningún reglamento específico y estricto de manera individual para cada parque, según sea la condición de cada parque, se puede salir de control y los ciudadanos, perderían la paz y concordia en sus colonias.



Y número dos, la concesión de predios, para que con la renta se solventen los gastos de los mismos, ya que el artículo 115 de la Constitución Política Mexicana, fracción III, los municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes, inciso g, calles, parques y jardines, y su equipamiento.

Razón por la cual el sampetrino, tiene derecho constitucional a que nosotros como Ayuntamiento, le proveamos de parques, así como de su manutención, pero no me queda muy claro que, si bien es nuestra competencia, se necesitan más recursos.

En las consultas públicas, un buen número de ciudadanos, se opusieron a este punto.

Gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Gracias, en seguida tiene el uso de la palabra, la regidora Brenda Tafich.

Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau. Gracias Secretario.

Sí, bueno, a mí tampoco me queda muy claro el tema de los eventos masivos, ni tampoco cuanto comercio está considerado en cada uno de los parques.

Para que, en un futuro, esto llegue a ser sostenible. Este organismo llegue a ser sostenible, de entrada, la gente no quiere eventos masivos y sin un manual previo de operación de cada uno de los parques, a los vecinos les preocupa mucho que estén saturados de comercio.

Porque yo no creo que, con unas bicicletas o unas crepas, o con un cafecito y una fiesta infantil, vaya a salir para el mantenimiento de todo el parque.

Siempre las actividades recreativas han sido gratuitas y abiertas para todo el público.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Bien, al no haber más comentarios. Perdón, tiene el uso de la palabra la regidora María Estela Yturria.

Regidora, C. María Estela Yturria García. Nada más quisiera aclarar que, las personas que están poniendo los reglamentos y los lineamientos de todos estos parques, son especializadas en ese tema, y están viendo lo mejor, y por supuesto no queremos. No se quiere molestar a los vecinos, pero si hay. Evento masivo puede ser a lo mejor, una fiesta de navidad o lo que sea.

Y es eventual, no es todos los días.

Y se van a ver otras maneras de como recabar dinero.

Entonces, tiene muchas bondades, pero, principalmente la bondad mejor es que se va a garantizar que estos parques sigan funcionando de la mejor manera, limpios y en orden.

Gracias.

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

Tiene el uso de la palabra, el regidor Eduardo Aguilar.

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Sí, muchas gracias Secretario, buenos días. Nada más yo quiero reiterar los beneficios de esta figura.

Creo que uno de los elementos más orgullosos de nuestra comunidad, que más orgullo nos da, son los espacios públicos, y la reciente renovación de nuestros parques.

En este sentido si es importante garantizar el mantenimiento y el buen estado, no, que en las siguientes administraciones al no ser un proyecto emblemático de las que continúen, las van abandonar, dejarlos en mal estado, como los habíamos estado recibiendo.

Esta figura no es algo nuevo, no, los parques más importantes del mundo tienen este proceso, es un consejo ciudadano que va a permitir que los ciudadanos garanticen el mantenimiento y el buen funcionamiento de los parques, las actividades, los eventos.

En ningún momento se habla de concesión, se habla de distintos servicios que se puedan generar en este espacio, esto no quiere decir que los parques se van a privatizar, van a ser públicos, son públicos y no van a dejar de ser públicos, entonces, hacer mucho énfasis en eso.

Y algo muy importante que, bueno, no se espera que con los eventos o actividades que aquí se den, se mantenga el parque, no, tiene que seguir. En su caso va a haber subsidios públicos para garantizar esto.

Y por último quería mencionar que, los eventos masivos, bueno, no interpretarlo así, no quiere decir que aquí va a haber conciertos, no van a traer a Luis Miguel aquí.



Habido muchas actividades, que han sido muy bien recibidas como el Ballet de Monterrey, estuvieron los Alebrijes en el Capitán, en los eventos de navidad, etcétera.

Entonces son el tipo de actividades que no impacta a los vecinos, más que si nos generen beneficios culturales y oportunidades de sana convivencia.

Muchas gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Permítame Regidora, en el orden sigue el presidente municipal y después sigue usted. Tiene la palabra el Presidente Municipal.

El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó: Gracias Secretario.

Precisar algunos puntos que estoy seguro que son de interés para la comunidad y, sobre todo, muy contento de poder platicarle esto a la comunidad.

Pues, aprovechando que la gente está muy contenta, yo diría como nunca, con el estado de nuestros espacios públicos y particularmente de nuestros parques, son parques que realmente nos hacen sentirnos orgullosos, son parques de clase mundial, y que son parte ya de nuestro patrimonio como comunidad.

Entonces, esto requiere una gestión al nivel de la infraestructura, y es este gobierno, el que tiene la responsabilidad que, si estamos poniendo la infraestructura a ese nivel, poner el nivel del mantenimiento al mismo. En la misma escala.

Y quiero decir, que hay más de un año de trabajo en entender las mejores. Por supuesto, que tiene derecho a decir lo que les guste y a lo decir lo que no les gusta, en base a lo que se les vaya ocurriendo, no tienen por qué ser profesionales en el tema, y nosotros escuchamos.

Pero nosotros como gobierno profesional, si tenemos la obligación de entender las mejores prácticas y apegarnos a este estándar.

Entonces, este reglamento y el organismo, trae como referente las mejores prácticas internacionales.

Segundo. Orden de gobierno.

Precisamente, para asegurar el mantenimiento y las prácticas de los parques, y el beneficio público y el uso abierto se mantenga, estamos creando un órgano de gobierno, con minoría de servidores públicos, con mayoría de ciudadanos sin cargo público, que le da continuidad al buen mantenimiento y a la defensa de los parques, en eso estamos todavía más sólidos en la defensa del bien público, que hay detrás de los parques.

Tercero. Fuente de ingreso.

Precisamente, apegado a las prácticas internacionales, se requiere tener una fuente sostenible de ingresos, para ser responsables con las finanzas públicas municipales, en donde la principal fuente de ingresos, como en otros lados, son precisamente los recursos públicos, en donde hay aportaciones de donativos, que es algo bien importante.

Ustedes mismos han visto, como en la renovación de los parques el apoyo de las empresas, los donativos fue algo bien importante para el equipamiento, igualmente lo será, como lo es en otras partes para el sostenimiento del órgano.

Y como lo dice el reglamento, algunos permisos que de bienes que se pueden ofrecer en los parques, la experiencia más padre, como ha sido toda la vida en el parque Mississippi desde que somos niños, como es en los mejores parques, tener la posibilidad de comprarte un cafecito.

Entonces, estas tres fuentes, ninguna. En lo individual, sin estas tres fuentes dan la calidad de sostenimiento que queremos.

Tercer. El mantenimiento de parques de este tipo se vuelve más complejo, ya tenemos agua, tenemos pistas de tarta, tenemos pasto sintético, tenemos. Y eso requiere el nivel de especialidad para que siempre estén como nuevo, que es nuestra aspiración.

Entonces, que se sepa que este es un gobierno, que siempre ha buscado transformaciones, en búsqueda de estar en el estándar de las mejores prácticas, porque ese es el nivel de servicio que merece la comunidad de su gobierno, y hacia allá nos seguiremos moviendo, y va a ser un gran referente a nivel nacional, que la comunidad que le interese el tema de los parques, que sepa que San Pedro Parques, se convertirá muy pronto en referente nacional, de cómo se mantienen los parques en las ciudades que tiene esto como un gran valor.

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

Tiene el uso de la palabra la regidora Rosario Galván.

Si puede tomar el micrófono.



Regidora, C. María Del Rosario Galván García. Nada más que. Parques y Jardines no están muy claro los de los eventos masivos, hubieran puesto, se va a hacer así, así, así. No se plasmó nada, se queda en el aire.
Pero los parques.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Gracias tiene el uso de la palabra la regidora Daniela Gómez.

Regidora, C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero. Buenos días, no, paso mi palabra al Alcalde, ya dijo mis puntos.
Gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Perfecto, tiene el uso de la palabra, entonces, el regidor Javier González Alcántara.

Regidor, C. Javier González Alcántara Cáceres. Gracias, déjenme anda más regreso aquí.
Ya.

Yo veo muy bien, la propuesta que estamos votando ahorita, a verdad, al principio me sorprendí un poquito por los comentarios, pareciera que estuviéramos aprobando un reglamento comercial, como para nada es así.

Ya lo dijeron mis compañeros, creo que los sampetrinos están muy contentos, con el estado actual de los parques y la idea es precisamente mediante este organismo que estamos aprobando, mantenerlos así, como nuevos, siempre.

Que los sampetrinos siempre estemos muy orgulloso de los parques.

Tenemos parques muchos más bonitos de los que teníamos antes, más complejos, Enel sentido de como lo dijo el Alcalde, tiene agua, infraestructura nueva de primer nivel, la ide es mantenerlos así.

Y, solamente vamos a poder mantenerlos así, mediante el organismo, que se encargue precisamente del mantenimiento del parque.

Ahorita quién está encargado del mantenimiento de los parques, nada más la Secretaría de Servicios Públicos.

Es muchísimo trabajo, Servicios Públicos se encarga de muchas otras cosas, como es alumbrado, mantenimiento de infraestructura pública.

Entonces, veo muy bien, que hay un organismo que se especialice precisamente en el cuidado de los parques, porque ya viene a ser un. Los parques ya son un patrimonio muy importante en San Pedro, ahorita ya la gente piensa en San Pedro y piensa en parques, que la verdad antes no pasaba.

Entonces, lo veo bien y luego. Digo, para responder un poquito a la genuina inquietud que pudieran tener algunos compañeros respecto a que supuestamente está muy ambiguo, el tema de supuestos eventos en parques, porque no hay regulación.

A ver, hay que recordar que ahorita quien otorga los permisos, es el Director de Comercio.

Entonces, bajo un marco jurídico existente, ese marco jurídico existente, no se elimina, sigue vigente, las mismas reglas que aplica ahorita, siguen vigentes, la única excepción es, que ahora, en el otorgamiento de permisos en vez de tenerlo respecto al os parques emblemáticos, en vez de tenerlos nada más el Director de Gobierno, ahora también va a intervenir una persona que es el Director General de San Pedro Parques.

Y cuando se hable de eventos o permisos un poco más complejos, interviene también el consejo ciudadano, que ahorita no pasa.

Entonces, pues la verdad, yo desestimaría esa preocupación, al contrario, hay más regulación, hay una especie de Cabildo ciudadano especialmente para el tema de decisiones importantes en los parques, cuestión que ahorita no hay.

Entonces, pasamos, al contrario, pasamos de un manejo 100 por ciento gubernamental de los parques, estamos pasando a una administración, a una vigilancia, a una organización ciudadana de los parques.

Entonces, yo la verdad estoy muy satisfecho, con lo que estamos aprobando ahorita, creo que es un gran paso para el municipio, y estoy seguro que los demás municipios van a copiar esto que estamos haciendo, porque como ya lo dijo el Alcalde, esto es de primer mundo y esto simplemente replica las mejores prácticas de otros lados.



El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Gracias Regidor. Muy bien, al no haber más comentarios, someto a votación el siguiente ACUERDO:

Se aprueba en lo general el Dictamen número CGR 2021-2024/006-2021/ Aprobación definitiva de Reglamento, relativo a la Iniciativa de Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos 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, 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 A favor

C. María Del Rosario Galván García En contra

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankenau En contra

C. María de los Dolores Suárez Garza Abstención

SE APRUEBA POR MAYORÍA, con 12 votos a favor, 2 votos en contra de las regidoras Rosario Galvan y Brenda Tafich, y 1 abstención de la regidora María de los Dolores Suárez Garza.

Al no haber reservas y de acuerdo con lo establecido en el Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, se tiene por aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen número CGR 2021-2024/006-2021/ Aprobación definitiva de Reglamento, relativo a la Iniciativa de Reglamento Orgánico del Sistema de Parques Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Continúa con el uso de la palabra la Síndica Segunda Martha María Reynoso Elizondo, Presidenta de la Comisión de Gobierno y Reglamentación, para la presentación del siguiente dictamen.

Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo. Gracias señor Secretario, buenos días.

Se presenta a su consideración el dictamen número CGR 2021-2024/007-2021/ APROBACIÓN DEFINITIVA DE REGLAMENTO.



DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento

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

Los suscritos integrantes de la Comisión de Gobierno y Reglamentación del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en términos de lo previsto por los artículos 33 fracción I, inciso b), 38, 40 fracción I, 222, 223, 224, 227 y 228 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 29, 30, 31 fracción III, 35 fracción I, 36 fracción I, 40, 49, 50, 56, 58 y demás relativos y aplicables del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentamos a esta Autoridad el **dictamen** de la **Iniciativa de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León**, mismo al que le fue asignado el número **CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento**.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Que mediante oficio número OPM-6/2021 el C. Miguel Bernardo Treviño De Hoyos, Presidente Municipal, haciendo uso de las facultades que le son conferidas en los artículos 15 y 16 fracción IX del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García; 3 fracción V, 93 fracción I y 94 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentó **Iniciativa de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León**, ante la Secretaría del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO.- En fecha 19-diecinueve de octubre del 2021-dos mil veintiuno, el Lic. José Dávalos Siller, Secretario del Republicano Ayuntamiento, con fundamento en el artículo 94 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó a ésta Comisión, mediante oficio SA/057/2021, la **Iniciativa de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León**.

TERCERO.- El pasado 26-veintiséis de octubre del 2021-dos mil veintiuno se llevó a cabo la Segunda Sesión Ordinaria del mes de octubre del Republicano Ayuntamiento, en la cual se aprobó dar inicio a la Consulta Pública de la **Iniciativa**





2

de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por un término de 20-veinte días hábiles, dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 1, 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; artículos 33 fracción I, inciso b), 38, 40 fracción I, 222, 223, 224, 226, 227 y demás relativos aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 92, 93, 94, 95, 96, 98 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

CUARTO.- La iniciativa de Reglamento en comento así como el dictamen aprobatorio del Análisis de Impacto Regulatorio, con número de oficio SRA/CMMR/38-2021, emitido por el Lic. Patricio Miguel Villarreal Guerra, Titular de la Comisión Municipal de Mejora Regulatoria de San Pedro Garza García, Nuevo León, fueron puestos a disposición de la ciudadanía mediante Consulta Pública y Convocatoria respectiva, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 08-ocho de noviembre del 2021-dos mil veintiuno así como en la página oficial de Internet del Municipio en el hipervínculo www.sanpedro.gob.mx (consultas públicas) por un término de 20-veinte días hábiles y su convocatoria en 02- dos periódicos de mayor circulación, siendo estos el Periódico El Norte y Milenio durante los días 08-ocho y 09-nueve de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, dando cumplimiento a lo señalado en los numerales 227 fracción V de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el diverso 98 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento y el 32 de la Ley de Mejora Regulatoria y Simplificación Administrativa del Estado de Nuevo León.

QUINTO.- La Consulta Pública concluyó el día 07-siete de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, en ese sentido el Secretario del Republicano Ayuntamiento, el Lic. José Dávalos Siller, tuvo a bien informar a ésta Comisión mediante oficio SA/155/2021 de fecha 08-ocho de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, que como resultado de la Consulta Pública **se recibieron 59-cincuenta y nueve** opiniones, propuestas o planteamientos respecto a la iniciativa de Reglamento, de las cuales se dará cuenta en el apartado de CONSIDERACIONES del presente dictamen.

SEXTO.- Con el propósito de observar lo establecido en la fracción II del artículo 40 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento, se mencionan los apartados más relevantes de la exposición de motivos, misma que a continuación se inserta:



"EXPOSICIÓN MOTIVOS

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

2



3

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano fue publicada en el Periódico Oficial de la Federación el 26 de noviembre del 2016, el referido instrumento normativo tiene entre sus fines el establecer las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos del país, con pleno respeto a los derechos humanos, de la progresividad del espacio público, así como un especial énfasis en la movilidad urbana, no se omiten las causas origen de las principales problemáticas en las ciudades y se establecen normas dirigidas en promover los usos mixtos, siempre y cuando estos no amenacen la salud, integridad y seguridad de las personas o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje, electricidad o la Movilidad. Esta nueva Ley, propone y dispone nuevas y modernas formas de entender y regular las ciudades en México; los principios que dan sustento a la normativa son los siguientes:

I. *Derecho a la ciudad.* Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

II. *Equidad e inclusión.* Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

III. *Derecho a la propiedad urbana.* Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;

IV. *Coherencia y racionalidad.* Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;

V. *Participación democrática y transparencia.* Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas,

3

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.





planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;

VI. *Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;*

VII. *Protección y progresividad del Espacio Público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciada por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;*

VIII. *Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;*

IX. *Sustentabilidad ambiental. Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el Crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques, y*

X. *Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.*

Podemos observar como estos principios se centran en mejorar la calidad de vida en las ciudades, así como mejorar y renovar la infraestructura en el lugar donde se vive, trabaja y se realizan las actividades recreativas, evitando caer en los errores



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Justicia y Libertad
Centro, C. P. 66290
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (511) 5400-4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

4

MPC



5

relacionados con la planeación urbana en años pasados en donde uno de ellos fue el que se le dio una especial importancia al uso del vehículo particular sobre otros medios alternos de transporte ocasionando que la ciudad se fuera dispersando gradualmente, llegando a convertirse en lo que hoy aqueja en muchos aspectos a los ciudadanos como en la salud pública, el tráfico, la infraestructura rebasada, los problemas de movilidad, etc., además de afectar directamente al medio ambiente; en el aspecto económico también existe una problemática importante ya que la infraestructura se va deteriorando sin posibilidades de rehabilitarla debido al bajo aprovechamiento de la misma.

Fiel a estos principios y cumpliendo con el transitorio tercero de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el 27 de noviembre del 2017 se adecua la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, donde además establecer la congruencia con la normativa General, se adicionaron artículos relacionados con lineamientos urbanísticos, principalmente el Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) y en la normativa de cajones de estacionamientos, donde se busca obtener una mayor flexibilidad en la exigencia de los mismos ya que es claro el hecho de que el tener un mínimo de cajones de estacionamientos promueve e incentiva el tráfico de vehículos privados provocando la problemática que vivimos actualmente en el Área Metropolitana de Monterrey y su periferia.

Las propuestas de normativa en el presente **Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de San Pedro Garza García**, se basan en tres atributos principales; en primer lugar; ser congruente con los principios normativos de las leyes de ordenamiento urbano general y estatal, en segundo lugar; complementar y encausar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano visión 2030, mismo que fue actualizado y congruente con la Ley General y estatal en materia de ordenamiento territorial y que fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 110 III del día 4 de septiembre del 2020, y como tercer punto; corregir y ajustar varias imprecisiones y errores en el reglamento mismos que no se habían corregido y causaban confusión y falta de precisión al momento de determinar acciones urbanas.

Entre las principales innovaciones al Reglamento relacionado con el segundo atributo, está la "Iniciativa para desincentivar usos comerciales (plazas comerciales) y de servicios (oficinas) en el municipio", esto deriva de la problemática relacionada con el modelo urbano que se estableció en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano visión 2030 (Aprobado en el 2014 y vigente al momento) en el cual se define el modelo urbano a seguir, siendo este el encausar mediante el otorgamiento de lineamientos urbanísticos mayores beneficios inmobiliarios en la construcción de oficinas, comercio y servicios (plazas comerciales) y vivienda multifamiliar de gran tamaño, ocasionando



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 5400-4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

5



6

que años después se vieran las externalidades negativas de este modelo, como el inusual tráfico diario que todos los días entra y sale del municipio para satisfacer las necesidades comerciales y de servicios o para trabajar en estos sectores; otro aspecto importante es que, derivado de incentivar vivienda de gran tamaño, y sumándole el alto costo de la tierra y una exigencia alta de cajones de estacionamiento provoco que se ofrezcan productos inmobiliarios para inversionistas a largo plazo, dejando desatendido el mercado de jóvenes sampetrinos en edad de casarse e independizarse que no pueden encontrar opciones y alternativas de vivienda asequible y tienen que emigrar fuera del municipio, usualmente en la periferia, en los municipios de Santa Catarina y Monterrey, provocando que diariamente entren y salgan del municipio en donde hacen su vida profesional y de convivencia; para ello se propone exclusivamente en zonas determinadas en los planes parciales o en donde las políticas de ordenamiento del territorio sean las de Consolidación, Mejoramiento o Crecimiento, que son las zonas en donde ya se permite los usos de suelo multifamiliares, comerciales y de servicio los Aprovechamientos urbanos optativos, los cuales consisten en el otorgamiento de mayor potencialidad en densidad condicionada al cumplimiento de los lineamientos establecidos, así como al otorgamiento al Coeficiente de Uso de Suelo Optativo, también sujeto al pago de contribuciones específicas para el mejoramiento de la infraestructura y el equipamiento urbano para dar sustento a dichos incrementos, estas iniciativas no alteran las alturas determinadas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano. Se contempla que esta iniciativa permita retener y mantener un porcentaje de la población dentro del municipio, sin tener que salir de él, además de que esto traerá un beneficio en la disminución del tráfico, contaminación y hechos viales que afectan al municipio.

Otro aspecto importante es resolver la problemática de varias colonias que en su momento y por falta de responsabilidad de sus desarrolladores no fueron entregadas en tiempo y forma al municipio (municipalización) lo que con el paso del tiempo ha ocasionado que existan vecinos que no pueden ejercer el presupuesto participativo, además de tener una infraestructura ineficiente a la que el municipio no puede reparar debido a que no se ha formalizado esa entrega, para ello se propone el artículo 298 en concordancia con el transitorio segundo, en donde a petición expresa de la mayoría de los vecinos se podrá solicitar a la máxima autoridad del municipio se reciba la colonia o fraccionamiento, sin eximir al desarrollador de su responsabilidad, el cual tendrá procedimientos de cobro con la Tesorería municipal para responsabilizarse de los servicios pendientes por ejercer, así como los nuevos trabajos que se tengan que realizar.

Cabe mencionar que se incorpora la figura del Verificador Responsable del Tramite, el cual va ligado con la Ventanilla Express, donde los tramites que se realicen en la Secretaria y que los estudios y documentos vengán ante firmados por los Verificadores

6

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MPC





Responsable del Trámite podrán tener un permiso en 45 días hábiles, ya que se entiende que todos los estudios y dictámenes estuvieron revisados por estos profesionales, esta iniciativa elevará la calidad profesional de los gestores externos que acompañan a los ciudadanos en sus trámites, ya que se exige que estos sean profesionales con cédula vigente en materia relacionada con la construcción y diseño arquitectónico, así como deberán de estar incorporados en un Colegio de Profesionales debidamente establecido y deberán de aprobar un examen de conocimientos básicos de leyes, reglamentos y planes urbanos a nivel estatal y municipal.

Adicionalmente para evitar la duplicidad de normas, se omitió todo lo referente a las Aceras y Banquetas, ya que el municipio cuenta con un reglamento que regula y determina a los responsables para cuidar y mantener ese espacio público por excelencia.

Relacionado con los puntos antes mencionados se incorporan normas específicas relacionadas con la planeación de los distritos de desarrollos específicos (DDE) o polígonos de actuación, con la intención de lograr una mejora en los diversos distritos del municipio realizando planes parciales de cada zona particular que requiere de normas particulares para resolver la problemática que será detectada en los respectivos diagnósticos.

Se omite del presente reglamento mencionar los giros SARE (Solicitud de Apertura Rápida de Empresa) permitidos ya que estos estarán en el manual SARE correspondiente, haciendo del presente reglamento un instrumento normativo más ágil y preciso.

Uno de los propósitos más importante del Reglamento es para mejorar la expedición de trámites y servicios relacionados con desarrollo urbano, así como proteger y cuidar las áreas habitacionales unifamiliares preservando su estilo de vida y delimitando muy puntualmente la ubicación en donde podrán desarrollarse vivienda multifamiliar, junto con comercio y servicios (Uso Mixto).”

SÉPTIMO.- Para efectuar el estudio de la Iniciativa que se nos presenta, esta Comisión procederá a analizar el contenido íntegro de las mismas y a emitir el dictamen correspondiente, tomando de orden legal, las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Esta Comisión es competente para someter a la consideración de este Órgano Colegiado, la presente iniciativa en términos de lo previsto por el artículo 115

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.





de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los artículos 33, fracción I, inciso b), 40, fracción I, 222, 223, 226, 227 y demás relativos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, así como los artículos 29, 30, 31 fracción III, 35 fracción I, 36 fracción I, 40, 49, 50, 56, 58 y demás relativos y aplicables del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115 fracción II en correlación con el artículo 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, le atribuye a los Ayuntamientos la facultad de aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal, que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana.

TERCERA. Atendiendo a lo señalado en el inciso b) fracción I del artículo 36 del Reglamento que contiene la normatividad para la organización interna del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, su funcionamiento y los procedimientos de deliberación y resolución, la Comisión de Gobierno y Reglamentación tiene, entre otras, la atribución de dictaminar las iniciativas de reglamentos y reformas a éstos.

CUARTA. El Municipio de San Pedro Garza García, dispone a través del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, las bases generales para la expedición de los Reglamentos municipales establecidos en la Ley de Gobierno Municipal, otorgándole facultad al Republicano Ayuntamiento para la derogación, abrogación o reforma de los Reglamentos municipales, teniendo el derecho de presentar iniciativa, el Presidente Municipal, los Síndicos y Regidores; y los ciudadanos del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

QUINTA. Como resultado del período de consultan pública, se registró una importante participación ciudadana en cada una de las vías aperturadas para tal efecto, recibándose 59-cincuenta y nueve opiniones, propuestas o planteamientos sobre la Iniciativa de Reglamento que nos ocupa, las cuales fueron presentadas en tiempo y forma de manera física y electrónica como a continuación se indica:

- a) 28-veintiocho por escrito en las oficinas de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento en la Presidencia, las cuales se integran al presente dictamen como ANEXO 1 y su análisis de procedencia se integra en el Anexo 2.





- b) 13-trece vía correo electrónico, en las direcciones publicadas en la página de internet del Gobierno Municipal, cuyo análisis de procedencia se integra en el Anexo 2; y
- c) 18-dieciocho directamente en la plataforma en línea habilitada en la página de internet del Gobierno Municipal, cuyo análisis de procedencia se integra en el Anexo 2.

SEXTA. A efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 98 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y 440 del Reglamento de Participación y Atención Ciudadana del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se entra al estudio y análisis de las 26-veintiséis opiniones, propuestas y planteamientos presentados – no repetidos- considerándose lo siguiente:

- a) Se atenderá y dará respuesta a las opiniones, propuestas y planteamientos, aunque no se haya dado cumplimiento formal a lo establecido en la Convocatoria, no estén debidamente fundamentados o no tengan relación directa con la consulta pública;
- b) Por economía procesal, las opiniones, argumentos, planteamientos o sugerencias que fueron presentados y que son similares en contenido, argumentos o redacción se agruparán en cada uno de los Considerandos siguientes en razón de su identidad o igualdad, por lo que se dará respuesta transcribiendo la parte central o medular de su opinión, planteamiento o sugerencia similares o iguales, así como la respuesta proyectada por la Comisión y que se presentará a la consideración del Pleno del Ayuntamiento; y
- c) En todas y cada una de las respuestas, en términos de Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y toda vez que es responsabilidad de todo sujeto obligado, proteger y resguardar la información clasificada como reservada o confidencial, estableciéndose como información confidencial, aquella relativa a particulares que no es accesible a terceros, salvo que medie el consentimiento de su titular, así también, se considera información confidencial la que contiene datos personales concernientes a una persona identificada o identificable, entendiéndose por datos personales, entre otros, a la información numérica, alfabética, gráfica o de cualquier otro tipo concerniente a una persona física identificada o identificable, relativa al domicilio particular, número telefónico particular, cuenta personal de correo electrónico, ideología, opiniones políticas, convicciones filosóficas, y toda aquella que permita la identificación de la misma, por lo que al no mediar consentimiento por escrito de los ciudadanos, se reservará toda la información confidencial correspondiente a sus datos personales. Por lo que





10

los datos personales que se consignan en el Anexo 1 del presente dictamen, son únicamente para el conocimiento de los integrantes del Republicano Ayuntamiento, precisándose en el Acuerdo CUARTO del presente dictamen que éste, para mayor difusión, se publique íntegramente en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal únicamente con su ANEXO 2.

Para efecto de dar contestación a las manifestaciones de la ciudadanía toda referencia al género masculino o femenino en el dictamen, se identificarán de forma indistinta con la palabra ciudadano o proponente.

SÉPTIMA. Los integrantes de esta Comisión de Gobierno y Reglamentación estiman procedente que para explicitar de manera clara la revisión y análisis de las propuestas y planteamientos recibidos en el periodo de consulta pública, las mismas se inserten de manera resumida en una tabla en formato Excel que se identifica como Anexo 2 que forma parte íntegra del presente dictamen y en su elaboración y contenido contó con el apoyo técnico del personal de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano en términos de lo establecido en los artículos 86 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 21, 24 fracción VI, 38, 67 fracciones II y IX del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León. El documento en Excel denominado: ANÁLISIS Y RESPUESTA A LAS OPINIONES, PLANTEAMIENTOS Y PROPUESTAS RECIBIDAS DURANTE LA CONSULTA PÚBLICA contiene las siguientes columnas: la primera a la izquierda integrada en la letra B del documento en Excel señala en orden ascendente el número de la propuesta recibida; enseguida a la derecha la columna integrada en la letra C del documento en Excel, consigna el nombre del ciudadano proponente; enseguida a la derecha la columna integrada en la letra E del documento en Excel, consigna de forma resumida la opinión, planteamiento o propuesta recibida; enseguida a la derecha la columna integrada en la letra F del documento en Excel, consigna las conclusiones de la opinión técnica; enseguida a la derecha la columna integrada en la letra G del documento en Excel, consigna el sentido de la respuesta del dictamen técnico, es decir, si es procedente, parcialmente procedente o improcedente.

OCTAVA. Los integrantes de esta Comisión de Gobierno y Reglamentación en ejercicio de las facultades y atribuciones establecidas en la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y en el Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, específicamente en la disposición normativa número 96, estima procedente realizar algunos ajustes al texto de diverso articulado, atendiendo a las propias atribuciones de la Comisión de Gobierno y Reglamentación, a la opinión técnica del personal de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y a las opiniones analizadas y



MPS



referidas en el Anexo 2 del presente dictamen, quedando la redacción en el dictamen a aprobar en definitiva en los términos establecidos en la Consideración **DÉCIMA QUINTA**.

11

NOVENA. La Comisión de Gobierno y Reglamentación actuando conforme a sus facultades previstas en los ordenamientos jurídicos estatales y municipales aplicables, entra al estudio y análisis de la Iniciativa que nos fue turnada, subrayando que el objeto es regular el desarrollo urbano en todo el territorio del municipio, promoviendo la sana convivencia entre los espacios que albergan las diferentes actividades, la protección a la naturaleza, la sustentabilidad, el desarrollo económico y la calidad de vida de sus habitantes.

DÉCIMA. Dicho Reglamento contiene las bases para la adecuada aplicación del Plan o los Planes o Programas Parciales garantizando el respeto a los objetivos que en ellos se plantean; delimitando las atribuciones y responsabilidades de las distintas unidades administrativas y órganos de gobierno del municipio competentes en materia de desarrollo urbano; y estableciendo los mecanismos de participación y trabajo conjunto con los ciudadanos del municipio y los especialistas en el ámbito del desarrollo urbano.

DÉCIMA PRIMERA. Dentro de las principales características que posee el presente Reglamento se encuentra el desincentivar usos comerciales (plazas comerciales) y de servicios (oficinas) en el municipio, esto deriva de la problemática relacionada con el modelo urbano que se estableció en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano visión 2030 (Aprobado en el 2014 y vigente al momento) en el cual se define el modelo urbano a seguir, siendo este el encauzar mediante el otorgamiento de lineamientos urbanísticos mayores beneficios inmobiliarios en la construcción de oficinas, comercio y servicios (plazas comerciales) y vivienda multifamiliar de gran tamaño.

DÉCIMA SEGUNDA. Es de mencionarse que, para mayor conocimiento del nuevo **Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León**, es preciso señalar la conformación del mismo, el cual consta de 485-cuatrocientos ochenta y cinco artículos, distribuidos en Dieciséis Títulos cada uno dividido en Capítulos y Secciones, y un apartado específico de cinco artículos Transitorios, como a continuación se describe:

El **TÍTULO PRIMERO**, denominado “**DISPOSICIONES GENERALES**”, destinado a regular lo referente al objeto, las autoridades competentes para la aplicación del Reglamento, sus atribuciones y las definiciones.





El TÍTULO SEGUNDO, denominado “NORMAS PARA REGULAR LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO”.

El TÍTULO TERCERO, denominado “ZONAS HABITACIONALES”.

El TÍTULO CUARTO, denominado “ZONAS DE COMERCIO, SERVICIO Y DE EQUIPAMIENTO PRIVADO”.

El TÍTULO QUINTO, denominado “ZONAS DE DESTINOS DEL SUELO”.

El TÍTULO SEXTO, denominado “ESTACIONAMIENTOS”.

El TÍTULO SÉPTIMO, denominado “CONJUNTO URBANO”.

El TÍTULO OCTAVO, denominado “APROVECHAMIENTOS URBANOS OPTATIVOS”.

El TÍTULO NOVENO, denominado “DE LOS PLANES O PROGRAMAS PARCIALES”.

El TÍTULO DÉCIMO, denominado “ORDENAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN”.

El TÍTULO DÉCIMO PRIMERO, denominado “PREVENCIÓN DE SINIESTROS, PELIGROS Y RIESGOS”.

El TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO, denominado “DEL PROCEDIMIENTO PARA LOS TRÁMITES Y LA EMISIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES”.

El TÍTULO DÉCIMO TERCERO, denominado “ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS Y SU ACTUACIÓN”

El TÍTULO DÉCIMO CUARTO, denominado “MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES, SANCIONES, INSPECCIÓN Y VIGILANCIA”

El TÍTULO DÉCIMO QUINTO, denominado “DE LOS TRÁMITES EN LÍNEA”

El TÍTULO DÉCIMO SEXTO, denominado “MATRIZ DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO”

TRANSITORIOS

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

12



1.3

DÉCIMA TERCERA. Es importante resaltar, tal como se advierte en los artículos transitorios que el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, abroga al Reglamento actual que fuera publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, el 13 de octubre del 2014.

DÉCIMA CUARTA. La suscrita Comisión de Gobierno y Reglamentación en ejercicio de las facultades y atribuciones establecidas en la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y en el Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, específicamente en el numeral 96 del reglamento municipal en cita, estimamos procedente realizar algunos ajustes al texto de diverso articulado en lo que hace a cuestiones ortográficas, tipográficas, gramaticales, orden numérico de fracciones, quedando su redacción en el dictamen a aprobar, en definitiva.

DÉCIMA QUINTA. En ese orden y de conformidad con lo establecido en los artículos 1, 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; numerales 1, 15, 33 fracción I, inciso b), 38, 40 fracción I, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, artículos 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de este Municipio; esta Comisión de Gobierno y Reglamentación del Republicano Ayuntamiento, presenta propuesta de dictamen respecto de la **Iniciativa de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León**, en los siguientes términos:

ÚNICO. – Se crea el **Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León**, para quedar como sigue:

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I OBJETO

Artículo 1.- Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés social y tienen por objeto:

- I. Regular en conjunto con el Plan de desarrollo urbano, los Planes o Programas Parciales, las demás leyes federales y estatales, el desarrollo urbano en todo el territorio del municipio, promoviendo la sana convivencia entre los espacios que albergan las diferentes actividades, la protección a la naturaleza, la sustentabilidad, el desarrollo económico y la calidad de vida de sus habitantes;





- II. Establecer las bases para la adecuada aplicación del Plan o los Planes o Programas Parciales garantizando el respeto a los objetivos que en ellos se plantean;
- III. Delimitar las atribuciones y responsabilidades de las distintas unidades administrativas y órganos de gobierno del municipio competentes en materia de desarrollo urbano; y
- IV. Establecer los mecanismos de participación y trabajo conjunto con los ciudadanos del municipio y los especialistas en el ámbito del desarrollo urbano.

CAPÍTULO II DEFINICIONES

Artículo 2.- Para los efectos de este Reglamento, se entiende por:

- I. Alineamiento: Delimitación señalada gráficamente sobre el plano correspondiente de un lote o predio, que indica la superficie de terreno necesaria para el alojamiento futuro de instalaciones, servicios públicos, equipamiento e infraestructura, que está obligado a dejar libre de construcción el propietario o poseedor del lote o predio;
- II. Alineamiento Vial: Espacio de la vía pública establecida mediante una autorización de conformidad con el Plan o Programas Parciales correspondientes, que determinan el límite actual o futuro de los lotes o predios colindantes respecto a una vía pública;
- III. Acción Urbanística: actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables y áreas rurales, tales como: subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos;
- IV. Altura de entrepiso: Altura entre dos losas, o entre firme y losa, que conforman un nivel de una edificación, medida del nivel superior de losa al nivel superior de losa o del nivel superior de firme al nivel superior de losa;
- V. Altura de edificación: Medida vertical de cada punto de la edificación determinada a partir del nivel de terreno natural, hasta el nivel superior de la última losa de la edificación. En el caso de losas inclinadas, la determinación de la altura se hará hasta el punto más alto de la losa;



MAR



15

- VI. Anuncio: Toda ilustración, símbolo, trazo, número, letra, palabra, frase, logotipo, marca, dibujo o cualquier signo que permita identificar y/o dirigir la atención a un bien, establecimiento, producto, servicio, espectáculo, evento, persona física o moral y en general cualquier mensaje o idea cuyo objeto sea su difusión, el cual sea fijado directa o indirectamente a edificaciones, estructuras, carteleras, carteles, paneles, bienes muebles o inmuebles, vehículos; así como la propaganda o publicidad que se comunica a través de material impreso, grafico, sonoro y/o luminoso;
- VII. Anuncio adosado: Todo aquel que use como base de sustentación las fachadas o cualquier pared de una construcción y se proyecte hacia el exterior del edificio o construcción;
- VIII. Área de preservación natural: Los parques urbanos, zonas de preservación ecológica, jardines públicos y demás análogas especificadas en el Plan de conformidad con la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley Ambiental del Estado y demás disposiciones legales y reglamentarias, en razón de sus características de valor ecológico o preservación ecológica, científica o paisajística. El área de preservación natural es área no urbanizable;
- IX. Área natural protegida: Son las áreas que se decreten como áreas naturales protegidas por los gobiernos federal o estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias. Quedan incluidas dentro de esta definición de forma enunciativa, más no limitativa, las siguientes: el "Parque Nacional Cumbres de Monterrey"; la "Sierra Las Mitras"; el "Arroyo Seco o San Agustín", según decretos emitidos por las autoridades federales y estatales, respectivamente. El área natural protegida es área no urbanizable;
- X. Área urbana o urbanizada: Superficie de suelo destinada a un uso, destino, giro o función de acuerdo al Plan y los Planes o Programas Parciales, ya sea para habitación, producción, comercio o servicio, y que forma parte del conjunto de edificaciones y trazado de calles, incluyéndose los cascos antiguos y las superficies que, aun no estando edificadas, han sido objeto de traza vial y urbanización con la aprobación de la autoridad competente e instalación de al menos dos de los siguientes servicios públicos: agua potable, drenaje sanitario, drenaje para el manejo integral de aguas pluviales, alumbrado público, energía eléctrica, transporte urbano, tránsito, seguridad pública y recolección de basura;
- XI. Área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano: Superficie de suelo en estado predominantemente natural que, por reunir las condiciones necesarias para ser dotada de servicios, se determina a través del Plan y los Planes o Programas Parciales como urbanizable o de reserva para el futuro crecimiento urbano;
- XII. Área no urbanizable: Áreas naturales protegidas, distritos de riego, zonas de recarga de mantos acuíferos, tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal; derechos de vía; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico,

*AWA*



16

artístico y cultural; terrenos inundables; y las que tengan alto riesgo que no sea mitigable y se encuentren señaladas como tales en el Atlas de Peligros y Riesgos, así como las demás áreas que como tales defina la Ley, el Plan, los Planes o Programas Parciales y los reglamentos en las que no se podrán realizar acciones de urbanización y crecimiento;

- XIII. Atlas de Peligros y Riesgos: Documento emitido o que sea emitido por el gobierno del estado de Nuevo León o por el Ayuntamiento en donde se establecen y clasifican las zonas de peligros y riesgos en el territorio municipal;
- XIV. Ayuntamiento: El Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León;
- XV. Barda: Obra, construcción o material que sirve para encerrar o delimitar físicamente un predio o lote, en cualquiera de sus colindancias. No tiene como función el soportar cargas o presiones, más que las de su propio peso;
- XVI. Bodega: Edificación utilizada exclusivamente para almacenamiento en al menos 80% de superficie de su área edificada y el resto será para áreas complementarias para la operación de la misma. No se considerarán como bodegas, entre otras, aquellas áreas destinadas a almacenaje de oficinas, restaurantes comercios de venta al menudeo y demás edificaciones habitacionales, comerciales, de servicios u otros, cuya función principal no sea el almacenamiento y al menos cuente con el porcentaje de superficie que se establece en este párrafo;
- XVII. Casa de asistencia: Vivienda unifamiliar habitada por su propietario y que presta servicio de alojamiento en las que habrá una sola área de cocina, de lavandería, de comedor, antecomedor y estancia recreativa;
- XVIII. Clausura: Acto administrativo mediante el cual la autoridad municipal competente, ya sea como sanción o como medida de seguridad, ordena la interrupción de actividades de los establecimientos, colocando los sellos o símbolos correspondientes;
- XIX. Coeficiente de absorción y área verde (CAAV): Lineamiento de construcción expresado en porcentaje, que resulta de dividir la superficie de terreno libre de techo, pavimento, sótano o superficie de cualquier material permeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde, infraestructura verde o arborización, entre la superficie total del predio o lote, multiplicado por cien:
- $$\% \text{ CAAV} = \frac{\text{superficie libre (m}^2\text{)}}{\text{superficie total del lote o predio (m}^2\text{)}} \times 100$$
- XX. Coeficiente de ocupación del suelo (COS): Lineamiento de construcción expresado en porcentaje, que resulta de dividir la superficie de desplante de cualquier



MRE



edificación techada, ubicada por arriba del nivel de terreno natural y no en sótano, entre la superficie total del predio o lote, multiplicado por cien:

$$\% \text{ COS} = \frac{\text{superficie de desplante (m}^2\text{)}}{\text{superficie total del lote o predio (m}^2\text{)}} \times 100$$

- XXI. Coeficiente de utilización del suelo (CUS): Lineamiento de construcción, expresado como factor, que determina la relación entre la superficie total construida, por construir o ambas en un lote o predio y la superficie del mismo:

$$\text{CUS} = \frac{\text{Superficie Total de Construcción (m}^2\text{)}}{\text{superficie total del lote o predio (m}^2\text{)}}$$

- XXII. CUS Optativo: Aprovechamiento urbano optativo, aplicable solo para las zonas determinadas por este reglamento, por los planes o programas parciales, que consiste en el otorgamiento de mayor potencialidad en CUS condicionada al cumplimiento de los lineamientos establecidos, así como al pago de contribuciones específicas para el mejoramiento de la infraestructura y el equipamiento urbano para dar sustento a dicho incremento;
- XXIII. Comisión: Es la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, o cualquier otra que la sustituya;
- XXIV. Conjunto urbano: Modalidad de aprovechamiento inmobiliario o acción urbanística consistente en una o varias construcciones, en un terreno o polígono con diversidad de giros, funciones y usos, sin vías públicas en su interior, que podrán o no estar sujetas al régimen de propiedad en condominio;
- XXV. Consejo municipal: Consejo municipal de desarrollo urbano a que se refiere la Ley y que se conformará en los términos de este Reglamento;
- XXVI. Consejo consultivo: Consejo consultivo de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y que se conformará conforme al Reglamento de Participación y Atención Ciudadana del Municipio;
- XXVII. Demolición: Proceso mediante al cual una edificación o construcción se derriba o destruye, de manera planificada y bajo las medidas de seguridad necesarias;
- XXVIII. Demolición parcial: Todo acto de demolición que implique derribar o destruir menos de un 50% de la superficie total de construcción (STC) existente en el lote o predio;





- XXIX. Demolición total: Todo acto de demolición que implique derribar o destruir más del 50% de la superficie total de construcción (STC) existente en el lote o predio;
- XXX. Densidad habitacional: El lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas permisibles por unidad de superficie, la cual puede ser bruta o neta;
- XXXI. Densidad habitacional bruta: El lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas por hectárea que se establece para las áreas urbanizables o de reserva para el crecimiento urbano en el Plan, Planes o Programas Parciales o en este Reglamento;
- XXXII. Densidad habitacional neta: El lineamiento urbanístico que indica la cantidad máxima de viviendas por unidad de superficie, y que establece la superficie mínima de terreno por lote o la superficie mínima de metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda en las zonas distintas a la habitacional unifamiliar. Esta densidad es la que se establece para las áreas urbanas o urbanizadas en el Plan, los Planes o Programas Parciales o en este Reglamento;
- XXXIII. Densidad optativa: Aprovechamiento urbano optativo, aplicable solo para las zonas determinadas por este reglamento y por los Planes o Programas Parciales, que consiste en el otorgamiento de mayor potencialidad en densidad condicionada al cumplimiento de los lineamientos establecidos, así como al pago de contribuciones específicas para el mejoramiento de la infraestructura y el equipamiento urbano para dar sustento a dicho incremento;
- XXXIV. Destinos de suelo: Los fines públicos a los que se prevea dedicar determinadas zonas o predios del municipio;
- XXXV. Distrito: Zona territorial resultante de la división del territorio municipal señalada en el plano E1.5 de Zonificación de Políticas de Ordenamiento del Territorio del Plan, los Planes o Programas Parciales para efectos de la planeación urbana;
- XXXVI. Distrito de desarrollo específico (DDE) o polígono de actuación específico: Es aquella zona que, ubicada dentro de un distrito, está sujeta a normas especiales que guían su desarrollo, con base en la identidad existente y en la visión a futuro y que podrá ser sujeta a acciones de mejoramiento urbano, de renovación y regeneración;
- XXXVII. Distrito de desarrollo específico o polígono de actuación Centro Histórico: Zona definida por decreto de declaratoria de zona protegida con el carácter de Centro Histórico para el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, publicado en el periódico Oficial del Estado del viernes 15 de Septiembre de 2006, mediante el cual se delimita la zona de protección del Centro Histórico y crea La Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García,



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

18



Nuevo León, donde se aloja la mayor concentración de edificaciones con valor histórico del Municipio;

- 19
- XXXVIII. Distrito de desarrollo específico o polígono de actuación específico Valle Oriente: Área del terreno que se describe en la resolución de fecha 29 de julio de 1993, en el expediente administrativo 1120/93, expedida por el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado;
- XXXIX. Edificación: Obra en proceso de construcción o terminada que se encuentre dentro de un predio o lote;
- XL. Estudio de Movilidad: Es el estudio que analiza las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público que, en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad;
- XLI. Espacio Público: Áreas, espacios abiertos, predios delimitados o elementos naturales, destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo y de acceso generalizado a la ciudadanía sin importar edad, credo, género, raza, etnia, condición física o apariencia. Tienen como propósito ofrecer el libre tránsito, recreación y convivencia en calles, plazas, aceras, jardines, bosques, parques y edificios públicos;
- XLII. Equipamiento privado: Los inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario destinados a un fin privado, y que son utilizados para prestar los servicios urbanos, a un sector de la población;
- XLIII. Equipamiento público o urbano: Los inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario destinados a un servicio público o urbano y a desarrollar actividades económicas;
- XLIV. Estacionamiento privado: Edificación, predio o lote para el servicio exclusivo del estacionamiento de vehículos, sin acceso al público en general;
- XLV. Estacionamiento público: Edificación, predio o lote que ofrece el servicio exclusivo de estacionamiento de vehículos, de corto o de largo plazo, al público en general;
- XLVI. Firme: Colado de concreto reforzado que se realiza sobre el terreno natural nivelado y compactado y forma parte estructural de las edificaciones. Se considera el piso del primer nivel de desplante;
- XLVII. Fraccionamiento: Toda división de predios en lotes o fracciones, para la transmisión de la propiedad o posesión de los mismos, o que tienda a ese objeto, además, los que impliquen la apertura de una o más vías públicas con servicios de agua potable, drenaje sanitario, electrificación y pavimento de manera inmediata o progresiva;





- XLVIII. Frente del lote: Toda aquella colindancia de un predio o lote con una vía pública o privada;
- XLIX. Función(es) o Giro(s): Es la actividad, aprovechamiento o función específica que se permite, condiciona o prohíbe en la Matriz de Compatibilidad del Plan para un lote, predio o edificación;
- L. Heliestación: Superficie destinada al aterrizaje y despegue de helicópteros, que cuenta con abastecimiento de combustible;
 - LI. Helipuerto: Superficie destinada al aterrizaje y despegue de helicópteros, que cuenta con hangar de mantenimiento y resguardo de aparatos y con abastecimiento de combustible;
 - LII. Helipunto: Superficie sin servicio de combustible, destinada exclusivamente al aterrizaje y despegue de helicópteros;
 - LIII. Helisuperficie: Espacio físico sin servicio de combustible, con características suficientes para el aterrizaje y despegue de helicópteros en casos de emergencia;
 - LIV. Infraestructura verde: sistema de prácticas, obras o tratamientos del suelo que sirvan para la captación, esparcimiento, infiltración, integración o reutilización de aguas pluviales o escorrentías y la creación de ambientes más saludables;
 - LV. IMPLANG: Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León;
 - LVI. Ley: Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León vigente o cualesquier otra que la abrogue;
 - LVII. Losa jardín: Losa parcial o totalmente ajardinada, que cumple con las especificaciones establecidas en el presente Reglamento y está compuesta por capas de tierra capaz de sostener vida vegetal, drenaje e impermeabilización. No se consideran losa jardín, las terrazas con vegetación en contenedores independientes a su estructura;
 - LVIII. Lote: Porción delimitada de superficie de terreno ubicada en el área urbana o urbanizada;
 - LIX. Manifestación del impacto ambiental: el documento mediante el cual se da a conocer, con base en estudios, el grado de alteración o modificación del ambiente natural, que generaría una obra o actividad, así como la forma de evitarlo o atenuarlo en caso de que sea negativo;



Mifa



- LX. Manejo integral de aguas pluviales: Conjunto de acciones encaminadas a regular el flujo y cauce natural de los escurrimientos pluviales que comprende zonas de amortiguamiento, delimitación de los cauces, conducción o drenaje de aguas pluviales, obras de manejo de suelos, de control de acarrees, de control de flujos, de infiltración, de percolación y de filtración de agua, reutilización del agua pluvial y, en casos excepcionales, obras de derivación y desvío de cauces, entre otras. Dichas acciones pueden clasificarse en: obras en cauces naturales, que comprenden cañadas, arroyos y ríos; obras maestras que comprenden colectores u obras de control para resolver la problemática pluvial en una zona o en uno o más municipios; y obras secundarias o alimentadoras, que se conectarían a la red maestra o a los cauces naturales y que son realizadas por los particulares; preferentemente deben realizarse bajo el método de infraestructura verde;
- LXI. Matriz de Compatibilidad: Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo del Plan, los Planes o Programas Parciales; o cualquier otro documento que lo sustituya o complemente en la que se establezcan los usos, las funciones, giros y destinos específicos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos en el municipio;
- LXII. Medidas de mitigación: Acciones o abstenciones orientadas a disminuir los efectos negativos que produce el impacto de urbanización en la sociedad y en el medio ambiente, y aquellas que aminoren el riesgo de un desastre;
- LXIII. Mezzanine: Losa intermedia entre dos niveles de una edificación con un área menor a las losas entre las cuales se encuentra ubicada y que se pudiera proyectar en forma de balcón;
- LXIV. Minibodega: La edificación de uso exclusivo para almacenaje que se divide en espacios de hasta 100 m² y que no corresponde parcialmente a ninguna otra edificación con uso distinto. Las áreas destinadas a almacenaje como uso complementario de viviendas, oficinas, restaurantes y otros giros no serán consideradas minibodegas;
- LXV. Municipio: Comprende el territorio de San Pedro Garza García, Nuevo León, México;
- LXVI. Muro de contención: Construcción o estructura cuya función es evitar el movimiento de estratos de suelo y su erosión soportando cargas y presiones;
- LXVII. Nivel: Es el espacio de una edificación que existe entre el punto superior de un firme o losa y el nivel superior de la losa ascendente inmediata;
- LXVIII. Nivel de terreno natural: Cota topográfica o altura en un punto del terreno en su estado natural, antes de sufrir una transformación debido a la intervención del hombre. Para un predio o lote ubicado en un fraccionamiento, la cota topográfica o altura en un punto del terreno en el estado en que se encuentre al momento de la autorización de ventas del fraccionamiento;





- LXIX. Nivel promedio de banqueta: Altura promedio de la banquetta colindante al predio o lote;
- LXX. Número oficial: El número que la Secretaría asigna a un predio, lote o edificación conforme a lo dispuesto por este Reglamento;
- LXXI. Ochavo: Recorte de una esquina de un lote, predio o manzana de fraccionamiento que tiene como objeto facilitar la visión y las maniobras de conducción vehicular en las intersecciones de calles o avenidas. Dicho ochavo deberá de estar libre de construcción;
- LXXII. Palapa: Construcción techada, adherida o separada de la edificación principal, que debe tener mínimo uno de sus costados sin muro o barrera que permita el acceso al aire libre. Esta construcción podrá tener elementos complementarios como: asador, área de preparación de alimentos, sanitarios, entre otros afines;
- LXXIII. Parque urbano o ecológico: Área, lote o predio con características naturales especiales y con un manejo técnico científico tendiente a la sustentabilidad, cuyo aprovechamiento es racional y controlado, para conservar sus recursos y belleza natural;
- LXXIV. Pendiente natural: Inclinación del suelo o terreno en su estado natural, presentada en su topografía original, medida en porcentaje de variación de desnivel antes sufrir una transformación debido a la intervención del hombre;
- LXXV. Pérgola: Estructura en forma de techo soportada por muros o columnas, integrada por un entramado de vigas o enrejado, que no conforma una losa sólida, y permite la libre ventilación e iluminación a través de todos sus elementos;
- LXXVI. Plan: Plan de Desarrollo Urbano Municipal vigente, "Ajuste del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, Determinación y Delimitación de las Zonas de Conservación, Mejoramiento, Consolidación, y Crecimiento", o aquél que lo sustituya, incluyendo su texto, gráficos y anexos;
- LXXVII. Plan Parcial: Es un instrumento normativo de planeación urbana y de ordenamiento territorial que establece normas específicas de acuerdo a las condiciones y características de una zona, distrito, polígono de actuación o parte de una ciudad;
- LXXVIII. Polígono de Actuación: área que el plan de desarrollo urbano del Centro de Población considera sujeta a acciones de mejoramiento urbano de renovación y regeneración. Su implementación requiere de la coordinación y concertación entre la autoridad y los particulares y puede plantearse, si es promovido por el sector privado o social a través de un plan maestro y de un plan parcial de desarrollo urbano cuando sea promovido por la autoridad municipal o estatal;



23

- LXXXIX. Polígono Loma Larga: Área delimitada que queda comprendida en la resolución de fecha 20 de enero de 1995, en el expediente administrativo 62/95, expedida por el Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, que se complementa con los planos y estudios de pendientes topográficas que se indican en dicha resolución;
- LXXX. Predio dominante: Aquél en cuyo favor está constituida una servidumbre;
- LXXXI. Predio sirviente: Predio que está gravado con cualquier servidumbre o que sufre la servidumbre a favor de otro predio dominante;
- LXXXII. Pretil: Elemento constructivo que se ubica en la parte superior de la losa, cuyo propósito puede ser estético, de protección o de canalización y control del agua pluvial;
- LXXXIII. Rasantes: Línea que define el desmante o terraplén de una obra. Designa el nivel del suelo que rodea una construcción u obra y se obtiene al proyectar sobre un plano vertical el desarrollo del eje de la corona de dicha obra o camino. En la sección transversal estará representada por un punto;
- LXXXIV. Reglamento: Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León o aquél que lo sustituya;
- LXXXV. Remetimiento: Lineamiento de construcción mediante el cual se determina la franja perimetral mínima de terreno que queda libre de edificación en un lote o predio, contada a partir del límite de cada colindancia del inmueble, cuyo propósito es que la edificación cuente con espacios que sean utilizados para circulación, ventilación, o iluminación. Este podrá ser frontal, lateral o posterior, según se establece para cada caso conforme a las normas del Reglamento;
- LXXXVI. Secretaría: Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, o aquella que la sustituya;
- LXXXVII. SEMARNAT: Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, o aquella que la sustituya;
- LXXXVIII. Sótano: Nivel de una edificación del cual por lo menos más de la mitad de su altura de entrepiso se encuentra por debajo del nivel de terreno natural del lote o predio. Cuando el nivel de terreno natural no pueda ser determinado, se tomará en consideración el nivel promedio de banqueta;
- LXXXIX. Superficie de construcción bruta (SCB): Superficie total de construcción, existente o por construir, techada, independientemente del material utilizado, de una o más edificaciones en un lote o predio;





24

- XC. Superficie de construcción rentable (SCR): Superficie de construcción susceptible de comercialización o renta utilizada para el cálculo de los requerimientos de estacionamiento;
- XCII. Superficie total de construcción (STC): Es aquella que se obtiene de quitarle a la (SCB) los elementos señalados en el artículo 10 de este Reglamento;
- XCIII. Suspensión: Resolución expedida por la autoridad municipal competente, ya sea como sanción o como medida de seguridad, para impedir la realización de obras o construcciones, colocando los sellos o símbolos correspondientes;
- XCIV. Terreno: Superficie de suelo no delimitada que forma parte de un predio, en el entendido de que el total del terreno dentro de los límites de propiedad integra un predio;
- XCV. Urbanización: Es el proceso técnico, económico y legal, inmediato o progresivo, mediante el cual se introducen las redes de infraestructura, los servicios públicos y la vialidad en un centro de población para el asentamiento del ser humano y sus comunidades;
- XCVI. Uso de edificación: Función, giro o uso específico a que se dedica o desarrolla una Edificación o parte de ella;
- XCVII. Uso de suelo predominante: Los usos que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área, descontando vialidades y áreas de dominio público. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso de mayor porcentaje. Este concepto será utilizado para efectos de diagnóstico y análisis de una zona, en el entendido de que la zonificación específica para cada lote dentro de estas zonas, es la definida en el plano E2;
- XCVIII. Uso del suelo: Los fines particulares a los que se dedica un lote o predio;
- XCIX. Vecino: El propietario de, o residente en, un lote o predio en el municipio;
- XCIX. Ventanilla Única de Construcción: Oficina municipal en donde se conjuntan las acciones efectuadas por la administración pública municipal, con la finalidad de coordinar y coadyuvar en un solo espacio físico en la gestión administrativa de todos los trámites municipales involucrados con las licencias de construcción definidas en el presente Reglamento;
- C. Vivienda: Edificación o construcción destinada al uso habitacional;



MRE



25

- CI. Vivienda dúplex: Aquella edificación destinada al uso habitacional donde dos viviendas unifamiliares coexisten en un solo lote o predio como si fueran una sola, cuyo diseño y construcción solo podrá ser de forma horizontal, siempre que tengan una losa o pared en común;
- CII. Zona de montaña: Aquella zona que por sus características topográficas, geológicas y naturales requiere de una normatividad específica, misma que es delimitada en el presente Plan, Planes o Programas Parciales y en este Reglamento;
- CIII. Zona de riesgo o Zona de peligro: Son las superficies de suelo del municipio, identificadas como tales por el Plan, el atlas de peligros y riesgos, o en aquellos documentos que los remplacen, que por su ubicación representan peligro y riesgo debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar daños o perjuicios a las personas o a sus bienes;
- CIV. Zonas de Conservación: son las áreas definidas en el plano E1.5 de Zonificación de Políticas de Ordenamiento del Territorio, mediante este ajuste al Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2030 Vigente, para regular y ordenar las acciones urbanas, a fin de proteger y preservar sus valores históricos, culturales o ambientales, en las que se protejan el conjunto de modos de vida, residencia y costumbres, conocimientos y grado de desarrollo artístico, científico, industrial, en una época, grupo social. En ésta zona habrá políticas más estrictas en cuanto a usos de suelo, densidades, alturas y estacionamientos;
- CV. Zonas de Mejoramiento: son las áreas definidas en el plano E1.5 de Zonificación de Políticas de Ordenamiento del Territorio, mediante este ajuste al Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2030 Vigente en donde se podrán desarrollar las acciones urbanas con los alcances siguientes: I. Habilitación: mediante la introducción de nuevas redes de infraestructura, vialidad o pavimentación, construcción de equipamiento urbano, servicio de transporte urbano; II. Rehabilitación: mediante cambios de usos del suelo o de las edificaciones, cambio en las densidades de población o en la intensidad de usos del suelo, cambio o ampliación de las redes de infraestructura, ampliación de equipamiento urbano, reconstrucción total o parcial; III. Renovación: mediante demoliciones y construcción de nuevas edificaciones o espacios abiertos incluyendo infraestructura, vialidad y servicios públicos, y demás que se requieran para la recuperación y mayor funcionamiento de las zonas y áreas identificadas en los planes y programas de desarrollo urbano correspondientes; y IV. Restauración: mediante acciones tendientes a la recuperación y restablecimiento de las condiciones que hacen posible la evolución y continuidad de los procesos naturales. Para estas zonas se deberán implementar programas y actualizar los reglamentos para promover los usos de suelo mixto con una mezcla adecuada, con una mayor flexibilidad en las densidades habitacionales y los requisitos de cajones de estacionamiento;



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

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

25

MRE



26

- CVI. Zonas de Crecimiento son las áreas definidas en el plano E1.5 de Zonificación de Políticas de Ordenamiento del Territorio, mediante este ajuste al Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2030 Vigente, son aquellas en donde para regular y ordenar las acciones urbanas dentro de la misma, a fin de contener la expansión física de los centros de población en las que se prevea un balance de usos y destinos del suelo, densidades, con una movilidad sustentable e infraestructura suficiente;
- CVII. Distrito Zona de Montaña: Es aquella zona que el Plan, Planes o Programas Parciales determinen con uso de suelo habitacional y está ubicada dentro de la zona de montaña;
- CVIII. Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan el municipio, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento del mismo;
- CIX. Zonificación primaria: Es aquella que se encuentra definida en el artículo 14 del presente Reglamento, y
- CX. Zonificación secundaria: Es aquella que se encuentra definida en el artículo 16 del presente Reglamento.

CAPÍTULO III GENERALIDADES

Artículo 3.- Todos los documentos que conforman el Plan, los Planes y Programas Parciales se deben interpretar de manera conjunta y no individualmente.

Artículo 4.- Cualquier documento que se expida en contravención a lo estipulado en la Ley, el Plan, los Planes o Programas Parciales o este Reglamento, se considerará nulo de pleno derecho.

Artículo 5.- En lo no previsto en la Ley, en el Plan en los Planes o Programas Parciales o en este Reglamento, se aplicarán supletoriamente tanto el Código Civil del Estado de Nuevo León, como el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León, este último para las notificaciones de los actos administrativos, para el ofrecimiento, desahogo y valoración de pruebas, así como para los demás actos procesales.

Artículo 6.- El presente Reglamento contiene disposiciones generales y específicas. Las disposiciones específicas prevalecen sobre las generales en los casos determinados en este Reglamento.

Artículo 7.- Los usos del suelo que se señalan en el Plan, en los Planes o Programas Parciales y sus anexos constituyen expectativas de derecho que se actualizan al confirmarse

26

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.





mediante la expedición de una licencia de uso del suelo, conforme al Plan y los Planes o Programas Parciales vigentes al momento de la solicitud.

Los interesados en utilizar un lote o predio, para cualquier actividad, requieren solicitar y obtener previamente la licencia de uso de suelo.

Adicionalmente, el uso, giro, función, destino o actividad que se pretenda ejercer en el inmueble debe estar determinado como permitido o como condicionado pero permitido, conforme a la Matriz de Compatibilidad del Plan aplicable y vigente al momento de la solicitud y debe cumplir los requisitos que para ese trámite establece la Ley y este Reglamento.

No se requiere de la licencia de uso de suelo en los casos de lotes o predios que formen parte de un fraccionamiento, desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio o de un conjunto urbano, autorizados para uso habitacional unifamiliar, ya que se considera incluido en tal autorización.

Artículo 8.- Los interesados en utilizar una edificación, para cualquier actividad, requieren solicitar y obtener previamente la licencia de uso de edificación, debiendo contar previamente con la licencia de uso de suelo y con la licencia de construcción; pudiéndose solicitar conjuntamente las tres licencias, o bien la licencia de construcción y la de uso de edificación, cuando ya se cuente con la licencia de uso de suelo o bien la licencia de uso de suelo y la licencia de uso de edificación, cuando ya se tenga la licencia de construcción.

Para expedir la licencia de uso de edificación, la actividad que se pretende ejercer en la edificación debe estar determinada como permitida o como condicionada pero permitida, conforme a la Matriz de Compatibilidad vigente al presentarse la solicitud; salvo que se cuente con una licencia de uso de suelo en la que se haya autorizado el giro o función específica.

No se requiere de la licencia de uso de edificación en los casos de edificaciones para uso habitacional unifamiliar.

Artículo 9.- El CUS es intransferible, con excepción de lo establecido en el Título Séptimo denominado "Conjunto Urbano", los cuales podrán ser distribuibles entre los lotes resultantes del polígono del conjunto urbano. Las densidades serán transferibles entre lotes o predios de un mismo Proyecto Urbanístico y/o Proyecto Arquitectónico.

Artículo 10.- El cálculo del CUS en un lote o predio para cualquier tipo de uso de suelo distinto al habitacional, se incluirá la superficie de construcción bruta (SCB), excluyendo de la misma las siguientes superficies construidas, por construir o ambas:

- I. La totalidad de la superficie de los elementos horizontales o verticales de protección de ventanas contra el asoleamiento (parasoles o aleros), volados, techumbres o elementos arquitectónicos que sirvan de protección real contra el asoleamiento y no

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

27



- puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas;
- II. Los cubos de elevadores, escaleras, cubos de instalaciones, columnas, pasillos, baños, bodegas (solo cuando no sea la actividad principal), lobby y terrazas (solo cuando el uso principal no sea el de terraza), y
 - III. Para todo el Municipio la contabilización del CUS, será en los siguientes términos: Las edificaciones subterráneas de cualquier uso no computan para efectos del CUS y se consideran subterráneas cuando, por lo menos está bajo tierra, la mitad del nivel más cercano a la superficie; En los predios descendentes con relación al frente principal, las edificaciones ubicadas debajo del nivel de la calle sin ser subterráneas, que no sean estacionamientos, computan el 50%-cincuenta por ciento para efectos del CUS; Los cajones de estacionamiento con sus circulaciones, donde se ubiquen no computan para efectos del CUS.

Cuando no exista un CUS máximo definido para cualquier área de terreno, éste será de 1.0 veces.

Los Planes o Programas Parciales podrán establecer lineamientos del CUS específicos de acuerdo a su uso, así como CUS adicional optativo, condicionados al pago de contribuciones específicas para el mejoramiento de la infraestructura y el equipamiento urbano para dar sustento a dicho incremento.

Artículo 11.- En la determinación de la altura máxima de una edificación, expresada en metros o niveles, no se incluirán los siguientes elementos agregados sobre la losa o techo de azotea, siempre y cuando el área que ocupen esté de acuerdo a su función, la totalidad de los mismos se encuentren dentro de las colindancias del lote o predio en cuestión y en ninguno de ellos exista superficie habitable o comercialmente utilizable:

- a) Cubos de elevadores;
- b) El cubo que cubre la escalera que da acceso a la azotea;
- c) Cuarto de máquinas y equipos de aire acondicionado;
- d) Tinacos o tanques de almacenamiento de agua;
- e) Equipos para la captación de energía solar;
- f) Equipos para la generación de energía eólica;
- g) Antenas de televisión, pararrayos o astas;
- h) Tiros de chimenea o de ventilación;
- i) Pretiles o barandales, siempre y cuando no excedan la altura máxima de 1.50 m;

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

28



N/A



- j) Domos o tragaluces, siempre y cuando no excedan la altura máxima por más de 1.20 m;
- k) Jardineras o elementos para permitir la vegetación en los techos, siempre y cuando estos elementos no excedan la altura máxima por más de 1.20 m, no teniendo la vegetación restricción alguna de altura;
- l) Terrazas descubiertas;
- m) Para los usos del suelo de servicios en sus giros religiosos (clave 3111 de la Matriz de Compatibilidad del Plan), los campanarios o los elementos ornamentales que identifiquen la religión o credo de la institución; y
- n) Pérgolas con muros permitidos hasta de 1.20 de altura, que no conformen una techumbre o losa sólida y que no ocupen más de 10% de la superficie de la losa sobre la que se encuentren.

Para la determinación de la altura máxima de una edificación expresada en niveles, no se incluirán los sótanos.

Artículo 12.- En edificaciones con uso del suelo distinto al habitacional unifamiliar, el CAAV podrá ser aplicado a través de las distintas formas, mencionadas en el presente artículo, que deben aportar la capacidad de captar agua de lluvia y fomentar la biodiversidad.

Sobre terreno natural:

- a) Arborización y áreas ajardinadas con vegetación nativa.
- b) Infraestructura Verde:
 - Adoquín permeable sobre una capa de grava o tierra de mínimo 30 centímetros de profundidad para cualquier uso distinto al de estacionamiento temporal o permanente de vehículos de motor (cuantificando un 50% del CAAV requerido).
 - Grava o compuestos para cualquier uso distinto al de estacionamiento temporal o permanente de vehículos de motor.
 - Jardines de lluvia.

De losa jardín:

Se podrá sustituir hasta un 50% del CAAV requerido mediante losa jardín. Para la sustitución de CAAV requerido por losa jardín, además se debe cumplir con lo siguiente:

- a) Que por cada metro cuadrado que se pretenda sustituir del CAAV, se proporcione cuando menos la cantidad de 1.50 m² de losa jardín, en una o más áreas cuyas dimensiones perimetrales, de largo o de ancho, nunca sean menores de 1.50 m²;

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



30

- b) Que el proyecto de edificación incluya el diseño, construcción y operación de un pozo de absorción, se deberá presentar un visto bueno de la CONAGUA por infiltración artificial de agua a los acuíferos (NOM-015-CONAGUA-2007) cuando sea una superficie mayor a 500 m², para que la recarga de agua pluvial de toda la losa jardín vaya al subsuelo dentro del lote o predio. Quedan excluidas de esta sustitución los terrenos ubicados en zona de montaña o con peligros o riesgos geológicos.
- c) Que la losa jardín sea la cubierta superior de la edificación, ya sea azotea o terraza intermedia exterior;
- d) Que la superficie de sustrato orgánico o tierra que albergará las especies vegetales en la losa jardín no sea menor al 85% de la superficie total de la losa; y que de esta, la destinada a pastos no sea mayor al 50%;
- e) Que la losa jardín contenga al menos: un árbol por cada 64 m² de losa, el cual debe tener dos pulgadas de diámetro en su tronco como mínimo, medido a una altura de 1.20 m; un arbusto mediano por cada 4 m² de losa, el cual deberá tener una altura mínima de 50 cm; y un arbusto pequeño por cada metro cuadrado de losa, el cual debe tener una altura mínima de 20 cm;
- f) Que los espesores de sustrato orgánico (tierra) para sustentar la masa vegetal correspondan a: 1.20 cm de profundidad mínima para árboles; 50 cm de profundidad mínima para arbustos; y 25 cm de profundidad mínima para pastos, herbáceas, cubridoras y rastreras;
- g) Que las especies vegetales a albergarse en la losa jardín sean mayoritariamente de bajo consumo de agua, siendo al menos un 51% de las mismas endémicas del estado de Nuevo León;
- h) Que se especifique la solución estructural, mediante un estudio estructural, los sistemas de riego, la impermeabilización, el diseño de pendientes pluviales y la ingeniería de drenaje, que garanticen la viabilidad de construcción de la losa jardín y los espacios edificados debajo de la misma;
- i) Que cuente con acceso peatonal directo y el equipo necesario para el mantenimiento que asegure la sobrevivencia de las especies vegetales;
- j) Que en el lote o predio donde se realizó la sustitución de parte del terreno natural por losa jardín, se habilite un pozo de absorción de agua pluvial. En caso de optar por pozos de absorción, se deberá presentar un visto bueno de la CONAGUA por infiltración artificial de agua a los acuíferos (NOM-015-CONAGUA-2007) cuando sea una superficie mayor a 500 m²;



MPG



- k) Que se habiliten la losa jardín y el pozo de absorción en su totalidad antes de que inicie la utilización de la edificación;
- l) Que durante todo el tiempo que sea utilizada la edificación, existan y funcionen, la losa jardín, cumpliendo con lo anteriores incisos en su totalidad y con las especies vegetales vivas y sanas, y el pozo de absorción;
- m) Utilizar los sistemas (canaletas) que recolectan y conducen el agua de lluvia de techos y azoteas para el riego de jardines o áreas verdes, y
- n) Fomentar el crecimiento de vegetación en techos y azoteas que mejoran el aislamiento térmico de la edificación, con los consiguientes ahorros energéticos.

TÍTULO SEGUNDO NORMAS PARA REGULAR LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO

CAPÍTULO I CLASIFICACIÓN GENERAL DE ÁREAS

Artículo 13.- El suelo del territorio municipal se clasifica en:

- I. Zonificación primaria;
- II. Zonificación secundaria, y
- III. Políticas de Ordenamiento del Territorio:
 - a) Zonas de Conservación;
 - i. Habitacional;
 - ii. Ambiental;
 - iii. Áreas Protegidas.
 - b) Zonas de Crecimiento;
 - c) Zonas de Mejoramiento;
 - d) Zonas de Consolidación.

Se entenderá como Zona de Transición, a la colindancia entre la delimitación de dos zonificaciones con políticas de ordenamiento del territorio distintas, según lo identificado en el plano E1.5 de Zonificación de Políticas de Ordenamiento del Territorio. Estas zonas deberán revisar con mayor detalle en un ancho de influencia de 30 metros respecto la acción urbana que se pretenda desarrollar en un lote o predio en específico. Según los giros existentes y los solicitados para dictaminar su compatibilidad según el grado de impacto de aquellos usos que amenacen la seguridad, salud e integridad de las personas. Para poder definir un giro condicionado, complementario o prohibido en estas zonas de transición será necesario contar con un dictamen en sentido positivo por parte del IMPLANG acompañado del visto bueno de la junta de vecinos debidamente establecida en la zona, colonia o parte de la colonia.





Artículo 14.- La zonificación primaria es la clasificación y delimitación geográfica que se expresa gráficamente en el Plan y en los Planes o Programas Parciales con su clave y simbología correspondiente. Las zonas primarias se conforman por las zonas secundarias que se requieran conforme a la clasificación estipulada en el Reglamento.

Las zonas primarias se clasifican en:

- I. Área urbana o urbanizada;
- II. Área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano; y
- III. Área no urbanizable:
 - a) Por causas de preservación ecológica;
 - b) Por prevención de riesgo;
 - c) Por mantenimiento de actividades productivas;
 - d) Por tener pendientes mayores a 45%; o
 - e) Por disposición del Plan o de los Planes o Programas Parciales.

Quedan excluidas de la fracción III inciso d) las áreas pertenecientes a un fraccionamiento que haya sido autorizado previa la entrada en vigor de dicho ordenamiento.

Artículo 15.- Los fraccionamientos, conjuntos urbanos o construcciones, que se desarrollen en predios colindantes con áreas naturales protegidas, conforme a las disposiciones de esta Ley, deberán observar lo siguiente:

- I. Los planes y programas municipales de desarrollo urbano y el programa de zonas metropolitanas o conurbaciones, deberán establecer una franja separadora de amortiguamiento de al menos 15-quince metros de ancho, a lo largo de la colindancia con el área natural protegida; y
- II. Esta franja separadora de amortiguamiento podrá ser:
 - a) Una vialidad vehicular o peatonal, y
 - b) Un área de cesión municipal, habilitada como parque o jardín.

Artículo 16.- La zonificación secundaria es la subdivisión de las zonas primarias en zonas con un uso o destino del suelo predominante en cada una de ellas. Éstas se establecen



gráficamente en el Plan y en los Planes o Programas Parciales, asignando una clave y simbología para cada clasificación.

Las zonas primarias de área urbana o urbanizada y las de área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano, se clasifican en las siguientes zonas secundarias:

- I. Según el uso de suelo:
 - a) Habitacional;
 - b) Comercio y servicio;
 - c) Equipamiento privado;
 - d) Industrial, y
 - e) Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales y/o de servicios, según se señale en la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del suelo del Plan o de los Planes o Programas Parciales vigentes.
- II. Según los destinos del suelo:
 - a) Espacio abierto y área verde;
 - b) Equipamiento público;
 - c) Equipamiento urbano;
 - d) Infraestructura y obras complementarias;
 - e) Vialidad y obras complementarias, y
 - f) Mixto.
- III. Las zonas primarias de área no urbanizable:
 - a) Área de preservación natural, y
 - b) Área natural protegida.

La Zonificación secundaria se clasifica a su vez en giros o funciones, según lo establecido en la Matriz de Compatibilidad del Plan, Planes o Programas Parciales vigentes.

Artículo 17.- La delimitación de las zonas secundarias que se indiquen en el Plan o los Planes o Programas Parciales, se ajustará a los lineamientos siguientes:

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

33

MRE





- I. Los límites indicados en el Plan los o Planes o Programas Parciales vigentes;
- II. Los límites territoriales del municipio;
- III. El derecho de vía de las carreteras, calles, brechas existentes o previstas;
- IV. El derecho de vía que corresponde a las líneas del ferrocarril;
- V. Los linderos de la zona federal o de los derechos de vía de ríos, arroyos, escurrimientos ó canales;
- VI. Los límites de un lote o predio; y
- VII. Los ejes de las manzanas.

Artículo 18.- Si un mismo predio o lote se encuentra ubicado en dos o más zonas secundarias, cada área del predio o lote quedará sometida al régimen que le corresponda de acuerdo al plano E2 del Plan y a la Matriz de Compatibilidad del mismo.

Los límites de las zonas secundarias no son modificables como resultado de fusiones, relotificaciones o subdivisiones de lotes o predios. Los lotes o predios resultantes de las acciones mencionadas tendrán el uso o destino del suelo que se permita o condicione en cada una de las zonas de acuerdo al plano E2 del Plan y a la Matriz de Compatibilidad del mismo. Lo anterior no aplicará para los Distritos de Desarrollo Específicos o Polígonos de Actuación.

CAPÍTULO II CLASIFICACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Artículo 19.- Los usos y destinos de suelo que se determinan en la zonificación secundaria del plano E2 del Plan o en los planos respectivos de los Planes o Programas Parciales según su actividad, a su vez se clasifican en funciones o giros que se relacionan para cada uso y destino en la Matriz de Compatibilidad aplicable para los lotes o predios, según la zona secundaria en la que se ubiquen dentro de los citados Planes o Programas.

Artículo 20.- Los Distritos de Desarrollo Específico definidos en el Plan contienen uno o más usos de suelo mismos que se identifican en el Plano E2 por un color específico. El color de cada lote determina el uso de suelo que le corresponde, sin que pueda generalizarse un solo uso para todo el Distrito si el Plano E2 no lo contempla. Lo mismo aplica para los Planes o Programas parciales correspondientes.

Para aplicar la Matriz de Compatibilidad, se deberá respetar el uso de suelo del lote según el Plano E2 del Plan o los planos respectivos de los Planes o Programas parciales, y sólo podrá aplicarse la columna específica para el distrito cuando el lote esté identificado como "En Distrito de Desarrollo Específico o Polígono de Actuación" (rosa). Si el uso de suelo es distinto al referido, se deberá aplicar la matriz usando la columna relativa a ese uso.

CAPÍTULO III USOS Y DESTINOS DEL SUELO CON GIROS PERMITIDOS, CONDICIONADOS Y PROHIBIDOS

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

34



35

Artículo 21.- Los usos y destinos del suelo, permitidos, condicionados o prohibidos, para cada zona secundaria del plano E2 del Plan o los Planes o Programas Parciales correspondientes, se clasifican y determinan, en la Matriz de Compatibilidad.

Todo uso y destino del suelo para un lote o predio en particular que no esté señalado en el plano E2 del Plan o en los Planes o Programas Parciales correspondientes, así como todo giro o función no incluido en la Matriz de Compatibilidad se considera prohibido.

Artículo 22.- Los inmuebles propiedad de la federación, estado o municipio, que sean del dominio público, actuales o futuros, podrán ser aprovechados o utilizados por interés público sólo para los usos, funciones y destinos, en las clasificaciones establecidas en la Ley, el Reglamento y el Plan, es decir, como destinos de espacios abiertos y/o áreas verdes, de equipamiento público o de infraestructura.

Artículo 23.- Los usos y destinos condicionados son aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que se establezcan en la Matriz de Compatibilidad y este Reglamento, puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos, telecomunicaciones o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

En el caso de estaciones de servicio denominadas gasolineras, estaciones de carburación y establecimientos dedicados al almacenamiento, expendio, o distribución de gas, se deberá cumplir con las condiciones establecidas por la Ley y este Reglamento.

Artículo 24.- Los usos y destinos del suelo con funciones o giros complementarios o compatibles, son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino permitido para su mejor desempeño y deben coexistir sin interferencias en la zona.

Los usos y destinos del suelo con funciones o giros que sean complementarios o compatibles, deben sujetarse al cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, N.L. y demás normas y ordenamientos legales ambientales aplicables, con el fin de no afectar la calidad de vida de los vecinos. Ninguno de estos giros debe causar ruido mayor al que marque el citado Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Artículo 25.- En las zonas marcadas en el plano E2 del Plan o en los planos respectivos de los Planes o Programas Parciales, con uso del suelo habitacional multifamiliar III pueden desarrollarse como función o giro complementario aquellas permitidas en la Matriz de

35

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.





36

Compatibilidad. Estas funciones solo se permitirán en la planta baja y área subterránea del edificio a nivel de la calle principal que da servicio al edificio y deberán respetar los demás lineamientos aplicables a la edificación habitacional.

Artículo 26.- Las funciones o giros complementarios o compatibles a los usos habitacionales ubicados en las zonas de vivienda unifamiliar II y multifamiliar II serán: abarrotes, cerrajería, consultorios médicos, enseñanza privada informal que no exceda de 5 alumnos, estéticas, frutería, sastrería, servicios de reparación de zapatos y electrodomésticos, servicios profesionales, taller de artesanías, tortillerías y venta de alimentos. Quedan prohibidos todos los demás giros, incluidos los de elaboración, venta o consumo de bebidas alcohólicas.

En todos los casos señalados en el párrafo inmediato anterior, la superficie de construcción asignada al giro o función complementario no debe exceder del 50% de la edificación o 40 m², lo que sea menor. El uso, giro o función complementario no debe desarrollarse ocupando las áreas de los volados, terrazas o cocheras o el espacio público (banquetas o calle).

La realización de la actividad o el servicio que se preste, conforme a lo establecido en este artículo debe ser atendida por el propietario o poseedor del lote o predio, su cónyuge, concubina o concubinario, o por parientes consanguíneos hasta el tercer grado en línea recta o hasta el segundo grado en línea transversal.

Artículo 27.- Las funciones o giros complementarios o compatibles distintos a los habitacionales y, que se ubiquen dentro de un lote o predio referido en el artículo 26 del Reglamento, no requerirán licencia de uso del suelo.

Para el aprovechamiento de los giros o funciones complementarias o compatibles en vivienda unifamiliar II o multifamiliar II, el propietario o poseedor del predio debe presentar aviso a la Secretaría. El aviso debe contener la siguiente información:

- a) Nombre del propietario o poseedor del predio o lote;
- b) La función y el giro del aprovechamiento específico que desea ejercer;
- c) La ubicación del predio o lote;
- d) El número de expediente catastral;
- e) Acreditar estar al corriente en el pago del impuesto predial, y
- f) Acreditar el derecho de propiedad o el de posesión con la escritura pública inscrita en el Instituto Registral y Catastral, o con el contrato de arrendamiento, comodato o equivalente.

Artículo 28.- Los usos y destinos del suelo con funciones o giros prohibidos son los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, o que contravengan lo dispuesto en esta Ley, el Plan, los Planes o Programas Parciales u otros ordenamientos jurídicos y, por lo tanto, no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.



San Pedro Garza García, N.L.
 Libertad y Justicia
 Centro, C. P. 66299
 T. +52 (51) 5400 4400
 www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
 H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

36



37

Son usos de suelo, giros, funciones, destinos o actividades no factibles, no adecuados, no recomendables, no favorables, ni convenientes y, consecuentemente, prohibidos, si éstos no están expresamente permitidos o condicionados pero permitidos en el Plan o su Matriz de Compatibilidad.

Artículo 29.- Además de las funciones y los giros que se indiquen como prohibidos en la Matriz de Compatibilidad, así como de los señalados en el artículo inmediato anterior, también se consideran prohibidos los siguientes:

- I. Casinos, Casas o Centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares o aquellas actividades que requieran autorización conforme a la Ley Federal de Juegos y Sorteos;
- II. Establecimientos que presenten espectáculos con exhibición de personas semidesnudas y/o desnudas, en vivo o mediante medios electrónicos;
- III. Hoteles o moteles diseñados para corta estancia o con estacionamiento integrado a la habitación;
- IV. Prostíbulos;
- V. Salas de masajes no terapéuticos, y
- VI. Los demás que establezcan las Leyes Federales o Estatales, según corresponda.

TÍTULO TERCERO ZONAS HABITACIONALES

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 30.- Las zonas habitacionales son aquellas que se determinan y delimitan en la zonificación secundaria contenida en el plano E2 del Plan o en los planos respectivos de los Planes o Programas Parciales, las disposiciones de este Título Tercero son aplicables a estas zonas. Los lotes o predios en zonas habitacionales pueden estar ubicados dentro o fuera de la zona habitacional de montaña; a los lotes o predios habitacionales que se encuentren ubicados en la zona habitacional de montaña se le aplicará esta última normatividad el Capítulo correspondiente al Distrito de Zona de Montaña.

Artículo 31.- La vivienda se clasifica en:

- I. **Vivienda unifamiliar I.-** Edificación de vivienda única ubicada en un lote o predio. Sirve de residencia habitual permanente o temporal para una sola familia;
- II. **Vivienda unifamiliar II.-** Edificación de vivienda única ubicada en un lote o predio, en la que una pequeña área de la edificación se podrá destinar para el uso comercial o de servicios, en las clasificaciones o giros, y cumpliendo con las condiciones indicadas en el artículo 25 de este Reglamento;



MRE



38

- III. **Vivienda dúplex.** - Dos viviendas unifamiliares en un solo lote o predio, en forma horizontal, y que en conjunto no excedan la densidad habitacional para vivienda dúplex permitida para la zona en la que se ubican y cumplan con los demás lineamientos urbanísticos específicos de la zona en la que se ubican;
- IV. **Vivienda multifamiliar I.**- Vivienda habitacional con 3 o más viviendas en un solo lote o predio pudiendo ser vertical u horizontal. A su vez se clasifican en:
- Multifamiliar horizontal, cuando cada vivienda está ubicada sobre una porción de la superficie del terreno y sobre la cual no hay otra vivienda sobre esa porción de terreno;
 - Multifamiliar vertical, cuando las viviendas se ubican unas sobre otras en forma vertical, en varios niveles, en una o más edificaciones o torres, en donde el uso de la superficie del suelo o de desplante es un elemento común de las mismas, y
 - Multifamiliar mixta, cuando la edificación incluye vivienda multifamiliar horizontal y vertical.
- V. **Vivienda multifamiliar II.**- Vivienda multifamiliar, en la que un área de la edificación de una o más de las viviendas ubicada en la planta baja se pueden destinar para el uso comercial o de servicios, en las clasificaciones funciones o giros, y cumpliendo con las condiciones indicadas en el artículo 25 de este Reglamento, y
- VI. **Vivienda multifamiliar III.**- Edificación de vivienda multifamiliar vertical en la cual se ubican usos del suelo de comercio y de servicios exclusivamente en la planta baja o la planta a nivel de calle de la edificación y en el área subterránea, y el resto de la edificación es uso habitacional.

Artículo 32.- La acción de fraccionar en las áreas señaladas con las densidades "A", "B", "C", "D", "E" y "F" en el plano E3 del Plan, además de cumplir con los requisitos establecidos en la Ley, podrá incluir áreas para uso de comercio local de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad del Plan, siempre y cuando cumpla con lo siguiente:

- Las áreas de comercio local no serán en su conjunto superiores al 6% del área vendible o a 1,500 m², lo que sea menor;
- El área mínima del lote o predio de comercio local será de 400 m² de superficie, con frente mínimo de 16.00 m; y
- El diseño urbano en las áreas urbanizables debe incluir las vías públicas y los espacios necesarios para que las zonas comerciales queden separadas físicamente de las áreas habitacionales.

CAPÍTULO II

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

38





DIMENSIONES DE LOS LOTES O PREDIOS

Artículo 33.- Los lotes o predios resultantes de nuevos fraccionamientos habitacionales y las áreas privativas de los desarrollos o conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, deben tener la superficie mínima que establece el plano E3 del Plan para la zona en que se ubique el lote o predio objeto del trámite o acción urbana, y el frente mínimo será de 7.00 m.

Para determinar la superficie en los casos de lotes resultantes del proceso de regularización de la tenencia de la tierra, se aplicará lo dispuesto por la Ley para ese procedimiento.

Artículo 34.- Los lotes resultantes de subdivisiones, relotificaciones, o alguna fusión, incluidos los que se encuentren en la zona habitacional de montaña deben cumplir con la densidad y tener la superficie mínima que establece el plano E3 del Plan para la zona en que se ubique el lote o predio objeto del trámite o acción urbana, y el frente mínimo del lote o predio será de 7.00 m; observándose lo indicado en este Reglamento.

CAPÍTULO III

EDIFICACIONES NO HABITACIONALES DENTRO DE ZONAS HABITACIONALES

Artículo 35.- Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales con uso distinto al habitacional, consideradas como compatibles con las zonas habitacionales unifamiliares, tendrán que seguir todos los lineamientos de la zona habitacional en la que se encuentren, incluyendo los lineamientos de COS, CAAV y de forma urbana (altura máxima, alineamientos y remetimientos), con excepción al CUS máximo para estas edificaciones, el cual será de 1.0 veces.

Cuando se trate de edificaciones de estacionamientos privados, la altura máxima no debe exceder 7.20 m.

CAPÍTULO IV

DENSIDADES HABITACIONALES

Artículo 36.- La densidad habitacional bruta será la establecida en el plano E3 del Plan, indicando para cada tipo de densidad la superficie mínima neta de los lotes o predios resultantes ubicados en área urbanizable.

Para obtener el número de viviendas permitidas para un lote o predio ubicado en una zona urbanizable, se debe multiplicar la cantidad máxima de viviendas permitidas por hectárea, conforme a la densidad habitacional establecida en el plano E3 del Plan, según la zona en que se ubique el lote o predio en análisis, por la cantidad de hectáreas que comprenden la superficie del lote o predio.

Cuando un lote o predio esté ubicado en parte de su superficie en área urbanizable y las otras áreas se ubiquen en zonas que se encuentren afectadas por destinos o esté afectado

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

39

MPG





40

por áreas no urbanizables; para obtener el número de viviendas permitidas se aplicará lo dispuesto por el párrafo anterior. Todas las viviendas deberán ser construidas únicamente en la zona urbanizable.

Cuando para un lote o predio se le determinen en el plano E3 del Plan dos o más tipos de densidades, para obtener el número de viviendas permitidas, se aplicará lo dispuesto por el segundo párrafo de este artículo para cada área según el tipo de densidad, y los resultados de cada una se sumarán; sin embargo, se debe respetar la densidad de cada área, mediante la propuesta de los lotes o predios correspondientes a las mismas. En todos los casos se deberán respetar los lineamientos de construcción correspondientes a cada porción.

Artículo 37.- La densidad habitacional neta en las áreas urbanas o urbanizadas será la establecida en el plano E3 del Plan, en el cual se establece para las zonas habitacionales unifamiliares el tipo de densidad y la superficie mínima del lote o predio, y para las zonas habitacionales multifamiliares se establece el tipo de densidad y la superficie de terreno por unidad de vivienda.

El número de viviendas permitidas para un lote o predio, tratándose de uso habitacional unifamiliar, se obtiene dividiendo su superficie total entre la superficie mínima que le corresponda según el tipo de densidad que se permita en la zona. En los casos de nuevos fraccionamientos, el lote mínimo debe cumplir con la superficie mínima de terreno por lote, según el tipo de densidad que se permita en la zona.

En el análisis del número de viviendas permitidas para un lote o predio bajo la modalidad de vivienda dúplex, en tratándose de zonas donde se prevea como uso predominante el suelo habitacional unifamiliar, podrá considerarse que únicamente bajo estas modalidades de vivienda se cumple con el tipo de densidad permitida para la zona de que se trate según el plano E3 del Plan, si el dúplex no representa un incremento marginal en número de viviendas mayor a 0.5 cero punto cinco veces el resultado de la operación de dividir la superficie total del predio entre la superficie mínima del lote que le corresponda según el tipo de densidad que se permita en la zona de que se trate de acuerdo al citado Plano E3, siempre y cuando se cumplan con los demás lineamientos urbanísticos o de construcción específicos para vivienda unifamiliar según la zona en la que se ubican. En este caso, si el incremento marginal autorizado en este párrafo constituye una fracción de unidad igual o mayor al 0.5 cero punto cinco, conforme al resultado de la operación matemática mencionada en este párrafo, se considerará que el resultado es una unidad de vivienda más si ello encuadra en la definición de dúplex.

En desarrollos habitacionales sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, la superficie de cada lote o unidad privativa en condominio, debe cumplir con la superficie mínima de lote o predio que le corresponda según el tipo de densidad que se permita en la zona, y no se debe comprender el área proindiviso de las áreas comunes del desarrollo como parte del lote o la unidad en condominio.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66209
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5496 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

40

MRE



41

Para aquellas zonas con uso del suelo habitacional multifamiliar en las que el plano E3 del Plan no prevea una densidad habitacional, la densidad habitacional aplicable será HM7.

Artículo 38.- La cantidad máxima de unidades de vivienda multifamiliar horizontal o vertical, que se permita en un lote o predio con uso de suelo habitacional multifamiliar, será la que se obtenga de dividir la superficie del lote o predio entre los metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda que le corresponda según el tipo de densidad que se permita en la zona, según el plano E3 del Plan o, en su defecto, este Reglamento.

En el caso de vivienda multifamiliar vertical, la fracción resultante de la operación matemática que sea mayor del 0.5 unidades de vivienda, se considerará como una unidad de vivienda más.

Cuando la vivienda multifamiliar horizontal se pretenda someter al régimen de propiedad en condominio horizontal, cada unidad privativa debe cumplir con la superficie mínima de terreno por unidad de vivienda que le corresponda, según el tipo de densidad que se permita en la zona, en la cual no se debe considerar el área proindiviso de las áreas comunes del desarrollo como parte del lote o la unidad en condominio.

CAPÍTULO V MUROS DE CONTENCIÓN

Artículo 39.- Los muros de contención no deben tener ninguna cara expuesta con una altura superior a los 3.50 m y no podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 m por encima del nivel de terreno natural.

Los barandales translúcidos o transparentes ubicados sobre un muro de contención, que permitan la visión a través de los mismos, y de hasta una altura de 1.20 m, instalados con la finalidad de proporcionar seguridad ante una caída, no se considerarán como barda.

En lotes o predios con pendiente natural de entre el 30% y el 45% sólo se podrán construir muros de contención con un espaciamiento no menor a 4 m, para la conformación de terrazas que sean compatibles con la pendiente natural del terreno; para determinar la pendiente natural del lote o predio se observará el procedimiento establecido en este Reglamento.

Todo corte de terreno natural deberá de protegerse con un muro de contención u obras de estabilización desde un inicio antes de iniciar con la construcción del inmueble.

La altura de los muros de contención que formen parte del desplante de la edificación se cuantificará con la que le corresponde a la edificación.

CAPÍTULO VI PREDIOS HABITACIONALES UBICADOS FUERA DEL DISTRITO ZONA DE MONTAÑA

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

41

MFG



Justicia y Libertad
Centro, C. P. 66290
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5400 4400
www.sanpedro.gob.mx



42

SECCIÓN I. COEFICIENTES DEL SUELO

Artículo 40.- El COS máximo para los lotes o predios con uso habitacional será:

- I. En lotes o predios con superficie hasta 150.00 m², el COS máximo será del 90%;
- II. En lotes o predios con superficie mayor de 150 m² y hasta 350 m², el COS máximo será del 80%; y
- III. En lotes o predios con superficie mayor 350 m², el COS máximo será del 70%.

En lotes o predios ubicados en las zonas Habitacional Unifamiliar II o Habitacional Multifamiliar II, cuya superficie no supere los 300 m² y que a su vez se ubican en una zona con una densidad de H4, HM3 y HM4, y de la región catastral 25, de acuerdo al Plano E2 y al Plano E3 del Plan, respectivamente, el COS máximo puede ser hasta el 100% cuando se trate de la regularización de una o más edificaciones ya existentes al mes de octubre de 2015 y que no se encuentren dichas edificaciones en dos o más lotes o predios.

Tratándose de lotes ubicados o que formen parte de las colonias Santa Elena, Canteras, Lucio Blanco Primer Sector, Lucio Blanco Segundo Sector, Lucio Blanco Tercer Sector, Los Pinos Primer Sector, Los Pinos Segundo Sector, Luís Echeverría, Plan de Ayala, San Pedro 400 en sus zonas conocidas como la Cima y Ampliación Norte, Jesús M. Garza, San Francisco, Villas del Obispo, la zona conocida como Tampiquito, así como la colonia Lomas de Tampiquito y la Zona Barrancas del Pedregal, Lázaro Garza Ayala, Colonia Centro, Revolución, Vista Montaña y el Obispo (Sólo en los casos donde se apoye con el programa de dignificación de vivienda) cuya superficie no supere los 300 m², el COS máximo puede ser hasta el 100% cuando se trate de edificaciones ya existentes al mes de octubre de 2015 y que no se encuentren dichas edificaciones en dos o más lotes o predios.

Artículo 41.- En los lotes o predios con uso habitacional se debe cumplir con el CAAV mínimo siguiente:



Juarez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, R. L.
T +52 (51) 5490-4499
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

42

MRE



43

Fuera del Distrito Zona de Montaña	
Tamaño lote	CAAV Mínimo
Hasta 135 m ²	5%
135 m ² a 350 m ²	10%
350 m ² a 600 m ²	15%
600 m ² a 2,500 m ²	20%
Mas de 2,500 m ²	25%

Nota: Serán excepción a esta normativa los predios o lotes que tengan una superficie de hasta 50 m² en los cuales el CAAV será de 0%

Tratándose de lotes ubicados o que formen parte de las colonias descritas en el último párrafo del artículo 40 del presente Reglamento, y cuya superficie no supere los 300 m², el CAAV puede ser libre cuando se trate de edificaciones ya existentes al mes de octubre de 2015 y que no se encuentren dichas edificaciones en dos o más lotes o predios.

En lotes o predios ubicados en las zonas Habitacional Unifamiliar II o Habitacional Multifamiliar II, cuya superficie no supere los 300 m² y que a su vez se ubican en una zona con una densidad de H4, HM3 y HM4, y de la región catastral 25, de acuerdo al Plano E2 y al Plano E3 del Plan, respectivamente, el CAAV puede ser libre cuando se trate de la regularización de una o más edificaciones ya existentes al mes de octubre de 2015 y que dichas edificaciones no se encuentren en dos o más lotes o predios.

Artículo 42.- A las edificaciones de vivienda unifamiliar, ubicadas o por realizar en un lote o predio, que el plano E2 del Plan determina con un uso de suelo habitacional unifamiliar, se les permitirá el CUS que resulte de cumplir con los lineamientos de COS, CAAV, de remetimientos y altura que le resulten aplicables, salvo en los casos que establece el artículo 369 de este Reglamento.

Artículo 43.- Los propietarios de las edificaciones de vivienda multifamiliar, ubicadas o por realizar en un lote o predio, que el plano E2 del Plan determina con un uso de suelo habitacional multifamiliar, deben cumplir con el CUS máximo que les resulte aplicable de acuerdo a la zona en la que se ubiquen y según lo establecido en el plano E3 del Plan.

Para aquellas zonas con uso del suelo habitacional multifamiliar en las que el plano E3 del Plan no prevea un CUS, el CUS aplicable será de 1.0 veces.

El cálculo del CUS se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 del Reglamento.



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66209
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 9400 4400
www.sanpedro.gob.mx

SECCIÓN II FORMA URBANA DE LAS EDIFICACIONES

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

43

MRE



44

Artículo 44.- La altura máxima que podrán tener las edificaciones ubicadas en zonas con uso de suelo habitacional unifamiliar, con excepción de los casos indicados en el artículo siguiente, será:

- I. En los casos de lotes o predios con superficie hasta 1,200 m², la altura máxima permitida será de 11 m o 3 niveles, lo que sea menor;
- II. En los casos de lotes o predios con superficie mayor de 1,200 m² y hasta 2,500 m², la altura máxima permitida será de 12 m; y
- III. En los casos de lotes o predios con superficie mayor de 2,500 m², la altura máxima permitida será de 15 m.

Para la determinación de la altura de una edificación se considerará lo establecido en este Reglamento. Cualquier mezzanine, independientemente de su altura, se considerará como un nivel adicional.

Artículo 45.- En los lotes o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar que tengan una pendiente natural de más del 20% y hasta el 30%, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 7.20 m del punto más alto del lote o predio; para determinar la pendiente natural del lote o predio se realizará conforme al procedimiento establecido en este Reglamento.

En los lotes o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar que tengan una pendiente natural de más del 30%, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 4.50 m del punto más alto del lote o predio; para determinar la pendiente natural del lote o predio se realizará conforme al procedimiento establecido en este Reglamento.

Adicionalmente, la altura máxima medida en cualquiera de los puntos de desplante de cualquier edificación no podrá exceder una altura de 15 m sobre el nivel de terreno natural, ni sobrepasar una altura superior a los 4.50 m del punto más alto del lote o predio como se establece en el párrafo inmediato anterior.

Artículo 46.- La altura máxima que podrán tener las edificaciones ubicadas en zonas con uso de suelo habitacional multifamiliar, será la siguiente:

- I. Vivienda multifamiliar horizontal: Una altura máxima permitida será de 11 m o tres niveles, lo que sea menor;
- II. Vivienda multifamiliar vertical: Se estará a lo previsto en el artículo 87 de este Reglamento; y
- III. Vivienda unifamiliar, dúplex: Se estará a lo previsto en el artículo 44 de este Reglamento.



MRE



45

La altura de cualquier edificación de uso no habitacional ubicada en zona habitacional debe cumplir con la altura establecida en la zona en la que se ubique.

Artículo 47.- Las bardas no deben tener una altura superior a los 3.50 m, para la determinación de la altura de una barda, se medirá la distancia de cualquiera de sus puntos de desplante sobre el terreno natural a la parte más alta correspondiente.

Ninguna barda podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 m por encima del nivel de terreno natural.

**SECCIÓN III
ALINEAMIENTOS Y REMETIMIENTOS**

Artículo 48.- Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales fuera del Distrito Zona de Montaña, deberán de respetar los siguientes lineamientos:

El alineamiento vial correspondiente al lote o predio de acuerdo a lo establecido en el Plan los Planes o Programas Parciales vigentes o bien a la resolución o acuerdo del que resulte.

Los remetimientos frontales, laterales y posteriores serán conforme a la siguiente tabla:

Remetimientos			
Frente	Frontal	Laterales	Posterior
Menor a 8 m de frente	0.00 m	0.00 m	1.50 m
Mayor a 8 m de frente	0.00 m	1.50 m (Solo exigible en 1 lado)	3.00 m

- a) En los casos en que la presencia de arbolado o rocas que por sus características físicas o de riesgo impidan cumplir con el remetimiento, la Secretaría, atendiendo a las normas ecológicas, podrá hacer los ajustes necesarios relacionados con este remetimiento;
- b) Cuando un lote o predio tenga colindancias con dos o más vías públicas, se considerará como frente del mismo el que se establezca en el padrón catastral del municipio;
- c) Cuando la colindancia posterior del predio sea irregular, cada segmento de colindancia posterior deberá cumplir con este remetimiento, y
- d) No se exigirá remetimiento posterior en los casos de las edificaciones de cocheras o palapas con altura máxima de 3.5 m, siempre y cuando se cumpla con el CAAV.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66290
San Pedro Garza García, N. L.
T +52 (51) 5400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

45

MPG



46

Tratándose de lotes o predios cuya superficie no supere los 300 m² y que estén ubicados o que formen parte de las colonias descritas en el penúltimo y último párrafos del artículo 40 de este Reglamento, el remetimiento posterior no se exigirá en ninguno de los niveles de la edificación, cuando se trate de edificaciones ya existentes al mes de octubre de 2015.

Para ampliaciones de construcción, la Secretaría no podrá exigir el cumplimiento de remetimientos en los términos de este Reglamento, en aquellos casos que cuenten con antecedentes autorizados de construcciones en los que se haya marcado un remetimiento menor al previsto en este ordenamiento.

De igual forma, deberá considerarse tal circunstancia para la regularización de construcciones que carezcan de antecedentes, sin que exista algún procedimiento administrativo instaurado en su contra por ese motivo, debiendo acompañar el visto bueno de los vecinos colindantes afectados por ese remetimiento.

Artículo 49.- En lotes o predios con uso habitacional unifamiliar no se exigirán remetimientos en sótanos, siempre y cuando se cumpla con el CAAV y con excepción en las colindancias con lotes o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar, en cuyos casos deberá observar un remetimiento mínimo de 1.50 m en la colindancia con dicho lote o predio unifamiliar. En lotes o predios con uso habitacional multifamiliar se debe respetar un remetimiento perimetral de al menos 1.50 m respecto a cada uno de los límites del predio o lote en todos los niveles de sótano.

No se permitirá la construcción de cualquier edificación, cimentación, anclaje o cualquier mejora en un predio o lote colindante que no sea propiedad del solicitante de la licencia de construcción respectiva, salvo que se cumpla con lo previsto en el párrafo segundo del artículo 315 de este Reglamento.

Artículo 50.- Cuando un lote o predio colinde con un derecho de paso de propiedad municipal, o con un área de propiedad municipal destinada a espacio abierto y área verde de acuerdo al Plan, no se exigirá remetimiento en la colindancia con dicha área.

CAPÍTULO VII DISTRITO DE ZONA DE MONTAÑA

SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 51.- En los lotes o predios ubicados dentro de la zona habitacional de montaña, serán aplicables las disposiciones específicas contenidas dentro del presente capítulo, así como las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 52.- La zona habitacional de montaña, comprende la parte o área de la colonia, fraccionamiento, zona o predio identificado en el presente artículo y que se encuentren



Juarez y Libertad
Centro, C. P. 66290
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5400 3400
www.sanpedro.gob.mx

46

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MRE



delimitados en los planos contenidos en el Plan o en los Planes o Programas Parciales vigentes.

En la parte que corresponda, se incluyen en la zona habitacional de montaña:

1. Ampliación Jardines de San Agustín;
2. Balcones del Campestre;
3. Bosques de San Ángel ampliación Palmillas;
4. Bosques de San Ángel sector Palmillas;
5. Colinas de San Ángel;
6. Colonial de la Sierra;
7. Colonial San Agustín;
8. El Santuario;
9. Hacienda Carrizalejo;
10. Jardines de San Agustín 3er sector;
11. Joya de la Corona;
12. La Cima 2do sector;
13. La Cima 3er sector;
14. La Ventura;
15. Las Calzadas;
16. Las Moras;
17. Lomas de San Ángel;
18. Lomas del Rosario;
19. Mesa de la Corona 1er sector;
20. Mesa de la Corona 2do sector;
21. Misión de San Agustín;





48

22. Olinalá;
23. Pedregal del Valle;
24. Residencial Sierra del Valle;
25. Valle de San Ángel sector Español;
26. Valle de San Ángel sector Francés;
27. Valle de San Ángel sector Mexicano;
28. Villa Montañar sector;
29. Villa Montaña 2do sector;
30. Villas del Pedregal;
31. Zona de la Sierra Madre;
32. Zona del Rosario;
33. Zona el Santuario;
34. Zona Joya del Venado;
35. Zona Mesa de la Corona;
36. Zona Pedregal del Valle; y
37. Zona Valle Poniente.

Artículo 53.- En aquellos lotes o predios con uso del suelo multifamiliar que pertenecen a un fraccionamiento previamente autorizado, se respetará este uso del suelo, pero en ningún caso se podrán aumentar las densidades, CUS, COS y alturas, o disminuir el CAAV, salvo en los casos que establece el artículo 369 de este Reglamento.

Artículo 54.- Cuando existan dudas, ambigüedades o contradicciones dentro de la normatividad establecida para la zona habitacional de montaña o con otra reglamentación aplicable, se aplicarán aquellas normas que resulten más restrictivas.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66299
San Pedro Garza García, N. L.
T +52 (51) 6496 4400
www.sanpedro.gob.mx

SECCIÓN II DIMENSIONES DE LOS PREDIOS

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

48

MIZ



Artículo 55.- El tamaño mínimo para los lotes o predios ubicados en la zona habitacional de montaña será el que determine el Plan, en el plano E3 del mismo.

Artículo 56.- Para determinar la pendiente natural de un lote o predio se realizará un levantamiento topográfico del lote o predio con curvas de nivel a cada metro de elevación.

La representación de la pendiente natural con base en este levantamiento topográfico se realizará utilizando programas computacionales especializados, que representen y distingan gráficamente la pendiente natural en los siguientes rangos:

Pendiente natural		
Rango	Porcentaje	Grados
1	0% a 15%	0° a 8.5°
2	Mayor de 15% a 30%	Mayor de 8.5° a 16.7°
3	Mayor de 30% a 45%	Mayor de 16.7° a 24.2°
4	Mayor de 45%	Mayor de 24.2°

En caso de no tener acceso a los programas computacionales a los que se refiere el presente artículo, la representación de la pendiente natural en base a este levantamiento topográfico se podrá realizar manualmente de la siguiente forma:

1. Para cada curva nivel, determinado perpendicular a las curvas de nivel, la pendiente se calcula dividiendo el diferencial de elevación (entre curva y curva) entre el diferencial de distancia horizontal, multiplicado por cien;
2. El resultado de este cálculo se agrupará en los rangos establecidos en la tabla del presente artículo ilustrando gráficamente este resultado agrupado por rango en un plano, y
3. No se aceptarán las “pendientes promedio” para tomar decisiones en planos, mapas, escritos, dictámenes técnicos o estudios elaborados por terceras personas o por el personal adscrito a la Secretaría.

**SECCIÓN III
COEFICIENTES DEL SUELO**

Artículo 57.- La parte o área de las colonias, fraccionamientos, zonas y predios unifamiliares o multifamiliares que se ubiquen dentro de la zona habitacional de montaña tendrán los siguientes lineamientos:

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MFG





Tabla 57.1 Coeficientes del suelo por fraccionamiento, colonia o zona

Lineamientos urbanísticos Distrito Zona de Montaña			
FRACCIONAMIENTO/ COLONIA/ZONA	COS	CUS	CAAV
Ampliación Jardines de San Agustín	30%	0.80	60%
Balcones del Campestre	40%	1.20	50%
Bosques de San Angel Ampliación Palmillas	30%	0.80	60%
Bosques de San Angel sector Palmillas	40%	0.80	56%
Colinas de San Angel	30%	0.80	56%
Colonial de la Sierra	60%	1.20	40%
Colonial San Agustín	40%	1.20	50%
El Santuario	30%	0.30	60%
Hacienda Carrizalejo	40%	0.90	50%
Jardines de San Agustín 3er sector	30%	0.80	60%
Joya de la Corona	35%	0.85	35%
La Cima 2do sector	60%	1.50	25%
La Cima 3er sector	50%	1.50	25%
La Ventura	15%	0.30	85%
La Sierrita			
Las Calzadas	50%	1.20	40%
Las Moras	15%	0.30	80%
Lomas de San Angel	30%	0.80	56%
Lomas del Rosario	30%	0.60	56%
Mesa de la Corona 1er sector	40%	1.30	35%
Mesa de la Corona 2do sector	40%	0.80	60% (25% construcción abierta sin lechar 35% área verde)
Misión de San Agustín	15%	0.30	80%
Olnalá	12%	0.80	56%
Pedregal del Valle	70%	1.50	20%
Residencial Sierra del Valle	30%	0.80	56%
Valle de San Angel sector Español	30%	0.80	56%
Valle de San Angel sector Francés	30%	0.80	56%
Valle de San Angel sector Mexicano	30%	0.80	56%
Villa Montaña 1er sector	60%	1.50	40%
Villa Montaña 2do sector	60%	1.50	40%
Villas del Pedregal	70%	1.50	30%
Zona de la Sierra Madre	15%	0.30	80%
Zona del Rosario	35%	0.80	55%
Zona el Santuario	15%	0.30	80%
Zona Joya del Venado	15%	0.30	80%
Zona Mesa de la Corona	15%	0.30	80%
Zona Pedregal del Valle	15%	0.30	80%
Zona Valle Poniente	30%	0.80	60%

Para los lotes o predios con uso de suelo habitacional multifamiliar, el CUS será el establecido en el plano E3 del Plan.

Artículo 58.- A los lotes o predios que se ubiquen dentro del Distrito zona de montaña y que no pertenezcan a las colonias, fraccionamientos o zonas referidas en los numerales 1 al 37 del artículo 52 del presente Reglamento, se les aplicarán los coeficientes de la tabla siguiente:

Tabla 58.1.- Coeficientes según la pendiente



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

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

50

MFE



51

Pendientes desde 0% hasta 15 %			
RANGOS DE SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	COS MÁXIMO	CUS MÁXIMO	CAAV MINIMO
menos de 600	60%	1.50	30%
De 600 a 1,500	50%	1.20	40%
Más de 1,500 a 5,000	40%	0.90	50%
Más de 5,000	30%	0.60	65%
Pendientes mayores de 15% y hasta 30 %			
RANGOS DE SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	COS MÁXIMO	CUS MÁXIMO	CAAV MINIMO
menos de 600	55%	1.40	35%
De 600 a 1,500	45%	1.00	45%
Más de 1,500 a 5,000	35%	0.80	55%
Más de 5,000	25%	0.50	70%
Pendientes mayores del 30%			
RANGOS DE SUPERFICIE EN METROS CUADRADOS	COS MÁXIMO	CUS MÁXIMO	CAAV MINIMO
Menos de 600	50%	1.30	40%
De 600 a 1,500	40%	0.90	50%
Más de 1,500 a 5,000	30%	0.70	60%
Más de 5,000	20%	0.40	75%

SECCIÓN IV FORMA URBANA DE LAS EDIFICACIONES

APARTADO I MUROS DE CONTENCIÓN, BARDAS Y CORTES DE SUELO

Artículo 59.- Ninguna barda podrá sobresalir más de 3.50 m del nivel de terreno natural por ningún lado de sus caras.

Artículo 60.- Ninguna cara expuesta de un muro de contención que no forme parte de la edificación podrá medir más de 3.50 m de altura. En los casos donde se requieran taludes mayores, deberán utilizarse varios muros de 3.50 m de altura, con un espaciamiento mínimo de 4 m para la conformación de terrazas.

Artículo 61.- Las edificaciones en lotes o predios con pendiente natural de 30% o mayor que requieran construirse de forma escalonada, deberán respetar el desnivel natural del terreno y se permitirán como máximo cuatro plataformas de desplante.

APARTADO II ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 62.- Para determinar la altura de una edificación no se tomará en cuenta los elementos agregados en la azotea según lo establecido en el artículo 11 del presente Reglamento.

Artículo 63.- La parte o área de las colonias, fraccionamientos, zonas y predios que se encuentren ubicados en la zona habitacional de montaña, y que tengan uso de suelo

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

51

MFE





habitacional unifamiliar o multifamiliar, la altura máxima de sus edificaciones se registrará por la siguiente tabla:

Tabla 63.1. Altura máxima por fraccionamiento, colonia o zona

Altura Máxima	
Fraccionamiento/colonia/zona	Altura máxima
Ampliación Jardines de San Agustín	4.50 m del punto más alto del lote
Balcones del Campestre	4.50 m del punto más alto del lote
Bosques de San Ángel Ampliación Paimillas	4.50 m del punto más alto del lote
Bosques de San Ángel sector Palmillas	4.50 m del punto más alto del lote
Colinas de San Ángel	4.50 m del punto más alto del lote
Colonial de la Sierra	9.0 m
Colonial San Agustín	4.50 m del punto más alto del lote
El Santuario	15.0 m
Hacienda Carrizalejo	15.0 m
Jardines de San Agustín 3er sector	4.50 m del punto más alto del lote
Joya de la Corona	15.0 m
La Cima 2do sector	9.0 m
La Cima 3er sector	9.0 m
La Ventura	15.0 m
Las Calzadas	9.0 m
Las Moras	4.50 m del punto más alto del lote
Lomas de San Ángel	4.50 m del punto más alto del lote
Lomas del Rosario	9.0 m
Mesa de la Corona 1er sector	9.0 m
Mesa de la Corona 2do sector	9.0 m
Misión de San Agustín	4.50 m del punto más alto del lote
Olinalá	4.50 m del punto más alto del lote
Pedregal del Valle	15.0 m
Residencial Sierra del Valle	4.50 m del punto más alto del lote
Valle de San Ángel sector Español	4.50 m del punto más alto del lote
Valle de San Ángel sector Francés	4.50 m del punto más alto del lote
Valle de San Ángel sector Mexicano	4.50 m del punto más alto del lote
Villa Montaña 1er sector	9.0 m
Villa Montaña 2do sector	9.0 m
Villas del Pedregal	2 niveles ó 7.0 m
Zona de la Sierra Madre	4.50 m del punto más alto del lote
Zona del Rosario	12.0 m
Zona el Santuario	4.50 m del punto más alto del lote
Zona Joya del Venado	4.50 m del punto más alto del lote
Zona Mesa de la Corona	4.50 m del punto más alto del lote
Zona Pedregal del Valle	4.50 m del punto más alto del lote
Zona Valle Poniente	4.50 m del punto más alto del lote
La Sierrita	15 m

En los lotes o predios en zona de montaña y que pertenezcan a una colonia, que tengan pendiente del terreno natural menor a 20% y que pertenezcan a una colonia, la altura permitida será la indicada en el artículo 44 de este reglamento.

Artículo 64.- En los lotes o predios ubicados en la zona habitacional de montaña, que tengan una pendiente natural de 30% o mayor y que no pertenezcan a una colonia, fraccionamiento o zona de la relación del artículo 52 del Reglamento, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 4.50 m del punto más alto del lote o predio.

Adicionalmente, la altura máxima medida en cualquiera de los puntos de desplante de cualquier edificación no podrá exceder una altura de 15 m sobre el nivel de terreno natural,

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

52

MPC





53

ni sobrepasar una altura superior a los 4.50 m del punto más alto del lote o predio como se establece en el párrafo inmediato anterior.

Artículo 65.- Las edificaciones en los lotes o predios ubicados en la zona habitacional de montaña, que tengan una pendiente natural menor al 30% y que no pertenezcan a una colonia, fraccionamiento o zona referida en el artículo 52 del Reglamento, deben respetar la altura máxima establecida en el artículo 44 del Reglamento.

**APARTADO III
ALINEAMIENTOS Y REMETIMIENTOS**

Artículo 66.- Los lotes o predios de los siguientes fraccionamientos, colonias o zonas tendrán los remetimientos que se indican a continuación:

Tabla 66.1 Remetimientos Distrito zona de montaña



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

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

53

Alf



54

Remetimientos Distrito Zona de Montaña			
Fraccionamiento/colonia/zona	Remetimiento mínimo frontal	Remetimiento mínimo lateral	Remetimiento mínimo posterior
Ampliación Jardines de San Agustín	3.0 m	15% del frente entre dos o 1.5 m de cada lado, lo que sea mayor	20% del frente del predio
Balcones del Campestre	3.0 m	15% del frente entre dos o 1.5 m de cada lado, lo que sea mayor	20% del frente del predio
Bosques de San Ángel Ampliación Palmillas	3.0 m	15% del frente entre dos o 1.5 m de cada lado, lo que sea mayor	20% del frente del predio
Bosques de San Ángel sector Palmillas	5.0 m	2.0 m de cada lado	2.0 m
Colinas de San Ángel	3.0 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Colonial de la Sierra	3.0 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Colonial San Agustín	3.0 m	15% del frente entre dos o 1.5 m de cada lado, lo que sea mayor	20% del frente del predio
El Santuario	10.0 m	5.0 m de cada lado	5.0 m
Hacienda Carrizalejo	4.0 m	10 % del frente del predio entre dos o 5 m de cada lado, lo que sea mayor	15% del frente del predio o 10.0 m el que sea menor
Jardines de San Agustín 3er sector	3.0 m	15% del frente entre dos o 1.5 m de cada lado, lo que sea mayor	20% del frente del predio
Joya de la Corona	3.0 m	2.0 m de cada lado	5.0 m
La Cima 2do sector	2.0 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
La Cima 3er sector	2.0 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
La Ventura	10.0 m	5.0 m de cada lado	10.0 m
Las Calzadas	5.0 m	15% del frente entre dos o 1.5 m de cada lado, lo que sea mayor	20% del frente del predio o 3 m lo que sea mayor
Las Moras	10.0 m	5.0 m de cada lado	5.0 m
Lomas de San Ángel	3.00 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Lomas del Rosario	3.00 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Mesa de la Corona 1er sector	2.00 m	1.0 m de cada lado	3.0 m
Mesa de la Corona 2do sector	5.0 m	4.0 m de cada lado	3.0 m
Misión de San Agustín	10.0 m	5% del frente del predio entre dos o 10 m de cada lado, lo que sea mayor	20.0 m
Olinalá	4.0 m	3.00 m de cada lado	3.0 m
Pedregal del Valle	5.0 m	2.00 m de cada lado	3.0 m
Residencial Sierra del Valle	3.0 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Valle de San Ángel sector Español	3.0 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Valle de San Ángel sector Francés	3.0 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Valle de San Ángel sector Mexicano	3.0 m	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Villa Montaña 1er sector	5% del frente del predio	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Villa Montaña 2do sector	5% del frente del predio	15% del frente entre dos en ambos lados	15% del frente del predio
Villas del Pedregal	4.0 m	1.50 m de cada lado	3.0 m
Zona de la Sierra Madre	10.0 m	5 % del frente del predio entre dos o 10 m de cada lado, lo que sea mayor	20.0 m
Zona del Rosario	4.0 m	10 % del frente del predio entre dos o 5 m de cada lado, lo que sea mayor	15% del frente del predio o 10.0 m el que sea menor
Zona el Santuario	10.0 m	5 % del frente del predio entre dos o 10 m de cada lado, lo que sea mayor	20.0 m
Zona Joya del Venado	10.0 m	5 % del frente del predio entre dos o 10 m de cada lado, lo que sea mayor	20.0 m
Zona Mesa de la Corona	10.0 m	5 % del frente del predio entre dos o 10 m de cada lado, lo que sea mayor	20.0 m
Zona Pedregal del Valle	10.0 m	5 % del frente del predio entre dos o 10 m de cada lado, lo que sea mayor	20.0 m
Zona Valle Poniente	3.0 m	15% del frente entre dos o 1.5 m de cada lado, lo que sea mayor	20% del frente del predio

Se exceptúan las cocheras y casetas de vigilancia para de estos lineamientos.

Artículo 67.- A los lotes o predios que se ubiquen dentro de la zona habitacional de montaña y que no pertenezcan a las colonias, fraccionamientos o zonas referidas en los numerales 1 al 37 del artículo 52 del Reglamento, se les aplicarán los remetimientos de la tabla siguiente:



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

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

54

Handwritten signature



55

Tabla 67.1 Remetimientos genéricos en Distrito zona de montaña

Tabla de remetimientos genéricos en Distrito zona de montaña			
Rango de superficie en metros cuadrados	Remetimiento mínimo frontal	Remetimiento mínimo lateral	Remetimiento mínimo posterior
Menos de 1,200	3.0 m	15% del frente entre dos o 1.5 m de cada lado, lo que sea mayor	20% del frente del predio
De 1,200 a 5,000	4.0 m	10 % del frente del predio entre dos o 5 m de cada lado, lo que se mayor	15% del frente del predio o 10 metros, el que se a menor
Más de 5,000	10.0 m	5 % del frente del predio entre dos o 10 m de cada lado, lo que sea mayor	20 metros

SECCIÓN V
INFRAESTRUCTURA

Artículo 68.- La infraestructura general, incluyendo la de electricidad, alumbrado público, telefonía, red de cable para telecomunicaciones y fibra óptica, agua potable, drenaje sanitario, gas, y demás servicios públicos debe ser instalada de manera subterránea en el espacio público.

Cuando se trate de desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal dicha infraestructura general deberá ser instalada en el área vial común.

En ambos casos se debe cumplir con la normatividad técnica que establezca el prestador del servicio, evitando dañar el medio natural.

Se deben utilizar cintas metálicas u otros señalamientos para identificar las líneas de infraestructura de servicios subterráneos, con el fin de evitar excavaciones innecesarias para su localización y reparación.

Artículo 69.- El alumbrado público en los nuevos fraccionamientos debe cumplir con las especificaciones técnicas que indiquen la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente de este municipio, o la autoridad que la sustituya.

El proyecto de alumbrado deberá, en su caso, ser dictaminado favorablemente por la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente antes citada, previo a su presentación ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano o la autoridad que la sustituya.

SECCIÓN VI
VIALIDAD

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

55

MGA





56

Artículo 70.- Las vialidades que se pretendan construir en la zona habitacional de montaña requieren, para su autorización, de un estudio de movilidad favorable. Además, se requerirán los siguientes documentos:

- a) Plano topográfico del predio en el que se localizará la vía;
- b) Plano de pendientes topográficas con cuadro desglosado, no se permitirá promediar pendientes en el predio o lote;
- c) Inventario de los árboles mayores de dos pulgadas de diámetro medidos a 1.20 m de altura, identificando los que resultaren afectados por el proyecto. En caso de fraccionamientos, no se requerirá inventariar los árboles ubicados en aquellas porciones del predio que no serán impactadas por obras de urbanización;
- d) Plan de manejo del movimiento de terracerías y solución a los escurrimientos pluviales;
- e) El estudio de estabilidad de los taludes resultantes, firmado por el perito responsable del estudio y el perito responsable de la obra, y en los casos de que la propuesta de estabilización se realice mediante muros de contención, se debe presentar la correspondiente memoria de cálculo, firmada por el perito responsable del cálculo, acompañada de una copia simple de su cédula profesional. La propuesta de estabilidad de taludes debe cumplir con lo establecido en el artículo 238;
- f) El diseño geométrico horizontal, vertical y secciones transversales a cada 20 m;
- g) La relación de las siguientes variables: peso potencia, longitud crítica y pendiente máxima de ascenso para vehículos de carga de hasta 17 toneladas de peso máximo; y
- h) Proyecto de mitigación de peligros y riesgos.

Artículo 71.- Las vialidades que se pretendan construir en la zona de montaña no deben rebasar, en ninguno de sus tramos, el 15% de pendiente. Asimismo, en su diseño y construcción se debe cumplir con la normatividad técnica vigente, adaptándose a la topografía natural del terreno.

Artículo 72.- Las vialidades locales para desarrollos o fraccionamientos en lotes o predios con pendientes de 30% o mayores, ubicadas en la zona habitacional de montaña no serán mayores de 8 m, de paramento a paramento, incluyendo el paso para peatones mediante una banquetta de 1 m de ancho a cada lado.

Artículo 73.- En casos especiales, cuyos requerimientos técnicos se acrediten por el solicitante, se autorizarán vialidades hasta con el 20% de pendiente máxima, siempre en



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66290
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5400-4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

56

MFG



57

tramos no mayores de 40 m de longitud y con recubrimiento antiderrapante; debiendo de intercalar tramos con pendientes no mayores del 15% de cuando menos de 60 m de largo.

Artículo 74.- A lo largo de todas las vialidades se habilitarán cunetas para desalojar y conducir las aguas pluviales, considerándose una pendiente mínima de bombeo del 2%, construyendo los cruces pluviales, imbornales y obras complementarias que desahoguen precipitaciones pluviales provenientes de un fenómeno meteorológico, con periodo de retorno de 20 años, en los escurrimientos naturales.

Artículo 75.- Considerando los riesgos por la pendiente, su impacto y la sección de las vialidades en la zona habitacional de montaña, el acceso de transporte pesado y de carga está restringido. Para tal efecto, se requiere de la autorización de la Secretaría de Seguridad Pública para circular, cuando se trate de obras autorizadas por la autoridad municipal competente.

Artículo 76.- Las vialidades de la zona habitacional de montaña deben contar con un sistema integral de señalización para conductores y peatones, con carácter informativo, preventivo y restrictivo de sus movimientos, que garantice la seguridad. Dicho sistema debe contar con la aprobación del departamento municipal de vialidad correspondiente.

TÍTULO CUARTO ZONAS DE COMERCIO, SERVICIO Y DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

Artículo 77.- Las disposiciones de este Título Cuarto son aplicables a las zonas de comercio y servicio, así como aquellas zonas de equipamiento privado que determina y delimita en el plano E2 del Plan o los respectivos Planes o Programas Parciales vigentes.

CAPÍTULO I DIMENSIONES DE LOS PREDIOS

Artículo 78.- Para los lotes o predios existentes se debe respetar las siguientes condiciones:

- I. La superficie y el frente que se les haya autorizado previamente con motivo de un fraccionamiento, desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, subdivisión, relotificación, fusión u otro trámite, y
- II. La superficie y el frente que se les haya autorizado previamente a los lotes o predios existentes antes de la entrada en vigor de este Reglamento, del Plan y de la Ley, que no deriven de las autorizaciones citadas en la fracción inmediata anterior.

Lo anterior, con excepción de cuando se soliciten modificaciones a los mismos de acuerdo al artículo inmediato siguiente.

Artículo 79.- Los lotes o predios resultantes de nuevos fraccionamientos, desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal sin construcción, subdivisiones,

57

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66299
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 6490 4400
www.sanpedro.gob.mx

MJG



58

relotificaciones o fusiones, solicitados bajo la vigencia del presente Reglamento, deben tener un mínimo de 16 m de frente a una vía pública o a un área vial de circulación común y un mínimo de 400 m² de superficie, debiendo en todo momento respetarse la densidad prevista en el Plan.

CAPÍTULO II EDIFICACIONES HABITACIONALES DENTRO DE ZONAS DE COMERCIO Y SERVICIO Y DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

Artículo 80.- La densidad habitacional en las zonas de comercio y servicio o de equipamiento privado será la establecida en el plano E₃ del Plan además de las consideraciones establecidas para aprovechamientos optativos.

Artículo 81.- En los lotes o predios que el plano E₂ del Plan determine con uso de suelo distinto al habitacional, se podrá desarrollar la vivienda o el uso habitacional que la Matriz de Compatibilidad permita.

En estos casos y cuando en el lote o predio se desarrollen ampliaciones o nuevas edificaciones destinadas exclusivamente al uso habitacional, se deben aplicar las normas establecidas en el Título Tercero del Reglamento, dándole el tratamiento como un lote o predio con uso habitacional.

En los lotes o predios que el plano E₂ del Plan, determine con uso de suelo distinto al habitacional, donde se desarrollen ampliaciones o nuevas edificaciones destinadas al uso habitacional junto con otros usos, se aplicarán las disposiciones del artículo inmediato siguiente.

Artículo 82.- Los lotes o predios que se ubiquen en zonas de consolidación y mejoramiento según el plano E_{1.5} de Zonificación de Políticas de Ordenamiento del Territorio del Plan, podrán aprovecharse como usos mixtos (comercio, servicios y habitacional), siempre que el uso habitacional represente por lo menos el 35% del área construida total; sin considerar los estacionamientos. El Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana (IMPLANG) dictaminará la densidad y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), con base en el análisis de las capacidades de energía eléctrica, movilidad, agua y drenaje. Los giros autorizados serán consistentes con los existentes en el entorno de las vías públicas donde se localice dicho predio, en un radio de 1 kilómetro a la redonda.

CAPÍTULO III COEFICIENTES

Artículo 83.- En los lotes o predios que el plano E₂ del Plan determine con uso de suelo distinto al habitacional, donde se desarrollen ampliaciones o nuevas edificaciones que incluyan áreas con uso habitacional junto con otros usos:



Juanos y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N.L.
T. +52 (51) 8490 4400
www.sanpedro.gob.mx

58

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MRE



59

- I. La porción de la edificación destinada al uso habitacional debe cumplir con los remetimientos establecidos en el artículo 48 del Reglamento;
- II. La densidad habitacional será la establecida en el plano E3 del Plan, y de acuerdo a lo establecido en este Reglamento; y
- III. El cálculo del CUS se hará cuantificando el total de las superficies de construcción ubicadas en el lote o predio, incluyendo tanto las edificaciones de vivienda, como aquellas con uso distinto a ésta. La edificación de la vivienda no está exenta del cálculo del CUS.

Artículo 84.- En los lotes o predios que el plano E2 del Plan determina con un uso de suelo distinto al habitacional se debe respetar el COS siguiente:

- I. El 80% para los lotes o predios con una superficie de hasta 350 m²;
- II. El 70% para los lotes o predios con una superficie mayor de 350 m²; y
- III. El 60% para los lotes o predios ubicados en el polígono Loma Larga.

Artículo 85.- En los lotes o predios con un uso de suelo distinto al habitacional se deberá dejar libre de construcción una superficie de terreno que cumpla con el CAAV mínimo siguiente:

- I. El 10% para los lotes o predios con una superficie de hasta 350 m²;
- II. El 15% para los lotes o predios con una superficie mayor de 350 m² y hasta 600 m²;
- III. El 20% para los lotes o predios con una superficie mayor de 600 m² y hasta 2,500 m²; y
- IV. El 25% para los lotes o predios con una superficie mayor de 2,500 m².

Artículo 86.- Las edificaciones con uso del suelo distinto al habitacional estarán sujetas al CUS máximo correspondiente a la zona en la que se ubiquen de conformidad con lo indicado en el plano E3 del Plan o, en su defecto, a lo indicado por el artículo 10 de este Reglamento.

CAPÍTULO IV FORMA URBANA DE LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN I ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

59

MRE





60

Artículo 87.- La altura máxima que podrán tener las edificaciones ubicadas en zonas con uso de suelo distinto al habitacional unifamiliar, será la siguiente:

- I. Las edificaciones no deberán de exceder una altura máxima de 10 m más la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante correspondiente a la altura de que se trate y la colindancia más próxima del lote o predio que el Plan determine con un uso de suelo habitacional unifamiliar, esto solo aplica para las zonas donde no se especifique un nivel de altura controlado;
- II. Para las zonas que expresamente determina el plano E4 del Plan sin límite de altura, las edificaciones ahí ubicadas no estarán sujetas a restricción de altura máxima de la edificación;
- III. Para las zonas que expresamente determina el plano E4 del Plan una altura determinada en niveles, deberán limitarse a la altura ahí señalada; y
- IV. En los Distritos de Desarrollo Específico o Polígonos de Actuación, las edificaciones no deben exceder de una altura máxima de 10 m más la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante correspondiente a la altura de que se trate y la colindancia más próxima del lote o predio que el Plan determine con un uso de suelo habitacional unifamiliar, se podrán establecer alturas diferentes en los Planes o Programas Parciales correspondientes.

Para determinar la altura máxima de la edificación o porción de edificación, ningún nivel destinado a uso habitacional de la edificación deberá exceder de 3.80 m de altura. Cualquier porción de un nivel de la edificación que exceda esta altura se considerará como un nivel adicional.

Para determinar la altura máxima de la edificación o porción de edificación, ningún nivel destinado a un uso distinto al habitacional de la edificación deberá exceder de 4.80 m de altura. Cualquier porción de un nivel de la edificación que exceda esta altura se considerará como un nivel adicional.

Para la determinación de la altura de una edificación se considerará lo establecido en este Reglamento. Cualquier mezzanine, independientemente de su altura, se considerará como un nivel adicional.

La altura máxima permitida para la construcción de mástiles, postes, torres o monopolos para la instalación de antenas torres y otros equipos de comunicación, en los casos permitidos en la Matriz de Compatibilidad el Plan, será hasta de 35.00 m contados a partir del nivel del terreno.

Artículo 88.- Para las zonas que expresamente determina el plano E4 del Plan sin límite de altura, las edificaciones ahí ubicadas no estarán sujetas a restricción de altura máxima de la edificación.

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

60

MPZ





61

Artículo 89.- Las bardas de un predio no podrán exceder una altura máxima de 3.50 m.

Para la determinación de la altura de una barda, se medirá la distancia de cualquiera de sus puntos de desplante sobre el terreno natural a la parte más alta correspondiente.

SECCIÓN II ALINEAMIENTOS Y REMETIMIENTOS

Artículo 90.- Las edificaciones con uso del suelo distinto al habitacional deben respetar los siguientes lineamientos:

- I. Alineamiento vial, correspondiente al lote o predio de acuerdo a lo establecido en el Plan o bien a la resolución o acuerdo del que resulte;
- II. Remetimiento frontal: Mínimo 1 m o el 5% de la longitud del frente del lote o predio, lo que sea mayor sin exceder los 6 m;

Quando un lote o predio tenga colindancias con dos o más vías públicas se considerará como frente del mismo el que se establezca en el padrón catastral del municipio.

III. Remetimiento posterior:

- a) En lotes o predios con superficies de hasta 135 m², mínimo de 1 m;
- b) En lotes o predios con superficie mayor a 135 m² y hasta 350 m², mínimo de 3 m;
- c) En lotes o predios con superficie mayor a 350 m² y hasta 1,000 m², mínimo de 4m; y
- d) En lotes o predios con superficie mayor a 1,000 m², mínimo de 5 m.

Quando la colindancia posterior del predio sea irregular, cada segmento de colindancia posterior deberá cumplir con este remetimiento.

IV. Remetimiento lateral:

- a) En lotes o predios con frente hasta de 10 m no se requerirá ningún remetimiento;
- b) En lotes o predios con frente de mayor de 10 m y hasta 15 m, mínimo 1.50 m en cada una de sus colindancias laterales, excepto para las porciones de la edificación que no excedan una altura máxima de 4.80 m o un nivel lo que sea menor y que sea únicamente en una de sus colindancias.;





62

- c) En lotes o predios con frente mayor a 15 m y hasta 30 m, mínimo 2 m en cada colindancia lateral;
- d) En lotes o predios con frente mayor a 30 m y hasta 50 m mínimos 3 m en cada colindancia lateral, y
- e) En lotes o predios con frente mayor a 50 m, mínimo 4 m en cada colindancia lateral.

Las edificaciones con uso habitacional, en lotes o predios que el Plan determina con un uso no habitacional, deberán dejar los remetimientos frontal, posterior y los laterales mínimos establecidos en el artículo 48 de este Reglamento.

Artículo 91.- Cuando se incluyan sótanos como parte del proyecto, deben respetar un remetimiento perimetral de al menos 1.50 m respecto a cada uno de los límites del predio o lote en todos los niveles de sótano. Esta norma aplica a los lotes o predios ubicados en los DDE o polígonos de actuación, excepto para los inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, en cuyo caso se deberá estar a lo previsto en el artículo 49 de este Reglamento.

Artículo 92.- Cuando un lote o predio colinde con un derecho de paso de propiedad municipal, o con un área de propiedad municipal destinada a espacio abierto y área verde de acuerdo al Plan, no se exigirá remetimiento en la colindancia a dicha área.

TÍTULO QUINTO ZONAS DE DESTINOS DEL SUELO

Artículo 93.- Las zonas de destinos del suelo son aquellas que determina y delimita el plano E2 del Plan, y son reguladas por las disposiciones de este Reglamento.

CAPÍTULO I DIMENSIONES DE LOS PREDIOS

Artículo 94.- La superficie de los lotes para un destino de equipamiento público se delimitará conforme a lo establecido en el plano E2 del Plan.

Artículo 95.- Las áreas destinadas a equipamiento público deben cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley y en este Reglamento.

CAPÍTULO II COEFICIENTES

Artículo 96.- Las edificaciones a realizarse en las zonas de espacios abiertos, áreas verdes, destinos de equipamiento público o en terrenos de propiedad municipal, cuyo destino es el de equipamiento público, quedarán sujetas a los lineamientos de COS y CAAV establecidos en los artículos 84 y 85 respectivamente del presente Reglamento.

62

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MVZ





En las áreas municipales que fueron cedidas en los términos de la Ley, el COS máximo será el 40% y el CAAV mínimo será del 60%.

Artículo 97.- Las edificaciones a realizarse en las zonas de espacios abiertos, áreas verdes, destinos de equipamiento público o en terrenos de propiedad municipal, cuyo destino sea de equipamiento público, quedarán sujetas a un CUS máximo de 2.0 con excepción de las zonas indicadas en el plano E3 del Plan en las que se determine un CUS mayor.

CAPÍTULO III FORMA URBANA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 98.- Las edificaciones en lotes o predios con destinos del suelo de espacio abierto y área verde estarán sujetas a una altura máxima de 10 m.

Artículo 99.- Las edificaciones en predios con destinos del suelo de equipamiento público están sujetas a los lineamientos de altura máxima establecidos en este Reglamento.

Artículo 100.- En las zonas secundarias de espacios abiertos, áreas verdes, terrenos municipales o equipamiento público los destinos de equipamiento público deben sujetarse a los lineamientos de alineamientos y remetimientos establecidos en los artículos 90 y 91 del presente Reglamento.

TÍTULO SEXTO ESTACIONAMIENTOS

CAPÍTULO I REQUERIMIENTOS

Artículo 101.- Las edificaciones deben contar con un área para estacionamiento de vehículos que sea suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, conforme a las normas de este Reglamento, a menos que presente un estudio de movilidad en sentido favorable.

Artículo 102.- Por el principio de protección y progresividad del espacio público, es decir el de crear condiciones de habitabilidad del mismo, queda prohibido el estacionamiento de vehículos en la vía pública en las zonas de Conservación Habitacional establecidas en el Plan, salvo en los lugares donde expresamente la dependencia responsable autorice, en cuyo caso, no será gratuito.

Artículo 103.- Las edificaciones deben contar con el número de cajones para estacionamiento de vehículos que establece la Matriz de Estacionamiento incluida en el artículo 485 de este Reglamento, ubicados dentro del lote o predio donde se genera el requerimiento, con excepción de los casos en donde el Reglamento permite el

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

63

MPC



estacionamiento a distancia, cuyos cajones de estacionamiento a distancia se considerarán para el cumplimiento de este lineamiento.

El espacio público no podrá ser usado para el estacionamiento de vehículos.

Quedan exceptuados del cumplimiento del requerimiento de cajones de estacionamiento:

- I. Las edificaciones de los lotes o predios cuya superficie no supere los 300 m² y que estén ubicados en los fraccionamientos o colonias citadas en el penúltimo y último párrafos del artículo 40 de este Reglamento, cuando se trate de edificaciones ya existentes al mes de octubre de 2015 y que no cuenten con cochera o espacio físico libre de losa para estacionar el vehículo y que dichas edificaciones no se encuentren en dos o más lotes o predios;
- II. Se trate de edificaciones ubicadas en las zonas de crecimiento, mejoramiento o consolidación identificadas en el Plan y se encuentren en zonas de parquímetros o bien en de aquellas ubicadas a 500 metros de distancia de un estacionamiento con acceso al público;
- III. En las zonas de crecimiento, mejoramiento o consolidación identificadas en el Plan, la demanda de cajones de estacionamiento podrá ser solucionada total o parcialmente, mediante programa de movilidad previamente revisado y aprobado por la Secretaría y contar con visto bueno del IMPLANG. En ningún caso podrá considerar la vialidad u otro espacio público para la solución total o parcial de cajones de estacionamiento de carácter privado;
- IV. Los casos de destinos de suelo para el giro de Asistencia Social gubernamental que requieran ampliaciones, remodelaciones, nuevas edificaciones que no sobrepasen los 300 m² de superficie total de construcción, y
- V. Edificaciones con valor histórico o patrimonial.

En el caso de que no se cuente con un estudio de Movilidad, el cálculo de los cajones de estacionamiento requeridos se determinará con base en los requerimientos de estacionamiento para cada uno de los giros que se encuentren en los usos y destinos del suelo o en la utilización de la edificación según lo especificado en la Matriz de Estacionamiento Máximos. Para cada giro se incluirán los m² de construcción totales de acuerdo a la superficie de construcción bruta (SCB) o a la superficie de construcción rentable (SCR) especificada en dicha matriz para la determinación del requerimiento.

El área de la edificación destinada a estacionamiento de vehículos no se cuantificará para la determinación de la cantidad de cajones de estacionamiento requerido para la dicha edificación o predio.





65

En el cálculo del requerimiento del número de cajones de estacionamiento las fracciones que sean igual o mayor a 0.5 se ajustarán al entero inferior.

No aplican para requerimiento de cajones de estacionamiento los metros cuadrados que resulten de volados, techumbres, pérgolas, bodegas, baños, escaleras, cubos de instalaciones, escaleras de emergencia, escaleras en general, cubo de elevadores y/o elementos de carácter arquitectónicos que no sean utilizados para un área comercial o de servicios o únicamente sirvan como elemento arquitectónico de fachada o bien para brindar protección contra el asoleamiento.

Artículo 104.- Los lotes o predios con uso de suelo de equipamiento privado, en los que exista o se pretenda un giro de servicios educativos identificados con las claves 3066 o 3067 de la Matriz de Compatibilidad, deben contar con un espacio o bahía adecuado, dentro del predio para acomodar la fila de vehículos en espera para el accenso y descenso de pasajeros; así mismo, se debe presentar un estudio de Movilidad, en el cual, además de lo solicitado por Ley, contenga el análisis de la bahía y su longitud, manifestando el método que utilizó para su ubicación y longitud, considerando la capacidad estudiantil y los horarios escalonados.

Artículo 105.- El cálculo del número de cajones requeridos en un lote o predio, puede considerarse que cumple con el lineamiento aplicable, cuando los giros o funciones ubicados en el mismo, permitan compartir los cajones, dado su horario de servicio.

La norma de horario diferido de estacionamiento podrá aplicarse en las Zonas de Consolidación, Mejoramiento y Crecimiento, para funciones comerciales o de servicios que operen en horarios distintos al del comercio, tales como restaurantes, salones de eventos, centros nocturnos, bares, siempre y cuando el número de cajones requeridos no exceda del 50% del total de cajones existentes y que dentro de su autorización tengan aprobados oficinas, y locales comerciales, que no se encuentren comprometidos con otro horario diferido y se cuente con la aprobación de los condóminos o del propietario. Para este caso, se resolverá siguiendo el procedimiento del requerimiento de cambio de lineamiento.

Artículo 106.- El proyecto que solicite el cumplimiento alternativo de cajones de estacionamiento, debe sustentarse en un estudio de movilidad que concluya en que dicha reducción de cajones es factible y viable, cuyo contenido cumpla con lo siguiente:

- I. El estudio debe ser elaborado por un Ingeniero certificado o con maestría en ingeniería de tránsito o similar, especialista en vialidad o en estacionamientos certificado por una Institución autorizada, debiéndose de acreditar esta especialidad con una copia simple del documento en el que se haga constar los estudios;
- II. Incluir la cuantificación de los requerimientos individuales de estacionamiento para cada giro del conjunto de acuerdo al Reglamento;





66

- III. Incluir el modelo de demanda de estacionamiento para todos los giros por hora, día y mes durante todo el año;
- IV. Incluir los diferentes escenarios de demanda máxima de estacionamiento;
- V. Incluir los ajustes a la demanda de estacionamiento con sus respectivas justificaciones;
- VI. Incluir un plan de estacionamiento que facilite el uso y la operación del estacionamiento compartido; y
- VII. El estudio debe concluir con un reporte describiendo las recomendaciones en la reducción del requerimiento de estacionamiento, y que comprenda la justificación en la citada reducción, expresándolo como un porcentaje del requerimiento de estacionamiento total para el conjunto, calculado sin estacionamiento compartido.

Artículo 107.- Las autorizaciones para fraccionar y urbanizar el suelo, requerirán para su aprobación de acompañar a la solicitud respectiva un estudio de movilidad; tratándose de solicitud para licencias de construcción en los lotes o predios no comprendidos dentro de fraccionamiento autorizado se requerirá la presentación del estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas o departamentos, así como a establecimientos comerciales y/o de servicios con más de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, así como para la licencia de uso de edificación para los casos antes citados.

Artículo 108.- Los lotes, predios o edificaciones donde se desarrolle vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas o departamentos, así como a establecimientos comerciales y/o de servicios con más de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, deben resolver en su interior los movimientos vehiculares necesarios para el ascenso y descenso de personas, de tal manera que no causen congestión en la vía pública o privada y que no dificulten la movilidad peatonal. Deben presentar además para su autorización el correspondiente estudio de movilidad.

Artículo 109.- En todos los casos está prohibido utilizar algún predio o lote que el Plan determine con uso del suelo habitacional unifamiliar como el acceso y la salida de vehículos de otro lote o predio con uso distinto al habitacional unifamiliar, salvo lo previsto en el artículo 111 de este Reglamento.

Artículo 110.- Hasta un máximo del 20% de los cajones de estacionamiento para vehículos requeridos se podrán proporcionar mediante elevadores de autos individuales que permitan por medios mecánicos ubicar como máximo un automóvil sobre otro, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

- I. Los cajones requeridos proporcionados a través de elevadores de autos individuales y podrán operar a través de un servicio de acomodador de autos (valet parking); y

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

66





67

- II. Los elevadores de autos individuales que sirvan como cajones de estacionamiento requeridos deben mantenerse en funcionamiento permanentemente. En caso de fallas mecánicas que inhabiliten el funcionamiento de un elevador de autos, se tendrá un plazo de 5 días hábiles para restituir la operación del elevador de autos. El incumplimiento de esta disposición se sancionará de acuerdo a lo establecido en el Reglamento.

Artículo 111.- Un estacionamiento privado se puede ubicar en un lote o predio ubicado en zona habitacional unifamiliar según el plano E2 del Plan, siempre y cuando cumpla con todos los lineamientos requeridos para la zona.

Artículo 112.- En las ampliaciones de casa habitación unifamiliar y multifamiliar y sin importar el tamaño de la ampliación siempre y cuando no rebase los lineamientos urbanísticos del lote, no se exigirá cajones de estacionamiento adicionales, siempre y cuando mantenga su uso habitacional.

Los estudios técnicos serán solicitados siempre y cuando lo determine la Coordinación de Ingenierías de la Secretaría, pudiendo omitirse dichos estudios solo con una carta responsiva de un profesional especializado en la materia.

CAPÍTULO II LOS ESTACIONAMIENTOS Y SU OPERACIÓN

Artículo 113.- En edificaciones distintas a las habitacionales unifamiliares, que cuenten con estacionamiento privado, la salida de los vehículos de dicho estacionamiento será hacia la vialidad que tenga el menor impacto vial a las zonas habitacionales unifamiliares colindantes.

No se autorizarán cajones de estacionamiento que obliguen al conductor a entrar o salir con el vehículo de reversa en edificaciones nuevas y con uso diverso al habitacional, con excepción de los lotes o predios que den frente a vías locales.

Tabla 113.1 Clasificación de tipos de vialidades en San Pedro Garza García



Jóquez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (511) 8490 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

67

MPE



68

Clasificación de tipos de vialidades			
Tipo de vía	Calle	De	A
Principal de acceso controlado.	Lázaro Cárdenas	Límite del Municipio con el Municipio de Monterrey	José Vasconcelos
	Túnel Loma Larga		
	Viaducto Urbano		
Principal ordinaria	Gustavo Díaz Ordaz		
	Lázaro Cárdenas	José Vasconcelos	Manuel Gómez Morín
	Manuel Gómez Morín		
Colectora	Morones Prieto		
	Alfonso Reyes		
	Eugenio Garza Lagüera (antes Fundadores)		
	Humberto Lobo		
	José Vasconcelos		
Subcolectora	Manuel J. Clouthier		
	Roberto G. Sada		
	Antiguo Camino a San Agustín		
	Bosques del Valle		
	Calzada del Valle		
	Alberto Santos González		
	Calzada San Pedro		
	Camino a Chipinque		
	Corregidora		
	Fuentes del Valle		
	Jerónimo Siller		
	Jiménez		
	Real San Agustín		
Ricardo Margáin Zozaya			
Rosario			
Santa Bárbara			
Local	Todas las demás		

Artículo 114.- Las edificaciones no habitacionales colindantes con zona habitacional y con frente a alguna vialidad incluida en la tabla del artículo anterior, deben ubicar su entrada y salida de vehículos por la vialidad de mayor jerarquía vial, de acuerdo a lo estipulado en la tabla del artículo inmediato anterior.

No se autorizarán cajones de estacionamiento en edificaciones nuevas que obliguen al conductor a salir con el vehículo de reversa, realizando maniobras que obstruyan la vialidad, con excepción de los lotes o predios que den frente a vías locales.

Artículo 115.- Los estacionamientos en edificaciones con uso del suelo distinto al habitacional no ubicados en sótano deben estar aislados de los lotes o predios colindantes con edificaciones de vivienda, mediante materiales que impidan la visión y la circulación hacia los predios con uso del suelo habitacional. Asimismo, el sistema de alumbrado a emplear en el estacionamiento será aquel que minimice las molestias o afectaciones a los vecinos colindantes.



San Pedro Garza García
GOBIERNO MUNICIPAL
Justicia y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T + 52 (51) 5496 4430
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

68

Handwritten signature



69

Artículo 116.- Las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo deben forestarse siguiendo los lineamientos que fije el Reglamento en materia ambiental del Municipio.

Artículo 117.- La altura libre mínima de cualquier nivel de una edificación de estacionamiento, incluidas las entradas y salidas, será de 2.20 m. Toda edificación de estacionamiento debe tener escaleras para facilitar la circulación peatonal entre el estacionamiento y el resto de la edificación o su salida a la vía pública o privada. Queda prohibido utilizar las rampas de circulación vehicular como circulación peatonal.

Toda edificación de estacionamiento debe contar con sistemas de ventilación natural e inducida que eviten la concentración de gases automotores y de monóxido de carbono para cumplir con las normatividades federales y estatales en materia de salud.

CAPÍTULO III CAJONES Y CARRILES DE CIRCULACIÓN

Artículo 118.- Los estacionamientos en las edificaciones con uso distinto al habitacional unifamiliar deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos.

Todas las edificaciones deben tener espacio para los cajones de estacionamiento con, al menos, las dimensiones establecidas en las tablas del presente artículo, y cuya representación gráfica se incluye a continuación:

Tabla. 118.1 Dimensiones mínimas para cajones de estacionamiento.

Dimensiones mínimas para cajones de estacionamiento						
Ángulo (x)	Cajones Normales			Cajones para vehículos compactos		
	ANCHO (A)	LARGO (B)	HORIZONTAL (C)	ANCHO (A)	LARGO (B)	HORIZONTAL (C)
90°	2.70	5.00	5.00	2.50	4.50	4.50
75°	2.70	5.00	5.55	2.50	4.50	5.00
60°	2.70	5.00	5.70	2.50	4.50	5.15
45°	2.70	5.00	5.45	2.50	4.50	4.95
30°	2.70	5.00	4.85	2.50	4.50	4.45
0°	2.80	6.60	2.80	2.60	6.00	2.60

* Dimensiones en metros

Artículo 119.- Uno de cada seis (6) cajones de estacionamiento podrá destinarse a vehículos compactos, siempre y cuando se cumpla con las dimensiones especificadas en las tablas del artículo anterior.

Un vehículo compacto es aquél con una longitud máxima de 4.30 m.



San Pedro Garza García
GOBIERNO MUNICIPAL
Libertad y Justicia
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T +52 (51) 5490 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

69



70

Todos los cajones para vehículos compactos deben estar bien identificados mediante un señalamiento vertical, para facilitar su ubicación y correcto uso.

Artículo 120.- En edificaciones habitacionales unifamiliares se podrá permitir ubicar como máximo un cajón de estacionamiento detrás de otro.

En edificaciones habitacionales multifamiliares, se permite ubicar el 30% de la exigencia total de cajones de estacionamientos uno detrás de otro, con la condición que ambos cajones estén asignados en exclusividad a la misma unidad habitacional. Esta circunstancia debe indicarse en dichos cajones con los letreros y/o anuncios respectivos.

En edificaciones con locales de oficinas, el 40% de los cajones requeridos para este giro, podrán permitirse en tándem. Además, podrán ubicarse de esta manera los cajones que sean excedentes a los requeridos conforme al lineamiento de cajones aplicable, siempre que dichos cajones adicionales en tándem no se contabilicen para el cumplimiento de cajones de estacionamiento para giros o funciones distintas al de oficina y que estén asignados en exclusividad a un mismo local de oficinas. Esta circunstancia debe indicarse en dichos cajones con los letreros y/o anuncios respectivos.

CAPÍTULO IV CAJONES ESPECIALES

Artículo 121.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 cajones totales o menos.

En el caso de que el requerimiento de cajones sea de 500 a 1,000 cajones se pedirá el 2% y en el caso de más de 1,001 cajones se solicitará 20 cajones más 1 cajón más por cada 100 cajones adicionales.

Artículo 122.- Los cajones para uso exclusivo de personas discapacitadas tendrán un ancho mínimo de 3.80 m y un largo mínimo de 5.00 m.

Estos cajones deben estar ubicados en los niveles o sótanos de la edificación más próximos al nivel promedio de banqueta y lo más cerca posible a los vestíbulos o circulaciones que comunican el estacionamiento con el resto de la edificación. Adicionalmente, pueden estar ubicados en otros niveles o sótanos del estacionamiento, siempre y cuando en ningún nivel distinto al más próximo al nivel promedio de banqueta se ubique un número mayor a la mitad de los cajones para uso exclusivo de personas discapacitadas ubicados en el nivel más próximo al nivel promedio de banqueta.

Ningún cajón para uso exclusivo de personas discapacitadas podrá tener una pendiente de más del 6%.



MP



71

Los cajones especiales para uso exclusivo de personas con discapacidad deben estar claramente identificados y señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad, tanto en forma horizontal como vertical. El señalamiento vertical debe ser de 61 cm por 61 cm, a una altura de 2 m a partir de la banqueta o del firme, con el color de fondo azul y el logotipo, que se indica en el siguiente párrafo, de color blanco. El señalamiento horizontal debe marcarse en la superficie de rodamiento del cajón, y debe cumplir con las medidas que se indican en la gráfica siguiente, debiéndose de pintar con el color de fondo azul y el logotipo de color blanco.

Proporciones del símbolo internacional de accesibilidad (A) y sus dos posibles representaciones (B), mostrándose en el símbolo (A) una retícula de puntos para fines de trazo la cual no deberá estar incluida en el símbolo proporcionado:

Figura 122.1 Símbolo internacional de accesibilidad

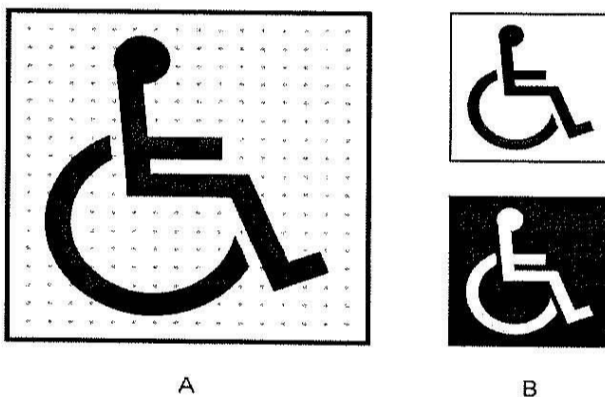
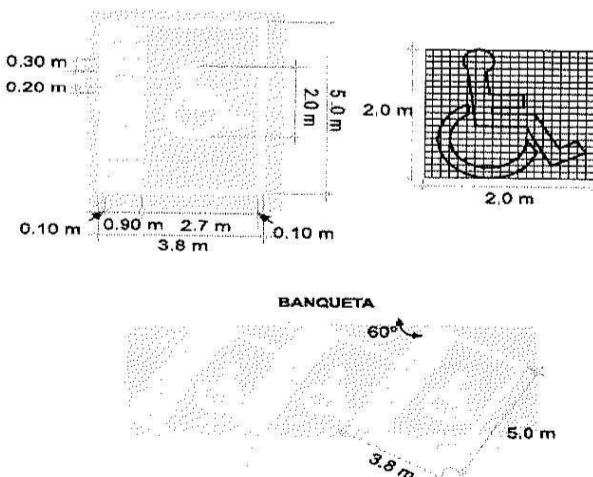


Figura 122.2 Marcas de estacionamiento para personas con discapacidad:



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66299
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁME
H. COMIS

Reglamento
DE DEL 2021.

71

dufca



CAPÍTULO V ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS

Artículo 123.- Las nuevas edificaciones deben contar con espacio para el estacionamiento de bicicletas, de acuerdo al tipo indicado en la Matriz de Estacionamiento y en función del número de cajones para el estacionamiento de vehículos que se requieran para cada giro según las siguientes tablas:

Tabla 123.1 Espacio para estacionamiento de bicicletas según el número de cajones de estacionamiento

TIPO DE ESTACIONAMIENTO DE ACUERDO A LA MATRIZ	Espacios para bicicletas	
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS REQUERIDOS	ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS REQUERIDO
B1	Hasta 3	Ninguno
	Más de 3 y hasta 25	1 espacio de 2 m ²
	Más de 25 y hasta 50	2 espacios de 2 m ²
	Más de 50	por cada 50 cajones de estacionamiento de vehículos o fracción adicionales a los primeros 50 cajones se agregará 1 espacio de 2 m ²
B2	Hasta 5	Ninguno
	Más de 5 y hasta 50	1 espacio de 2 m ²
	Más de 50 y hasta 100	2 espacios de 2 m ²
	Más de 100	por cada 100 cajones de estacionamiento de vehículos o fracción adicionales a los primeros 100 cajones se agregará 1 espacio de 2 m ²
B3	Hasta 10	Ninguno
	Más de 10 y hasta 100	1 espacio de 2 m ²
	Más de 100 y hasta 200	2 espacios de 2 m ²
	Más de 200	por cada 200 cajones de estacionamiento de vehículos o fracción adicionales a los primeros 200 cajones se agregará 1 espacio de 2 m ²

Cada espacio de 2.00 m² corresponde a una bici rack como se muestra en la figura 123.2. Cada espacio de 2.00 m² destinado al estacionamiento de bicicletas debe:

- I. Ser accesible;



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66209
San Pedro Garza García, N. L.
T +52 (51) 3400-4499
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

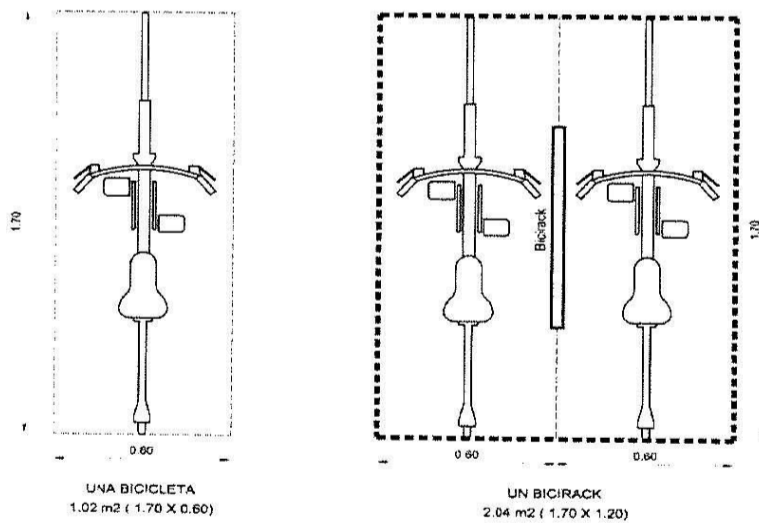
MFE



73

- II. Tener las dimensiones mínimas mostradas gráficamente en la figura de este artículo;
- III. Estar ubicado en el nivel o sótano de la edificación más próximo al nivel promedio de banqueta;
- IV. Estar ubicado en proximidad a los vestíbulos o circulaciones que comunican el estacionamiento con el resto de la edificación;
- V. Contar con un estante para bicicleta o una estructura fija a la cual se puedan asegurar las bicicletas; y
- VI. Estar claramente identificado.

Figura 123.2 Dimensiones mínimas de los espacios destinados al estacionamiento de bicicletas.



CAPÍTULO VI

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

73

Alba



BANQUETA, CORTES A LA BANQUETA Y RAMPAS

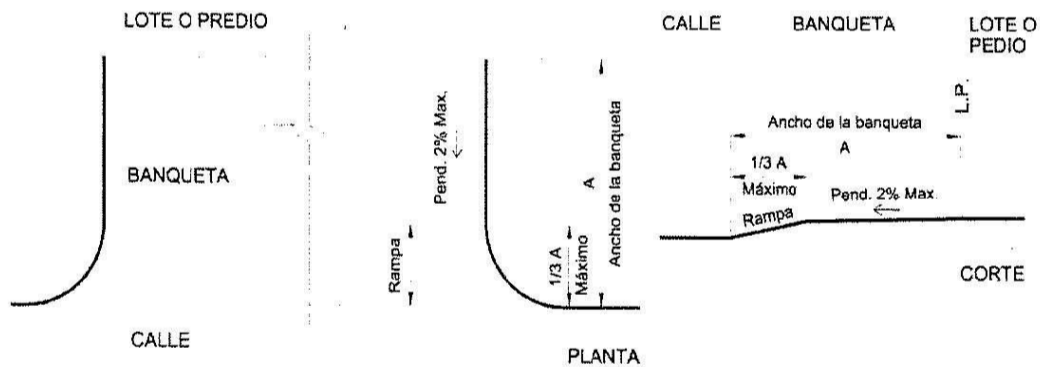
Artículo 124.- Todas las banquetas y aceras del municipio deben cumplir con las previsiones establecidas en la Ley, así como en el Reglamento para la Construcción y Protección de Aceras del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Artículo 125.- La pendiente transversal de la vía peatonal será de máximo 2% hacia la captación pluvial en todo su recorrido.

Las rampas vehiculares en los cortes de banqueta para acceder a predios particulares deberán alojarse siempre dentro de la franja de servicio y podrán tener una longitud máxima de 1.00 m o 1/3 de la sección total de la acera, lo que resulte menor.

La diferencia de niveles entre la banqueta y el arroyo vehicular, deberá alojarse en la franja de servicio o en el cordón de banqueta.

Figura 125.1 Rampas en cortes a la banqueta



Artículo 126.- La diferencia de niveles entre la banqueta y la propiedad privada, deberá resolverse mediante rampas ascendentes o descendentes, al interior del predio, a partir del límite de propiedad, cualquiera que sea su uso. Las rampas de circulación vehicular al interior del predio o lote. Cualquier rampa, entrada o salida de un estacionamiento o cochera debe ubicarse en su totalidad en el interior del lote o predio, sin que ninguna parte ocupe la banqueta.

Artículo 127.- Se prohíbe que los cajones de estacionamiento invadan total o parcialmente la banqueta. Los cajones de estacionamiento contiguos a banquetas, deberán cumplir con



MP



las dimensiones mínimas para cajones de estacionamiento establecida en el presente reglamento.

CAPÍTULO VII ESTACIONAMIENTO A DISTANCIA

Artículo 128.- Cuando se solicite la autorización de uso de una edificación y esta se ubique en una zona de Consolidación, Mejoramiento y Crecimiento y ésta no cumpla con el número de cajones de estacionamiento requeridos, se podrá autorizar el estacionamiento a distancia para el cumplimiento de este lineamiento.

Para lo anterior, se deben cumplir las siguientes condiciones:

- I. El estacionamiento a distancia debe estar ubicado dentro de un radio de 500 metros a partir de la colindancia del lote o predio al que dará el servicio;
- II. El predio, lote o edificación que se pretenda utilizar como estacionamiento a distancia deberá (1) contar con la licencia de uso del suelo para estacionamiento y estar ubicado en una zona donde el uso esté permitido, o (2) contar las licencias de construcción (si hubiese construcción) y edificación, así como con cajones excedentes a los requeridos para cumplir con el requerimiento generado en el predio o lote en cuestión. Únicamente los cajones excedentes se podrán concesionar como estacionamiento a distancia;
- III. En el lote o predio en el que se ubiquen los cajones de estacionamiento a distancia se deberá de colocar una identificación, visible a la vía pública, y en los mismos cajones de estacionamiento, que exprese al establecimiento al que se da el servicio, que permita a los usuarios conocer dónde es posible estacionarse; y
- IV. Los cajones de estacionamiento a distancia únicamente podrán utilizarse por los empleados o clientes del establecimiento para el que se autorizan.

Artículo 129.- En caso de incumplimiento a los requisitos establecidos en este Reglamento para estacionamiento a distancia, o que el particular pierda los derechos de uso sobre el bien inmueble en el que se ubique el estacionamiento a distancia, el particular gozará de un plazo de 30 días naturales contados a partir del día en que se materializó el incumplimiento o se perdió el derecho de uso de antes referido, para dar cumplimiento al requisito de cajones de estacionamiento o a las condiciones indicadas en el artículo que antecede. En caso contrario, se procederá a la revocación de la autorización del estacionamiento a distancia, así como de la licencia de uso de edificación, expedida con base en la opción de estacionamiento a distancia.

Artículo 130.- En estacionamientos a distancia que tengan licencia de uso de suelo, y en caso de contar con mejoras o edificaciones, también que cuenten con la licencia de construcción y uso de edificación para estacionamiento, se podrá permitir que los vehículos

75

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MRE





se estacionen uno detrás de otro, debiéndose cumplir con un carril de al menos 7 m de ancho, para la circulación y las maniobras de acomodo de los vehículos, por cada 2 filas de vehículos estacionados y se debe contar con servicio de acomodador de autos (valet parking).

76

TÍTULO SÉPTIMO CONJUNTO URBANO

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 131.- Las autorizaciones o licencias para conjuntos urbanos se sujetarán a las mismas normas, restricciones y obligaciones de los fraccionamientos y sus construcciones. Asimismo, los conjuntos urbanos se regulan por lo previsto en la Ley, el Plan, el Reglamento y las demás disposiciones legales que resulten aplicables al caso específico.

En el caso que el conjunto urbano se pretenda desarrollar en varios lotes o predios, a efecto de constituirse como un solo polígono, debe solicitarse previamente la fusión de estos inmuebles, acompañando copia simple de la escritura pública en la que se haya acordado o convenido la copropiedad del inmueble resultante, salvo que el propietario de los lotes o predios sea una sola persona, en cuyo caso no se requiere dicha escritura de copropiedad.

Los conjuntos urbanos deben:

- I. Fomentar la eficiencia de la disposición de las edificaciones, los espacios abiertos y elementos del desarrollo en todos los lotes o predios y lograr una mejor relación de éstos entre sí y con las edificaciones y el contexto inmediato;
- II. Proponer usos mixtos que sean complementarios entre sí (Flexibilidad de Giros);
- III. Propiciar una mejor conectividad del conjunto urbano con el resto de las vialidades adyacentes;
- IV. Minimizar los impactos negativos que pudiera generar el desarrollo al contexto urbano, tales como los de impacto en la movilidad y el medio ambiente;
- V. Contemplar un proceso de desarrollo claro, pudiéndose dividir en etapas, mismas que requerirán de la autorización o licencia correspondiente; y
- VI. En caso de haberse solicitado, hacer constar las distribuciones de coeficientes dentro del conjunto urbano y las modificaciones a los lineamientos de construcción en la autorización motivo del mismo.

Artículo 132.- Únicamente podrán autorizarse conjuntos urbanos en el lote o predio, o en aquellos lotes o predios que, siendo contiguos, en su conjunto sumen un mínimo de 10,000 m², así como en los casos en los que estos lotes o predios en su conjunto comprendan toda

76

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MFG



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



una manzana de un fraccionamiento o desarrollo sujeto a régimen de propiedad en condominio previamente autorizado que en conjunto sumen un mínimo de 5,000 m². En el caso de proyectos en el casco urbano del municipio, se considera que cada manzana forma parte de fraccionamiento autorizado.

Artículo 133.- El conjunto urbano debe ceder al municipio las áreas correspondientes para destinos y equipamiento público de conformidad con lo establecido en la Ley.

Artículo 134.- En un conjunto urbano se permitirá:

- I. Considerar el conjunto de lotes o predios que integran el conjunto urbano como uno solo para los efectos de la determinación y distribución de los coeficientes, la densidad habitacional y los lineamientos aplicables, de acuerdo a lo establecido en este artículo;
- II. Satisfacer los requerimientos de COS, CUS, CAAV y densidad considerando los lotes o unidades privativas y comunes que conforman el conjunto urbano como uno solo;
- III. Distribuir total o parcialmente entre los lotes o unidades privativas y comunes que integran el conjunto urbano, el CUS correspondiente a cada uno de estos, sin que esta distribución implique el cambio de uso de suelo;
- IV. Distribuir total o parcialmente entre los lotes o unidades privativas que integran el conjunto urbano, las unidades de vivienda correspondientes a la densidad habitacional de cada uno de los lotes o unidades privativas siempre y cuando en los lotes o unidades privativas entre los que se distribuyen dichas unidades de vivienda se permita el uso de suelo habitacional multifamiliar;
- V. Redistribuir total o parcialmente la ubicación de los cajones de estacionamiento requeridos para cada una de las edificaciones de los lotes o unidades privativas del conjunto urbano en cualquiera de los lotes o unidades privativas que lo integren, con excepción de los cajones de estacionamiento requeridos para discapacitados, y que la ubicación de los cajones requeridos que se proponga para el estacionamiento se encuentre a menos de 200 m de distancia del límite más próximo del lote o unidad privativa que los requiera. La distancia debe ser medida en horizontal;
- VI. Los cajones de estacionamientos a distancia o redistribuidos deben edificarse antes o conjuntamente con la edificación que dio lugar al requerimiento de estacionamiento;
- VII. Omitir los remetimientos en las colindancias entre lotes o unidades privativas del conjunto urbano. Los remetimientos en colindancias con la vía pública o con





78

predios que no formen parte del conjunto urbano deben cumplir con lo establecido en el Reglamento, considerando para su determinación todos los lotes o unidades privativas del conjunto urbano como uno solo y no de forma individual;

- VIII. En caso de existir la obligación de ceder áreas al municipio, proponer la ubicación de las mismas cumpliendo con lo estipulado en la Ley; y
- IX. Proponer a la autoridad competente en materia de vialidad y tránsito del municipio, modificaciones o adecuaciones viables a las vialidades existentes o propuestas en el Plan dentro de los límites del conjunto urbano, sustentando en un estudio de movilidad que considere todos los proyectos o edificaciones a realizar en los lotes o unidades privativas, siendo de su cuenta y costo las adecuaciones y afectaciones que de la propuesta resulten. La Secretaría evaluará la propuesta, pudiendo proponer las modificaciones pertinentes.

Artículo 135.- Las distribuciones de CUS, COS, CAAV, densidades y cajones de estacionamiento ejercidas, previstas en el artículo inmediato anterior, son irreversibles mientras no se disuelva total o parcialmente el conjunto urbano.

Artículo 136.- El conjunto urbano deberá contar con las autorizaciones correspondientes según lo establecido en el Título Décimo Segundo, capítulo XIII, sección II del presente Reglamento.

CAPÍTULO II CONSTITUCIÓN Y DISOLUCIÓN DEL CONJUNTO URBANO

Artículo 137.- El régimen de propiedad en condominio horizontal derivado de la autorización del conjunto urbano, debe constituirse en la escritura pública, en la cual debe insertarse el texto de la autorización del proyecto urbanístico, del proyecto ejecutivo, y de la autorización de ventas o de la transmisión de dominio de los lotes o unidades privativas.

Artículo 138.- En los casos de conjuntos urbanos con régimen de propiedad en condominio horizontal, la autorización del proyecto urbanístico expedida por la autoridad municipal competente, debe protocolizarse en escritura pública e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, específicamente en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Nuevo León o aquel que lo sustituya, dentro de un plazo no mayor a 90 días hábiles, a partir de la fecha de su notificación.

La inscripción a que se refiere el párrafo anterior debe quedar asentada, al menos, en la Sección IV - Actos y convenios diversos, así como realizarse la anotación marginal correspondiente en la inscripción del título de propiedad en la Sección I - Propiedad del precitado Registro Público.



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

78

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MR



En el caso de no haberse realizado la inscripción del proyecto urbanístico en el plazo a que se refiere el primer párrafo, por esa omisión, quedará sin efectos las distribuciones de CUS, COS, CAAV, densidades y cajones de estacionamiento, previstas en el artículo 148 de este Reglamento, que se hubieren autorizado.

79

Artículo 139.- En todo acto de transmisión de derechos de propiedad relativa a alguno de los lotes o unidades privativas que integran el conjunto urbano, se insertará en la escritura correspondiente, la transcripción de la autorización del proyecto urbanístico cuando en el mismo se hubiesen autorizado distribuciones de CUS, COS, CAAV, densidades y cajones de estacionamiento, previstas en el artículo 134 de este Reglamento. También se transcribirá la autorización de ventas o de la transmisión de dominio de los lotes o unidades privativas.

La modalidad de conjunto urbano es susceptible de disolverse total o parcialmente, siendo competencia del Ayuntamiento resolver ambos casos. La disolución del conjunto urbano, ya sea total o parcial, trae como consecuencia la disolución de los lineamientos urbanísticos y de construcción que hayan sido distribuidos, quedando sin efectos dicha distribución. En caso de aprobación, ésta deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en la Dirección de Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, así como realizarse una anotación marginal en el título de propiedad que se encuentre inscrito en la precitada dependencia, haciéndose referencia a dicha disolución

Para que resulte procedente la disolución total, los lotes, unidades y edificaciones resultantes de dicha disolución deben cumplir con la totalidad de los lineamientos urbanísticos y de construcción que les resulten aplicables al momento de solicitarse la disolución, sin considerar los lineamientos del conjunto urbano ni las distribuciones realizadas bajo tal modalidad, ya que éstas quedarán sin efecto.

En lo que respecta a la disolución parcial del conjunto urbano, para que ésta resulte procedente, tanto el o los lotes, unidades y edificaciones que permanezcan dentro de esta modalidad, como los que no permanezcan, deben igualmente cumplir con la totalidad de los lineamientos urbanísticos y de construcción que resulten aplicables al momento de solicitarse la disolución. Para ello, se considerará que la totalidad de los lineamientos aplicables de CUS, COS, CAAV, densidades y cajones de estacionamiento que le resulten aplicables al lote o lotes, unidades y edificaciones que no permanezcan en esta modalidad se restarán a los lineamientos de aquellos que sí permanezcan.

A efecto de cumplir con lo establecido en los dos párrafos inmediatos anteriores, la parte solicitante puede realizar las demoliciones necesarias para dar cumplimiento con los lineamientos que resulten aplicables tanto para el o los lotes, unidades y edificaciones que permanezcan dentro de esta modalidad, como para los que no permanezcan, en cuyo caso es requisito previo a la autorización de la disolución, haberse solicitado, autorizado y terminado los trabajos de demolición de las áreas de construcción requeridas.





80

Para solicitarse la disolución de un conjunto urbano, se requiere que la totalidad de los condóminos o el propietario único del conjunto urbano, según corresponda, soliciten y presenten ante la Secretaría, lo siguiente:

- a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento, en la que además, se manifieste la situación actual en cuanto a los requerimientos ejercidos, describiéndolo por lotes o unidades privativas, y en cada una de éstas el porcentaje de lo ejercido y lo que equivale en metros cuadrados de construcción, así como las unidades resultantes de las viviendas o de los cajones de estacionamiento y la demás información que permita conocer ampliamente lo ejercido y lo que faltó por ejercer o desarrollar;
- b) En caso de conjunto urbano bajo régimen o regímenes de propiedad en condominio, el acta de la asamblea protocolizada ante notario público en la que la totalidad los condóminos que pertenezcan al conjunto urbano manifiesten su voluntad de extinguir o disolver el régimen o regímenes de propiedad en condominio, ya sea total o parcialmente, y los términos en que se llevará tal disolución;
- c) Antecedentes: copia simple de la autorización de factibilidad y fijación de lineamientos generales de diseño urbano; autorización y planos del proyecto urbanístico, plano de rasantes y proyecto ejecutivo, así como sus modificaciones; autorización de ventas; constancia de terminación de obras y liberación de garantías; municipalización; autorización de la modalidad de conjunto urbano y de régimen o regímenes de condominio, según resulte aplicable;
- d) Plano en formato oficial para autorización (8 copias), en que se determine el uso específico de cada área de la edificación y se describa el cuadro de áreas generales, así como las áreas privativas y de uso común, tanto de las que permanezcan bajo la modalidad de conjunto urbano, como las que no, según corresponda;
- e) Documento en el que se describa el cuadro de áreas generales, así como las áreas privativas y de uso común, tanto de las que permanezcan bajo la modalidad de conjunto urbano, como las que no, según corresponda. La información anterior también debe presentarse en una memoria externa USB en formato editable de Autocad y en formato de Excel;
- f) El documento original del certificado de gravamen y del consentimiento del acreedor con firma ratificada ante notario público, o bien, del certificado de libertad de gravamen, en ambos casos, con una antigüedad no mayor a noventa días naturales, por cada lote o unidad privativa que integren el conjunto urbano;
- g) Presentar copia simple de la escritura de propiedad mediante la cual se acredite que ya se realizó la cesión de áreas al municipio, inscrita en el Instituto Registral

80

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

NR





y Catastral del Estado de Nuevo León, para los casos en que, conforme a la Ley, se causó la contribución al solicitarse o realizarse la construcción, y que la cesión tiene que realizarse en terreno;

- h) Los demás que establece el artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y
- i) Las demás disposiciones administrativas de carácter general que expida el Ayuntamiento.

Lo establecido en este artículo debe insertarse en todas las autorizaciones o licencias que se otorguen bajo la figura de conjunto urbano, incluyendo las de su constitución y de construcción.

TÍTULO OCTAVO APROVECHAMIENTOS URBANOS OPTATIVOS

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 140.- En los términos que señale el Plan el Desarrollo Urbano Municipal y/o los Planes o Programas Parciales para los Distritos de Desarrollo Específico (DDE) o polígonos de actuación, adicionalmente a la Densidad y/o al CUS que corresponda al lote o predio conforme a al Plan, los Planes o Programas Parciales y el presente Reglamento, su propietario podrá solicitar a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano el otorgamiento de todo o parte de la Densidad Optativa y/o todo o parte del CUS Optativo.

Artículo 141.- El propietario interesado en acceder a la Densidad Optativa y/o al CUS Optativo deberá solicitarlo por escrito ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano al momento de solicitar la factibilidad de uso de suelo, acompañando los estudios y factibilidades a que refiere este Reglamento. Adicionalmente para ambos casos deberá acompañarse a la solicitud, del estudio de capacidades de la infraestructura para el potencial del desarrollo.

Artículo 142.- El estudio de capacidades de la infraestructura para al aprovechamiento optativo es el estudio técnico, elaborado por un profesional en la materia a través del cual se asegura la integración con el entorno urbano de los proyectos, en sus etapas de construcción, operación y mantenimiento, con la finalidad de establecer y garantizar las acciones para evitar o mitigar, los impactos generados a las características de la estructura de movilidad, de agua y drenaje, infraestructura pluvial, eléctrica, social y económica, así como de imagen urbana existentes, en beneficio de la calidad de vida de la población del Distrito o zona correspondiente;

El estudio de capacidades de la infraestructura para el aprovechamiento optativo, se solicitará en los siguientes casos:

81

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



MP



82

- I. Para la autorización de la densidad optativa, y
- II. Para la autorización del coeficiente de utilización del suelo máximo optativo.

Artículo 143.- El Estudio de Capacidades de la infraestructura para el potencial del desarrollo deberá de contener lo siguiente:

- I. Datos generales del:
 - a) Titular o promovente y de los responsables del estudio, anexando responsiva y cedula profesional vigente, y
 - b) La delimitación del área de estudio en un plano de ubicación que lo sitúe dentro del sistema de movilidad primario (Hasta la vialidad primaria más cercana).
- II. El Proyecto conceptual y memoria descriptiva, que incluirá:
 - a) Uso propuesto y giros específicos del proyecto;
 - b) Memoria descriptiva de las características generales del proyecto conceptual, que incluya cuadro de áreas que especifique las superficies por cada uno de los usos propuestos, número de unidades habitacionales, niveles y cajones de estacionamiento, COS y CUS actual y propuesto; y
 - c) Descripción de los criterios y requerimientos de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, infraestructura pluvial, eléctrica y alumbrado público, los demás que sean aplicables al caso específico, en caso de haber.
- III. El inventario de equipamiento urbano existente (público o privado) de los siguientes sistemas:
 - a) Educación;
 - b) Salud; y
 - c) Espacios verdes abiertos y recreativos;
- IV. Conclusiones;
- V. Anexos;
 - a) Factibilidades por los servicios que requiere el proyecto de agua, drenaje e infraestructura pluvial, energía eléctrica; y
 - b) En su caso el Estudio de Movilidad.

82

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MRE



83

La Secretaría emitirá la resolución correspondiente de manera fundada y motivada en un plazo no mayor a veinte días hábiles, conforme a los siguientes supuestos:

- I. La procedencia del proyecto u obra de que se trate en los términos presentados;
- II. La procedencia condicionada, deberá expresar de manera clara los términos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular aquellos que aseguren que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen;
- III. La improcedencia de la obra o proyecto será emitida cuando concurren uno o más de los siguientes supuestos:
 - a) Los impactos o efectos negativos, no puedan ser atenuados a través de las medidas de mitigación y compensación propuestas; y
 - b) Se genere impacto negativo irreversible o irrecuperable al espacio público o privado, estructura vial, de agua y drenaje, pluvial, eléctrica, social y económica.

Artículo 144.- El interesado deberá aceptar y garantizar las obligaciones que deriven de la resolución del estudio de capacidades de la infraestructura que expida el Municipio a través de la Secretaría, conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

Artículo 145.- La Secretaría analizará la solicitud y elaborará un proyecto de dictamen técnico que contendrá la respuesta a la solicitud, el cual presentará a su Consejo Consultivo Ciudadano para conocimiento y opinión, hecho lo cual, emitirá el dictamen técnico de respuesta a la solicitud, mismo que será notificado a la persona solicitante.

Artículo 146.- En caso de que la Secretaría determine otorgar Densidad Optativa y/o CUS Optativo, la persona solicitante, deberá celebrar un convenio con el Municipio en donde se especifique la Densidad Optativa y/o el CUS Optativo que se le otorgan y que tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de su expedición, la aportación económica será depositada al Fideicomiso especialmente creado para la zona o distrito, el cual tendrá por objeto financiar obras de infraestructura, servicios y mejoras en el espacio público del distrito y/o los distritos colindantes donde se localice el lote o predio beneficiado.

El Fideicomiso al que refiere el presente artículo será suscrito por el Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el Secretario de Finanzas y Tesorería quien verificará el monto establecido como aportación económica de la persona solicitante cumpla con lo previsto en el presente Reglamento, y el Secretario de la Contraloría y Transparencia quien vigilará que el procedimiento seguido para el otorgamiento de la Densidad Optativa y/o el CUS Optativo Máximo sea el establecido en la normatividad.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 3490 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

83

MRE



En caso de que la persona solicitante sea el propio Municipio no se requerirá la firma de un convenio, ni aportación económica, bastará con la resolución favorable que emita la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

Las aportaciones económicas a las que refieren en el presente artículo deberán depositarse conforme se indique en los acuerdos del Fideicomiso correspondiente. Las aportaciones económicas no podrán exceder del Trámite de Terminación de Obra correspondiente.

La Secretaría de Finanzas y Tesorería llevará la contabilidad del Fondo de Aportaciones por Aprovechamientos Optativos y autorizará el ejercicio de sus recursos según lo acuerde el Republicano Ayuntamiento.

CAPÍTULO II DENSIDAD OPTATIVA

Artículo 147.- La Densidad Máxima se formará con la suma de la Densidad Base que corresponda al lote o predio conforme al Plan, los planes o programas parciales y el presente Reglamento, más la Densidad Optativa que pueda otorgarse en términos del presente Capítulo.

Artículo 148.- La Densidad Optativa podrá ser solicitada por los propietarios de los lotes o predios señalados en el plano E1.5 de Zonificación que cuenten con Políticas de Ordenamiento del Territorio de Consolidación y Mejoramiento, siempre que;

- I. No se exceda la densidad máxima establecida en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León vigente al momento de la solicitud;
- II. El volumen de construcción posible conforme al Plan de Desarrollo Urbano Municipal y/o los planes o programas parciales para los Distritos de Desarrollo Específico o polígonos de actuación, y el solicitado para los nuevos giros o funciones, sea el mismo o menor;
- III. El impacto en la movilidad generado por la edificación resultante sea menor al que generaría el uso previsto en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal y/o los planes o programas parciales para los Distritos de Desarrollo Específico o polígonos de actuación, y
- IV. El otorgamiento de la densidad optativa estará condicionado a que los interesados realicen una aportación para la mitigación del impacto urbano generado, que deberá ser destinada a la incorporación y el mejoramiento del espacio público, la infraestructura, y otras obras y acciones de interés público urbano en la zona en donde se ubique el inmueble, y que se obtendrá, según la densidad a incrementar, mediante de la aplicación de la siguiente fórmula:

84

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.





85

$$AMI = SDO * VM^2 * PCR$$

Dónde:

- AMI Aportación para Mitigación de Impacto urbano
- SDO Es la densidad optativa
- VM² Es el valor catastral del metro cuadrado de terreno
- PCR Porcentaje de reducción.

La densidad optativa se obtiene de la siguiente fórmula:

$$SDO = \frac{D \text{ máxima permitida} - D \text{ base}}{D \text{ base}} * M^2 t$$

Dónde:

D máxima permitida: Es la Densidad máxima posible ya que la mínima es la del Plan vigente o en los planes o programas parciales.

D b: Es la Densidad base establecida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano (Plano E3) y/o Plan o Programa Parcial correspondiente.

M² t: Son los Metros cuadrados del terreno sujeto del aprovechamiento.

El Porcentaje de Reducción será del 10%, este porcentaje podrá ser mayor o menor según lo establezca el Plan o Programa Parcial correspondiente.

La aportación deberá realizarse directamente a la Secretaría de Finanzas y Tesorería quien llevará la contabilidad del Fondo de Aportaciones por Aprovechamientos Optativos, y no sustituirá el pago de otros derechos, licencias o acciones de mitigación establecidas en este reglamento o normativa.

El Área Libre Complementaria-ALC deberá de aplicarse conforme lo señalen las leyes y reglamentos vigentes en la materia.

Las construcciones habitacionales resultantes de la aplicación de este artículo que se encuentre ubicadas en zonas de parquímetros o en calles donde esté prohibido el estacionamiento en la vía pública, estarán también exentas de disponer de los cajones de estacionamiento para visitas que establece la matriz de estacionamientos del Artículo 485 de este Reglamento.

En caso de conjunto urbano la solicitud será sobre la totalidad de la densidad del conjunto.

**APARTADO TERCERO
CUS OPTATIVO**



Justicia y Libertad
Centro, C. P. 66280
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 3400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

85

ME



86

Artículo 149.- El CUS Optativo es el aprovechamiento optativo urbano, aplicable solo para las zonas determinadas por este reglamento, por los planes o programas parciales, que consistente en el otorgamiento de mayor potencialidad en CUS condicionada al cumplimiento de los lineamientos establecidos, así como al pago de contribuciones específicas para el mejoramiento de la infraestructura y el equipamiento urbano para dar sustento a dicho incremento.

Artículo 150.- El CUS Máximo se formará con la suma del CUS Base que corresponda al lote o predio conforme al Plan, los planes o programas parciales y el presente Reglamento, más el CUS Optativo que pueda otorgarse en términos del presente Capítulo.

Artículo 151.- El cálculo para el CUS Optativo o se aplica a través de la siguiente fórmula:

El otorgamiento del CUS Optativo estará condicionado a que los interesados integren un Fideicomiso en donde se harán las aportaciones para la mitigación del impacto urbano generado, que deberá ser destinada a la incorporación y el mejoramiento del espacio público, la infraestructura, y otras obras y acciones de interés público urbano en el distrito en donde se ubique el inmueble, y que se obtendrá, el CUS a incrementar, mediante de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$AMI = CUSopt * VM^2 * PCR$$

Dónde:

- AMI Aportación para Mitigación de Impacto urbano
- CUSopt Es el Coeficiente de Uso de Suelo optativo
- VM² Es el valor catastral del metro cuadrado de terreno
- PCR Porcentaje de reducción

La superficie o densidad optativa se obtiene de la siguiente fórmula:

$$CUSopt = \frac{CUS Máximo - CUS Base}{CUS Base} * M^2 t$$

Dónde:

- CUS Max: Es el CUS máximo posible
- CUS Base: Es CUS base establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano (Plano E3) o planes o programas parciales
- M² t: Son los Metros cuadrados del terreno sujeto del aprovechamiento

El Porcentaje de Reducción será del 10%, este porcentaje podrá ser mayor o menor según lo establezca el Plan o Programa Parcial correspondiente.



MR



La aportación deberá realizarse directamente a la Secretaría de Finanzas y Tesorería quien llevará la contabilidad del Fondo de Aportaciones por Aprovechamientos Optativos, y no sustituirá el pago de otros derechos, licencias o acciones de mitigación establecidas en este reglamento o normativa.

87

El Área Libre Complementaria-ALC deberá de aplicarse conforme lo señalen las leyes y reglamentos vigentes en la materia.

TÍTULO NOVENO DE LOS PLANES O PROGRAMAS PARCIALES

Artículo 152.- Los Planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano forman parte del sistema estatal de planeación del desarrollo urbano, por lo que estos documentos perseguirán los objetivos y estrategias que establece el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León vigente precisando los lineamientos urbanos aplicables.

Los mecanismos financieros por utilizarse para sufragar las obras, acciones e inversiones propuestas en los programas, conforme a las disposiciones fiscales y presupuestales aplicables, son las que establece el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León vigente, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de San Pedro Garza García y demás disposiciones aplicables.

Artículo 153.- Los Planes o Programas Parciales serán formulados conforme al contenido que establezca el Manual de Lineamientos de Planeación Urbana, elaborado por el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana de San Pedro Garza García, N. L., teniendo como apartados principales:

- a) Ámbito de aplicación y objeto del Distrito o Polígono de Actuación, y;
- b) Criterios de regulación específicos, que incluya las obras públicas necesarias para llevar a cabo los objetivos que persigue, contribución de los propietarios y ciudadanía en general, y las fuentes de financiamiento.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 154.- Los Distritos de Desarrollo Específico o polígono de actuación, en lo sucesivo citados con las siglas DDE son aquellas áreas que el Plan o en los Planes o Programas Parciales establecen como zonas sujetas a acciones de Consolidación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento, regeneración urbana y renovación. El municipio tiene la facultad de determinar y delimitar las áreas o zonas consideradas DDE o polígono de actuación y de conformidad con la Ley deberá emitir los planes o programas parciales que precisen, complementen, adecuen, ordenen y regulen el desarrollo urbano en dicha zona.



MRE



88

El Plan determina y delimita los DDE o polígono de actuación, los cuales se regirán por las normas específicas estipuladas en la Ley, el Plan, los Planes o Programas Parciales y el Reglamento.

Artículo 155.- De conformidad con la Ley, la normatividad incluida en el Plan o en los Planes o Programas Parciales para los DDE o polígonos de actuación podrá ser detallada por normas específicas establecidas a través de Planes o Programas Parciales para los DDE o polígonos de actuación siempre y cuando las normas específicas sean congruentes con las políticas y estrategias generales del Plan. Los planes o programas parciales podrán precisar, complementar y aplicar a mayor detalle los programas municipales, adecuando los lineamientos urbanos como, CUS, COS, CAAV, alturas, densidades remetimientos, también podrán proponerse diferentes usos y destinos del suelo siempre y cuando se respeten en las estrategias de vialidad e infraestructura general del municipio y se respeten las zonas colindantes a estos polígonos.

Dentro de los DDE se establecerán los planes maestros de infraestructura que podrán ser de Agua y Drenaje, Energía Eléctrica, Movilidad, Mitigación de Peligros y Riesgos, entre otros los cuales serán los interesados en realizar una acción de crecimiento urbano y/o acceder a los aprovechamientos optativos los que deberán de asumir el costo proporcional que el incremento represente, antes de iniciar la acción de crecimiento urbano, conforme lo establecen los artículos 203 y 208 de la Ley.

Artículo 156.- Las disposiciones del Reglamento, incluyendo aquellas estipuladas en sus Títulos del Primero al Séptimo serán aplicables a los DDE o polígono de actuación, a excepción de aquellas disposiciones, reemplazadas o modificadas por los Planes o Programas Parciales vigentes, en caso de que exista contradicción con diferentes normativas serán las de los Planes o Programas Parciales vigentes las que prevalecerán.

CAPÍTULO II

DISTRITO DE DESARROLLO ESPECÍFICO O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CALZADAS

Artículo 157.- Se establece como el DDE o polígono de actuación Calzadas la zona delimitada en el Plan e identificada con las siglas "CA".

SECCIÓN I

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)

Artículo 158.- El CUS máximo para lotes o predios en el DDE o polígono de actuación Calzadas será el correspondiente a la zona en la que se ubiquen, indicado y según las disposiciones establecidas en el plano E3 del Plan o en el Plan o Programa Parcial vigente.

Artículo 159.- El cálculo del CUS se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento o en el Plan o Programa Parcial vigente.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5400 4430
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

88



SECCIÓN II FORMA URBANA DE LAS EDIFICACIONES DEL DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CALZADAS

Artículo 160.- El remetimiento frontal mínimo para los predios o lotes ubicados en el DDE o polígono de actuación Calzadas será el siguiente:

- I. Para predios o lotes con frente de hasta 60 metros el remetimiento mínimo frontal será de 3 m y máximo de 6 m; y
- II. Para predios o lotes con frente mayor a 60 m, lo que resulte de aplicar el 5% a la longitud frontal del lote, sin exceder 6 m.

En los lotes o predios en los que se ubiquen rampas vehiculares de acceso a un estacionamiento, no aplicará el remetimiento máximo frontal en aquellas porciones que correspondan a dichas rampas.

El área libre que resulte del remetimiento frontal no podrá ser utilizada para ubicar cajones de estacionamiento, y deberá estar ajardinada con excepción del espacio destinado para accesos peatonales y/o vehiculares.

En caso de existir un Plan o Programa Parcial con diferente normativa o lineamientos urbanísticos, serán estos lo que se tomen en consideración.

CAPÍTULO III DISTRITO DE DESARROLLO ESPECÍFICO O POLÍGONO DE ACTUACIÓN ESPECÍFICO CARRIZALEJO

Artículo 161.- Se establece como el DDE o polígono de actuación específico Carrizalejo la zona delimitada en el Plan e identificada con las siglas "CR".

SECCIÓN I COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS) DEL DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CARRIZALEJO

Artículo 162.- El CUS máximo total para lotes o predios en el DDE o polígono de actuación Carrizalejo será el establecido en el Plano E3 del Plan.

Artículo 163.- El CUS máximo por uso de suelo en lotes o predios con uso del suelo de comercio y servicio, ubicados en el distrito de desarrollo específico o polígono de actuación Carrizalejo, se distribuirá de acuerdo a lo siguiente:

- I. Un CUS máximo de 0.66 veces para aquellos giros o funciones comerciales que se encuentren como permitidos en la Matriz de Compatibilidad, con las claves desde la 2000 a la 2512.

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



- 90
- II. Un CUS máximo de 0.54 veces para giros de servicio que se encuentren como permitidos en la Matriz de Compatibilidad; con las claves desde la 3000 a la 3271, y
 - III. Un CUS máximo de 0.8 veces para uso habitacional.

La suma de todos los CUS por uso o giro en el lote o predio nunca podrá exceder el CUS máximo correspondiente al lote o predio, identificado en el plano E3 del Plan.

Artículo 164.- El cálculo del CUS se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 del presente Reglamento.

En caso de existir un Plan o Programa Parcial con diferente normativa o lineamientos urbanísticos, serán estos lo que se tomen en consideración.

SECCIÓN II ACCESOS A ÁREAS COMERCIALES DEL DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CARRIZALEJO

Artículo 165.- Las edificaciones con uso del suelo de comercio o servicio en predios ubicados en el DDE o polígono de actuación Carrizalejo deben tener sus accesos y salidas vehiculares en la Avenida Manuel Gómez Morín y/o Roberto Garza Sada.

Artículo 166.- La solicitud de una licencia de construcción para cualquier edificación de más de 10,000 m² de superficie total construida en predios ubicados en el DDE o polígono de actuación Carrizalejo debe estar acompañada por un estudio de movilidad que cumpla con los requisitos establecidos en el presente Reglamento y que además detalle la propuesta de vialidades internas en los predios del proyecto y las estrategias para mitigar problemas viales en las vialidades exteriores que dan acceso al mismo.

Artículo 167.- Debe presentarse una propuesta de vialidad interna antes de obtener la autorización para fraccionar cualquier predio en el DDE o polígono de actuación Carrizalejo. Será necesario demostrar que la propuesta de vialidad interna reduce conflictos de movilidad al exterior del predio. Esta vialidad debe ser planeada a 20 años y tendrá que tener la opinión técnica del IMPLANG.

CAPÍTULO V DISTRITO DE DESARROLLO ESPECÍFICO O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CENTRO HISTÓRICO

Artículo 168.- Se establece como distrito de desarrollo específico o polígono de actuación Centro Histórico la zona delimitada en el plano E2 del Plan e identificada con las siglas "CH". El DDE o polígono de actuación Centro Histórico incluye la totalidad de la zona

90

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



MFG



protegida con carácter de centro histórico que establece el artículo primero del Decreto del Ejecutivo del Estado publicado en el Periódico Oficial del Estado número 123 de fecha 15 de septiembre del 2006.

91

SECCIÓN I
PATRIMONIO CULTURAL PÚBLICO DEL DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN
CENTRO HISTÓRICO

Artículo 169.- Se considera patrimonio cultural público las edificaciones y monumentos que se localizan dentro de la zona protegida con carácter de centro histórico que establece el artículo primero del Decreto del Ejecutivo del Estado publicado en el Periódico Oficial del Estado número 123 de fecha 15 de septiembre del 2006.

Artículo 170.- Los propietarios de las edificaciones que, de acuerdo con el Instituto Nacional de Antropología e Historia o de la Comisión de Monumentos del Consejo de las Artes y Cultura de Nuevo León, según sea el caso, tengan un valor histórico o artístico, y se encuentren dentro de la zona descrita en el artículo inmediato anterior, se sujetarán a lo siguiente:

- I. Asegurar la conservación de la arquitectura de los edificios, restaurar los inmuebles en deterioro, habilitar o adecuar los espacios públicos exteriores y restaurar las fachadas no integradas al estilo arquitectónico norestense histórico;
- II. Las nuevas edificaciones, ampliaciones, remodelaciones, adecuaciones y mejoramiento de dichas edificaciones deben armonizar con el estilo arquitectónico norestense histórico;
- III. El uso del suelo de las citadas edificaciones se sujetará a lo establecido en el Plan y en este Reglamento; y
- IV. El propietario de estas edificaciones deberá conservar y rehabilitar las edificaciones que tengan las siguientes características arquitectónicas:
 - a) Guardapolvos resaltados con molduras;
 - b) Dinteles de puertas y ventanas;
 - c) Rejas de hierro fundido en puertas y ventanas;
 - d) Jambas;
 - e) Arcos de medio punto;
 - f) Pilastras con sus bases y capiteles;





92

- g) Rodapié;
- h) Cornisas de estilo neoclásico; y
- i) Puertas principales.

Artículo 171.- Los propietarios de las edificaciones que de acuerdo con el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) tengan valor arquitectónico o histórico deben cumplir con lo siguiente:

- I. Conservar los elementos arquitectónicos originales y, si es posible, restituir los elementos faltantes;
- II. Cuando los elementos (cantera, aplanados, pisos, pintura, entre otros) y los complementos (barandales, cielos rasos, puertas, entre otros) presenten un alto grado de deterioro y no puedan ser conservados, podrán ser restituidos con materiales y diseños de características similares a los originales;
- III. Las fachadas en las edificaciones deben conservarse y, si es posible, hacer la recuperación original de la misma;
- IV. Los elementos en azotea, tales como tinacos, antenas, equipos de aire acondicionado o ventilación, no deben ser visibles desde ningún punto de la calle o espacio exterior; y
- V. Los elementos en fachada, extraños a la misma, tales como equipos de aire acondicionado, extractores u otros, no podrán colocarse al frente o frentes de las colindancias con las calles de dichas fachadas.

Artículo 172.- Las edificaciones construidas antes del año 1900 solamente podrán ser demolidas, remodeladas o ampliadas previa solicitud ante la Secretaría, requiriéndose en el proceso de autorización la opinión expresa del Consejo Consultivo, y la aprobación de la Comisión.

La solicitud de demolición debe incluir un dictamen expedido por la Delegación del Instituto Nacional de Antropología e Historia donde se indique si las edificaciones a demoler o remodelar tienen o no valor histórico o valor artístico que impida la demolición.

La solicitud de remodelación debe incluir un dictamen expedido por la Delegación del Instituto Nacional de Antropología e Historia donde se indique si el proyecto de remodelación es compatible o no con el carácter histórico de la edificación.

Artículo 173.- Las propiedades privadas registradas y protegidas por el INAH tendrán uso de suelo mixto y gozarán de los siguientes incentivos para impulsar su preservación:

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

92





- 93
- a) Exención de impuesto predial;
 - b) Que la propiedad y terreno sean válidos como pago de adeudo público en general;
 - c) Flexibilidad en la exigencia de cajones de estacionamiento, según visto bueno por parte del IMPLANG, y
 - d) Gestionar deducibilidad fiscal en obras y mejoras, en concordancia con leyes aplicables.

SECCIÓN II

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS) DEL DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CENTRO HISTÓRICO

Artículo 174.- El CUS máximo total para predios o lotes en el DDE o polígono de actuación Centro Histórico será el establecido en el plano E3 del Plan.

Artículo 175.- Del CUS máximo referido en el artículo inmediato anterior, solo podrá destinarse en el lote o predio un CUS máximo de 1.0 para los usos de suelo distintos al habitacional en el distrito de desarrollo específico o polígono de actuación Centro Histórico.

Además de la densidad prevista en el Plan, en este Distrito el CUS máximo de usos distintos al habitacional podrá sustituirse por uso habitacional con densidad sujeta a CUS Máximo.

Artículo 176.- El cálculo del CUS se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 del presente Reglamento.

En caso de existir un Plan o Programa Parcial con diferente normativa o lineamientos urbanísticos, serán estos lo que se tomen en consideración.

SECCIÓN III

FORMA URBANA DE LAS EDIFICACIONES DEL DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CENTRO HISTÓRICO

Artículo 177.- La altura máxima permitida para ampliaciones de edificaciones existentes o edificaciones nuevas en los lotes o predios ubicados en la zona protegida con el carácter de centro histórico será únicamente la indicada en el plano E4 del Plan.

Artículo 178.- En los lotes o predios ubicados en el distrito de desarrollo específico o polígono de actuación Centro Histórico, las edificaciones deben respetar los alineamientos y remetimientos establecidos en los Títulos Tercero y Cuarto del presente Reglamento, con excepción de los lineamientos de remetimiento establecidos a continuación:



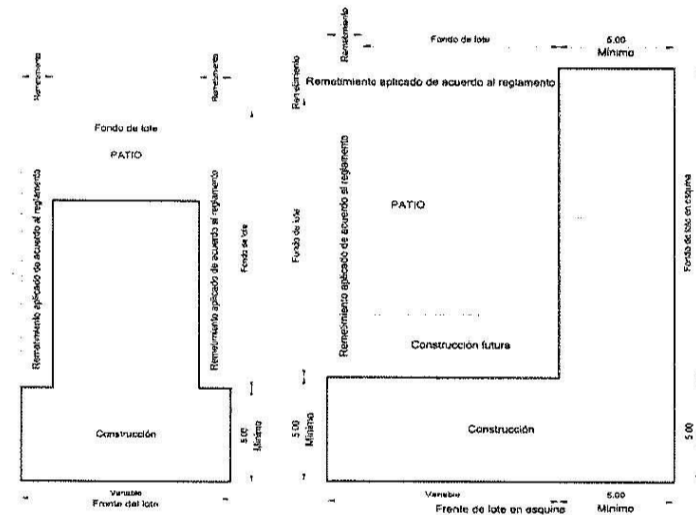
MAG



94

- I. Remetimiento frontal: Las edificaciones nuevas no deben tener remetimiento frontal alguno en su planta baja. La fachada frontal de la planta baja de la edificación, debe ubicarse directamente sobre la colindancia del predio frente a la vía pública y abarcar en su totalidad la longitud de dicha colindancia. La fachada frontal debe armonizar con el estilo arquitectónico norestense de las edificaciones históricas para reforzar el carácter histórico de la zona; y
- II. Remetimientos laterales: Las edificaciones nuevas deben respetar los remetimientos laterales aplicables, con excepción de los primeros cinco metros, medidos a partir del límite de la propiedad con cualquier vía pública hacia el fondo del terreno.

Figura 178.1 Remetimientos en DDE o polígono de actuación centro histórico



SECCIÓN IV

ESTACIONAMIENTO EN DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CENTRO HISTÓRICO.

Artículo 179.- Cuando se solicite la autorización del uso de edificación para un inmueble ubicado en el DDE o polígono de actuación Centro Histórico y que no cumpla con el número de cajones de estacionamiento requeridos, se podrá autorizar el estacionamiento a distancia, cumpliendo con los requisitos del Estacionamiento a distancia del Título Sexto del presente Reglamento.

SECCIÓN V

IMAGEN URBANA DEL DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CENTRO HISTÓRICO

Artículo 180.- En la zona protegida con el carácter de centro histórico sólo se permitirán anuncios accesorios en las edificaciones comerciales o de servicios que cuenten con la autorización de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural o aquella que la sustituya, y se sujeten a lo siguiente:



Justo y Libertad
Centro, C. P. 66299
San Pedro Garza García, N. L.
T • 52 (31) 5400 4499
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

94

[Firma]



95

- I. Únicamente se autorizará la colocación de un anuncio por edificación;
- II. Se podrán instalar en la planta baja dentro de la parte superior de algún vano. Si se coloca en planta alta debe ser en el tercio inferior de algún vano;
- III. Los materiales del anuncio que se pretenda instalar deben ser de madera y lámina metálica mate o lámina de acrílico. En caso del acrílico no se permitirá para las edificaciones ubicadas frente a las plazas;
- IV. En ningún caso se permitirá la instalación de anuncios donde se utilice gas neón, ni luces de tipo intermitentes;
- V. La iluminación del anuncio accesorio será de baja intensidad;
- VI. Únicamente podrá tener el nombre comercial, la denominación o razón social y la principal actividad de la edificación. Esta última debe estar en idioma español; y
- VII. Los anuncios deben tener una dimensión máxima de cincuenta por sesenta centímetros y serán de tipo adosado, debiendo en todos los casos sujetarse a lo establecido en los ordenamientos de la materia.

Adicionalmente, se debe cumplir con el reglamento municipal en materia de anuncios.

Artículo 181.- La instalación de toldos adheridos a edificaciones ubicadas en la zona protegida con el carácter de Centro Histórico que utilicen el espacio aéreo de la vía pública debe cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Ser de material de lona enrollable;
- II. Estar colocados dentro del marco de puertas o ventanas;
- III. No cubrir los elementos arquitectónicos de las fachadas históricas o artísticas; y
- IV. El edificio sólo puede tener toldos del mismo color de la edificación donde se ubiquen.

CAPÍTULO VI DISTRITO DE DESARROLLO ESPECÍFICO O POLÍGONO DE ACTUACIÓN CENTRO VALLE

Artículo 182.- Se establece como el DDE o polígono de actuación Centro Valle la zona delimitada en el Plan e identificada con las siglas "CV".

SECCIÓN I

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

95



MRE



**COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN
CENTRO VALLE (CUS)**

Artículo 183.- El CUS máximo para lotes o predios en el DDE o polígono de actuación Centro Valle será el establecido en el Plano E3 del Plan o por lo señalado en el Plan o Programa Parcial del distrito.

Artículo 184.- Del CUS máximo referido en el artículo inmediato anterior, solo podrá destinarse en el lote o predio un CUS máximo de 1.2 para los usos de suelo distintos al habitacional.

Además de la densidad prevista en el Plan, en este Distrito el CUS máximo de usos distintos al habitacional podrá sustituirse por uso habitacional con densidad sujeta a CUS Máximo.

Artículo 185.- El cálculo del CUS se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 del presente Reglamento.

En caso de existir un Plan o Programa Parcial con diferente normativa o lineamientos urbanísticos, serán estos lo que se tomen en consideración.

**CAPÍTULO VII
DISTRITO DE DESARROLLO ESPECÍFICO O POLÍGONO DE ACTUACIÓN RICARDO
MARGÁIN**

Artículo 186.- Se establece como el DDE o polígono de actuación Ricardo Margáin la zona delimitada en el Plan e identificada con las siglas "RM".

**SECCIÓN I
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS) DDE O POLÍGONO DE
ACTUACIÓN RICARDO MARGÁIN**

Artículo 187.- El CUS máximo total para lotes o predios en el DDE o polígono de actuación Ricardo Margáin será el establecido en el plano E3 del Plan.

Artículo 188.- Del CUS máximo referido en el artículo anterior, solo podrá destinarse en el lote o predio un CUS máximo de 1.2 para los usos de suelo distintos al habitacional.

En el CUS comercial o de servicios que haya sido intercambiado por la densidad habitacional adicional, se podrán introducir tantas viviendas como sea posible mientras la superficie de las mismas no sea inferior a los 55 metros cuadrados.

El incremento en potencial quedara condicionado a la ejecución de obras y acciones que establezca la autoridad, dentro del polígono o distrito referido, para la mitigación de los impactos generados.

96

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MPC





CAPÍTULO VIII
DISTRITO DE DESARROLLO ESPECÍFICO O POLÍGONO DE ACTUACIÓN VALLE ORIENTE

Artículo 189.- Se establece como el DDE o polígono de actuación Valle Oriente la zona delimitada en el Plan e identificada con las siglas "VO".

Artículo 190.- Dentro del DDE o polígono de actuación Valle Oriente se establecen las zonas I, I' (prima), II, III, IIIa, IIIb, IV, V, VIII, y IX, delimitadas en el Plan e identificadas con su respectivo numeral.

SECCIÓN I
COEFICIENTES DEL DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN VALLE ORIENTE

Artículo 191.- El COS máximo para lotes o predios en el DDE o polígono de actuación Valle Oriente es el siguiente:

- I. En los lotes o predios con uso del suelo habitacional será el establecido en artículo 40 del presente Reglamento;
- II. En los lotes o predios con uso del suelo distinto al habitacional será el 60%; y
- III. En lotes o predios con destinos del suelo será el establecido en el artículo 98 del presente Reglamento, con excepción de la zona V donde será el 1%.

Artículo 192.- El CAAV mínimo para lotes o predios en el DDE o polígono de actuación Valle Oriente será el correspondiente a la zona en la que se ubiquen:

- I. El 20% para los lotes o predios que se ubiquen dentro de las zonas I, I'(prima), II, III, IIIa, IIIb, VIII y IX de la Zona Valle Oriente;
- II. El 30% para los lotes o predios que se ubiquen en la zona IV; y
- III. El 90% para los lotes o predios que se ubiquen en la zona V.

Artículo 193.- El CUS máximo total para lotes o predios en el DDE o polígono de actuación Valle Oriente será el establecido en el plano E3 del Plan.

Artículo 194.- Para todas las zonas la contabilización del CUS, será en los siguientes términos:

- I. Las edificaciones subterráneas de cualquier uso no computan para efectos del CUS y se consideran subterráneas cuando, por lo menos está bajo tierra, la mitad del nivel más cercano a la superficie; En los predios descendentes con relación al frente principal, las edificaciones ubicadas abajo del nivel de la calle sin ser subterráneas,

97

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.





98

que no sean estacionamientos, computan el 50%-cincuenta por ciento para efectos del CUS; Los cajones de estacionamiento con sus circulaciones, donde se ubiquen no computan para efectos del CUS; y

- II. Los cubos de elevadores, escaleras, cubos de instalaciones, columnas, pasillos, baños, bodegas (solo cuando no sea la actividad principal) y lobby no computan para la cuantificación del CUS.

En caso de existir un Plan o Programa Parcial con diferente normativa o lineamientos urbanísticos, serán estos lo que se tomen en consideración.

SECCIÓN II FORMA URBANA DE LAS EDIFICACIONES DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN VALLE ORIENTE.

Artículo 195.- Las edificaciones con uso del suelo distinto al habitacional unifamiliar en lotes o predios ubicados en el DDE o polígono de actuación Valle Oriente deben respetar los siguientes lineamientos:

- I. Alineamiento vial, correspondiente al predio;
- II. Remetimiento frontal:
 - a) Mínimo 5 m para los lotes o predios que se ubiquen en las zonas III, III a, III b y VIII;
 - b) Mínimo 10 m para los lotes o predios que se ubiquen en las zonas I, I', II, IV y IX; y
 - c) Mínimo 20 m para los lotes o predios que se ubiquen en la zona V.
- III. Remetimiento posterior:
 - a) Mínimo 3 m para los lotes o predios que se ubiquen en las zonas III, III a, III b y VIII;
 - b) Mínimo 10 m para los lotes o predios que se ubiquen en las zonas I, I', II, IV y IX; y
 - c) Mínimo 20 m para los lotes o predios que se ubiquen en la zona V.
- IV. Remetimiento lateral:
 - a) Mínimo 1 m para los lotes o predios que se ubiquen en las zonas III, III a, III b y VIII;

98

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.





- b) Mínimo 3 m para los lotes o predios que se ubiquen en las zonas I y I';
- c) Mínimo 5 m para los lotes o predios que se ubiquen en la zona IX;
- d) Mínimo 10 m para los lotes o predios que se ubiquen en las zonas II y IV; y
- e) Mínimo 20 m para los lotes o predios que se ubiquen en la zona V.

CAPÍTULO IX DISTRITO DE DESARROLLO ESPECÍFICO O POLÍGONO DE ACTUACIÓN INNOVACIÓN TECNOLÓGICA

Artículo 196.- Se establece como el DDE o polígono de actuación Innovación Tecnológica la zona delimitada en el Plan e identificada con las siglas "IT".

Artículo 197.- En los lotes o predios con uso del suelo industrial, las áreas de una edificación predominantemente industrial destinadas a oficinas, comedores, vestidores, baños, centros deportivos, centros recreativos, salones de eventos y auditorios con capacidad máxima de 200 personas se consideran como usos de edificación complementarios o compatibles a la edificación industrial.

SECCIÓN I COEFICIENTES DEL DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN INNOVACIÓN TECNOLÓGICA

Artículo 198.- El COS máximo para los lotes o predios con uso del suelo industrial será de 60%.

Artículo 199.- El CAAV mínimo requerido para los lotes o predios con uso del suelo industrial será:

- I. El 10% para lotes o predios con superficie hasta 350 m²;
- II. El 15% para lotes o predios con superficie mayor de 350 m² y hasta 600 m²; y
- III. El 20% para lotes o predios con superficie mayor de 600 m².

Artículo 200.- El CUS máximo total para lotes o predios en el DDE o polígono de actuación Innovación Tecnológica será el establecido en el plano E₃ del Plan.

Del CUS máximo referido en el párrafo anterior, solo podrá destinarse en el lote o predio un CUS máximo de 2.0 para los usos de suelo distintos al industrial.

Artículo 201.- El cálculo del CUS se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 del presente Reglamento.

99

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.





En caso de existir un Plan o Programa Parcial con diferente normativa o lineamientos urbanísticos, serán estos lo que se tomen en consideración.

100

SECCIÓN II FORMA URBANA DE LAS EDIFICACIONES DDE O POLÍGONO DE ACTUACIÓN INNOVACIÓN TECNOLÓGICA

Artículo 202.- Las edificaciones en los lotes o predios ubicados en DDE o Polígono de Actuación Innovación Tecnológica, deben respetar los siguientes lineamientos:

- I. Alineamiento vial, correspondiente al predio de acuerdo a lo establecido en el Plan;
- II. Remetimiento mínimo frontal: Para lotes o predios con frente de hasta 20 m, será de 1.00 m y para lotes o predios con frente mayor a 20 m será el que resulte de aplicar el 5% a la longitud frontal del lote o predio;
- III. Remetimiento mínimo posterior: Para lotes o predios con frente de hasta 30 m, será de 3.00 m y para lotes o predios con frente mayor a 30 m será el que resulte de aplicar el 10% a la longitud frontal del lote o predio;
- IV. Remetimiento lateral: 3 m de la colindancia lateral del lote o predio; y;
- V. La altura máxima que podrán tener las edificaciones ubicadas en zonas con uso de suelo distinto al habitacional, será la siguiente: Las edificaciones no deberán exceder de una altura máxima de 10 metros más la distancia que resulte menor de la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante correspondiente a la altura de que se trate la colindancia más próxima del lote o predio que el Plan determine con uso de suelo habitacional unifamiliar.

TÍTULO DÉCIMO ORDENAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE VIALIDAD

Artículo 203.- En el desarrollo de nuevos fraccionamientos o edificaciones en lotes o predios no urbanizados que formen parte de la reserva de suelo para crecimiento urbano del municipio, se debe respetar la sección vial de las vías públicas de los fraccionamientos o colonias que colinden con el predio a desarrollar, continuándolas dentro del mismo, así como las secciones viales de las afectaciones indicadas en el plano E5 del Plan.



San Pedro Garza García
GOBIERNO MUNICIPAL
Libertad y Justicia
Centro, C. P. 66290
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5490 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

100

MP



101

Artículo 204.- La sección vial mínima para las vías públicas será la señalada en la Ley, debiendo incluir en sus intersecciones ochavos que resulten de descontar 3 m medidos a partir del cruce de los 2 paramentos o el arco tangente interior a estas líneas. Los pavimentos deben ser construidos de conformidad con la Ley.

Artículo 205.- La pendiente longitudinal máxima permitida en las vías públicas, así como en las áreas viales de circulación común en los desarrollos sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal, será de 15%. Excepcionalmente, se podrán autorizar pendientes mayores al 15% y hasta del 20% en tramos de vialidad no mayores a 40 m de largo, con tramos de 60 m de largo intercalados con pendientes menores al 15%, siempre apoyados en un estudio que lo justifique y con las recomendaciones relativas al tipo de pavimento a utilizar de acuerdo con la pendiente y el tránsito.

Artículo 206.- Cualquier tipo de vialidad debe tener una pendiente transversal mínima del 2% que permita el desalojo y la conducción de las aguas pluviales. La construcción de cunetas, cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias debe considerar las precipitaciones pluviales provenientes de un fenómeno meteorológico con un periodo de retorno de 20 años.

Artículo 207.- Los taludes resultantes de cortes o rellenos del suelo para permitir la construcción de vialidad deben ser estabilizados por las obras necesarias para evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos. El propietario o responsable de la obra debe presentar, el sistema de estabilización diseñado por un perito en la materia para su autorización, a la autoridad competente, conjuntamente con la solicitud de autorización del proyecto ejecutivo del desarrollo o fraccionamiento. En los casos que la propuesta de estabilización se realice mediante muros de contención, se debe presentar la correspondiente memoria de cálculo, firmada por el perito responsable del cálculo, acompañada de una copia simple de su cédula profesional. La propuesta de estabilidad de taludes debe cumplir con lo establecido en el artículo 238 según el proyecto que se presente a revisión.

Artículo 208.- Las áreas de circulación vehicular privadas que no tengan continuidad vial en los desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, tendrán una sección vial mínima de 8 m cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 8 unidades de condominio; y cuando se trate de más de 8 unidades, tendrán una sección vial mínima de 10 m.

Adicionalmente, estas áreas de circulación deben cumplir con lo establecido en los artículos 203 al 207 del presente Reglamento.

El trazo de nuevas vías públicas o áreas de circulación vehicular privadas, deben respetar y proteger los árboles que tengan tronco mayor a 25 centímetros de diámetro medido a una altura de 1.20 m del suelo. Los árboles con estas características podrán quedar en la orilla de las banquetas con un cajete con un área mínima horizontal de 1m por 1 m



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 5400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

101



CAPÍTULO II ELEMENTOS URBANOS PARA EL ACCESO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Artículo 209.- Toda construcción de nueva edificación, ampliación o remodelación, ubicada en predios con uso de suelo distinto la habitacional unifamiliar y en la que se pretendan usos o giros distintos al habitacional unifamiliar, así como los proyectos de urbanización, deben contar con las condiciones de accesibilidad que permitan a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad.

Artículo 210.- Todas las instalaciones de uso común deben tener al menos un sanitario y/o baño accesible que cumpla los siguientes requisitos:

- I. El cubículo debe tener un área mínima libre de 1.70 m por 1.70 m;
- II. La taza del inodoro debe tener una altura de entre 0.40 m y 0.50 m de altura, del nivel del piso al asiento;
- III. Las barras de apoyo horizontal deben colocarse a una altura entre 0.70 m y 0.80 m del nivel del piso y deben de ser estables e inamovibles y fabricadas de acero inoxidable;
- IV. Debe contar con un elemento para colgar muletas, colocado a 1.60 m de altura adyacente a las barras de apoyo;
- V. La puerta del gabinete de los sanitarios accesibles debe abatir al exterior del espacio con una dimensión mínima de 0.90 m de ancho y no debe invadir áreas de aproximación de otro elemento; y
- VI. Su acceso debe evitar los escalones y permitir el libre paso de las sillas de ruedas.

CAPÍTULO III CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 211.- En los términos de la Ley, en los casos de fraccionamientos, conjuntos urbanos, de conjuntos habitacionales o edificaciones que requieran de obras de urbanización, se debe presentar ante la Secretaría los proyectos ejecutivos de las redes de agua potable, drenaje sanitario, manejo de aguas pluviales, energía eléctrica, alumbrado público y sus obras complementarias, de conformidad con las especificaciones que al respecto señalen Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D.; y la Comisión Federal de Electricidad; dichos organismos aprobarán los proyectos respectivos. También debe presentarse el proyecto ejecutivo del servicio de gas, aprobado por la empresa prestadora del servicio, en caso de ser aplicable.



NPE



Por otra parte, las dependencias municipales competentes en la materia, aprobarán los proyectos de pavimento, drenaje pluvial, alumbrado público y, en caso de áreas de cesión al municipio, la habilitación de las mismas, previamente al inicio del proceso de trámite de las autorizaciones de construcción respectivas.

En los nuevos fraccionamientos toda la infraestructura debe ser subterránea, incluida aquella destinada para los servicios de telefonía, internet, cámaras de seguridad y cualquier otra destinada a la transmisión de datos.

Artículo 212.- El tendido de las líneas de energía eléctrica y otras instalaciones complementarias se hará conforme a las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad.

Artículo 213.- El tendido y la distribución de luminarias de alumbrado público deben respetar los criterios que establezca la autoridad competente.

Artículo 214.- La infraestructura subterránea debe estar claramente identificada en la superficie, mediante el señalamiento visible y permanente que evite las excavaciones innecesarias cuando se requieran reparaciones o mantenimiento.

Artículo 215.- Toda la infraestructura general debe construirse en la vía pública, en las áreas de circulación vehicular de uso común o en áreas determinadas al autorizarse el fraccionamiento, conjunto urbano o desarrollo en régimen de propiedad en condominio horizontal. No podrán utilizarse las áreas de cesión municipal para la instalación de infraestructura general.

SECCIÓN I OBRAS MÍNIMAS DE EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Artículo 216.- Las áreas de suelo cedidas al municipio destinadas para equipamiento público, en los términos de la Ley, podrán ser aprovechadas, según la zona, para lo siguiente:

- I. Habitacionales con densidad A, B, H15 al H20: caseta de vigilancia pública, jardín de niños, escuelas primarias y secundarias, guardería infantil, centro polivalente y asistencia pública, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas;
- II. Habitacionales con densidad C, H10 al H14, HM9 y HM10: caseta de vigilancia pública, jardín de niños, escuelas primarias y secundarias, guardería infantil, centro polivalente y asistencia pública, oficinas de correos y telégrafos, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas;



MPE



104

- III. Habitacionales con densidad D, E, H₅ al H₉, HM₅ al HM₈: caseta de vigilancia pública, jardín de niños, escuelas primarias y secundarias, guardería infantil, centro polivalente y asistencia pública, oficinas de correos y telégrafos, bibliotecas, canchas deportivas, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas;
- IV. Habitacionales con densidad F, G, H e I, H₄ al H₅ y lotes o predios con superficies inferiores al H₄, HM₁ al HM₄: caseta de vigilancia pública, oficinas de correos y telégrafos, jardines de niños, escuelas primarias, escuelas secundarias, guardería infantil, centro polivalente y asistencia pública, bibliotecas, edificaciones para la salud, canchas deportivas, servicios públicos, de seguridad pública, tránsito y de protección civil, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas; y
- V. Zonas no habitacionales: caseta de vigilancia pública, guardería infantil, oficinas de correos y telégrafos, servicios públicos, de seguridad pública, tránsito y de protección civil, equipos de telecomunicaciones e instalaciones de apoyo a la infraestructura que cruce por dichas zonas.

En todos los casos, cuando menos el 60% de las áreas municipales deben conservarse en su totalidad como áreas verdes con infraestructura para su utilización como parques públicos.

CAPÍTULO IV

REQUERIMIENTOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN LOCALES HABITABLES

Artículo 217.- Los locales en edificaciones destinadas al uso habitacional deben contar con iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que se puedan abrir y que den directamente a la vía pública o a áreas descubiertas dentro del lote o predio, satisfaciendo los requerimientos mínimos de los patios de iluminación y ventilación. Se considera como local habitable cualquier local tal como recámara, alcoba, cuarto de servicio o dormitorio.

El área mínima de ventilación natural en ventanas de un local habitable no podrá ser menor a 0.30 m², salvo en el caso de edificaciones de vivienda multifamiliar vertical donde se cuente con sistemas de ventilación mecánicos que permitan mantener una calidad del aire interior aceptable de acuerdo a las normas de salubridad.

Artículo 218.- En edificaciones de vivienda multifamiliar vertical, cualquier ventana de un local habitable podrá dar a un patio de iluminación y ventilación natural.

El área total del patio de iluminación y ventilación debe estar descubierta a excepción de volados.

Cualquier ventana con frente no obstruido a la vía pública se considera como una ventana que da a un patio de iluminación y ventilación que cumple con los requisitos mínimos.



Mfg



105

Artículo 219.- No se permite satisfacer el requerimiento de iluminación y ventilación para los locales habitables a través de ventanas ubicadas en fachadas de colindancia laterales o posteriores, que no den a una vía pública. El uso de bloques prismáticos no se considerará para efectos de iluminación natural.

Artículo 220.- Las restauraciones, remodelaciones o adecuaciones a edificaciones consideradas como patrimonio histórico en ningún caso pueden demoler o modificar parte de la edificación histórica para cumplir con los requerimientos de este capítulo; dichos requerimientos no serán aplicables a las porciones históricas de estas edificaciones, pero serán aplicables a cualquier obra nueva.

Artículo 221.- No podrán existir ventanas en los límites de propiedad, salvo en aquellos que colinden con una vía pública o con un área vial de circulación común.

CAPÍTULO V HELIPUERTOS

Artículo 222.- La construcción y uso de instalaciones de helipuertos, heliestaciones, helipuntos y helisuperficies se consideran infraestructura compatible en las zonas señaladas en la Matriz de Compatibilidad vigente y en el plano E2 del Plan.

Artículo 223.- El proyecto de construcción debe cumplir con las especificaciones de construcción indicadas en este Reglamento, adicionalmente a las que establezca la Dirección General de Aeronáutica Civil (DGAC) dependiente de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT) y demás normas de la materia o aquellas que las sustituyan.

Artículo 224.- Los límites máximos permisibles del nivel sonoro, serán las que establezca la SEMARNAT y demás autoridades competentes para las zonas urbanas. Quedan prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones y energía lumínica generadas por las maniobras de los helicópteros en cuanto rebasen los límites máximos establecidos en las normas oficiales mexicanas, que para ese efecto expida la SEMARNAT y demás autoridades competentes.

Artículo 225.- Los edificios con altura mayor a 60.00 m podrán contar con un área plana horizontal libre de obstáculos en su azotea para el aterrizaje emergente de helicópteros que cumplan con la normatividad de este Reglamento y otras normatividades aplicables, de conformidad con lo establecido en el artículo 285 de este Reglamento.

Artículo 226.- El propietario del predio o lote que obtenga la licencia o autorización para la construcción de un helipuerto, una heliestación, o helipunto será responsable de los daños que se causen por su construcción y operación. Éste deberá informar a la Dirección de Medio Ambiente de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente de cualquier incidente que suceda durante las actividades aeronáuticas que produzcan daño a la fauna o vegetación.

105

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



MPG



106

Artículo 227.- Solo se permite el aterrizaje de helicópteros en lugares distintos a los autorizados por la autoridad competente en casos de emergencia.

Artículo 228.- El propietario se obliga a comunicar a la autoridad municipal el cese de las operaciones del helipuerto o heliestación y evitar que se utilice para fines distintos a la autorización.

CAPÍTULO VI VIALIDAD

Artículo 229.- Los taludes que resulten al construir vialidades en la zona habitacional de montaña, deben tener una altura no mayor a 2.00 m. El propietario será responsable de construir muros de contención y obras de estabilización de taludes. El proyecto de estabilidad de los taludes resultantes, debe estar firmado en original por el perito responsable del proyecto y el perito responsable de la obra, y se debe presentar la correspondiente memoria de cálculo, firmada en original por el perito responsable del cálculo, acompañada de una copia simple de su cédula profesional. La propuesta de estabilidad de taludes debe cumplir con lo establecido en el artículo 238.

Artículo 230.- Las vialidades locales para desarrollos o fraccionamientos en lotes o predios con pendientes de 30% o mayores, ubicadas en la zona habitacional de montaña, deben cumplir con lo que establece el artículo 72 del presente Reglamento.

Artículo 231.- La realización de las vialidades a que se refiere el artículo inmediato anterior, deben cumplir con lo que establece el artículo 74 del presente Reglamento.

Artículo 232.- En la elaboración del proyecto de vialidad, se debe respetar los árboles mayores de veinticinco centímetros de diámetro de tronco, medidos a 1.20 m de altura.

Artículo 233.- En los lotes o predios donde se requiera realizar cortes y taludes para la habilitación de accesos, éstos no podrán ser mayores de 3.50 m de altura, y el propietario debe presentar el sistema de estabilización de los taludes, firmado en original por el perito responsable del estudio y el perito responsable de la obra. La propuesta de estabilidad de taludes debe cumplir con lo establecido en el artículo 238 de este Reglamento.

CAPÍTULO VII NORMAS DE IMAGEN Y CONFIGURACIÓN URBANA

Artículo 234.- La localización e instalación de anuncios fijos o móviles, pantallas electrónicas o estructuras para la colocación de publicidad en el espacio público o privado se regulará por las disposiciones de la reglamentación de anuncios vigente en este municipio.





Artículo 235.- Cualquier obra o edificación que esté en proceso de construcción, suspendida o abandonada debe estar aislada de los movimientos peatonales o vehiculares mediante bardas, cercas o elementos constructivos similares, que garanticen el paso libre y la seguridad de las personas y sus bienes. Debe de mantener la banqueta libre de materiales y estructuras que permitan el libre tránsito. De no hacerlo el municipio lo hará con cobro al particular.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO PREVENCIÓN DE SINIESTROS, PELIGROS Y RIESGOS

Artículo 236.- Se debe llevar a cabo la prevención de siniestros, peligros y riesgos conforme al presente Reglamento. Estarán obligados a cubrir los daños y perjuicios que se causen a terceros aquellas personas que no lleven a cabo las medidas de prevención estipuladas en el Reglamento.

CAPÍTULO I PELIGROS Y RIESGOS GEOLÓGICOS

Artículo 237.- Sólo se podrá urbanizar o construir en los casos que en este artículo se enlistan, cuando se lleven a cabo obras de mitigación y eliminación de peligro y riesgo conforme a estudios técnicos de peritos certificados en las materias correspondientes, previa opinión técnica del IMPLANG.

- I. Que se ubiquen sobre materiales de depósitos inestables o con antecedentes de inestabilidad con una pendiente mayor al ángulo de reposo, o tengan aluviones naturales recientes, profundos o superficiales;
- II. Que se ubiquen en algún tipo de relleno artificial no consolidado que representen riesgo para las construcciones;
- III. Que estén ubicados en las faldas de los cerros, lomas, sierras y similares, que tengan estratos, fracturas o fallas geológicas con planos de deslizamiento potencial orientadas en la misma dirección de las pendientes del terreno;
- IV. Que estén ubicados en las faldas de los cerros, lomas, sierras y similares, que tengan suelos o depósitos de materiales granulares sobre superficies de roca con inclinación favorable al deslizamiento;
- V. Que tengan oquedades cuyas paredes sean susceptibles de movimientos;
- VI. Que tengan o presenten problemas de hundimientos o de alta compresibilidad;
- VII. Que sean áreas susceptibles o con antecedentes de derrumbes o deslizamientos, sobre o al pie de laderas con material poco coherente y de adherencia frágil;





108

- VIII. Que se encuentren dentro del área de influencia de un potencial rodamiento o deslizamiento de bloques de roca ubicados en partes altas, dentro o fuera del predio; y
- IX. Que tengan o presenten suelos en capas con espesor mayor a cinco metros que sean: expansivos, colapsables, granulares sueltos, dispersivos, corrosivos, con alto contenido orgánico, con depósitos de basura, o con posibilidades de explosión.

El propietario y poseedor asumirán expresamente la responsabilidad por la correcta realización de las obras de mitigación y eliminación de los peligros y riesgos. El municipio no será responsable de menoscabos o daños causados por causas imputables al propietario y poseedor.

El solicitante de la licencia o autorización debe presentar el proyecto de las obras requeridas para la mitigación y eliminación de los peligros y riesgos, según sea el caso del tipo de suelo o terreno, estos proyectos deben estar firmados en original por el perito responsable del proyecto y el perito responsable de la obra, y en caso de que las obras comprendan muros de contención se debe presentar la correspondiente memoria de cálculo, firmada en original por el perito responsable del cálculo. En todos los casos de los estudios y de la memoria de cálculo se debe acompañar una copia simple de su cédula profesional. La propuesta de estabilidad de taludes debe cumplir con lo establecido en el artículo 237 de este Reglamento.

Artículo 238.- Los taludes permitidos en lotes o predios son aquellos que cumplan con los lineamientos que se indican en la siguiente tabla:

Tabla 238.1 Lineamientos para taludes en estado natural, sin obras de estabilidad de taludes.



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

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

108

MP



109

Lineamientos para taludes		
Suelo según tipo de material	Ángulo de talud máximo permitido	Consideraciones
Arcillas y limos	10°	SCT
Arenas	25°	SCT
Gravas	30°	SCT
Mezclas de grava y arcilla	35°	Incluye materiales con cementación baja
Mezclas de boleto, grava, Arena y arcilla	40°	Incluye materiales con cementación baja
Rocas con discontinuidades	α	Se toma el ángulo del plano de discontinuidad
Rocas arcillosas masivas	45°	Estratos mayores de 1.0 m
Rocas calcáreas fracturadas	α ó β	Se toma el menor
Rocas alteradas y fracturadas	45° ó β	Se toma el menor

α = Ángulo de la discontinuidad crítica en el talud resultante del análisis de estereográfico de las discontinuidades de la roca.

β = Ángulo inclinación seguro resultante del análisis cuantitativo de estabilidad de taludes con factor de seguridad mínimo de 1.5.

- I. Para todos los proyectos de construcción de edificación, de realización de vialidades o de realización de cualquier otra obra en los que se formen taludes mayores a 3.50 m de profundidad o de altura, realizados por excavaciones o por cortes de terreno natural en lotes o predios, así como en los predios o lotes con pendientes iguales o mayores al 45% de terreno natural dentro de fraccionamientos previamente autorizados se debe presentar un estudio geotécnico de estabilidad de taludes, realizado por un ingeniero especialista en geotecnia, el cual debe contener lo siguiente:
- Escrito mediante el cual se realice la descripción general del proyecto, anexando un plano a escala mínima de 1:100, donde se muestren gráficamente todos y cada uno de los taludes con sus dimensiones y ángulo de inclinación, ambos documentos deben estar firmados en original por el perito antes citado;
 - El estudio geotécnico de estabilidad de taludes que debe estar sustentada en un estudio de mecánica de suelos y en un estudio geológico del lote o predio. Conforme a la información del estudio de mecánica de suelos, se deberá considerar información de la estratigrafía como espesor de los estratos; tipo de suelo de cada estrato; propiedades mecánicas de cada tipo de suelo: resistencia a la penetración estándar, fuerza de cohesión y ángulo de fricción; las propiedades índices: granulometría, contenido de humedad, límites de consistencia; e



San Pedro Garza García
GOBIERNO MUNICIPAL
Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

109

MPa



110

identificación del nivel de aguas freáticas. De acuerdo a la información del estudio geológico, en caso de la presencia de rocas, se debe considerar información como identificación del tipo de rocas, rumbo y echado tanto de las discontinuidades como de fallas o fracturas geológicas o ambas, además del análisis de estabilidad cinemática donde se muestre la posible afectación de los taludes por cualquiera de las fallas, ya sea de falla plana, por volcadura o por cuña; y

- c) Análisis cuantitativo de estabilidad de cada talud en estado natural y en estado crítico, con saturación de humedad, considerando:
1. La información en los incisos a) y b) inmediatos anteriores;
 2. Los lotes o predios, con o sin construcciones existentes, colindantes a los taludes;
 3. Las vialidades cercanas que pudieran ser dañadas;
 4. Los peligros y riesgos de saturación de los taludes por lluvias y/o por fugas en tuberías de agua y de drenaje; y
 5. Otras estructuras o instalaciones de diferente índole, que pudieran resultar con daños, en caso de no estabilizarse los taludes o de fallas durante las obras de estabilización.

Este análisis se debe realizar con una memoria de cálculo para un factor de seguridad (FS) de 1.5 (uno punto cinco) o mayor.

- II. Para los taludes que no cumplan con el factor de seguridad de 1.5 o mayor en estado crítico (saturado), se debe diseñar un sistema de retención que propicie el cumplimiento del "FS" (1.5) mediante un análisis cuantitativo de estabilidad de taludes con memoria de cálculo, proceso constructivo, plano de detalles del diseño a una escala mínima de 1:100, y recomendaciones generales para la construcción del sistema de estabilidad de taludes diseñado, para su uso y para su mantenimiento. En caso de que el sistema de Estabilización de los Taludes propuesto invada o afecte la propiedad pública o privada por medio de Anclajes o alguna otra obra, se debe obtener previamente la autorización del propietario o de la autoridad competente en materia de patrimonio y de las empresas que presten servicios públicos en la zona;
- III. Carta responsiva y copia de la cédula profesional del perito responsable de la propuesta del estudio geotécnico de estabilidad de taludes, anexando la carta responsiva y la copia de la cédula profesional de los peritos que realizaron el estudio de mecánica de suelos y del estudio geológico; y



MP



- IV. El estudio geotécnico de estabilidad de taludes debe presentarse en forma impresa, firmado en original en todas sus hojas por el perito responsable, también se debe presentar una copia en archivo electrónico en una memoria USB.

111

Artículo 239.- En la realización de cualquier tipo de fraccionamiento, urbanización o construcción en la cual se realicen sótanos, estructuras de cimentación o muros de contención con más de 4.00 m de profundidad, se exigirá que tengan un seguro de responsabilidad civil contra terceros suficiente para cubrir cualquier tipo de daño a personas y bienes, debiendo estar cubierto desde el inicio y durante todo el proceso de ejecución de la construcción.

Artículo 240.- El propietario, el poseedor, el constructor y el perito serán responsables solidarios por la ejecución adecuada y por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados descritas gráficamente en los proyectos arquitectónicos presentados para su revisión y aprobados.

Artículo 241.- Todo corte de suelo o excavación y sus taludes resultantes por dichas obras, en la realización de una construcción, cuya altura o profundidad resulte superior a 3.50 m debe contar con estudios geológicos y geotécnicos con mecánica de suelos que permitan caracterizar los suelos o materiales pétreos y su propiedad índice y mecánicas necesarias para el análisis cuantitativo de su estabilidad y el diseño de su solución estructural.

Artículo 242.- La exploración geotécnica debe realizarse a una profundidad equivalente al 50% de la altura de la construcción proyectada, por debajo del nivel del piso terminado de la primera planta utilizable del edificio, o bien, a la profundidad definida por un material que garantice la estabilidad de la construcción, de acuerdo a las normas de ingeniería aplicables a cada determinada construcción.

Artículo 243.- Los sondeos exploratorios deben cubrir la totalidad de la longitud de corte proyectada, utilizando los criterios geológicos y geotécnicos apropiados. Queda a criterio del perito determinar el número de sondeos que garantice el total conocimiento de las variaciones espaciales de los materiales del subsuelo en la zona de interés.

Artículo 244.- Las propiedades mecánicas e índices de los suelos deben determinarse mediante pruebas de laboratorio estandarizadas tales como los de la Sociedad Americana de Pruebas y Materiales (American Society for Testing and Materials, ASTM), especialmente las relativas a la determinación de la cohesión y el ángulo de fricción.

Artículo 245.- En presencia de rocas debe comprobarse la continuidad de la masa de roca a la profundidad de corte como mínimo, y sus discontinuidades mediante las mediciones de rumbo e inclinación de los planos de fractura o estratificación y el análisis estereográfico correspondiente relacionado con el talud de corte proyectado.





112

Artículo 246.- Los riesgos de falla o deslizamiento potencial deben analizarse cuantitativamente mediante el cálculo del factor de seguridad respectivo, cuyo valor deberá ser mayor a 1.5.

Artículo 247.- En el caso de riesgo de falla, los taludes resultantes de corte al suelo de un lote o predio deben estabilizarse mediante obras de retención o contención, según lo determinen los peritos responsables del sistema de retención o el de estabilidad de taludes, que garanticen la estabilidad del talud.

Artículo 248.- Independientemente de su profundidad o altura, los taludes resultantes de excavaciones o cortes de terreno deben estabilizarse para eliminar el riesgo de falla. El sistema de estabilización propuesto, su diseño y dimensiones debe justificarse ante la Secretaría, mediante la presentación de los documentos a que se refiere el artículo 238 de este Reglamento, anexando la respectiva memoria de cálculo.

En la obra de construcción del proyecto de una edificación, de realización de vialidades o cualquier otra obra donde se formen taludes, en todo momento de la existencia de cada talud desde la excavación o corte hasta su contención definitiva, se debe contar con la supervisión del responsable del estudio geotécnico de estabilidad de taludes, o de otro ingeniero especialista en geotecnia; con el fin de darle seguimiento a todos y cada uno de los puntos indicados en dicho estudio. A la falta de esta supervisión será responsabilidad del propietario del lote o predio cualquier daño o lesión que se cause a terceras personas o a sus bienes.

Artículo 249.- Las excavaciones o cortes de terreno con una profundidad o altura mayores a 1.50 m, deben protegerse perimetralmente con la colocación de barreras que impidan el acceso del público en general a la zona de trabajo durante el tiempo requerido para la ejecución y la terminación de las actividades correspondientes.

Artículo 250.- El proyecto ejecutivo para la solución a los riesgos de falla en un talud de corte o de excavación debe presentarse ante la Secretaría en un plano de construcción a escala mínima de 1:100, donde se muestren gráficamente todos y cada uno de los taludes con sus dimensiones y ángulo de inclinación, acompañado de un escrito en el que se indique el procedimiento de construcción aplicable, respaldados por la memoria de cálculo respectiva.

Ambos documentos deben estar firmados en original por el perito responsable del estudio geotécnico de estabilidad de taludes y por el perito responsable de la obra. Ninguna obra de sistema de retención de estabilidad de taludes deberá invadir o dañar la propiedad privada, municipal y/o federal. En caso de que el sistema de Estabilización de los Taludes propuesto invada o afecte la propiedad pública o privada por medio de Anclajes o alguna otra obra, se debe obtener previamente la autorización del propietario o de la autoridad competente en materia de patrimonio y de las empresas que presten servicios públicos en la zona.



MP



113

Artículo 251.- El proyecto de estabilización de los taludes de corte debe incluir el proyecto de restauración ecológica y paisajística adecuado para armonizar la obra de contención con el entorno en sus condiciones originales.

Artículo 252.- El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el perito responsable de la obra serán corresponsables de la correcta ejecución y de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte o excavación a un lote o predio, siendo exclusivamente de su responsabilidad la decisión de aplicar determinado método o técnica, así como la de los materiales utilizados, para la realización de la obra.

Artículo 253.- El empleo de explosivos para la realización de obras de cualquier tipo estará sujeto a los requerimientos y autorizaciones expedidas por la Secretaría de la Defensa Nacional. El interesado debe mostrar a la autoridad municipal las autorizaciones otorgadas por esta última y el diseño del sistema; asimismo debe informar a la Secretaría de Seguridad Pública o la que la sustituya, que hará uso de explosivos en el proceso constructivo, para que ésta última tome las medidas conducentes. El presente artículo no aplicara para la zona de montaña ni para las zonas que estén delimitadas en el atlas de peligros y riesgos como zonas de peligros y riesgo alto o muy alto.

Artículo 254.- En suelos inestables no podrá utilizarse maquinaria pesada y el equipo de construcción necesaria, siempre y cuando se tomen, bajo la responsabilidad del constructor, las medidas de seguridad aplicables para evitar derrumbes o daños a las edificaciones o predios colindantes.

Artículo 255.- La autoridad competente no es responsable por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que se presenten con motivo de las solicitudes de licencias de construcción para cualquier obra, incluyan o no cortes de terreno o excavaciones en un lote o predio. La autoridad archivará en el expediente, los escritos y demás documentos en los que se expresen o expliquen los sistemas y procedimientos constructivos propuestos por el propietario o el constructor para ejecutar las obras de protección, conservación y retención del suelo, tendientes a evitar fallas, así como para controlar la erosión del mismo.

Artículo 256.- Las obras de excavaciones, cortes, rellenos, nivelaciones, así como el depósito o disposición de desechos de construcción y similares en terrenos con pendientes del 30% o mayores serán única y exclusivamente responsabilidad del propietario y del perito responsable de la obra.

Artículo 257.- Queda a cargo del propietario demostrar la existencia de cortes en su terreno anteriores a la vigencia de este Reglamento.

Artículo 258.- Cuando el proyecto de edificación contemple la construcción de un muro de contención este deberá de ser construido previo a la edificación principal.



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Justicia y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 549 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

113



Artículo 259.- Los cortes realizados sin permiso con anterioridad a la vigencia de este Reglamento deben ser estabilizados previamente por algún sistema de estabilidad de taludes, así como contuvimos de forma definitiva mediante un muro de contención o solución equivalente.

114

CAPÍTULO II PELIGROS Y RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

Artículo 260.- Queda prohibido el fraccionamiento, urbanización del suelo o la construcción de edificaciones, en los siguientes supuestos:

- I. En cauces y lechos de ríos, arroyos y escurrimientos, excepto en los casos que establece el artículo 287 fracción I de éste Reglamento;
- II. En todos aquellos casos que establezca la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento; y
- III. En aquellos lotes o predios que tengan problemas o antecedentes de inundación o anegamiento, y que no se hayan efectuado en aquellas obras de mitigación y eliminación de riesgo conforme a estudios técnicos de peritos certificados en las materias correspondientes.

Artículo 261.- Toda edificación u obra debe hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente en el siguiente orden:

- I. En primer término, hacia el mismo terreno, en caso de tener capacidad de absorción;
- II. Hacia el cauce natural, en caso de que se encuentre en el inmueble o adyacente al mismo; o
- III. Hacia el colector pluvial o la vialidad. La realización de las obras correspondientes será responsabilidad del propietario del lote o predio o quien sea responsable de la obra, respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. Dicha obra en caso de que se encuentre en zona de peligro o riesgo hidrometeorológico, (sic) debe contar previamente con el visto bueno de la Coordinación de Drenaje Pluvial de la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública o la autoridad que la sustituya, y
- IV. Hacia el colector pluvial o la vialidad.

La realización de las obras correspondientes será responsabilidad del propietario del lote o predio o quien sea responsable de la obra, respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. Dicha obra **en caso de que se encuentre en zona de Alto o Muy Alto riesgo o Alto o Muy Alto Peligro hidrometeorológico**, (sic) debe contar previamente con el visto bueno de la Coordinación de Drenaje Pluvial de la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública del municipio o la autoridad que la sustituya.



MfA



115

Artículo 262.- Queda prohibido encauzar el drenaje pluvial al drenaje sanitario o viceversa.

Artículo 263.- La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales o drenaje pluvial, tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos, debe hacerse de tal manera que dicho drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente en el siguiente orden:

1. Hacia el derecho de paso adyacente; y
2. Hacia la vialidad o el ducto pluvial, de acuerdo a las observaciones que haga la Coordinación de Drenaje Pluvial de la Secretaría de Obras Públicas o la autoridad municipal competente en la materia pluvial.

La realización de las obras correspondientes será responsabilidad del propietario del lote o predio y de quien sea responsable de la obra, respetando las normas establecidas en el presente Reglamento.

Dicha obra debe contar previamente al ingreso de la solicitud de autorización del proyecto ejecutivo con el visto bueno de la Coordinación de Drenaje Pluvial de la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública o la autoridad que la sustituya.

Artículo 264.- El propietario y el responsable de la obra deben realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

Artículo 265.- Como parte de la acción urbana autorizada, el desarrollador, el propietario, el poseedor y el responsable de la obra deben realizar las obras necesarias derivadas del dictamen hidrológico, el cual debe determinar el gasto de entrada al fraccionamiento, el gasto que genera el mismo y el gasto de salida del fraccionamiento, para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales.

Adicionalmente a lo anterior, toda nueva construcción o fraccionamiento debe contribuir económicamente a las obras de manejo integral de aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en el programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, conforme al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca.

Artículo 266.- Queda prohibido alterar el curso original de los arroyos o cañadas, así como:

- I. Queda prohibido construir en el cauce de los arroyos o cañadas, salvo para la construcción de puentes, vados, obras de captación y conducción de escurrimientos pluviales, redes de drenaje pluvial o similares obras de infraestructura;

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

115



Juarez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T +52 (51) 9406 4400
www.sanpedro.gob.mx



116

- II. Queda prohibido la instalación de cercas o bardas que impidan el libre acceso al personal responsable de la infraestructura pluvial, desarrollo urbano, ecología o protección civil;
- III. Queda prohibido realizar construcciones e instalaciones que no contemplen un manejo integral de aguas pluviales;
- IV. En toda construcción o edificación se debe dejar un derecho de vía para inspecciones con anchura igual a 10.00 m de ancho paralelos en cada uno de los costados, contados a partir del nivel máximo de agua extraordinario (NAME) referido a un periodo de retorno de lluvias de cien años;
- V. Sólo se permitirá la construcción de represas, estanques o similares cuando se requieran para la retención de sedimentos o regulación de flujos y que estén contempladas como parte de la solución pluvial integral de la cuenca; y
- VI. Queda prohibido la construcción de bardas o cercas que crucen los cauces de escurrimientos o arroyos. En el caso de construcciones de bardas o cercas existentes, el propietario será responsable de removerlas.

Artículo 267.- Los propietarios de los lotes o predios que tienen el carácter de predio sirviente deben respetar y liberar la servidumbre para el paso del agua de lluvia o canalizarlo adecuadamente en base a estudios.

En caso de que se obstruya el paso pluvial, los propietarios estarán sujetos a responsabilidad por los daños y perjuicios que causen a terceros.

Artículo 268.- Las vías públicas pueden funcionar como canales abiertos conductores de las aguas pluviales sujetas a las siguientes normas:

- I. El tirante de aguas máximas no debe exceder de la altura del cordón de la banquetta, considerando además una velocidad máxima del agua de un metro por segundo en calles locales de pavimento flexible y tres metros por segundo en calles de pavimento rígido (concreto);
- II. El tirante de aguas máximas no debe exceder de 5 centímetros en las vías y avenidas principales;
- III. No debe haber arrastres de tierra, piedras o material de cualquier tipo junto al caudal hidráulico;
- IV. En los lugares de descarga de cada calle debe haber una cuenca natural o un sistema de canalización suficiente y ser pavimentadas con concreto hidráulico para que cuente con una pendiente longitudinal del 5%; y

116

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.





117

- V. Las condiciones de diseño deben basarse en una cuenca totalmente urbanizada y un período de retorno de lluvia de máxima intensidad de cien años.

Artículo 269.- Las áreas urbanizadas o urbanizables deben contar con un sistema de manejo de aguas pluviales proyectado para las condiciones últimas de diseño y, además cumplir con las siguientes normas:

- I. Las eliminaciones de los posibles impactos pluviales generados deben considerar obras o estructuras de captación, regulación, retención de sedimentos, conducción, disipación de energía y descarga a cauce natural o infraestructura pluvial con capacidad hidráulica suficiente;
- II. Los sistemas de manejo de aguas pluviales deben estar proyectados para conservar los cauces y secciones naturales o en su defecto usar canalizaciones abiertas, preferentemente considerando un bordo libre de al menos 30% del tirante normal del agua;
- III. Para el caso de redes de conducción cerradas para la red pluvial primaria o como red maestra, éstas tendrán un diámetro mínimo de 2 m o el diámetro que indique el estudio hidrológico correspondiente, el que sea mayor para garantizar su mantenimiento considerando un mínimo de 20% de área interior libre;
- IV. Para el caso de redes pluviales secundarias podrán tener un diámetro mínimo de 1.22 m o el diámetro que indique el estudio hidrológico correspondiente, el que sea mayor, considerando un mínimo de 20% de área interior libre;
- V. El diseño hidráulico de los colectores pluviales debe considerar como velocidad mínima de flujo del agua 65 cm por segundo y máxima de 10 m por segundo para colectores de concreto reforzado;
- VI. Los registros o pozos de visita para las redes de conducción cerradas deben colocarse en:
 - a) Todas las intersecciones de colectores;
 - b) Tramos rectos no mayores a 150 m de longitud;
 - c) Todo cambio de dirección mayor a 30°, pendiente longitudinal, caída, diámetro y material del colector;
 - d) Curvas de colectores al comienzo y al final de las mismas y en la propia curva a una distancia no mayor a 30 m;
 - e) En estructuras especiales, cuando las circunstancias del lugar lo exijan, conforme a dictamen técnico; y



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 8400-4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

117



118

- f) Al comienzo del colector se debe colocar una estructura de captación y transición que además permita el acceso al mismo.
- VII. Los registros o pozos de visita deben ser de forma cuadrada o rectangular de concreto armado con una sección mínima libre de 1.20 m por 1.20 m con una profundidad hasta el nivel de arrastre de la tubería pluvial; al final deberá llevar escalera marina par acceso al interior del pozo de visita;
- VIII. La tapa de los registros o pozos de visita será de rejilla metálica con sección mínima de 1.20 m;
- IX. Los imbornales de piso o de arroyo deben tener una capacidad de captación de doscientos 50 litros por segundo por cada m² de superficie de entrada en calles con pendiente longitudinal menor al 5%;
- X. Las rejillas que forman la tapa de las coladeras de piso serán de acero estructural y debe ser diseñado para soportar el tráfico vehicular pesado conforme a las especificaciones que determine la Secretaria de Infraestructura y Obra Pública;
- XI. Los imbornales de banquetta deben tener una capacidad de captación de cien litros por segundo por cada metro lineal de abertura de 15 cm de entrada en calles con pendiente longitudinal menor del 2% o de 2% al 5% cuando dichos imbornales sean instalados con inducción de flujo;
- XII. Cuando la pendiente en las calles sea mayor al 5% será requerido el diseño especial del o los imbornales;
- XIII. Las tuberías que sirven a los imbornales de banquetta o coladeras de piso deben tener un diámetro mínimo de 60 centímetros; y
- XIV. Los imbornales deben estar ubicados de tal manera que las pendientes longitudinales y transversales de la vialidad induzcan el flujo pluvial hacia ellos.

Artículo 270.- Las canalizaciones del drenaje pluvial, obras de captación, regulación, retención de sedimentos, descargas, disipadores de energía y demás ubicadas en las áreas públicas deben estar protegidas con barreras sólidas de concreto armado con altura mínima de 1.10 m que garanticen la seguridad de las personas y vehículos que circulen por su perímetro.

Artículo 271.- Las obras de captación, regulación, retención de sedimentos, descarga y disipadores de energía deben incluir acceso vehicular adecuado para su limpieza y mantenimiento.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (911) 8400 4430
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

118

LPA



119

Artículo 272.- Cuando las condiciones hidráulicas del cauce natural no permitan conservarlo en su estado natural se podrán aceptar obras de canalización para lo cual se requiere presentar a la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública o la que la sustituya el proyecto integral de manejo de aguas pluviales a nivel de cuenca, incluyendo estudio hidrológico e hidráulico acompañado de la memoria de cálculo correspondiente. La Secretaría de Infraestructura y Obra Pública o la que la sustituya evaluará dicho estudio y su memoria y determinará alguna de las siguientes situaciones:

- I. Autorizar la realización de las obras conforme al proyecto presentado, con o sin condiciones o requisitos adicionales;
- II. Pedir que se modifique el proyecto y evaluarlo nuevamente; o
- III. No autorizar la realización de las obras.

Artículo 273.- Los estudios hidrológicos podrán utilizar alguno de los siguientes métodos:

- I. El método racional para cuencas de hasta 250 hectáreas;
- II. El método de Chow para cuencas mayores de 250 hectáreas; o
- III. Otros, siempre y cuando se indiquen: el nombre del autor, los fundamentos, el método a emplear y las restricciones correspondientes.

Artículo 274.- Los estudios para las estructuras de control de arrastre de materiales y sedimentos por las aguas pluviales deben de incluir al menos los siguientes puntos:

- I. Medidas de control de la erosión superficial en la cuenca consistentes en:
 - a) Protección de la cobertura vegetal;
 - b) Establecimiento de cobertura vegetal;
 - c) Protección directa del terreno; y
 - d) Captación con zanjas de infiltración.
- II. Medidas de control de arrastre en cauces tales como:
 - a) Represas o diques de control;
 - b) Rectificación, estabilización o revestimientos de cauces;
 - c) Control de la socavación y depósito local de sedimentos; y
 - d) Estructuras de retención de sedimentos.



NPG



III. Medidas de control de basura y materiales de desecho.

Artículo 275.- Los estudios para el control de arrastre de sedimentos podrán utilizar alguno de los siguientes métodos:

- I. Fórmula universal de pérdida de suelo aplicada a cuencas; y
- II. Otros, siempre y cuando se indique: el nombre del autor, su fundamento, el método a emplear y las restricciones correspondientes.

Artículo 276.- Los estudios para las estructuras de regulación de flujo de los escurrimientos pluviales deben incluir al menos los siguientes puntos:

- I. Estructuras de regulación de flujo en el escurrimiento superficial tales como:
 - a) Captación en áreas verdes deprimidas;
 - b) Captación en zanjas de regulación; y
 - c) Captación en diques de regulación.
- II. Estructuras de regulación de flujo en ríos, arroyos y cauces naturales o colectores pluviales tales como:
 - a) Represas o diques de regulación;
 - b) Cortina o dique de cierre;
 - c) Obra de entrada;
 - d) Obra de alivio;
 - e) Obra de descarga;
 - f) Volumen de regulación de flujo; y
 - g) Volumen de reserva para almacenamiento de sedimentos.

La determinación del volumen de la estructura de regulación debe garantizar que las obras de urbanización no generen ningún impacto pluvial, por lo que dicho volumen de regulación estará definido por la diferencia entre los volúmenes de escurrimiento directo del predio urbanizado y el predio sin urbanizar. Para el caso de escurrimientos con un caudal estimado igual o mayor a 20 m³ cúbicos por segundo, como parte del estudio pluvial, se debe presentar el estudio del tránsito de avenida en la estructura de regulación.



[Firma]



121

Artículo 277.- El desarrollador de fraccionamientos o urbanizaciones debe presentar a la Secretaría, con la previa autorización de la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública o la que la sustituya, el proyecto conceptual de manejo de aguas pluviales para su evaluación como parte del proceso de autorización del proyecto urbanístico. El proyecto ejecutivo de manejo de aguas pluviales debe presentarse para su evaluación como parte del proceso de autorización del proyecto ejecutivo del fraccionamiento o urbanización de conformidad con la normativa de construcción vigente. El proyecto ejecutivo de manejo de aguas pluviales debe llegar hasta la próxima captación existente en el lugar o llevarla hasta ella.

Los proyectos de drenaje pluvial deben tener el siguiente contenido mínimo:

a) Datos del autor del proyecto o estudio:

1. Nombre;
2. Domicilio para oír y recibir notificaciones;
3. Cédula profesional; y
4. Alcances y responsabilidad.

b) Datos del proyecto de urbanización o construcción:

1. Nombre del propietario del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones;
2. Ubicación del fraccionamiento con medidas y colindancias;
3. Número del expediente catastral;
4. Número del expediente administrativo de trámite; y
5. Descripción de las obras a realizar.

c) Datos del proyecto pluvial:

1. Antecedentes;
2. Objetivos;
3. Problemática; y
4. Descripción del proyecto.

d) Criterios pluviales:

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

121



WPE



122

1. Métodos utilizados y su fundamento; y
 2. Especificaciones utilizadas.
- e) Estudio hidrológico:
1. Delimitación de la cuenca o área de aportación y determinación de sus principales características geomorfológicas;
 2. Caudales de escurrimientos pluviales de llegada y salida al nuevo desarrollo (urbanización o construcción), para período de retorno de lluvias de cincuenta años o el que recomiende Comisión Nacional de Agua, utilizando el que sea mayor; y
 3. Análisis de arrastre de sedimentos.
- f) Proyecto hidráulico:
1. Red pluvial primaria:
 - i. Estructura de captación;
 - ii. Estructura de retención de azolves;
 - iii. Estructura de regulación;
 - iv. Estructura de conducción o canalización;
 - v. Registros o pozos de visita;
 - vi. Estructura de disipación de energía; y
 - vii. Estructura de descarga o conexión a pluvial existente.
 2. Red pluvial secundaria:
 - i. Capacidad hidráulica de las calles;
 - ii. Imbornales o estructura de captación;
 - iii. Estructura de conducción o canalización; y
 - iv. Estructura de conexión a red pluvial primaria.



MPE



123

3. Derechos de paso de drenaje pluvial:
 - i. En cañadas naturales;
 - ii. En lotes o predios; y
 - iii. Otros.
- g) Planos del proyecto:
 1. Topográfico con delimitación de cuencas;
 2. Proyecto de urbanización o construcción con derechos de vía;
 3. Red pluvial primaria con especificaciones y detalles constructivos; y
 4. Red pluvial secundaria con especificaciones y detalles constructivos.
- h) Conclusiones y recomendaciones:
 1. Resumen de resultados;
 2. Conclusiones; y
 3. Recomendaciones.

CAPÍTULO III PELIGROS Y RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Artículo 278.- No se permitirá la construcción de edificaciones que no cumplan con los ordenamientos en materia de protección civil, contra incendios, explosiones y similares, así como con las normas oficiales mexicanas vigentes aplicables a la materia.

Artículo 279.- Los usos del suelo y las edificaciones para vivienda unifamiliar o multifamiliar deben estar alejados como mínimo a:

- a) 50 m de cualquier ducto de petróleo o sus derivados;
- b) 15 m de una vía férrea;
- c) 10 m de las vías públicas de acceso controlado;
- d) 30 m de un canal de desagüe a cielo abierto;
- e) 50 m de una línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión; y

123

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MRE





f) 25 m de una zona industrial.

Artículo 280.- Los usos del suelo y las edificaciones con características de alto riesgo o alta contaminación, tales como materiales peligrosos que sean inflamables, explosivos o tóxicos, solo podrán localizarse en las zonas o corredores industriales que se señalen en el plano E2 del Plan.

Las zonas o corredores industriales deben contar con una franja perimetral de aislamiento con un ancho determinado según los análisis y la norma técnica ecológica, que no debe ser menor de 25 m.

La franja de aislamiento sólo podrá ser utilizada con fines forestales, de recreación pasiva informal sin permitir estancias prolongadas o numerosas de personas.

Artículo 281.- El otorgamiento de licencias de uso del suelo para las estaciones de servicio denominadas gasolineras se sujetará a las condiciones que establece la Ley.

CAPÍTULO IV SISTEMAS CONTRA INCENDIO Y SALIDAS DE EMERGENCIA

Artículo 282.- Para los efectos de riesgos de incendio y similares, los usos del suelo y los usos de las edificaciones industriales, comerciales, de servicios, de oficinas o de alojamiento de personas se homologan al concepto de “centros de trabajo” de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS) del Gobierno Federal y, por lo tanto, estarán sujetos a cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-002-STPS-2010 o la que la sustituya, con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 283.- Todas las edificaciones que alojen 15 ó más personas deben contar:

- I. Con el suficiente número de salidas de emergencia, ubicadas de tal manera que la distancia a recorrer desde el punto más alejado del interior de una edificación a la salida no sea mayor de 40 m, salvo que el área no se encuentre protegida con estaciones de mangueras, ni rociadores, en cuyo caso la distancia aquí mencionada no debe ser mayor a 30 m; o
- II. La distancia que equivalga a un tiempo máximo de 3 minutos en que debe evacuarse a las personas a un lugar seguro.

Artículo 284.- Con relación al artículo inmediato anterior, las puertas de las salidas normales y de emergencia deben:

- I. Abrirse en el sentido de la salida y contar con un mecanismo que las cierre y otro que permita abrirlas desde adentro mediante una operación simple de

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

124



MPE



125

- empuje debiéndose mantener un mismo nivel de suelo en ambos lados de la puerta;
- II. Estar libres de obstáculos, candados, picaportes o de cerraduras con seguros puestos durante las horas de permanencia de las personas en la edificación;
 - III. Comunicar a un descanso, en caso de acceder a una escalera;
 - IV. Tener un ancho mínimo de 1.20 m y sin tropiezos;
 - V. Ser de materiales resistentes al fuego al menos por 2 horas y capaces de impedir el paso del humo entre las áreas internas;
 - VI. Contar con iluminación de emergencia de tipo autónomo;
 - VII. Estar identificadas conforme a lo establecido a la NOM-026-STPS-2008 o la que la sustituya; y
 - VIII. Ser visibles en la obscuridad mediante alguno de los siguientes sistemas:
 - a) Señalamientos iluminados por un suministro de energía eléctrica autónoma;
 - b) Señalamientos fotoluminosos; o
 - c) Señalamientos reflejantes, que sean iluminados directamente por una lámpara de emergencia.

Artículo 285.- Los edificios con más de 5 niveles ó 15 m de altura deben contar con escaleras de emergencia protegidas contra incendio, de acuerdo a lo que establezca la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León o el Reglamento de Protección Civil de este municipio, o bien las autoridades de protección civil estatales o municipales. Además, las escaleras de emergencia deben cumplir con lo siguiente:

- I. Mantenerse libres de obstrucciones;
- II. Contar con materiales de construcción resistentes al fuego por lo menos durante 2 horas;
- III. Contar con iluminación de emergencia de tipo autónomo;
- IV. Contar con barandales de protección en los descubiertos, dispuestos paralelamente a la inclinación de la escalera, con una altura de 90 cm, medidos sobre la vertical del plano de la huella en su extremo frontal;

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

125



MFE



126

- V. Tener un ancho mínimo de 1.20 m y una relación de huella peralte de $2P+H=64$ cm con huella mínima de 30 cm;
- VI. Contar con pasamanos continuos, lisos y pulidos en cada tramo de las escaleras y en los descansos. En caso de que los pasamanos estén sujetos a la pared, entonces deberán fijarse por medio de anclas aseguradas en la parte inferior de los pasamanos, de manera que no interrumpan la continuidad de la cara superior y el costado del mismo;
- VII. No instalar escaleras verticales (tipo marinera) cuyo propósito sea el uso de emergencia; y
- VIII. Presurizar el cubo de la escalera de emergencia, en caso de que sea interna o cerrada en el edificio.

Artículo 286.- Los edificios con uso del suelo habitacional multifamiliar, comercial, de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura, así como los edificios públicos o privados donde exista concentración de más de 250 personas, deben contar con sistemas fijos contra incendio que cumplan las características señaladas en la Guía de Referencia II de la NOM-002-STPS-2000 o la que la sustituya. Dichos sistemas fijos contra incendio pueden ser de los siguientes tipos:

- I. El sistema fijo contra incendio deberá cumplir con los criterios de diseño, instalación y pruebas de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y deberán contar con lo menos con fuente de abastecimiento de agua exclusivo para el sistema contra incendio, red de tuberías, sistema de bombeo, rociadores automáticos (certificados por UL y FM) contra incendios y mangueras contra incendio;
- II. En caso de falta de definición para los criterios de diseño, instalación y pruebas por parte de las Normas Mexicanas vigentes, se utilizarán estándares internacionales, tales como NFPA 13, debiéndose cumplir con los mismos; y
- III. El sistema fijo contra incendio deberá contar con la evaluación técnica del proyecto emitida en sentido positivo por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. y, posteriormente, con el dictamen de correcta instalación y adecuado funcionamiento.

Artículo 287.- Los sistemas de redes hidráulicas para el sistema contra incendio a que se refiere el artículo inmediato anterior, deben cumplir las siguientes condiciones:

- I. Ser de circuito cerrado;



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66299
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5490 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

126

MR



127

- II. Tener un suministro de agua exclusivo, independiente a la que se utilice para servicios generales;
- III. Contar con un abastecimiento de agua de al menos dos horas,
- IV. Contar con un sistema de bombeo para impulsar el agua a través de toda la red de tubería instalada;
- V. Contar con un sistema de bombeo con dos fuentes de energía (eléctrica y de combustión interna) y estar automatizado;
- VI. Contar con un sistema de bomba Jockey para mantener una presión constante en toda la red hidráulica;
- VII. Contar con una conexión siamesa accesible y visible para el servicio de bomberos, conectada a la red hidráulica a una distancia menor de 50 m de un hidrante de banqueta y una con válvula check a la cisterna o fuente de suministro de agua, para evitar el regreso de agua a este almacenamiento;
- VIII. Tener conexiones y accesorios que sean compatibles con el servicio de bomberos (conexión tipo NSHT); y
- IX. Mantener una presión mínima de 7 kilogramos por cm cuadrado en toda la red.

Artículo 288.- Las edificaciones habitacionales multifamiliares, comerciales y de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura deben contar con detectores de incendio que pueden ser de los siguientes tipos, según las necesidades:

- I. De humo;
- II. De calor;
- III. De gas;
- IV. De gases de combustión;
- V. De flama; y
- VI. Otros.

Artículo 289.- Los detectores de humo deben instalarse a razón de al menos uno por cada 80 m² de techo, sin obstrucciones entre el contenido del área y el detector, y una separación máxima de 9.00 m entre los centros de detectores. Para los demás tipos de detectores, se debe realizar los estudios técnicos para determinar la cantidad y ubicación de los

127

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.





detectores. Dichos estudios se presentarán a la autoridad competente para su evaluación y aprobación o rechazo.

Artículo 290.- Con respecto a los dos artículos inmediatos anteriores, los detectores de incendios o tableros de control para el sistema de detección deben cumplir las siguientes características:

- I. Tener un sistema de supervisión automático o ubicarse en el cuarto de vigilancia o en un lugar siempre atendido;
- II. Tener dispositivos de alarma remotos, visuales o sonoros;
- III. Tener acceso al control automático de humo en los sistemas de ventilación, calefacción y aire acondicionado;
- IV. Tener un sistema de localización de la señal de alarma; y
- V. Tener suministro de energía eléctrica de corriente alterna y contar con un respaldo de baterías.

Artículo 291.- Además de los sistemas fijos contra incendio, las edificaciones con usos de suelo comercial y de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura deben contar con extintores portátiles y móviles ubicados de tal manera que el recorrido máximo para llegar a ellos desde cualquier lugar ocupado, no exceda de 15.00 m, los cuales deberán tener las siguientes características:

- I. Estar certificados con la NOM-154-SCFI-2005;
- II. Colocarse a una altura mínima de piso de 10 cm, desde el suelo hasta la parte más baja del extintor; en caso de encontrarse colgados, deben estar a una altura máxima de 1.50 m, medidos desde el piso hasta la parte más alta del extintor;
- III. Sujetarse de tal forma que se pueda descolgar fácilmente para ser utilizado;
- IV. Estar protegidos de la intemperie;
- V. Colocarse en sitios donde la temperatura no exceda 50°C y no sea menor de 0°C;
- VI. Colocarse en sitios visibles, de fácil acceso y libres de obstrucciones en todo momento;
- VII. Señalizar su colocación conforme a la NOM-026-STPS-2008; y
- VIII. Establecer un programa de mantenimiento, que incluya conservar los registros en una bitácora.

128

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

Mpa



129

Artículo 292.- Las edificaciones con usos de suelo comercial y de servicios, industriales, destinos de equipamiento público o destinos de infraestructura deben contar con las siguientes características:

- I. Estar construidas con material resistente al fuego, con divisiones que confinen y retarden la propagación de humo y fuego;
- II. Separar pasillos y escaleras de las áreas ocupadas con materiales resistentes al fuego;
- III. Aislar térmicamente las columnas que actúen como cargadoras;
- IV. Tratar con retardante al fuego los recubrimientos de los acabados interiores;
- V. Ventilar y colocar rociadores en los sótanos que sean utilizados como estacionamiento;
- VI. Instalar un sistema de pararrayos; e
- VII. Implementar un control de derrames y un sistema de extinción automático a los transformadores que se instalen en el interior de los inmuebles.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DEL PROCEDIMIENTO PARA LOS TRÁMITES Y LA EMISIÓN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 293.- Para cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y demás acciones de crecimiento urbano, los interesados deben solicitar y obtener previamente de la autoridad competente, las licencias o autorizaciones municipales correspondientes.

Las licencias y autorizaciones en todo momento deben ser expedidas conforme a lo dispuesto en la Ley, el Plan, los Planes o Programas Parciales y este Reglamento. Cualquier autorización otorgada en contravención a las disposiciones normativas conducentes, es nula de pleno derecho.

Artículo 294.- Todos los trámites contemplados en el presente Título Décimo Segundo de este Reglamento, darán inicio a solicitud del interesado.



Juarez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T +52 (51) 5400 4409
www.sanpedro.gob.mx

129

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MFR



La Secretaría debe integrar el expediente que corresponda, vigilando el cumplimiento de los requisitos previstos para cada solicitud. Una vez integrado el expediente, resolverá lo conducente en aquellos casos en los que se le confieren atribuciones para hacerlo.

En los casos en que el interesado suscriba convenio con la Secretaría de Finanzas y Tesorería para pagar la multa en parcialidades, se procederá en los términos del párrafo inmediato anterior, una vez que se entregue copia simple del convenio a la Secretaría.

Artículo 295.- Todas las solicitudes de los particulares para cualquiera de los trámites que se establezcan en el Título Decimosegundo de este Reglamento, excepto aquellas solicitudes de licencia de uso de edificación bajo el trámite de SARE, deben hacerse por escrito, o bien de manera electrónica en aquellos casos contemplados en el Título Décimo Sexto de este Reglamento, de conformidad con lo siguiente:

- I. Deben realizarse en los formatos emitidos por la Secretaría, con firma autógrafa del solicitante, acompañado de los documentos señalados para cada trámite. En caso de no existir formato para el trámite en cuestión, la solicitud se realizará mediante escrito libre al que se refiere la fracción III de este artículo. En todos los casos se debe presentar lo siguiente:
 - a) Plano donde se identifique la localización del lote o predio respecto al que se solicita el trámite;
 - b) Copia simple del documento que acredite la propiedad del lote o predio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;
 - c) Copia simple de la identificación oficial con firma y fotografía del propietario o de su apoderado o representante legal;
 - d) Tratándose de personas morales, copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos sociales, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda.
 - e) En caso de existir licencias y autorizaciones relativas al lote o predio, copia simple de las mismas;
 - f) Copia simple del comprobante que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
 - g) En caso de apoderado o representante legal, el título en original certificado o ratificado ante fedatario público, o copia certificada del mismo, en el que consten las facultades que le fueron conferidas;

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

130



MRE



131

- h) Comprobante de pago de derechos correspondientes, cuando la ley fiscal disponga que debe realizarse el pago por inicio de trámite;
 - i) Copia simple del comprobante de domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses; y
 - j) En caso de que el propietario del inmueble sea una fiduciaria, copia simple del contrato de fideicomiso y todas sus modificaciones.
- II. Señalar el nombre, denominación o razón social de quién o quiénes realicen la solicitud o de su representante legal, señalando domicilio para recibir notificaciones, y el nombre de la persona o personas autorizadas para recibirlas;
 - III. Precisar por escrito lo que se pide y expresar los antecedentes relacionados a la misma; y
 - IV. Especificar la fecha en la que la petición fue elaborada, en caso de omisión, se tendrá como fecha la del día de su ingreso.

A la solicitud se deben adjuntar los demás requisitos que se determinen en este Reglamento para el trámite que corresponda.

Artículo 296.- Las solicitudes deben presentarse en original y copia para su cotejo y recepción y los anexos se presentarán en original o copia certificada, cuando así lo establezca el Reglamento.

La Secretaría conservará los originales de la solicitud y de los demás documentos que hayan sido requeridos.

Para la celeridad en los trámites, el Ayuntamiento podrá emitir disposiciones generales determinando los formatos electrónicos compatibles con los requisitos de la Secretaría y la necesidad de presentar copias adicionales a las aquí señaladas.

Artículo 297.- La Secretaría debe estampar un sello con la fecha de recibido en el original de la solicitud presentada, así como en una copia fotostática de la misma. Ésta última se entregará al particular para el seguimiento de su trámite. La discrepancia entre los sellos originales plasmados en la solicitud y en el acuse de recibo proporcionado al solicitante, serán indicativos de dolo tanto de las autoridades municipales, como de quien presentó la solicitud y anula la petición y el trámite.

En caso de alteración de las constancias de recepción de una solicitud, la Secretaría debe proceder en los términos de la legislación que corresponda.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 8490-4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

131



132

Artículo 298.- En los casos de solicitudes incompletas, documentos faltantes, o que deba aclararse la solicitud o alguna información, la Secretaría procederá a prevenir, requerir y notificar al solicitante para que éste aclare la solicitud o información o anexe a la solicitud la documentación faltante dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de su presentación, concediéndosele al solicitante un plazo de 20 días hábiles, contados a partir de que haya surtido efectos la notificación para presentar la documentación e información requerida. Si el solicitante no presenta toda la documentación requerida en dicho plazo, o si la presenta una vez que el plazo ha expirado, la Secretaría desechará el trámite, pudiendo el interesado iniciar un nuevo procedimiento.

El término para que la autoridad competente resuelva el trámite, se suspenderá a partir de la notificación de la preventiva a que se refiere el párrafo anterior, y se reanudará a partir del día hábil siguiente a aquel en el que el interesado cumpla con la totalidad de los requisitos faltantes.

Artículo 299.- Los trámites o solicitudes que se presenten ante la autoridad municipal requieren ser impulsados por su respectivo promovente quien estará obligado a completar la documentación requerida para cada uno de ellos en el tiempo y forma establecidos en la Ley o el presente Reglamento. Una vez ingresada en forma completa y correcta la documentación requerida, el promovente deberá solicitar la constancia correspondiente a la Secretaría dentro del término de 15-quinze días naturales, a fin de que se considere ingresado para su resolución el trámite o solicitud correspondiente.

Los trámites o solicitudes en que los interesados no aportarán la documentación requerida para cada uno de ellos en los plazos que marcan la Ley o el presente Reglamento o bien en los casos en que no se solicite la constancia de recepción de la documentación requerida en forma completa y correcta en el plazo al que se refiere el párrafo anterior, se considerarán terminados por caducidad ante la evidente falta de interés del promovente.

En caso de dictarse la terminación de un trámite por caducidad el interesado deberá volver a presentar su solicitud en los términos que marquen las disposiciones legales aplicables al momento de realizarse esa nueva solicitud.

Artículo 300.- Todas las resoluciones de las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano deben cumplir con lo siguiente:

- I. Constar por escrito y con la firma autógrafa de la autoridad que lo expida;
- II. Expresar la fecha en que se recibió la solicitud correspondiente y estar fundado y motivado;
- III. Sujetarse a lo previsto en la Ley, el Plan, los Planes o Programas Parciales este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables según sea el caso; y
- IV. Señalar el lugar y la fecha de su emisión.

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

132



MPE



133

Artículo 301.- Las resoluciones dictadas por las autoridades municipales en contravención de los requisitos exigidos y demás disposiciones de este Reglamento, el Plan, los Planes o Programas Parciales o la Ley serán nulas de conformidad con lo dispuesto por el artículo 4 del presente Reglamento.

El servidor público que haya dictado una resolución nula, será sometido a los procedimientos de responsabilidad que correspondan.

Los ciudadanos podrán denunciar aquellas resoluciones que consideren expedidas en contravención a las disposiciones legales aplicables mediante el uso del procedimiento de denuncia ciudadana previsto en el Título Décimo Cuarto, capítulo sexto, de este Reglamento.

Artículo 302.- Las autoridades municipales deben sujetar sus resoluciones a los principios de celeridad, eficacia, transparencia y legalidad.

La Secretaría en todo momento podrá verificar con las autoridades correspondientes, la autenticidad de los documentos presentados por el solicitante.

Artículo 303.- Los plazos para que la autoridad resuelva la solicitud de los particulares, se sujetarán a lo establecido en los artículos 298 y 299 de este Reglamento.

CAPÍTULO II DE LOS TIPOS DE LICENCIAS, AUTORIZACIONES, ASIGNACIONES Y CONSTANCIAS DE DESARROLLO URBANO

Artículo 304.- En el ámbito de sus respectivas competencias, el Ayuntamiento y la Secretaría son las autoridades competentes para resolver las solicitudes de los particulares en lo relativo al desarrollo urbano de conformidad con la Ley, el Plan, los Planes o Programas Parciales y este Reglamento.

Artículo 305.- En los términos de la Ley, el Plan, los Planes o Programas Parciales y este Reglamento, al Ayuntamiento le compete autorizar o negar las solicitudes de licencias o autorizaciones siguientes:

- I. Solicitud de autorizaciones o licencias para los lotes o predios ubicados en el Área natural protegida "Parque Nacional Cumbres de Monterrey".
- II. Cualquier otra solicitud o autorización que se establezca expresamente en el Reglamento a favor del Ayuntamiento.

Artículo 306.- A solicitud del Presidente Municipal, el Ayuntamiento mediante acuerdo de sus integrantes podrá acordar la municipalización de un fraccionamiento o equipamiento urbano no municipalizado en rebeldía del titular de la licencia respectiva,

133

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



Alfa



134

debiéndose contar previamente con la anuencia del 85% de los residentes de ese fraccionamiento o colonia.

En esos casos, la Secretaría de Finanzas y Tesorería municipal deberá exigir a los titulares de las licencias, cubrir al municipio los costos pagados por éste último por los servicios de municipalización y todos aquellos gastos que el municipio haya realizado para solventar una responsabilidad de los desarrolladores en los términos que marca el Código Fiscal del Estado de Nuevo León.

Artículo 307.- La Secretaría es competente para autorizar o negar las solicitudes de licencias o autorizaciones siguientes:

- I. Licencia de uso de suelo;
- II. Licencia de construcción.
- III. Licencia de demolición;
- IV. Constancia de terminación de obra de una edificación;
- V. Licencia de uso de edificación;
- VI. Regularización de construcción,
- VII. Asignación o corrección de número oficial, así como la determinación del alineamiento vial, cuando lo soliciten en lo individual;
- VIII. Autorización de subdivisión, fusión o relotificación;
- IX. Autorización de la reducción de cajones de estacionamiento en casos de edificaciones habitacionales unifamiliares, así como autorización de estacionamiento en horario diferido, de estacionamiento privado o de estacionamiento a distancia.
- X. Licencia de construcción y uso de infraestructura de helipuertos;
- XI. Prórrogas de licencia de construcción;
- XII. Autorización de cambio de lineamientos de construcción que se permitan en este Reglamento,
- XIII. Régimen de propiedad en condominio vertical; y
- XIV. Las demás que soliciten los particulares en los términos de la Ley, el Plan y este Reglamento.



Juárez y Libertad
 Centro, C. P. 66200
 San Pedro Garza García, N. L.
 T. +52 (81) 3400 4400
 www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
 H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

134



135

La Secretaría deberá informar a la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en un periodo no mayor a 30 días hábiles, el sentido de las autorizaciones otorgadas de los siguientes tramites:

- a) Fraccionamientos;
- b) Construcciones nuevas en Zona de Montaña;
- c) Construcciones nuevas en Zonas de Peligro y Riesgo Alto y muy Alto;
- d) Construcciones nuevas en uso de suelo Multifamiliar;
- e) Construcciones nuevas en uso de suelo Comercial;
- f) Construcciones nuevas en uso de suelo de Servicios; y
- g) Suspensiones y Clausuras ocurridas en el último mes.

Artículo 308.- En la Ventanilla de Construcción se recibirán y cotejarán por parte de la Secretaría, la totalidad de las solicitudes, anexos y demás requisitos correspondientes a los trámites municipales involucrados en la emisión de la Licencia de Construcción, brindando asesoría y orientación a los ciudadanos que la visiten.

Artículo 309.- Para los efectos del presente Reglamento, son funciones de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento:

- I. Emitir la Opinión Técnica de Protección Civil. Para tales efectos, la Ventanilla Única de Construcción, remitirá a la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, la siguiente documentación:
 - a) La solicitud escrita a la Dirección de Protección Civil para la Opinión Técnica de Protección Civil para construcción excepto en los casos de vivienda unifamiliar;
 - b) Plano de instalaciones eléctricas y gas, doble cara y en formato AutoCAD, excepto en los casos de vivienda unifamiliar;
 - c) Plano con la propuesta de señalización de la ruta de evacuación, lugar donde se ubicarán las lámparas de emergencia, lugar donde se ubicarán las salidas de emergencia, lugar donde se ubicarán los extinguidores, lugar en donde se ubicarán, excepto en los casis de vivienda unifamiliar;
 - d) Carta-Compromiso firmada por el responsable de la obra en donde se establece el compromiso de cumplir con las medidas de seguridad conforme Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García y conforme a la NOM-031, referente a la Construcción-Condiciones de seguridad y salud en el trabajo y emitidas por la Secretaría de Trabajo y Previsión Social el 4 de mayo de 2011, excepto en los casos de vivienda unifamiliar; y



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 8490 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

135

Mfca



- e) Comprobante de pago en la Tesorería Municipal de los derechos del trámite de la Opinión Técnica de Protección Civil para construcción, excepto en los casos de vivienda unifamiliar.

136

II. Entregar al responsable de la Ventanilla Única de Construcción el resolutivo señalado en el punto anterior, en un plazo no mayor de 6 días hábiles.

CAPÍTULO III LICENCIA DE USO DE SUELO

Artículo 310.- La licencia de uso de suelo, de conformidad con la Ley, el Plan, los Planes o Programas Parciales y el Reglamento, tendrá por objeto autorizar el uso de suelo de un lote o predio, de acuerdo a lo establecido en el Plan y en los Planes o Programas Parciales y establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente.

Las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico mencionadas en el párrafo precedente consisten únicamente en los giros aplicables al lote o predio conforme al Plan y a los Planes o Programas Parciales y el alineamiento vial.

Para el ejercicio del derecho derivado de la licencia de uso de suelo, el interesado debe solicitar las licencias de construcción, uso de edificación o demás que correspondan durante el término de la vigencia de la licencia, a fin de determinar la función o giro específico autorizado en el lote o predio.

Artículo 311.- La solicitud de una licencia de uso de suelo, implica para quien la solicita, el sometimiento a la regulación, lineamientos y Planes vigentes en la época de la solicitud, y el otorgamiento de la licencia implica la sustitución de ésta por todas aquellas anteriores respecto del mismo lote o predio, dejando a estas últimas sin efectos.

Lo anterior quedará asentado en la resolución que el Ayuntamiento o la Secretaría dicte con motivo de la resolución de la solicitud.

Artículo 312.- Para presentar la solicitud de la licencia de uso de suelo ante la Secretaría, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poder para actos de administración, debe presentar la siguiente documentación:

- I. Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento, en la que además se indique el uso del suelo solicitado y el o los giros y funciones que se pretendan;
- II. Dos planos topográficos cuando el lote o predio tenga pendiente natural del suelo mayor al 30%. Los planos deben contener la firma autógrafa del ingeniero civil o arquitecto que lo elaboró, acompañado de una copia de su cédula profesional, y se





debe acompañar de un estudio de pendientes, ambos con la firma autógrafa del propietario o su apoderado o representante legal; y.

- III. Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables.

A la solicitud se deben adjuntar los demás requisitos que se determinen en este Reglamento.

Artículo 313.- Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 298 de este Reglamento.

Artículo 314.- Las licencias de uso de suelo deben ejercerse durante la vigencia establecida en la Ley.

CAPÍTULO IV LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 315.- La licencia de construcción tiene como objeto autorizar cualquier tipo de construcción en un lote o predio, así como determinar el alineamiento en vías públicas y número oficial, la ejecución de construcción nueva, la ampliación, modificación o reparación de una edificación existente, las demoliciones o excavaciones o cualquier otra obra diversa a las anteriores. La licencia otorgada no significa aprobación técnica del método de construcción ni de los materiales a emplear, esto será responsabilidad del propietario o poseedor y su relación contractual con el perito responsable de la obra.

Toda acción constructiva se limitará al área del lote o predio objeto de la licencia, según la documentación que lo acredite. Si derivado de los procedimientos constructivos de la edificación se requiere la realización de obras en uno o más de los lotes o predios colindantes o en la vía pública, se debe obtener previamente la autorización del propietario, de la autoridad competente en materia de patrimonio y de las empresas que presten servicios públicos en la zona. Estas autorizaciones deben formar parte de la solicitud y licencia de construcción correspondiente; en caso contrario, está prohibido realizar dichas obras en los lotes o predios colindantes y vía pública.

En los casos que se actualicen los supuestos jurídicos y de hecho que den como resultado la obligación de ceder áreas o superficies de terreno a favor del municipio, el solicitante de la licencia de construcción está obligado a formalizar la cesión de la superficie mediante escritura pública e inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, para lo cual tendrá un plazo de 130 días hábiles a partir de la notificación de la licencia de construcción, informándose de cada caso a la autoridad fiscal municipal para efecto de que colabore con el contribuyente en la formalización antes citada, y vigile el cumplimiento de la obligación fiscal.

137

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MPC





138

En caso de que el solicitante de la licencia de construcción o sus causahabientes soliciten algún otro trámite o autorización respecto a un inmueble que se encuentre en los supuestos de este artículo, y no se haya realizado la formalización de la cesión de áreas, se le negará su nueva solicitud, o bien, en los casos en que no haya concluido el término concedido, pero ya se iniciaron los trámites respectivos, quedará suspendido el trámite y la expedición de la resolución, hasta en tanto se acredite que ya se cumplió con la obligación de realizar la cesión de áreas.

Cuando se solicite la licencia de construcción y autorización del proyecto arquitectónico de una edificación u obra a realizarse sobre la superficie total o parcial de dos o más lotes, el propietario debe solicitar y obtener previamente la autorización para la fusión de dichos lotes o predios.

Artículo 316.- Las licencias de construcción podrán ser de los siguientes tipos:

- I. Nueva edificación: Cuando se trate de la construcción de una edificación nueva, incluyendo sus movimientos de terracería, sus excavaciones, sus muros de contención, sus bardas, sus demoliciones y demás elementos que la integren. En caso de otorgamiento de licencia de construcción para nueva edificación, se determinará el giro autorizado para la edificación a construir y se asignará el número oficial correspondiente;
- II. Ampliación: Cuando se trate del aumento de metros cuadrados de construcción a una edificación existente;
- III. Remodelación o reparación de la edificación existente: Cuando se trate de la modificación de su estructura;
- IV. Bardas;
- V. Muros de contención;
- VI. Demoliciones;
- VII. Antenas;
- VIII. Albercas; y
- IX. Otras.

Artículo 317.- No serán autorizadas nuevas edificaciones cuyo desplante propuesto se ubique sobre áreas de alineamiento vial que se encuentren señaladas en el Plan y en los Planes o Programas Parciales.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (31) 5499 4409
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

138

MR



En ningún caso la Secretaría podrá marcar una afectación que no esté contenida en el Plan y en los Planes o Programas Parciales.

En el caso de que se solicite una licencia de construcción para un lote o predio que, conforme al Plan y en los Planes o Programas Parciales, se encuentre afectado por la futura realización de una ampliación, prolongación o apertura de una vía pública, o para la realización futura de infraestructura de drenaje pluvial, de energía eléctrica o cualquier otro destino, o cuando deba realizarse la cesión de áreas al Municipio, para destinos, por actualizarse los supuestos jurídicos y de hecho establecidos en la Ley, la densidad, el coeficiente de ocupación del suelo (COS), el coeficiente de utilización del suelo (CUS), el coeficiente de absorción y área verde (CAAV) y los remetimientos aplicables a ese inmueble se calculará con base a la superficie total y actual del lote o predio, sin embargo sobre esta superficie no se autorizarán nuevas edificaciones.

Los cajones de estacionamiento y la superficie de coeficiente de absorción y área verde (CAAV) se deberán ubicar en el área no afectada o libre del alineamiento vial o de cesión al municipio.

Artículo 318.- Para la tramitación de la licencia de construcción ante la Secretaría, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poder para actos de administración, debe presentar en la Ventanilla de Construcción la siguiente documentación:

- a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento, en la que además se indique lo que se quiere construir y el o los usos, funciones, giros o destinos que se pretendan;
- b) Dos planos topográficos cuando el lote o predio tenga pendiente natural del suelo mayor al 30%. Los planos se deben acompañar de 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 del propietario;
- c) Plano de levantamiento de banqueta pública perimetral, en donde se señalen postes, arbotantes, árboles, franjas ajardinadas, mobiliario urbano y cualquier otro obstáculo o señal pública o privada que este ubicado sobre la banqueta pública. Así mismo se deberá de señalar niveles, cordón de la banqueta, ancho de la misma, material y acabado, existente y propuesto.
- d) Plano de levantamiento de arbolado dentro del lote o predio donde se señale cualquier especie vegetal cuyo tronco posea un diámetro de 5-cinco centímetros o 2"-dos pulgadas, o más, medido a 1.20-un metro veinte centímetros de altura medida a partir del nivel del suelo, así como el tipo de especie y altura aproximada.





140

- e) Seis juegos de planos arquitectónicos y constructivos en el formato oficial, que cumpla con las especificaciones que señale la Secretaría, mediante reglas de carácter general previamente publicadas en el Periódico Oficial del Estado y Gaceta Municipal. Se debe anexar plano editable en una memoria externa USB en AutoCAD;
- f) Carta responsiva del perito responsable del proyecto, con firma autógrafa que debe ser expedida por arquitecto o ingeniero civil, anexando copia de la cédula profesional;
- g) Carta responsiva del perito responsable del diseño estructural (memoria de cálculo y planos estructurales), con firma autógrafa que debe ser expedida por perito responsable, anexando copia de la cédula profesional;
- h) Carta responsiva del perito responsable de la obra, con firma autógrafa que debe ser expedida por arquitecto o ingeniero civil, anexando copia de la cédula profesional;
- i) Copia simple de antecedentes de licencia de uso de suelo para del lote o predio en el caso de edificaciones diversas al uso habitacional unifamiliar, y de que se cuente con ellas;
- j) Tratándose de nuevas edificaciones mayores de 500 m² de construcción en lotes o predios con pendiente mayor al 30%, debe presentarse el documento en el que conste la memoria de cálculo, con cada hoja firmada en original, planos estructurales firmados en original y el estudio de mecánica de suelos;
- k) Tratándose de lotes o predios con pendientes mayores al 30 %, o que se ubiquen en zonas de peligro o riesgo Alto o Muy Alto, de acuerdo al Atlas de Peligros y Riesgos municipal, se debe presentar el documento en el que conste la memoria de cálculo, con cada hoja firmada en original, planos estructurales firmados en original, estudio de mecánica de suelos, estudio geológico e hidrológico, de acuerdo al riesgo identificado, excepto en casos de bardas y casetas de vigilancia no mayores de 40 m² en donde se solicitara un dictamen de mitigación del peligro o riesgo correspondiente;
- l) El estudio de Infiltración cuando el proyecto de construcción presente dos o más sótanos debajo del nivel natural de terreno (NNT), el cual debe contener un análisis cuantitativo hidrológico hidráulico de las infiltraciones tanto del agua superficial, como del agua subterránea o freática o subálvea, proponiendo algún sistema de recolección y bombeo mediante fosa, cárcamo, o cisterna de regulación pluvial, hasta su descarga fuera del predio o lote. En caso de optar por pozos de absorción, se deberá presentar un visto bueno de la CONAGUA por infiltración artificial de agua a los acuíferos (NOM-015-CONAGUA-2007) cuando sea una superficie mayor a 500 m²;



Juárez y Libertad
 Centro, C. P. 66200
 San Pedro Garza García, N. L.
 T. +52 (81) 3496 4400
 www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
 H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

140

MPE



141

- m) El estudio de Mitigación de Riesgos para proyectos de construcción de edificación en predios o lotes dentro de fraccionamientos autorizados con pendientes iguales o mayores al 45% del nivel natural de terreno (NNT), el cual deberá proponer uno o más procedimientos constructivos considerando los demás estudios y sus propias conclusiones para mitigar los riesgos más importantes en proyectos con estas características, los cuales se concentran en el manejo de la maquinaria, equipo y herramienta, formación y nivelación de las plataformas de desplante de la edificación, cimentación elevada, así como la estabilidad de los taludes. Este estudio deberá ser realizado por un perito especialista en construcciones con estas características como arquitecto, ingeniero civil, u otro equivalente, y de acuerdo a los requisitos particulares para cada proyecto;
- n) Conforme a la Ley de Protección Civil, el documento que contenga las recomendaciones al proyecto de construcción por parte de la autoridad competente de protección civil, excepto en los casos de vivienda unifamiliar;
- o) Dictamen aprobatorio de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, cuando el inmueble se encuentre dentro de la zona protegida con carácter de "Centro Histórico";
- p) Evaluación técnica del proyecto emitida en sentido positivo por Bomberos de Nuevo León, A.B.P, para edificaciones distintas a la habitacional unifamiliar con superficie de construcción bruta superior a 1,000 m²;
- q) Factibilidad de agua y drenaje y energía eléctrica para todas las construcciones con uso distinto al habitacional unifamiliar con superficie de construcción bruta superior a 1,500 m²;
- r) En los casos en que la construcción comprenda sótanos, estructura de cimentación, muro de contención con más de 4.00 m de profundidad o cortes de terreno y autorizada la licencia de construcción y contra la entrega de la misma, 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.

En caso de que el proyecto comprenda cortes o excavaciones del terreno del lote o predio mayores a 3.50 m, se debe presentar el estudio geotécnico de estabilidad de taludes, en los términos que establece el artículo 238 de este Reglamento;



Juarez y Libertad
Cent. o. C. P. 66290
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

141

MRA



142

- s) El estudio de movilidad, en los casos a los que se refiere el artículo 408 del Reglamento;
- t) El estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente, conforme al artículo 405 del Reglamento;
- u) En el caso de construcción o instalación utilizando contenedores nuevos, usados, reciclados o mixtos, se deberá de cumplir con los lineamientos urbanísticos aplicables a la zona donde se pretenda instalar, así como respetar la densidad y cumplir con los cajones de estacionamiento correspondientes. Se deberá de incluir el plano de instalaciones de agua, drenaje, gas, energía eléctrica y las que sean necesarias. La construcción o instalación de contenedores no exime al interesado de cumplir con los demás requisitos y vistos buenos; y
- v) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables o disposiciones administrativas de carácter general que expida el Ayuntamiento.

En los casos en que se tenga que presentar propuesta de cesión de áreas al municipio, por actualizarse los supuestos de hecho y jurídico de la Ley, el apoderado o representante legal del solicitante debe contar también con poder para actos de dominio, cuando sea el firmante de la propuesta de cesión.

Para la construcción de casa habitación unifamiliar, en caso de que no se cuente con el diseño estructural original (memoria de cálculo y planos estructurales) para la regularización de una construcción existente o por la ampliación de una nueva construcción encima o unida a la existente; las áreas de construcción existentes solo podrán ser justificadas mediante una Evaluación Estructural, la cual deberá ser realizada por un perito especialista en la materia como arquitecto y/o ingeniero civil, de acuerdo a los requisitos particulares para cada proyecto.

Artículo 319.- Además de los requisitos previstos en el artículo 318 de este Reglamento, así como para la obtención de la Licencia de uso de edificación, el solicitante deberá entregar en la Ventanilla de Construcción la documentación referente a la Opinión Técnica de Protección Civil, que se señala a continuación:

- a) Solicitud escrita a la Dirección de Protección Civil para la Opinión Técnica de Protección Civil para construcción excepto en los casos de vivienda unifamiliar;
- b) Plano de instalaciones eléctricas y gas, doble cara y en formato AutoCAD, excepto en los casos de vivienda unifamiliar;
- c) Plano con la propuesta de señalización de la ruta de evacuación, lugar donde se ubicarán las lámparas de emergencia, lugar donde se ubicarán las salidas de

142

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MPC





143

emergencia, lugar donde se ubicarán los extinguidores, lugar en donde se ubicarán, excepto en los casos de vivienda unifamiliar;

- d) Carta-Compromiso firmada por el encargado de la obra en donde se establece el compromiso de cumplir con las medidas de seguridad conforme Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García y conforme a la NOM-031, referente a la Construcción-Condiciones de seguridad y salud en el trabajo y emitidas por la Secretaría de Trabajo y Previsión Social el 4 de mayo de 2011, excepto en los casos de vivienda unifamiliar; y
- e) Comprobante de pago en la Tesorería Municipal de los derechos del trámite de la Opinión Técnica de Protección Civil para construcción, excepto en los casos de vivienda unifamiliar.

Artículo 320.- Para la tramitación y obtención de la licencia de construcción de antenas, torres y otros equipos de radio comunicación, y a fin de preservar la imagen visual del Municipio, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos con poder para actos de administración debe presentar ante la Secretaría, además de los documentos precisados en los incisos del artículo inmediato anterior, los siguientes:

- a) Estudio realizado por un perito registrado ante la Comisión Federal de Telecomunicaciones, sobre los niveles de potencia y radiación del sitio basado en el procedimiento relativo a la sobreexposición a campos electromagnéticos de la Comisión Internacional de Protección contra la Radiación No Ionizante, para comprobar la no afectación en materia de salud;
- b) Presentación de la solución técnica de camuflaje a través de un fotomontaje, misma que tiene que ir acorde a una disminución de impacto visual;
- c) Un plan de mantenimiento general de la estructura;
- d) Seguro de responsabilidad civil contra daños a terceros;
- e) Certificado de aprobación de la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes;
- f) Cuatro juegos de planos arquitectónicos y constructivos en el formato oficial, que cumpla con las especificaciones que señale la Secretaría, mediante reglas de carácter general previamente publicadas en el Periódico Oficial del Estado y Gaceta Municipal. Se debe anexar plano editable en memoria USB en formato AutoCAD; y
- g) Presentar documento en el que conste la memoria de cálculo, con cada hoja firmada en original, planos estructurales firmados en original y los estudios de mecánica de suelos.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66269
San Pedro Garza García, N. L.
T +52 (51) 5400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

143

MPC



144

Artículo 321.- Para la tramitación de las licencias de construcción para barda y para muro de contención, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poder para actos de administración, debe presentar a la Secretaría la siguiente documentación:

I. Para barda:

- a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento;
- b) Dos planos topográficos cuando el lote o predio tenga pendiente natural del suelo mayor al 30%. Los planos se deben acompañar de 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 del propietario;
- c) Seis juegos de planos arquitectónicos y constructivos en el formato oficial, que cumpla con las especificaciones que le señale la Secretaria. Se debe anexar plano en una memoria externa USB en AutoCAD editable;
- d) Carta responsiva del perito responsable del proyecto, con firma autógrafa que debe ser expedida por arquitecto o ingeniero civil, anexando copia de la cédula profesional;
- e) Carta responsiva del perito responsable de la obra, con firma autógrafa que debe ser expedida por arquitecto o ingeniero civil, anexando copia de la cédula profesional;
- f) Copia simple de antecedentes de licencia de uso de suelo para el lote o predio en el caso de edificaciones diversas al uso habitacional unifamiliar, y de que se cuente con ellas;
- g) Dictamen aprobatorio de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, cuando el inmueble se encuentre dentro de la zona protegida con carácter de "Centro Histórico", en caso de que se trate de la barda colindante con vía pública;
- h) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables;
- i) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento; y



Juarez y Libertad
Centro, C. P. 66290
San Pedro Garza García, N.L.
T +52 (51) 5496 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

144

MFG



145

- j) Tratándose de lotes o predios que se ubiquen en zonas de peligro o riesgo alto y muy alto, de acuerdo al Atlas de Peligros y Riesgos municipal, se debe presentar un dictamen de mitigación del riesgo correspondiente.

II. Para muro contención, se debe incluir además de los requisitos referidos en la fracción I inmediata anterior, los siguientes:

- a) Carta responsiva del perito responsable del diseño estructural (memoria de cálculo y planos estructurales), con firma autógrafa que debe ser expedida por el perito responsable (arquitecto y/o ingeniero civil), anexando copia de la cédula profesional;
- b) Documento en el que conste la memoria de cálculo, con cada hoja firmada en original, planos estructurales firmados en original y el estudio de mecánica de suelos incluyendo la propuesta del sistema de filtración; y
- c) En los casos en que la construcción comprenda sótanos, estructura de cimentación, muro de contención con más de 4 m de profundidad o cortes de terreno y autorizada la licencia de construcción y contra la entrega de la misma, 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. En caso de que ya se hubiere requerido este seguro, en virtud de estarse tramitando simultáneamente otro u otros tipos de licencia de construcción, bastará que se entregue un solo seguro de responsabilidad civil por dichas licencias de construcción.

Artículo 322.- Una vez integrada la solicitud de acuerdo a los requisitos de este Reglamento, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 298 de este Reglamento.

Artículo 323.- En los casos en que no se cuente con antecedente de licencia de uso de suelo vigente y salvo uso de suelo habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado, debe solicitarse esta licencia conjuntamente con la licencia de construcción.

Artículo 324.- Cuando en un lote o predio se esté desarrollando una construcción, su propietario o poseedor debe conservar una copia legible de las autorizaciones o licencias expedidas por la autoridad municipal, en los términos del presente Reglamento.

Asimismo, debe dar aviso a la Secretaría del inicio de la construcción, además de colocar en un área exterior de la edificación y visible hacia la vía pública durante toda la realización de la construcción con una lona de al menos 1 m por 1 m que describa con letra legible mínimo lo siguiente: el tipo de edificación, número de expediente administrativo, los metros cuadrados de construcción autorizados, el responsable de la obra y las autorizaciones

145

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

hpa





otorgadas o licencias expedidas por la autoridad municipal en los términos del presente Reglamento.

Artículo 325.- La vigencia de las licencias de construcción serán las siguientes:

- a) Un año para construcciones iguales o menores a 300 m²;
- b) Dos años para construcciones mayores de 300 m² y de hasta 2,000 m²; y
- c) Tres años para construcciones mayores de 2,000 m².

En todos los casos se podrá solicitar prórroga hasta por dos ocasiones consecutivas por periodos iguales, siempre y cuando se haya iniciado la construcción y no se haya modificado el proyecto autorizado.

La solicitud de prórroga debe presentarse antes de que expire el plazo de la vigencia, conforme a los requisitos previsto en el capítulo XVI De las prórrogas de este Reglamento.

Artículo 326.- No se requerirá de licencia de construcción en los siguientes casos:

- I. Para casetas provisionales para uso exclusivo de ventas de hasta 60 m²;
- II. Para toldos o carpas; y
- III. En caso de remodelación o reparación de la edificación existente, cuando no se modifique su estructura.

Artículo 327.- La realización de obras de construcción debe llevarse a cabo de lunes a viernes de las 7:00 a las 19:00 horas y los sábados de 8:00 a 15:00 horas. La Secretaría podrá autorizar horarios especiales de trabajo cuando estos no afecten a los vecinos o residentes.

Artículo 328.- Se prohíbe depositar en cualquier área fuera del lote o predio objeto de la construcción incluyendo banquetas, áreas públicas, cualquier material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías; dichos materiales deben depositarse en los lugares autorizados por el municipio o dentro del terreno objeto de la construcción.

Artículo 329.- El propietario o responsable de la obra o construcción tiene la obligación de colocar un sanitario portátil por cada 10 trabajadores durante todo el tiempo que duren los trabajos de construcción.

CAPÍTULO V LICENCIA DE DEMOLICIÓN

146

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



MP



147

Artículo 330.- La licencia de demolición expedida por la autoridad competente tiene por objeto la autorización de la demolición total o parcial de cualquier edificación o elemento constructivo. Cuando se trate de derribar, demoler o destruir menos de un 50% de la superficie total de construcción de las edificaciones ubicadas en un lote o predio, se conservará la licencia del mismo.

Artículo 331.- La licencia de demolición tendrá una vigencia de 6 meses contados a partir de la fecha de expedición para concluir los trabajos.

En caso de no haberse concluido los trabajos de demolición o no haberse iniciado, por cualquier causa, se podrá solicitar una única prórroga de la licencia de demolición, por igual término de 6 meses, siempre que su solicitud se efectúe antes de que concluya el término de la vigencia.

Para la solicitud de la prórroga de la licencia de demolición, basta con volver a presentar la solicitud por escrito, en los términos del artículo 399 del presente Reglamento, acompañando el documento original donde se autorizó la demolición y el comprobante de que se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial respecto de la edificación o elemento constructivo objeto de demolición.

Artículo 332.- Para tramitar la licencia de demolición ante la Secretaría, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poderes para actos de administración y de dominio, debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud por escrito con firma autógrafa del propietario, su apoderado o representante legal, dirigido a la Secretaría, en los términos del artículo 295 del presente Reglamento, el que se manifieste el motivo de la demolición, lo que se pretende demoler, y el lugar en que se depositarán los materiales derivados de la misma;
- b) En caso de contar con ellos, una copia simple de planos arquitectónicos y constructivos autorizados en el que se contenga las últimas construcciones autorizadas en el lote o predio y copia simple de la resolución o cartulina; en caso contrario, la manifestación de no contar con ellos;
- c) Seis juegos de planos arquitectónicos en el formato oficial, que cumpla con las especificaciones que señale la Secretaría. Se deberá anexar plano en memoria USB en formato AutoCAD editable, en el caso de demolición parcial;
- d) En el caso de demolición total cuatro juegos de planos arquitectónicos de la planta de conjunto, en doble carta, en el formato oficial, que cumpla con las especificaciones que señale la Secretaría. Se deberá anexar planos en memoria USB en formato AutoCAD editable;



MR



148

- e) Carta responsiva con firma autógrafa del perito responsable de la demolición, anexando copia de su cédula profesional;
- f) Estudio de afectación a edificaciones colindantes, el cual deberá incluir la descripción del equipo de demolición a utilizar;
- g) Un programa específico y plan de contingencia en materia de protección civil con la autorización de Protección Civil Municipal o Estatal, según sea el caso, en los términos de la legislación de la materia, tratándose de los siguientes casos:
 1. Predios ubicados en zonas de alto o muy alto peligro o riesgo, según el Atlas de Peligros o Riesgos;
 2. Edificaciones en donde se pretendan giros que impliquen actividades riesgosas o se manejen materiales o residuos peligrosos; y
 3. Edificaciones mayores a 1,000 m² o mayores a cuatro niveles, con excepción de las viviendas unifamiliares.
- h) Dictamen aprobatorio de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como autorización del Instituto Nacional De Antropología e Historia, cuando el inmueble se encuentre dentro de la zona protegida con carácter de centro histórico;
- i) Los demás que para tal efecto se señalen en el artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y
- j) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 333.- Una vez ingresada la solicitud, la Autoridad competente tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 298 de este Reglamento

CAPÍTULO VI CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRA

Artículo 334.- La constancia de terminación de obra expedida por la Secretaría tiene como objeto verificar la conclusión de los trabajos de construcción de una o más edificaciones que se hubiesen solicitado en los términos de este Reglamento.

Se considera que la obra está terminada cuando:

148

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



MR



- a) Se tengan terminadas al 100% las losas y muros de fachada perimetrales de la edificación, así como instaladas las puertas y ventanas exteriores en toda la edificación;
- b) Estar conectado físicamente a las redes de agua, drenaje, energía eléctrica; y
- c) Contar con las salidas de emergencia y rutas de evacuación terminadas de la edificación.

En caso de haber medidas de remediación y/o mitigación de la infraestructura (pluviales, adecuaciones viales, ampliación de tuberías, instalación de subestación eléctrica, etc.) en el permiso, estas deberán estar entregadas al municipio.

Artículo 335.- La solicitud de constancia de terminación de obra, debe presentarse ante la Secretaría por el propietario del lote o predio o su apoderado o representante legal con al menos poderes para actos de administración, dentro de los 30 días naturales siguientes a la terminación de la construcción.

Artículo 336.- Para tramitar la constancia de terminación de obra de la edificación, el solicitante debe entregar a la Secretaría la siguiente documentación:

- a) Solicitud por escrito en los términos de la fracción I del artículo 295 de este Reglamento;
- b) Dos juegos de planos arquitectónicos y constructivos autorizados en el formato oficial y en caso de existir la resolución que autorizó la construcción, copia simple de la misma;
- c) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y
- d) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 337.- Una vez ingresada la solicitud, la Secretaría tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 298 de este Reglamento.

Artículo 338.- La Secretaría debe realizar la inspección de las obras de construcción o de demolición, motivo de la constancia de la terminación de obra, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones de las autorizaciones de la licencia de construcción o de demolición.

Los solicitantes deben permitir el acceso al personal autorizado por la Secretaría para efectos de desarrollar esta inspección.

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



150

En aquellas licencias de construcción, en las que se haya autorizado un proyecto que conste de dos o más edificios, la Secretaría, en los términos de los párrafos anteriores, podrá expedir la constancia de terminación de obra de cada edificio, a manera de terminación parcial del expediente, cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Se tengan terminadas al 100% las losas y muros de fachada perimetrales de la edificación, así como instaladas las puertas y ventanas exteriores;
- b) Estar conectado físicamente a las redes de agua, drenaje y energía eléctrica.
- c) Contar con las salidas de emergencia y rutas de evacuación terminadas de la edificación;
- d) En caso de haber medidas de remediación y/o mitigación de la infraestructura (pluviales, adecuaciones viales, ampliación de tuberías, instalación de subestación eléctrica, etc.) en el permiso, estas deberán estar entregadas al municipio; y
- e) Entregar una fianza en favor al Municipio que garantice que las demás edificaciones sin construir se deberán ejecutar conforme a la licencia autorizada, por el monto equivalente al porcentaje que falte por terminar los demás edificios que se autorizaron en su licencia de construcción más el 20%.

Artículo 339.- En los proyectos diferentes a vivienda unifamiliar, se podrá tramitar al mismo tiempo la Modificación de Proyecto, la Constancia de Terminación de Obra y el Régimen de Propiedad en Condominio.

CAPÍTULO VII REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 340.- La regularización de construcciones tiene por objeto validar el cumplimiento de la normativa correspondiente en una edificación para la que no fueron solicitadas, en tiempo y forma, las autorizaciones o licencias requeridas.

Artículo 341.- Únicamente procederá la regularización de construcción para edificaciones conforme a lo siguiente:

- I. En caso de construcciones con antigüedad mayor a 10 años, siempre y cuando cumpla con los lineamientos de construcción vigentes al momento de la construcción irregular; y
- II. En caso de construcciones con antigüedad de hasta 10 años, se aplicará la normatividad vigente al momento de la presentación de la solicitud.

Para construcciones que soliciten regularización habitacional unifamiliar:

150

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.





151

- I. En caso de construcciones con antigüedad de hasta 5 años, se aplicará la normatividad vigente al momento de la presentación de la solicitud; y
- II. En caso de construcciones con antigüedad mayor a 5 años, siempre y cuando no exista algún procedimiento jurídico por construcción o alguna queja de vecino colindante se podrá justificar o exentar la construcción.

Para construcciones que soliciten regularización distinta al habitacional unifamiliar:

- I. En caso de construcciones con antigüedad hasta 5 años, siempre y cuando cumpla con los lineamientos de construcción vigentes al momento de la construcción irregular;
- II. En caso de construcciones con antigüedad mayor a 5 años y hasta el año 1994, se aplicará la normatividad vigente al momento que haya realizado la construcción, comprobando que la haya realizado en aquel tiempo; y
- III. En caso de construcciones con antigüedad antes del año de 1994, siempre y cuando no exista algún procedimiento jurídico por construcción o alguna queja de vecino colindante se podrá justificar o exentar la construcción.

Artículo 342.- Para la tramitación de la regularización de construcción, el solicitante debe entregar a la Secretaría, además de lo referido en el artículo 318 de este Reglamento, sobre requerimientos para la licencia de construcción, la acreditación de la licencia de uso de suelo y la licencia de uso de edificación correspondiente al lote o predio donde se ubique la edificación que se pretenda regularizar, en caso de haberse emitido tales licencias, excepto los casos de construcciones habitacionales unifamiliares en lotes de un fraccionamiento autorizado.

Tratándose de construcciones o edificaciones de uso diverso al habitacional unifamiliar o de uso habitacional fuera de fraccionamiento autorizado, si no se cuenta con la licencia de uso de suelo o de uso de edificación, deben solicitarse conjuntamente con la regularización de la construcción, en el entendido de que si el Plan o la Matriz de Compatibilidad determinan prohibido el uso, giro o función, no procederá las autorizaciones solicitadas, hasta en tanto el uso de suelo y uso de edificación sea para un giro o función permitido por el Plan y Matriz antes citados.

Artículo 343.- A la solicitud de regularización de construcción, debe agregarse el comprobante de pago de la multa prevista en el artículo 450 del presente Reglamento.

En caso de que la solicitud se realice de manera espontánea, sin requerimiento previo o inicio de las facultades de inspección o comprobación de la autoridad municipal, la multa prevista en el inciso a) del presente artículo podrá ser condonada por el Secretario de Finanzas y Tesorería o autoridad con facultades con atribuciones para otorgar subsidios, conforme a las Bases Generales de Subsidios.

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

151



MFE



152

Una vez autorizada la regularización de construcción y previo a la notificación de la licencia respectiva, el solicitante deberá pagar los derechos municipales vigentes al momento de la autorización y entregar comprobante del pago.

Artículo 344.- Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo previsto en el artículo 298 de este Reglamento.

Artículo 345.- En los casos de solicitudes de regularización de construcción, la autoridad municipal se reserva el derecho de ejercer las facultades de vigilancia, inspección y sanción que le correspondan.

CAPÍTULO VIII LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN

Artículo 346.- La licencia de uso de edificación expedida por la autoridad competente, tiene por objeto, además de lo dispuesto por la Ley, autorizar el o los giros o funciones al que podrá destinarse una edificación existente o por construir, o una parte de la edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley, el Plan y este Reglamento.

Para el área respecto a la cual se solicita la licencia de uso de edificación se debe contar y presentar la ubicación de los cajones de estacionamiento conforme a las reglas establecidas en este Reglamento.

No se requerirá de licencia de uso de edificación en los casos de vivienda unifamiliar.

En caso de solicitud de licencia de uso de edificación para torres y antenas y otros equipos de comunicación, además de cumplir con los requisitos mencionados en el artículo 295 de este Reglamento se requiere cumplir con los siguientes:

- a) Debe obtener la licencia de construcción de antenas, estructuras y equipos de telecomunicaciones que será expedido por la autoridad competente;
- b) Obtener concesión de la Secretaría de Comunicaciones y Transporte en caso de requerirse por la normatividad federal; y
- c) Contar con seguro de responsabilidad civil durante toda la duración de la antena, la cancelación de dicho seguro tendrá por consecuencia la revocación de la licencia correspondiente.

La licencia de uso de edificación será nominativa e intransferible.

Artículo 347.- Para tramitar la licencia de uso de edificación ante la Secretaría, excepto en los casos que utilicen el trámite del Sistema de apertura rápida de empresas

152

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



MRE



(SARE), el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poder para actos de administración, debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento, en la que además, se indique, la ubicación de la edificación, el giro o función, y las áreas sobre las que se pretende que se le autorice la licencia de uso de edificación;
- b) Seis juegos de planos arquitectónicos en el formato oficial, que cumpla con las especificaciones que le señale la Secretaría. Se debe anexar plano editable en una memoria externa USB en AutoCAD, en los que se describa el uso de cada área;
- c) Copia simple de antecedentes de licencia de uso de suelo para el lote o predio y de construcción, en caso de contarse con ellas, de lo contrario debe solicitarse su autorización conjuntamente;
- d) Documento que contenga visto bueno al programa de análisis de riesgo de la edificación existente o las recomendaciones al proyecto de construcción, o ambos, por parte de la autoridad competente de protección civil conforme a la Ley de Protección Civil;
- e) Evaluación técnica del proyecto emitida en sentido positivo por Bomberos de Nuevo León, A.B.P; en aquellos casos que también se solicite la licencia de construcción, y así lo establezca las leyes y demás disposiciones legales aplicables;
- f) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y,
- g) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 348.- Además de los requisitos previstos en el artículo 325 de este Reglamento, el solicitante debe entregar a la Secretaría la documentación que se señala a continuación:

- a) El estudio de impacto ambiental en los casos a los que se refiere el artículo 405 del presente Reglamento;
- b) El estudio de movilidad en los casos a los que se refiere el artículo 408 del presente Reglamento;
- c) Documento que contenga las recomendaciones al proyecto de construcción por parte de la autoridad competente de protección civil para los casos de lotes





154

o predios ubicados en zonas de peligro o riesgo según el Atlas de Peligros y Riesgos Municipal; y

- d) Dictamen aprobatorio de la Junta de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, o en su caso del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) cuando el inmueble se encuentre dentro de la zona protegida con carácter de "Centro Histórico".

Artículo 349.- En el caso de solicitud de licencia de uso de edificación para casa de asistencia, además de cumplir con los requerimientos mencionados en los artículos 325 y 326 del presente Reglamento, se requiere cumplir con lo siguiente:

- I. Que se trate de una vivienda unifamiliar con licencia de construcción, en la que para su autorización de construcción se hayan cumplido con todos los lineamientos correspondientes, y no se hayan hecho modificaciones a la distribución interior de la edificación;
- II. Que el propietario sea persona física y que habite el inmueble al presentarse la solicitud, así como durante la vigencia de la licencia;
- III. Que la edificación cuente con un máximo de 5 recámaras;
- IV. Que el solicitante acompañe a su solicitud el consentimiento por escrito de los propietarios de los lotes vecinos laterales, posterior y frontal con uso habitacional existente; y
- V. Que la edificación no exceda el siguiente programa arquitectónico:
 - a) Una única área de servicios común donde se resuelvan todas las necesidades del propietario, su familia y los asistidos: cocina, lavandería y las demás necesarias para resolver los servicios;
 - b) Una única área social, integrada por sala, comedor, jardín y las demás necesarias para resolver las actividades sociales de sus habitantes;
 - c) Área integrada por recámaras y baños; y
 - d) Área de estacionamiento para los habitantes y asistidos, a razón de cumplir con la norma de estacionamiento para vivienda unifamiliar, más un cajón por cada recámara.

Artículo 350.- En el caso de solicitud de licencia de uso de edificación para adultos mayores, asilo o casa de reposo, además de cumplir con los requerimientos mencionados en los artículos 325 y 326 del presente Reglamento se requiere cumplir con lo siguiente:



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. + 52 (81) 5400-4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

154

MPC



155

- I. Que la edificación sea compatible con el uso del suelo previsto en el Plan;
- II. El cumplimiento del CUS, COS y CAAV estipulado para zona en donde se encuentre;
- III. Tratándose de ampliaciones o nuevas edificaciones, éstas deben cumplir con el CUS, COS, CAAV, altura máxima, remetimientos y demás lineamientos estipulados para zona en donde se encuentre; y
- IV. Que la edificación cuente cuando menos con el siguiente programa arquitectónico:
 - a) Área de administración;
 - b) Área de dormitorios;
 - c) Área recreativa y social;
 - d) Área de asistencia médica;
 - e) Área de servicios generales;
 - f) Área de maniobras y acceso;
 - g) Área verde y recreativa descubierta; y
 - h) Área de estacionamiento a razón de 1cajón por cada 75 m² o fracción de construcción.

CAPÍTULO IX

TRÁMITE PARA EL SISTEMA DE APERTURA RÁPIDA DE EMPRESAS (SARE)

Artículo 351.- El SARE tiene como objetivo simplificar el trámite para obtener la licencia de uso de edificación y disminuir los requisitos y tiempos del trámite, así como coadyuvar a estimular la actividad económica formal en el municipio.

Las actividades o giros permitidos para realizar trámites en el SARE serán los señalados en el manual respectivo.

Artículo 352.- El tiempo máximo para que la autoridad emita una resolución correspondiente al trámite de licencia de uso de edificación bajo el esquema y supuestos del SARE es de 3 días hábiles contados a partir del ingreso de la correspondiente solicitud, siempre y cuando cumpla con los requisitos de este capítulo.



MRE



156

El aprovechamiento del SARE es a petición de parte interesada. La Secretaría no podrá iniciar un proceso de ingreso de trámite en el SARE sin el consentimiento del solicitante.

Para obtener la licencia de uso de edificación bajo el SARE, el solicitante únicamente presentará la documentación y requisitos señalados en este capítulo, sin considerar lo indicado en los artículos 295 al 297 de este Reglamento y las disposiciones del capítulo inmediato anterior.

Artículo 353.- En el caso que se presente alguna solicitud parcial o incompleta, no se dará inicio al trámite bajo el sistema del SARE. El responsable del SARE remitirá inmediatamente al interesado con personal de la Secretaría, para que ante ésta entregue su solicitud a que se refieren los artículos 295 y 325 de este Reglamento, y/o la papelería que tenga disponible, y en su momento se elabore la prevención correspondiente, en la que se notificará al interesado que a su solicitud se le dará el tratamiento por la vía ordinaria de trámites, en los términos del capítulo inmediato anterior.

Cuando una solicitud de licencia de uso de edificación, por cualquier causa, haya sido indebidamente ingresada al trámite del SARE, la Secretaría dentro del plazo de 3-tres días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente al ingreso de la solicitud, notificará al interesado que su solicitud se le dará el tratamiento por la vía ordinaria de trámites, en los términos del capítulo inmediato anterior.

En los supuestos de los párrafos precedentes no aplicarán los tiempos y términos señalados en este capítulo.

Artículo 354.- Para poder tramitar una licencia de uso de edificación en el SARE, se requiere cumplir con lo siguiente:

- I. Que la actividad del establecimiento se encuentre prevista como permitida en la Matriz de Compatibilidad y para la zona en la que se ubica la edificación;
- II. Que el giro se encuentre especificado en este capítulo;
- III. Que el establecimiento consista en una edificación, o parte de ella, previamente construida en un lote o predio con superficie menor o igual a 1,000 m², o bien se trate de locales comerciales o de servicios que en lo individual no superen los 1,000 m² de construcción, con independencia de la superficie total del lote o predio sobre el que se encuentran edificados;
- IV. Que la superficie de la edificación respecto de la cual se solicite licencia de uso de edificación sea menor o igual a 1,500 m², excluyendo la superficie de los cajones de estacionamiento que le correspondan a dicha edificación;
- V. Que el giro o función peticionada no requiera cambio de uso suelo;



Juarez y Libertad
Centro, C. P. 66209
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

156

MPC



157

- VI. Que la edificación cuente con los cajones de estacionamiento requeridos para el giro o función según la Matriz de Estacionamiento de este Reglamento, o bien, conforme a la normatividad aplicada al autorizarse la construcción de la edificación; y
- VII. Que no se hayan iniciado las actividades en la edificación para la cual se solicita la licencia de uso de edificación.

Artículo 355.- Además de cumplir con las condiciones que señala el artículo 354 del presente Reglamento, para poder iniciar el trámite de la licencia, el solicitante debe entregar en el Módulo del SARE la siguiente documentación:

- a) Comprobante de no adeudos del impuesto predial del lote o predio en donde se vaya a instalar la empresa o negociación;
- b) Formato único de solicitud de licencia de uso de edificación, debidamente firmada en original por el propietario, poseedor o apoderado legal con al menos poder para actos de administración;
- c) Formato de carta compromiso de protección civil, debidamente llenada y firmada en original;
- d) Formato de carta compromiso de medio ambiente, debidamente llenada y firmada en original;
- e) Identificación oficial con firma y fotografía vigente, acompañada con copia simple por ambos lados, para cotejo; del propietario, poseedor, o apoderado legal con firma, pudiendo ser cualquiera de las siguientes:
 - i. Credencial de elector;
 - ii. Pasaporte; y
 - iii. Licencia de conducir.
- f) Copia simple del título de Propiedad debidamente inscrito en el Registro Público o de posesión legal del inmueble, pudiendo ser:
 - i. Escritura pública;
 - ii. Contrato de compra-venta; y
 - iii. Contrato de arrendamiento, comodato u otro que permita la posesión del inmueble.



MPG



158

- g) Antecedentes del lote o predio: licencia de uso de suelo o copia de plano oficial entregado con la licencia de construcción, con sellos y firmas oficiales por la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;
- h) Comprobante de pago por los derechos del inicio del trámite;
- i) Copia simple del acta constitutiva u otro documento que acredite la legal constitución de la persona moral;
- j) Copia simple del documento mediante el cual se acredite el poder del representante, en caso de personas morales; y
- k) Carta poder para realizar el trámite otra persona distinta al propietario o poseedor legal.

Artículo 356.- Al entregar completos todos los requisitos y papelería, el personal del SARE procederá a generar y capturar un número de folio y la fecha del comprobante de pago y proporcionará al solicitante su clave para consulta por Internet y la fecha estimada para la resolución del trámite.

Artículo 357.- Las cartas compromiso a que refiere el artículo 355 incisos c) y d) de este Reglamento deben ser turnadas, en copia simple y antes de sesenta días naturales posteriores al de la notificación de la licencia de uso de edificación, a la Dirección de Protección Civil y a la Dirección de Medio Ambiente, o a las autoridades que las sustituyan, para efecto de lo dispuesto en el artículo inmediato siguiente.

Artículo 358.- Transcurridos 60 días naturales de otorgada la licencia de uso de edificación, las autoridades municipales competentes en materia de protección civil y medio ambiente, realizarán visitas aleatorias a los negocios para verificar el cumplimiento de los compromisos contraídos por el solicitante.

CAPÍTULO X ASIGNACIÓN O CORRECCIÓN DE NÚMERO OFICIAL Y DEL ALINEAMIENTO VIAL.

SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 359.- La asignación o corrección de número oficial expedida por la Secretaría, tiene por objeto proporcionar al solicitante el número oficial que identificará a un lote, predio, edificación o unidad en condominio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley, el Plan y este Reglamento.

En los casos que la Ley o el Reglamento establezcan como requisito de un trámite el acompañar el alineamiento vial del lote o predio objeto del trámite, el interesado debe

158

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



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

MPA



159

solicitarlo a la Secretaría. 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. También se podrá solicitar el alineamiento vial sin que sea requerido para un trámite urbanístico. En ambos casos, aplicará lo establecido por el artículo 317 de este Reglamento.

Artículo 360.- Para la tramitación de la asignación de número oficial o de alineamiento vial, el solicitante debe de entregar a la Secretaría la documentación prevista en el artículo 295 del presente Reglamento.

Artículo 361.- Una vez ingresada la solicitud, la Secretaría tendrá un plazo máximo de 10 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 298 de este Reglamento.

SECCIÓN II DE LA EJECUCIÓN DE LOS ALINEAMIENTOS

Artículo 362.- El Ayuntamiento del Municipio, cuando así lo estime conveniente para la planeación y regulación del desarrollo urbano, la ejecución de obras o prestación más eficaz de los servicios públicos, determinará la forma y términos en que deberán ejecutarse los proyectos inherentes a los alineamientos y afectaciones viales, señaladas en el Plan.

Artículo 363.- Cuando un alineamiento y/o proyecto vial establecido en el Plan, implique la afectación de bienes inmuebles del dominio privado, el Ayuntamiento, previo a la ejecución de las obras inherentes a dichos proyectos, en respeto al derecho fundamental de propiedad de los particulares, deberá adquirir, por cualquiera de las formas establecidas en la legislación, las porciones de terrenos necesarias para tal ejecución.

Artículo 364.- El Ayuntamiento, previo dictamen de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, podrá celebrar con los particulares los contratos y/o convenios necesarios para adquirir la superficie de terreno necesaria para el alojamiento futuro de instalaciones, servicios públicos, equipamiento, infraestructura o cualquier otro servicio que genere un beneficio a la colectividad.

Artículo 365.- Si los propietarios de los predios señalados con destinos del suelo en los planes o programas de desarrollo urbano no aceptan o se oponen a la venta de los predios al Municipio, se procederá a iniciar los trámites de expropiación de los predios en los términos de este ordenamiento y de la Ley de la materia.

Artículo 366.- Los particulares afectados podrán en todo momento, plantear ante la Dirección de Patrimonio las formas en que considerarían solventadas las afectaciones ocasionadas con la ejecución de los proyectos inherentes a los alineamientos.

159

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MPA





160

Sus planteamientos deberán ser turnados a la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, a fin de que determine si es o no factible, lo que se pondrá consideración del Pleno del Ayuntamiento, dicha resolución o acuerdo se decidirá por votación de mayoría calificada en términos del Reglamento aplicable.

La Dirección de Patrimonio, deberá correr traslado a la Secretaría de la Contraloría y Transparencia con la solicitud efectuada por el particular, a fin de que vigile el cumplimiento de las normas correspondientes a la adquisición de bienes inmuebles de dominio privado.

Artículo 367.- Los convenios y/o contratos celebrados para los efectos precisados, respetaran los usos del suelo determinados en el Plan; en la inteligencia, que de ser solicitado por el particular afectado, el Pleno del Ayuntamiento, con el voto de la mayoría calificada de al menos las dos terceras partes de sus integrantes, podrá determinar, en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el otorgamiento de lineamientos urbanísticos que sean concordantes con los que se encuentren colindantes a la zona sujeta afectación, para lo cual, deberá solicitar a la Secretaría el análisis y dictamen correspondientes. Dicho dictamen deberá contar con el visto bueno de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, para que ésta a su vez lo ponga a consideración del Pleno del Ayuntamiento.

Aprobado el contrato o convenio según lo previsto en el presente artículo, el mismo deberá ser elaborado por la Dirección General de Asuntos Jurídicos o quien corresponda, quien determinará qué autoridades de la Administración Municipal deberán participar en su suscripción.

Artículo 368.- Una vez formalizados los convenios y/o contratos de referencia, transferidas las áreas a favor del Municipio, y previo visto bueno por parte de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, podrá considerarse tal otorgamiento, como parte integrante de aquellas que deban realizarse en cumplimiento a obligaciones contenidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

CAPÍTULO XI AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 369.- La autorización de cambio de lineamientos de construcción expedida por el Ayuntamiento o por la Secretaría según sea el caso, y tiene por objeto modificar hasta en un 10% los siguientes lineamientos:

- I. Remetimientos;
- II. Altura máxima exclusivamente para vivienda unifamiliar; y



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66209
San Pedro Garza García, N. L.
+52 (51) 5400-4439
www.sanpedro.gob.mx

160

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MPC



161

III. Requerimientos de iluminación y ventilación natural.

Quedan prohibidas las variaciones a los lineamientos de densidad habitacional (salvo las previstas en este reglamento y los planes o programas parciales vigentes), CUS, COS y CAAV en todo tipo de edificaciones. Asimismo, quedan prohibidas las variaciones de altura máxima y de cajones de estacionamiento para edificaciones distintas a la habitacional unifamiliar.

Se permite la variación de uno o más cajones de estacionamiento solo en edificaciones que se encuentren ubicadas en zonas de parquímetros, quedando prohibido la demarcación de cajones exclusivos para dicho predio en cualquiera de sus frentes; en caso contrario no se permite dicha variación.

Tratándose de altura máxima en muros de contención, la Secretaría, podrá otorgar las variaciones que se requieran en aquellos casos en que se encuentre técnicamente justificado.

Tratándose de altura máxima en bardas, la Secretaría, podrá otorgar variaciones de hasta el 100% en aquellos casos en que se encuentre técnicamente justificado.

Artículo 370.- El propietario de un lote o predio que pretenda la aprobación de las variaciones mencionadas en el artículo inmediato anterior, debe presentar lo siguiente:

- a) Solicitud por escrito dirigida a la Secretaría en el que se exprese lo que se pretende realizar en el lote o predio, manifestando el fundamento técnico que motiva la solicitud, así como la razón de la misma en función de una situación de especial particularidad que justifique la variación del lineamiento solicitado, su ubicación, expediente catastral, el cambio de lineamiento solicitado, su porcentaje de variación y el domicilio para oír y recibir notificaciones, firmado en original por el propietario y/o apoderado legal con al menos poder para actos de administración;
- b) Planos autorizados, licencia de construcción autorizada e instructivo y/o acuerdo. Una copia de cada uno, con sellos de autorización;
- c) Tres planos del proyecto en formato oficial (0.60m x 0.90m) y en una memoria externa USB del proyecto, en los que se señale el cambio de lineamiento solicitado;
- d) Copia simple del documento que acredite la propiedad o legítima posesión del lote o predio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral del Estado;
- e) Copia de la identificación oficial con fotografía del propietario, titular y/o apoderado legal;

161

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



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

Mpa



162

- f) Tratándose de personas morales, copia simple del acta constitutiva y reformas a sus estatutos, inscrita en el Registro Público de Comercio, Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del estado que corresponda;
- g) Copia del comprobante que acredite estar al corriente en el pago del impuesto predial;
- h) Copia simple del comprobante de la existencia del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;
- i) Para variaciones en altura máxima de bardas, contar con la firma de los propietarios de los lotes o predios colindantes directamente afectados en caso de que la altura solicitada exceda la altura de la barda colindante; y
- j) En caso de apoderado o representante legal, el título en original certificado o ratificado ante fedatario público o copia certificada del mismo, en el que consten las facultades que le fueron conferidas.

Artículo 371.- El aumento en la rentabilidad económica del proyecto no justifica la variación de lineamientos. La Secretaría, con estricto apego a lo aquí dispuesto, podrá rechazar o autorizar la solicitud que le sea presentada.

CAPÍTULO XII AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN, FUSIÓN O RELOTIFICACIÓN

Artículo 372.- La autorización de subdivisión, fusión o relotificación tiene por objeto autorizar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes, una vez verificado el cumplimiento de las disposiciones de la Ley, el Plan, Planes o Programas Parciales y el Reglamento.

- I. En todos los casos, los lotes resultantes de las subdivisiones, fusiones o relotificaciones deben cumplir con:
 - a) La densidad y superficie mínima establecidos en el plano E3 del Plan, para la zona en que se ubique el lote o predio objeto de la solicitud;
 - b) En el caso de lotes o predios con uso de suelo habitacional, un frente mínimo de 7.00 m, a una vía pública que cuente con los servicios públicos establecidos en la Ley o a una vialidad de circulación común en los casos de desarrollos sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal o conjunto urbano, o bien se garantice el acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de

162

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MFE



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
Tel. 52 (51) 5490 4400
www.sanpedro.gob.mx



163

paso debidamente constituida con anterioridad aprobada por la autoridad facultada; y

- c) En el caso de lotes o predios con uso de suelo comercial y de servicios, o de equipamiento privado, se debe de cumplir con lo establecido en el artículo 79 de este Reglamento. En el caso de lotes o predios con uso de suelo industrial, el frente de los lotes industriales será como mínimo 20 m y la superficie mínima de los lotes serán conforme la siguiente clasificación:
- i. Industria ligera o mediana: 500 m²; y
 - ii. Industria pesada: 10,000 m²
- II. En el caso de que se pretenda subdividir un lote o predio, en los que uno o más de los lotes resultantes no cumplan con la superficie mínima o la densidad establecida en la zona, solo se autorizarán si simultáneamente y en el mismo acto, las áreas que no cumplen se fusionan con un lote o predio colindante. La propuesta debe presentarse en un solo plano, en el que se cumpla lo establecido en los incisos b) y c) de la fracción inmediata anterior de este artículo; y
- III. En los casos de subdivisiones de lotes o predios ubicados en la zona de montaña, en la autorización se deberá señalar la superficie aprovechable para edificar de acuerdo al COS que le corresponda y a las pendientes existentes en el lote o predio.

Artículo 373.- Cuando se solicite la autorización de subdivisión, fusión o relotificación, de un lote o predio ante la Secretaría, el propietario, su apoderado o representante legal, debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento, en la que además se indique la subdivisión, fusión y/o relotificación que se pretende;
- b) Dos planos topográficos cuando el lote o predio tenga pendiente natural del suelo mayor al 30%. Los planos deben contener la firma autógrafa del ingeniero civil o arquitecto que lo elaboró, acompañado de una copia de su cédula profesional, y se debe acompañar de un estudio de pendientes, ambos con la firma autógrafa del propietario;
- c) Cinco copias del plano a una escala preferentemente de 1:100, o de 1:200, o de 1:250, o de 1:500 o de 1:1000, del proyecto de subdivisión, fusión y/o relotificación, que contenga la ubicación e incluya la distancia a la esquina más próxima, superficie y dimensiones de los lotes actuales y resultantes, cuadro de áreas, con firma autógrafa del propietario en cada copia del plano georeferenciado con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León. Se debe anexar el plano en una memoria externa USB en AutoCAD editable;

163

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



Justicia y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5490 4400
www.sanpedro.gob.mx



164

- d) Certificado de libertad de gravamen del lote o predio o certificado de gravamen en original o en copia certificada, con autorización del acreedor ratificada ante notario público, expedido con no más de noventa días de anterioridad contados a partir de la fecha de presentación;
- e) Copia simple del acuerdo de alineamiento vial, éste acuerdo debe de estar expedido con base en el Plan o Programa Parcial vigente al presentarse la solicitud;
- f) Una copia simple de los Planos autorizados, licencia de construcción autorizada, instructivo y/o acuerdo. Una copia simple de cada uno, con sellos de autorización;
- g) En caso de apoderado o representante legal, poder con al menos actos de administración y de dominio, en original o copia certificada, que permita la cesión de áreas al municipio o para diferir la cesión;
- h) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y
- i) Las demás que en las disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Aunado a lo anterior, se debe presentar la siguiente documentación para los casos que se expresan a continuación:

- I. En caso de fusión debe presentar copia simple del título de propiedad de cada uno de los lotes; en caso de subdivisión simultánea con fusión a que se refiere el artículo 372, de este Reglamento, en el que los lotes involucrados sean de propietarios diferentes, se debe presentar contrato de copropiedad, venta, donación o cualquier otro traslativo de dominio expedido ante notario público, ya sea en original o en copia certificada, sujeto a la condición suspensiva de que tal subdivisión y fusión sea autorizada por la autoridad municipal correspondiente;
- II. En los casos de fusiones de lotes o predios de propietarios diferentes, en los que se van a aportar la totalidad de los inmuebles para realizar un proyecto de construcción, fraccionamiento o desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, sobre todos ellos, debe presentarse el contrato de copropiedad o cualquier otro traslativo de dominio expedido ante notario público, ya sea en original o en copia certificada;
- III. Tratándose de predios que no formen parte de fraccionamiento autorizado, se debe presentar la propuesta de cesión de áreas al municipio:



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

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

164

MRE



165

- a) En especie: El área de cesión al municipio también debe tener frente a vialidad pública y debe cumplir con las características que para estos casos establece la Ley;
- b) En los casos en los que se pretenda pagar en efectivo y lo permita la Ley, se debe presentar el avalúo del predio emitido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, el cual sólo tendrá una vigencia de tres meses a partir de su expedición; o
- c) Presentar escrito en el que manifieste que se opta por diferir la cesión de áreas al municipio hasta que se autorice el uso o destino o incorporación del lote o predio en los términos de la Ley.
- IV. En los casos que se actualicen los supuestos jurídicos y de hecho que den como resultado la obligación de ceder áreas o superficies de terreno a favor del municipio, y el solicitante de la autorización de la fusión o relotificación presente la opción del inciso a), de la fracción III de este artículo, queda obligado a formalizar la cesión de la superficie mediante la suscripción de una escritura pública y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, para lo cual tendrá un plazo de 130 días hábiles a partir de la notificación de la autorización respectiva, informándose de cada caso a la autoridad fiscal municipal para efecto de que colabore con el contribuyente en la formalización antes citada y vigile el cumplimiento de la obligación fiscal;
- V. En caso de que el solicitante de la subdivisión o relotificación o sus causahabientes soliciten algún otro trámite o autorización respecto a un inmueble que se encuentre en los supuestos de la fracción III de este artículo y no se haya realizado la formalización de la cesión de áreas, se le negará su nueva solicitud, o bien, en los casos en que no haya concluido el término concedido, pero ya se iniciaron los trámites respectivos, quedará suspendido el trámite y la expedición de la resolución, hasta en tanto se acredite que ya se cumplió con la obligación de realizar la cesión de áreas; y
- VI. Cuando el solicitante de la subdivisión o relotificación presente la opción del inciso c) de la fracción III de este artículo, se procederá en los términos del artículo 315 de este Reglamento, cuando se solicite una licencia de construcción respecto de los lotes resultantes.

Artículo 374.- Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 10 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 298 de este Reglamento.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (31) 5400 4400
www.sanpedro.gob.mx

CAPÍTULO XIII AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y CONJUNTOS URBANOS

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

165

MPZ



166

Artículo 375.- Tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos habitacionales unifamiliares, la licencia de uso de suelo se incluirá en la autorización del proyecto correspondiente. El interesado debe solicitar posteriormente la licencia de construcción.

En caso de uso diferente al habitacional unifamiliar, el interesado debe solicitar el uso de edificación para la función específica o giro particular de dicho uso del suelo.

Una vez que se expida la autorización de ventas de los lotes o unidades en condominio resultantes de un fraccionamiento, de un desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal o de un conjunto urbano según corresponda, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral, se podrá solicitar la licencia de construcción de las edificaciones a realizar en los lotes o unidades resultantes; así mismo, para constituir el régimen de propiedad en condominio vertical o mixto, será necesario que primero se cuente con la autorización y la licencia de construcción antes citadas, además de que la edificación cumpla con lo dispuesto por los artículos 376 y 377 de este Reglamento.

En lo que respecta a conjuntos urbanos, y en lo no previsto expresamente por la Ley y el presente Reglamento respecto a esta modalidad le resultan aplicables aquellas disposiciones de fraccionamientos que en forma particularizada se establecen en el Título Séptimo de este Reglamento, debiendo en todo caso adaptarse a la naturaleza jurídica del conjunto urbano.

SECCIÓN I

AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE CONDOMINIO VERTICAL U HORIZONTAL CON UN NIVEL DE CONSTRUCCIÓN.

Artículo 376.- Queda afectado al régimen de propiedad en condominio vertical aquel inmueble construido en varios niveles en donde el uso de suelo de desplante es un elemento común a los condóminos; y a la vez coexiste con unidades de propiedad exclusiva. Cada condómino tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre su unidad, y además un derecho de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble.

La autorización de un régimen de propiedad en condominio vertical tiene por objeto permitir el aprovechamiento independiente de las unidades de vivienda, locales o áreas, que constituyan un inmueble edificado en forma vertical, así como para permitir la transmisión de la propiedad de las unidades en régimen de condominio resultantes.

El régimen de propiedad en condominio mixto se origina cuando en un mismo terreno o edificación condominal se presentan tanto las condiciones requeridas en los condominios horizontales y en el condominio vertical, en razón de que en una o más de las partes de un régimen de propiedad en condominio horizontal (lote o unidad en condominio) se construye una edificación que se somete al régimen de propiedad en condominio vertical; por consiguiente, primero se debe tramitar y concluir la etapa relativa a la autorización de

166

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 3490 4400
www.sanpedro.gob.mx

MPC



ventas; posteriormente se debe solicitar y obtener la licencia de construcción para la edificación a realizar en la o las unidades en condominio, y una vez terminada la construcción, solicitarse el régimen de propiedad en condominio vertical o mixto respecto a la edificación.

167

Artículo 377.- Para la tramitación de la autorización del régimen de propiedad en condominio vertical u horizontal con un solo nivel de construcción, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poderes para actos de administración y de dominio, debe presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento, en la que además, se indique lo que se quiere constituir en régimen de propiedad en condominio vertical u horizontal con un solo nivel de construcción, y el uso o los giros a que se dedica o dedicará la edificación;
- b) Copia simple de los planos de la licencia de construcción previamente autorizados, junto con la resolución que autorizó la construcción;
- c) Plano en formato oficial para autorización (6 copias), en que se determine el uso específico de cada área de la edificación y en el que se describa el cuadro de áreas generales, así como las áreas privativas y de uso común;
- d) Documento en el que se describa el cuadro de áreas generales, así como las áreas privativas y de uso común. La información anterior también debe presentarse en una memoria externa USB en formato AutoCAD editable y en formato de Excel;
- e) Demostrar mediante acta de inspección que las edificaciones sujetas a la autorización de un régimen en condominio vertical cuentan con las siguientes condiciones:
 - i. Tener terminadas al 100% las losas y muros de fachada perimetrales de la edificación, así como instaladas las ventanas y puertas;
 - ii. Estar conectado físicamente a las redes de agua, drenaje y energía eléctrica;
 - iii. Contar con las salidas de emergencia y rutas de evacuación terminadas de la edificación; y
 - iv. En caso de haber medidas de remediación y/o mitigación de la infraestructura (pluviales, adecuaciones viales, ampliación de tuberías, instalación de subestación eléctrica, etc.) en el permiso, estas deberán estar entregadas al municipio



Judrez y Libertad
Centro, C. P. 66299
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 8490-4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

167

MR



168

- f) El documento original del certificado de gravamen y del consentimiento del acreedor con firma ratificada ante notario público, o bien del certificado de libertad de gravamen, en ambos casos, con una antigüedad no mayor a noventa días naturales;
- g) Presentar copia simple de la escritura de propiedad mediante la cual se acredite que ya se realizó la cesión de áreas al municipio, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, para los casos en que conforme a la Ley se causó la contribución al solicitarse o realizarse la construcción, y que la cesión tiene que realizarse en terreno;
- h) Los demás que establece el artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables;
- i) Las demás disposiciones administrativas de carácter general que expida el Ayuntamiento; y
- j) En aquellas licencias de construcción para fraccionamientos o conjuntos urbanos, en las que se haya autorizado un proyecto por etapas, fases y/o construcciones, se podrá tramitar la autorización del Régimen en Condominio sujeto a que las áreas comprendidas en las demás edificaciones sin construir se deberán ejecutar conforme a la licencia autorizada y se entregue una fianza que garantice lo anterior por el monto equivalente al porcentaje que falte por terminar los demás edificios que se autorizaron en su licencia de construcción más el 20%.

SECCIÓN II DE LOS FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDominio HORIZONTAL Y CONJUNTOS URBANOS

Artículo 378.- Queda afectado al régimen de propiedad en condominio horizontal aquel inmueble destinado a construirse o desarrollarse en forma horizontal, donde partes del suelo son susceptibles de apropiación exclusiva coexistiendo un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble. Cada condómino tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre su unidad, y además un derecho de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble.

Los fraccionamientos, los desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, así como los conjuntos urbanos sujetos a régimen de propiedad en condominio horizontal a los que se refieren el Título Séptimo de este Reglamento, deben previamente fusionar los lotes o predios que los integren y se sujetarán a las siguientes etapas:

1. Factibilidad de fraccionar y urbanizar el suelo;
2. Fijación de lineamientos generales de diseño urbano;



Juarez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (31) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

168

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MFA



169

3. Proyecto urbanístico o su modificación;
4. Plano de rasantes;
5. Proyecto ejecutivo o su modificación;
6. Autorización de ventas y garantía suficiente;
7. Constancia de terminación de obras y liberación de garantías; y
8. Municipalización.

Pueden tramitarse simultáneamente algunas etapas, cuando así lo permita expresamente la Ley o este Reglamento, presentando los requisitos que para cada etapa se requieran.

La vigencia de las etapas señaladas en este artículo y el inicio de las mismas son aquéllas establecidas en la Ley, o en su defecto la señalada por este Reglamento.

Artículo 379.- A los fraccionamientos, a los desarrollos a sujetarse a régimen de propiedad de condominio horizontal, y a los conjuntos urbanos a sujetarse a régimen de propiedad de condominio horizontal de acuerdo a lo establecido en el Título Séptimo de este Reglamento, les aplican las disposiciones previstas en la Ley, el Plan y este Reglamento, sobre fraccionamientos, en lo que no contravenga la naturaleza jurídica de dichos regímenes o modalidades de aprovechamiento inmobiliario.

En los casos de autorización del proyecto urbanístico para conjuntos urbanos, se estará a lo dispuesto en los artículos 368, 369, 370 y 371 de este Reglamento.

Artículo 380.- En los fraccionamientos, a los desarrollos a sujetarse a régimen de propiedad de condominio horizontal, y a los conjuntos urbanos a sujetarse a régimen de propiedad de condominio horizontal de acuerdo a lo establecido en el Título Séptimo de este Reglamento, para la obtención de las autorizaciones que se expidan para cada etapa, se deben cumplir los requisitos establecidos en la Ley y este Reglamento.

Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tiene el plazo que establece la Ley para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 298 de este Reglamento.

Artículo 381.- Para el acuerdo de la factibilidad de fraccionamientos, desarrollos a sujetarse a regímenes de propiedad en condominio horizontal o conjuntos urbanos a sujetarse al régimen de propiedad de condominio horizontal, se debe presentar y cumplir, además de lo previsto en la Ley, con lo siguiente:

- a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento;



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

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

169



170

- b) Plano de localización que permita la apreciación actual del predio, referidas en un croquis en planta y en el sector respectivo en la carta urbana del Plan, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos;
- c) Cuatro copias del plano topográfico del polígono, el cual debe contener: topografía (curvas de nivel a cada metro), datos de registro del polígono conforme a las escrituras del lote o predio, ubicación, infraestructura existente, arborización, redes maestras de infraestructuras, vías y servicios públicos, nombre y firma autógrafa del propietario, nombre y firma autógrafa del responsable de levantamiento topográfico (con cédula profesional). Lo anterior también en una memoria externa USB archivos electrónicos georeferenciados y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León, y plano en una memoria externa USB en formato AutoCAD editable;
- d) Estudio de pendientes, en base al levantamiento topográfico, en el que se identifiquen las pendientes naturales del lote o predio por rangos, firmado en original por el responsable y por el propietario, de acuerdo a lo establecido en el artículo 56 del Reglamento;
- e) Estudio geológico o geotécnico en zonas de alto o muy alto riesgo o en lotes o predios con pendientes naturales superiores al treinta por ciento, elaborado por especialista en la materia, con nombre, firma autógrafa y copia de la cédula profesional;
- f) Certificado de libertad de gravamen del predio (original), con una antigüedad no mayor de 3 meses de la fecha de su expedición. En caso de estar gravado el inmueble debe presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, con las firmas ratificadas ante notario público;
- g) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y
- h) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tendrá el plazo que establezca la Ley para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 298 de este Reglamento.

Artículo 382.- La fijación de lineamientos generales de diseño urbano tiene por objeto determinar por escrito, y de conformidad con la Ley, el Plan y este Reglamento, los lineamientos correspondientes para la elaboración del proyecto urbanístico de un fraccionamiento, un desarrollo a sujetarse al régimen de propiedad en condominio

170

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MP



Justicia y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 3400 4400
www.sanpedro.gob.mx



horizontal o para un conjunto urbano a sujetarse a régimen de propiedad en condominio horizontal.

Los requisitos para fijación de lineamientos generales de diseño urbano, además de los previstos en la Ley, serán los siguientes:

- a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 del presente Reglamento;
- b) En caso de existir acuerdo de factibilidad, copia simple del mismo;
- c) Documento original donde conste la factibilidad de servicios públicos de: Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D., Comisión Federal de Electricidad y en su caso la empresa privada que suministre el servicio de gas;
- d) Certificado de libertad de gravamen del predio (original), con una antigüedad no mayor de 3 meses de la fecha de su expedición. En caso de estar gravado el inmueble debe presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, con las firmas ratificadas ante notario público;
- e) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables;
- f) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento; y
- g) Documento original donde conste la factibilidad otorgado por la Autoridad Estatal en Materia de Transporte Urbano.

Artículo 383.- En los casos de fraccionamientos o desarrollos a sujetarse a régimen de propiedad en condominio horizontal, la autorización de proyecto urbanístico tiene por objeto presentar la solución urbanística del mismo, o en caso de modificaciones a un proyecto urbanístico que haya sido autorizado, autorizar las mismas, incluyendo la solución vial con su debida integración a las calles existentes o propuestas para la zona, de conformidad con el Plan.

Asimismo, la citada autorización también tiene por objeto autorizar al solicitante tramitar la contratación o convenio con las empresas prestadoras de servicios públicos, las características para su introducción en el inmueble y a presentar los proyectos ejecutivos correspondientes y el convenio para su incorporación al sistema.

Los requerimientos para la autorización de proyecto urbanístico o su modificación, además de los previstos en la Ley, serán los siguientes:

- a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento;

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

171



Alfonso



172

- b) Plano topográfico donde se ubiquen los árboles existentes y aquellos que se verán afectados por el proyecto y sus accesos, especificando especie, diámetro, número de identificación en el plano, así como la identificación y delimitación de las cañadas y/o escurrimientos pluviales;
- c) Seis planos en original con el proyecto urbanístico que indique:
1. Las curvas de nivel a cada metro;
 2. El trazo de las vialidades públicas o de las áreas de circulación vial de uso común propuestas, indicándose las secciones de cada una de ellas, debiéndose indicar también la sección de las vialidades públicas actuales y, en caso de afectaciones por destinos del suelo según el Plan, indicar las mismas;
 3. La definición de las manzanas y su lotificación;
 4. Dimensiones y superficies de los lotes;
 5. En su caso las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, de acuerdo a la Ley;
 6. La zonificación propuesta;
 7. El cuadro de distribución de áreas;
 8. La descripción del polígono del predio, incluyendo medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas georeferenciados y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León;
 9. Nombres y firmas autógrafas del propietario, diseñador y topógrafo; y
 10. En el caso del desarrollo por etapas, la delimitación, identificación y cuadro de áreas de cada etapa.
- d) Archivos electrónicos del proyecto en una memoria externa USB georeferenciados y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León y plano en AutoCAD en formato editable;
- e) Original del certificado de libertad de gravámenes del lote o predio, con una antigüedad no mayor de tres meses de la fecha de su expedición, en caso de estar gravado el inmueble debe presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, con las firmas ratificadas ante notario público;

172

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.





173

- f) Estudios de impacto ambiental y estudio de movilidad en los términos del presente Reglamento;
- g) Estudio hidrológico del lote o predio considerando la cuenca hidráulica que afecta al terreno, incluyendo la propuesta conceptual de manejo de aguas pluviales en los términos de la Ley, y conforme al artículo 254 del presente Reglamento, elaborado por especialista en la materia, con nombre, firma autógrafa y copia de la cédula profesional;
- h) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 271 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y
- i) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 30 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 297 de este Reglamento.

Artículo 384.- En los casos de conjunto urbano, a sujetarse a régimen de propiedad en condominio horizontal, la autorización de proyecto urbanístico, además de lo indicado en los párrafos primero y segundo del artículo inmediato anterior, también tiene por objeto:

- I. Presentar la solución urbanística del proyecto, de conformidad con el Plan, Planes y Programas Parciales y los lineamientos generales de diseño urbano, en el caso de que se hayan solicitado previamente;
- II. Determinar la propuesta de ubicación, dimensiones, linderos y nomenclatura de los lotes o unidades privativas y comunes que conforman el conjunto urbano, tanto en lo individual como en su conjunto;
- III. Señalar las obras de construcción del desarrollo propuesto, con lineamientos, dimensiones generales, remetimientos y alturas;
- IV. En los casos de los lotes o predios destinados a edificarse horizontalmente, se identificarán plenamente la ubicación, medidas, colindancias y linderos precisos de los lotes destinados a unidades privativas, así como las zonas de uso común;
- V. Autorizar la forma en que se distribuirá el CUS, COS, CAAV, las densidades de vivienda y el estacionamiento entre los lotes o unidades;
- VI. Señalar los usos, funciones o giros y destinos del suelo que corresponden al conjunto;



Unidad y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T +52 (51) 8430 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

173

M.P.



VII. Autorizar los bienes y áreas comunes, su destino, con la especificación y detalles necesarios y su ubicación, medidas, colindancias y las partes de las que se compondrán, señalando las características y demás datos necesarios para su identificación; y

VIII. Autorizar las etapas del desarrollo del conjunto urbano.

Artículo 385.- Los requerimientos para la autorización de proyecto urbanístico en los casos de conjunto urbano sujeto a régimen de propiedad en condominio horizontal, además de los previstos en la Ley y en el artículo 384 de este Reglamento, serán los siguientes:

- a) Escrito con la firma autógrafa del solicitante en el que se especifique la memoria descriptiva del proyecto, indicando a detalle la ubicación, identificación y descripción de los lotes o unidades privativas que integran el conjunto urbano y las edificaciones existentes en ellos, si las hubiese, y los fines, alcances, usos y aprovechamientos que se pretenden desarrollar en ellos;
- b) Escrito con la firma autógrafa del solicitante enumerando cada uno de los aprovechamientos que se pretenden de conformidad con el artículo 148 de este Reglamento. Asimismo, se especificará la forma en la que dichos aprovechamientos se materializan en el proyecto del conjunto urbano, incluyendo todos los cálculos de distribución respectivos;
- c) En el caso del aprovechamiento permitido en el artículo 134 de este Reglamento, los cálculos del CUS máximo para cada uno de los usos o destinos del suelo, en cada uno de los lotes o unidades privativas que integren el conjunto urbano, antes de su distribución y con la propuesta de distribución, de forma individual para cada lote o unidades privativas, y para todo el conjunto urbano. El escrito se podrá apoyar con el material gráfico que se considere pertinente sin que el material gráfico sustituya los requerimientos por escrito;
- d) Las autorizaciones o permisos otorgados por las autoridades competentes conforme a las leyes, normas y lineamientos aplicables y las características de las garantías que se hubieran exigido;
- e) Plano con la planta del anteproyecto urbano completo del conjunto urbano, ubicando los lotes o unidades privativas que lo integran; indicando todas las edificaciones, sus usos, funciones o giros y destinos del suelo y sus alturas máximas; el uso de los espacios abiertos; y las proyecciones de las estructuras en sótano;
- f) Plano axonométrico del anteproyecto urbano completo del conjunto urbano, indicando de forma volumétrica todas las edificaciones, sus usos, funciones o giros y destinos del suelo en los distintos niveles y sus alturas;

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

174

MGA



175

- g) Plano con cortes longitudinales y transversales del anteproyecto urbano completo del conjunto urbano, mostrando gráficamente el cálculo de la altura máxima permitida e indicando de forma volumétrica todas las edificaciones y sus alturas propuestas;
- h) Plano con levantamiento topográfico;
- i) Cuando el desarrollo del conjunto urbano se lleve a cabo en etapas, se debe incluir el plan de desarrollo, indicando las etapas en el material descriptivo de la autorización de acuerdo a lo requerido en este artículo;
- j) Estudio de movilidad;
- k) Estudio de impacto ambiental; y
- l) Estudio hidrológico-hidráulico y de riesgos hidrológicos del lote o predio, para un período de retorno de 100 años.

Los escritos referidos en los incisos a), b) y c) de este artículo pueden ser presentados en uno solo o por separado.

Artículo 386.- Para solicitar la licencia de construcción de las edificaciones contempladas en el conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, éste debe estar autorizado y protocolizado en la etapa de ventas o transmisión de la propiedad de las unidades en condominio del régimen de propiedad en condominio horizontal e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

Artículo 387.- La Secretaría debe enviar copia de las autorizaciones de conjunto urbano sujeto o a sujetarse al régimen de propiedad en condominio horizontal, en las etapas de proyecto urbanístico y ventas o transmisión de la propiedad de las unidades en condominio del régimen de propiedad en condominio horizontal al IMPLANG.

Artículo 388.- En los casos de fraccionamientos, desarrollos en régimen de propiedad en condominio horizontal, o conjunto urbano sujeto a régimen de propiedad en condominio horizontal, la autorización de plano de rasantes tiene por objeto presentar la solución técnica de las calles propuestas, en cuanto a los niveles de las calles, que comprende sus pendientes, alturas de los cortes, escurrimientos y demás características que permitan su integración con las calles existentes en la zona, se observará lo siguiente:

- I. Los requerimientos para la autorización de rasantes, además de los previstos en la Ley serán los siguientes:
 - a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 del Reglamento;



Juarez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5490 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

175



176

- b) Copia simple del acuerdo del proyecto urbanístico con el plano correspondiente, excepto que se solicite su autorización conjuntamente con el trámite del plano de rasantes, factibilidad de fraccionar y urbanizar y el de lineamientos generales de diseño urbano;
- c) Seis copias del plano de rasantes que indique:
- i. Membrete de identificación del plano;
 - ii. Orientación, planta de ubicación y simbología;
 - iii. Niveles de terreno natural y de proyecto;
 - iv. Cadenamientos y escurrimientos;
 - v. Diseño de las calles, incluyendo para cada una, sección transversal, perfil longitudinal y pendiente;
 - vi. Curvas de nivel y banco de nivel referenciado con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León;
 - vii. El diseño del pavimento, conforme a los resultados o lineamientos del estudio de mecánica de suelos;
 - viii. Descripción del polígono del desarrollo inmobiliario que refleje medidas, colindancias, rumbos y coordenadas;
 - ix. Cortes y rellenos de terreno marcando su altura o profundidad. En vialidades que requieran estabilización, el proyecto de estabilización de los cortes y rellenos; y
 - x. Firma autógrafa del propietario y del perito responsable en original en todos los planos;
- d) Archivos electrónicos del proyecto en una memoria externa USB georeferenciados y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León, y plano editable en AutoCAD;
- e) Certificado de libertad de gravámenes en original del lote o predio, con una antigüedad no mayor de tres meses a la fecha de su expedición. En caso de estar gravado el inmueble debe presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, con las firmas ratificadas ante notario público;



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

176

MPA



177

- f) Los demás que para tal efecto se señalen en el artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y
- g) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

II. En el caso de que además se solicite permiso para la realización de las obras de trazo de calles, desmonte y movimiento de tierras que se genere por el trazo de las calles, se debe entregar:

- a) Informe por escrito del tipo de maquinaria, volumen y manejo de materiales, zona de campamento, número de trabajadores y horario de trabajo; y
- b) Programa de realización de los trabajos y de aplicación de medidas de seguridad y mitigación para evitar afectaciones a terceros durante el proceso de la obra y para la restauración del sitio.

Artículo 389.- En los casos de fraccionamientos, desarrollos en régimen de propiedad en condominio horizontal, o conjuntos urbanos sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, la autorización del proyecto ejecutivo tiene por objeto formalizar las obras de urbanización y efectuar la inscripción del acuerdo o resolución en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a fin de constituir en gravamen las obligaciones contraídas.

Los requerimientos para la autorización del proyecto ejecutivo, además de los previstos en la Ley, serán los siguientes:

- a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 del Reglamento;
- b) Ocho planos originales del proyecto ejecutivo, en el que se señalen: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las vialidades públicas o de las áreas de circulación vial de uso común propuestas, indicándose las secciones de cada una de ellas; debiéndose indicar también la sección de las vialidades públicas actuales y las afectaciones por destinos del suelo según el Plan; la definición de las manzanas y su lotificación, las dimensiones y superficies de los lotes, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la propuesta de distribución de áreas; el cuadro de distribución de áreas, la descripción del polígono del predio tales como medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas, nombres y firmas autógrafas del propietario, diseñador y topógrafo;
- c) Planos del proyecto de alumbrado público en 2 originales, mismo que debe ajustarse a la Norma Oficial Mexicana No. NOM-001-SEMP-1999 o a la que la sustituya, en el que se señalen las instalaciones eléctricas y memoria de





178

- cálculo, debiendo cumplir con las especificaciones y requerimientos que le sean señalados y autorizados por la autoridad competente;
- d) Planos del proyecto de señalamiento vial en 2 originales, elaborado conforme a las especificaciones y requerimientos del estudio de movilidad, así como los que le sean señalados y autorizados por la autoridad competente;
 - e) Planos del proyecto de drenaje pluvial en 2 originales, elaborado conforme a las especificaciones y requerimientos que le sean señalados en el estudio hidrológico – hidráulico, así como los que le sean señalados y autorizados por la autoridad competente;
 - f) Planos del proyecto de pavimentos, cordones y banquetas en 2 originales, al que se deben anexar los estudios de mecánica de suelo y con diseño de pavimentos y control de calidad, elaborado por una institución, asociación o laboratorio reconocido en la materia, así como los que le sean señalados y autorizados por la autoridad competente;
 - g) Planos del proyecto de la habilitación de parques y jardines en 2 originales, elaborado conforme a las especificaciones y requerimientos de la Ley y los que le sean señalados y autorizados por la autoridad competente;
 - h) Planos del proyecto de infraestructura institucional y proyectos de ingeniería urbana, ambos en 2 copias, mismos que deben ser previamente autorizados por las dependencias u organismos descentralizados, correspondientes según sea el caso: red de energía eléctrica por la Comisión Federal de Electricidad; red de agua potable y red de drenaje sanitario por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D.; en su caso, red de gas, telefonía, televisión e internet por las empresas privadas que ofrecen dichos servicios; En los casos de los Desarrollos sujetos al Régimen en Condominio Horizontal, cuando las dependencias determinen no necesario emitir proyectos de ingenierías, dada la naturaleza jurídica de carácter privado de dichos desarrollos, o bien por ser pocos los predios resultantes, dichos proyectos de ingenierías deberán ser realizados por el desarrollador, con nombres y firmas autógrafas del propietario, del especialista y del perito responsable del proyecto.
 - i) Convenios de aportación de obras con las dependencias o empresas que administran los servicios públicos correspondientes: red de energía eléctrica, red de agua potable, red de drenaje sanitario, red de gas, telefonía, televisión, e Internet. En los casos de los Desarrollos sujetos al Régimen en Condominio Horizontal, cuando las dependencias determinen no necesario llevar a cabo dichos Convenios de Aportación de Obras, dada la naturaleza jurídica de carácter privado de los mismos, el desarrollador deberá presentar por escrito su compromiso de realizar las obras de urbanización e ingenierías que determinen las dependencias para otorgar sus servicios correspondientes, con

178

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MRE





179

nombres y firmas autógrafas del propietario, del especialista y del perito responsable del proyecto.

- j) Cuando el proyecto se desarrolle por etapas, solo será necesario presentar los convenios de aportación correspondientes a la etapa que se pretenda autorizar;
- k) Programa de realización de los trabajos y de aplicación de medidas de seguridad y mitigación de riesgos para evitar afectaciones a terceros durante el proceso de la obra y para la restauración del sitio;
- l) Ubicación de la zona de campamento que debe utilizarse durante las obras;
- m) Tipo de maquinaria a utilizar y número de trabajadores por etapa, así como el horario de trabajo, conforme al reglamento;
- n) Archivos electrónicos del proyecto ejecutivo, señalamiento vial, alumbrado público, pavimentos, drenaje pluvial y habilitación de parques y jardines en una memoria externa USB georeferenciados y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León, y plano editable en formato AutoCAD;
- o) Avalúo catastral de los lotes, predios o unidades que constituyen el desarrollo inmobiliario correspondiente;
- p) Programa y presupuesto de obra firmados en original por el propietario o apoderado legal y el director responsable de la obra;
- q) Copia simple de acuerdo y plano de autorización de proyecto urbanístico, y en caso de modificaciones al proyecto urbanístico, copia simple de la última modificación;
- r) Copia simple de acuerdo y plano de autorización de proyecto de rasantes, y en caso de modificaciones al proyecto de rasantes, copia simple de la última modificación;
- s) Certificado de libertad de gravámenes del predio en original, con una antigüedad no mayor de tres meses de la fecha de su expedición, en caso de estar gravado el inmueble debe presentar escrito del o los acreedores que autoricen el trámite, con las firmas ratificadas ante notario público;
- t) Presentar el sistema de estabilización de taludes de vialidad; y
- u) Los demás que para tal efecto se señalen en el artículo 295 del presente Reglamento y disposiciones de carácter general.

179

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



Juarez y Libertad
Centro, C. P. 66269
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5400 4400
www.sanpedro.gob.mx

MP



180

Para la modificación del proyecto ejecutivo será necesario que se presente la documentación señalada en el artículo 295 de este Reglamento, así como aquella que sea necesaria según el tipo de modificación, de las establecidas en los incisos a) a r) del párrafo inmediato anterior.

Artículo 390.- En los casos de fraccionamientos, desarrollos en régimen de propiedad en condominio horizontal o conjuntos urbanos en régimen de propiedad en condominio horizontal, la autorización de ventas y garantía suficiente tiene por objeto permitir las relaciones con terceros para transmitir la propiedad de los lotes o unidades privativas, que componen el fraccionamiento o desarrollo. Lo anterior, después de la inscripción del plano y el acuerdo en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

- a) Los requerimientos para la autorización de ventas y garantía suficiente, además de los previstos en la Ley, son los siguientes:
- b) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento;
- c) Ocho planos del proyecto de ventas en original, en el que se señalen: las curvas de nivel a cada metro, el trazo de las vialidades públicas o de las áreas de circulación vial de uso común propuestas, indicándose las secciones de cada una de ellas, debiéndose indicar también la sección de las vialidades públicas actuales y las afectaciones por destinos del suelo según el Plan, la definición de las manzanas y su lotificación, las dimensiones y superficies de los lotes, números oficiales, las áreas de suelo para cesión municipal en forma de plazas, jardines o parques, la propuesta de distribución de áreas, el cuadro de distribución de áreas, la descripción del polígono del predio tales como medidas de las colindancias, rumbos y coordenadas, nombres y firmas autógrafas del propietario, diseñador y topógrafo.
- d) Este plano se debe presentar en una memoria externa USB georreferenciado y con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León, y plano editable en formato AutoCAD;
- e) Plano de asignación de números oficiales y nomenclatura en 6 originales, el cual debe contener la propuesta de asignación de números oficiales de lotes o unidades privativas y la nomenclatura de las vías públicas o de las áreas de circulación vial de uso común del desarrollo. Cada plano debe estar firmado de manera autógrafa por el solicitante;
- f) Programa y presupuesto de obra firmado en original por el propietario o apoderado legal y el director responsable de la obra;
- g) Certificado de libertad de gravámenes del predio en original, con una antigüedad no mayor de tres meses de la fecha de su expedición. En caso de que el inmueble cuente

180

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MR



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 64200
San Pedro Garza García, N. L.
T. (52) (81) 3400 4400
www.sanpedro.gob.mx



181

con un gravamen, se debe presentar un escrito firmado ante fedatario público, en el que el o los acreedores manifiesten su conformidad con el trámite que se solicita;

- h) Copia simple de acuerdo y plano de autorización de proyecto ejecutivo, y en caso de modificaciones al proyecto ejecutivo, copia simple de la última modificación; excepto que se solicite conjuntamente el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas y garantía suficiente;
- i) Propuesta de garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio la cual debe redactarse en la forma y términos que sean solicitados por la autoridad municipal, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en el caso de que no se hayan concluido las obras de urbanización;
- j) Constancias de cumplimiento de pago por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica y movilidad;
- k) Constancia expedida por el Estado que acredite el cumplimiento de las aportaciones para el equipamiento educativo establecido en la Ley;
- l) Avalúo catastral del lote o predio, cuando la propuesta de garantía sea hipotecaria; y
- m) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y disposiciones de carácter general.

Artículo 391.- Cuando con motivo de un fraccionamiento o conjunto urbano u otros desarrollos en régimen de propiedad en condominio horizontal, se solicite la prórroga para el cumplimiento de las obligaciones y la reducción de garantías, se deben presentar los requisitos que se indican en el artículo 402 de este Reglamento y los siguientes documentos:

- a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 del Reglamento;
- b) Copia del acuerdo del antecedente inmediato;
- c) Programa y presupuesto de obras actualizado firmado en original por el propietario o por su apoderado legal y por el director responsable de la obra;
- d) Reporte de avance de obras por cada concepto de obra o partida, con su costo y porcentaje de avance de obra; y
- e) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y disposiciones de carácter general.

Artículo 392.- En los casos de fraccionamientos, desarrollos en régimen de propiedad en condominio horizontal o conjuntos urbanos en régimen de propiedad en condominio horizontal, la expedición de la constancia de terminación de obras y liberación

181

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MRE





182

de garantías tiene por objeto la liberación de las garantías otorgadas y de los compromisos contraídos a cargo del fraccionador o desarrollador; subsistiendo sólo las garantías necesarias contra vicios ocultos de pavimentos, cordones, banquetas y de drenaje pluvial, por un periodo de 3-tres años.

Los requerimientos para la expedición de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías, además de los previstos en la Ley, serán los siguientes:

- a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento;
- b) Copia simple del acuerdo y plano de autorización de ventas, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o bien en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- c) Fianza suficiente a favor del municipio, la cual debe redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad y garantice por un término de 3 años la buena calidad de pavimentos, cordones, banquetas y de drenaje pluvial;
- d) Documento o constancia de recepción de obras a cargo de las dependencias u organismos encargados de la prestación de servicios de infraestructura pública y;
- e) Los demás, que para tal efecto se señalen en el artículo 295 del presente Reglamento y disposiciones de carácter general.

Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 60 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 298 de este Reglamento

Artículo 393.- En los casos de fraccionamientos, desarrollo en régimen de propiedad en condominio horizontal o conjuntos urbanos en régimen de propiedad en condominio horizontal, la autorización de municipalización tiene por objeto que el municipio se haga cargo de los servicios públicos que le correspondan. Ésta se formalizará mediante un acta de entrega recepción que será firmada por el interesado y el municipio.

Los requerimientos para la expedición del acta de entrega recepción de autorización de municipalización, además de los previstos en la Ley, serán los siguientes:

- a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento;
- b) Copia simple del acuerdo de constancia de terminación de obras y liberación de garantías;
- c) Recibo actualizado del pago de los servicios de agua potable y de la energía eléctrica del alumbrado público; y



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66299
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 540 4430
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

182



- d) Los demás, que para tal efecto se señalen en el artículo 295 del presente Reglamento y disposiciones de carácter general.

Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 10 días hábiles para dar respuesta al solicitante, salvo lo establecido en el artículo 298 de este Reglamento

Artículo 394.- Cuando se pretenda tramitar la expedición de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías y la municipalización de manera simultánea, se deben cumplir los requerimientos correspondientes a ambos trámites.

Artículo 395.- El interesado podrá solicitar la modificación del proyecto urbanístico, el plano de rasantes, el proyecto ejecutivo y la autorización de ventas, conforme a la Ley.

CAPÍTULO XIV AUTORIZACIÓN DE ESTACIONAMIENTO A DISTANCIA

Artículo 396.- La autorización de estacionamiento a distancia expedida por la Secretaría tiene por objeto permitir el cumplimiento de los requerimientos de estacionamiento que correspondan a una edificación, en un lote o predio distinto a aquel que genera el requerimiento de estacionamiento.

Los requerimientos para la autorización de estacionamiento a distancia, además de los previstos en la Ley, serán los siguientes:

- a) Acreditar el derecho de uso que le corresponde sobre el lote o predio que se destinará como estacionamiento a distancia. Dicho instrumento debe constar en instrumento público; y
- b) Describir el proyecto de estacionamiento a distancia, precisando la ubicación del lote o predio en el que se pretende y el rango en el que se ubica en relación con la edificación a la que dará servicio.

La autorización de estacionamiento a distancia y el cumplimiento al requerimiento de estacionamiento que corresponda a una edificación en términos de este artículo dejarán de existir al momento en que el derecho de uso del lote o predio a distancia termine, se rescinda o por cualquier otro motivo deje de existir.

CAPÍTULO XV AUTORIZACIÓN DE UBICACIÓN Y USO DE INFRAESTRUCTURA DE HELIPUERTO, HELUESTACIÓN Y HELIPUNTO

Artículo 397.- Para la autorización de la construcción y uso de infraestructura de helipuertos, heliestaciones y helipuntos en lotes, predios o unidades privativas o comunes,

183

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.





184

según corresponda, además de los requisitos indicados en el artículo 317 de éste Reglamento, será necesario cumplir con los siguientes:

- a) Aprobación de factibilidad expedida por la Dirección General de Aeronáutica Civil;
- b) Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable del cálculo;
- c) Carta responsiva anexando copia de la cédula profesional del perito responsable de la obra, especificando la capacidad de carga;
- d) Dos (2) copias de plano topográfico del lote o predio;
- e) Memoria del cálculo estructural con firma autógrafa del ingeniero calculista;
- f) Dos (2) copias del croquis que indique la ubicación del proyecto en el lote, predio o unidad privativa o común;
- g) Dos (2) copias de la carta topográfica donde se pretenda mostrar a la Dirección de Aeronáutica Civil, las rutas de vuelo, que eviten el mayor impacto posible a zonas habitacionales;
- h) Dos (2) copias del plano de ubicación mostrando edificaciones en un radio de 500 m y señalando su altura y uso de suelo;
- i) Estudios de seguridad y de mitigación de riesgos contemplando la sensibilidad del entorno;
- j) Estudio de impacto acústico y propuestas de mitigación; y
- k) Los demás que para tal efecto se señalen en el presente Reglamento y demás leyes aplicables.

Artículo 398.- Para la autorización a la que se refiere el artículo inmediato anterior, se requiere opinión de las autoridades de Protección Civil estatal y/o municipal. De acuerdo con los estudios presentados y los que requiera la autoridad municipal, se impondrán las condiciones para la instalación y actividades del helipuerto, heliestación, o helipunto.

CAPÍTULO XVI DE LAS PRÓRROGAS

Artículo 399.- Las prórrogas serán resueltas por la autoridad competente, y tienen por objeto extender el plazo concedido para la ejecución de una licencia o autorización y podrán ser solicitadas para lo siguiente:

- a) Licencia de construcción;

184

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.





185

- b) Licencia de demolición;
- c) Autorización de construcción y uso de infraestructura de helipuertos, heliestaciones y helipuntos;
- d) Proyecto ejecutivo, en los casos de fraccionamientos o desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal; y
- e) Conjuntos Urbanos, para los casos citados en el artículo 387 de este Reglamento.

Para la autorización de la prórroga, la Secretaría debe verificar que las condiciones establecidas en la autorización o licencia original concedida, se hayan cumplido en el avance de las obras que en ese momento se tenga. En caso de detectar discrepancias o algún incumplimiento, ello será motivo para negar la prórroga solicitada, y se procederá conforme al apartado de sanciones de este Reglamento.

Artículo 400.- A excepción de las licencias de demoliciones y las autorizaciones de proyecto ejecutivo, a partir de la fecha de notificación de la licencia de construcción, los demás casos se podrán prorrogarse hasta por dos veces, por el mismo periodo a aquel para el que fueron concedidas.

En el caso de la licencia de demolición, así como el proyecto ejecutivo, la cantidad y vigencia de la prórroga se sujetarán a lo establecido en el artículo 330 de este Reglamento y la Ley, respectivamente.

A excepción de las demoliciones, para que proceda la prórroga deben haberse iniciado las obras correspondientes y que no se haya modificado el proyecto autorizado.

En todos los casos citados en el artículo inmediato anterior, la solicitud de prórroga debe presentarse antes de que expire el plazo de vigencia.

Artículo 401.- Para la solicitud y el trámite de la prórroga de la licencia de construcción, se deben presentar los documentos siguientes:

- a) Solicitud por escrito en los términos del artículo 295 de este Reglamento, en la que además, se indique el avance de obra y lo que falte por construir;
- b) Dos juegos de planos arquitectónicos y constructivos autorizados en el formato oficial y en su caso copia simple de la resolución;
- c) Carta responsiva del perito responsable de la obra, con firma autógrafa que debe ser expedida por arquitecto o ingeniero civil, anexando copia de la cédula profesional;



Juarez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (511) 9496-4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

185

MBA



186

- d) Copia simple del documento que acredite la propiedad o legítima posesión del lote o predio, inscrito en el Registro Público de la Propiedad o en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- e) Copia simple de la identificación oficial con firma y fotografía del propietario o poseedor, o en su caso, del apoderado o representante legal;
- f) En caso de apoderado o representante legal, el instrumento público en original otorgado o ratificado ante fedatario público o copia certificada del mismo, en el que consten las facultades para actos de administración que le fueron conferidas;
- g) Tratándose de personas morales, copia simple del acta constitutiva y sus modificaciones a sus estatutos, inscrita en el Registro Público de Comercio, Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del estado que corresponda;
- h) Copia simple del comprobante que acredite estar al corriente del impuesto predial;
- i) Los demás que para tal efecto se señalen en artículo 295 del presente Reglamento y demás leyes aplicables; y
- j) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 402.- Para el trámite de solicitud de prórroga de realización de las obras de urbanización de un fraccionamiento, desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal o conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, el interesado deberá de presentar a la Secretaría los requisitos establecidos en la Ley, y además los siguientes:

- a) Solicitud por escrito, en los términos del artículo 295 de este Reglamento, y solicitud abierta dirigida a la Secretaría, en el que se expliquen los motivos de la solicitud de prórroga o reducción de garantías;
- b) Documento de la nueva propuesta de fianza o propuesta de garantía hipotecaria, por el monto de las obras faltantes, más un 20 %- veinte por ciento;
- c) Programa y presupuesto de obras actualizado, que comprenda el concepto, porcentaje de avance y su costo estimado, firmado en original por el propietario o su apoderado legal, con al menos poder para actos de administración, y por el perito o director responsable de las obras;
- d) Copia simple del acuerdo del antecedente inmediato como lo son el proyecto ejecutivo, y en su caso su modificación, o autorización de ventas; y

186

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.





- e) Las demás que en disposiciones administrativas de carácter general expida el Ayuntamiento.

Artículo 403.- Tratándose de los trámites relativos a la prórroga de la vigencia de licencias o autorizaciones de construcción, se debe cumplir con lo dispuesto por los artículos 325, tercer párrafo, 331, 402, 403 y 404, respectivamente, de este Reglamento.

Artículo 404.- Una vez ingresada la solicitud, la autoridad competente tendrá un plazo máximo de 20 días hábiles para dar respuesta al solicitante.

CAPÍTULO XVIII DICTAMEN DE IMPACTO AMBIENTAL

Artículo 405.- Para obtener la licencia de construcción o la licencia de uso de edificación para funciones que generen un alto impacto en el ambiente, primero se requerirá la realización del estudio de impacto ambiental, el cual debe contener lo siguiente:

- a) Datos generales, donde se detalle lo siguiente:
1. Nombre o denominación social del propietario o poseedor del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones, ubicado dentro del área metropolitana de Monterrey;
 2. Nombre, firma autógrafa y copia de la cédula profesional del perito responsable del dictamen;
 3. Nombre, firma autógrafa del solicitante y su domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado en el área metropolitana de Monterrey;
 4. Fecha de realización del dictamen; y
 5. Ubicación del lote o predio con medidas, colindancias y número de expediente catastral.
- b) Descripción y análisis del proyecto señalando:
1. Situación actual de lote o predio: topografía, geología, hidrología, vientos dominantes, asoleamiento, tipo de suelo, vegetación, flora, fauna, uso actual del suelo del lote o predio y del entorno en un área de 100 m alrededor del mismo y demás características del lote o predio que solicite la Secretaría;
 2. Descripción del proyecto a realizar; y





188

3. Análisis, síntesis y conclusiones.
- c) Análisis del impacto del proyecto en el medio ambiente señalando:
1. El impacto del proyecto en el suelo, la capa vegetal, la flora, la fauna, la vegetación, las cañadas, los escurrimientos pluviales y superficiales por la edificación durante el proceso de construcción, al terminar la construcción y durante su operación; y
 2. El impacto que el proyecto generará durante el proceso de construcción, al terminar la construcción y durante la operación de la misma en los lotes o predios colindantes y en una mayor extensión.
- d) Medidas de mitigación: Descripción de las medidas que se llevarán a cabo para minimizar los impactos generados en cada etapa.
- e) Plano topográfico del lote o predio con curvas de nivel, cuando menos a cada metro, indicando:
1. La delimitación del polígono con el cuadro de registro de datos y áreas cuadradas;
 2. Croquis de ubicación del lote o predio, señalando el uso de los lotes o predios colindantes;
 3. La altura de taludes y dimensiones de los terraplenes tanto de vialidades como de edificaciones, manifestando los que puedan presentar inestabilidad, indicando lo anterior sobre taludes y terraplenes existentes y sobre los que se van a realizar;
 4. Por escrito, las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes. Deberá anexar las memorias de cálculo y la descripción de los materiales a utilizar de acuerdo a las normas aplicables e indicar la forma de manejo de los materiales y residuos de todo tipo (almacenamiento y disposición final), así como las medidas de mitigación que el impacto que pueda ocasionar por éste motivo; y
 5. El inventario del arbolado a afectar, que comprende la vegetación mayor a 2 pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 m de altura, señalando aquellos que se verán afectados por el desarrollo, ya sea por trasplante o tala, haciendo la diferenciación.
- f) Fotografía aérea que muestre:



Juárez y Libertad
 Centro, C. P. 66200
 San Pedro Garza García, N. L.
 T. +52 (511) 5490 4400
 www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
 H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

188

MP



189

1. La delimitación del polígono, precisando el área que ocupará el proyecto;
 2. Las áreas boscosas o de vegetación que se verán afectadas; y
 3. Referenciar, en su caso, el límite del Parque Nacional "Cumbres de Monterrey" en la zona donde se ubica el proyecto;
- g) Plano de reforestación o repoblamiento de áreas verdes indicando las especies, que deberán ser nativas y mayores de 2 pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20 m de altura. El estudio debe contener la técnica a emplear para el acondicionamiento de esos árboles y la forma de habilitación de las áreas verdes que vayan a ser cedidas al municipio.

El documento debe contener la firma autógrafa del perito y los datos completos de su cédula profesional.

Artículo 406.- La Secretaría, podrá determinar medidas de mitigación adicionales o modificar las propuestas en el estudio de impacto ambiental, mismas que se establecerán en las licencias o autorizaciones.

Para cumplir con las atribuciones del párrafo inmediato anterior, la Secretaría podrá solicitar la opinión del IMPLANG para determinar medidas de mitigación necesarias.

El titular de la autorización o licencia debe cumplir con todas las medidas de mitigación. De lo contrario, será responsable de los daños y perjuicios que cause a terceros.

Artículo 407.- Para los fraccionamientos, conjuntos urbanos o desarrollos en régimen de propiedad en condominio horizontal, que se tramiten en lo individual o simultáneamente, se requerirá la presentación de un estudio de impacto ambiental, que debe contener lo siguiente:

- a) Datos generales, que deben contener lo que se menciona en el inciso a) del artículo 405 del presente Reglamento;
- b) Descripción y análisis del proyecto señalando:
 1. Antecedentes: topografía, geología, hidrología, tipo de suelo, vegetación y uso actual del suelo;
 2. Descripción del proyecto: área total del polígono, área de vialidad, área de cesión municipal, área vendible, otras áreas, número de lotes, áreas del lote "tipo", del lote mínimo y del lote máximo en caso de ser aplicable y usos del suelo de los lotes;



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66290
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

189

MFG



190

3. Características de la vialidad: estructura vial, secciones viales, pendientes mínimas y máximas y tipos de pavimento;
4. Características de las áreas municipales: ubicación, áreas, tipo de vegetación existente o a introducir y sistema de riego propuesto;
5. Análisis, síntesis, conclusiones y recomendaciones, que se desprendan del estudio; y
6. Análisis del impacto del proyecto en el medio ambiente señalando:
 - i. El impacto del proyecto en el suelo, la capa vegetal, la flora, la fauna, la vegetación, las cañadas, los escurrimientos pluviales y superficiales por el trazo de la vialidad, la lotificación y, la edificación durante su proceso de construcción, operación y terminación de la construcción; y
 - ii. El impacto del proyecto durante su proceso de construcción y terminación, en los predios colindantes y, en su caso, en una mayor extensión.

c) Medidas de mitigación:

1. Describir las medidas de protección y mitigación que se llevarán a cabo para minimizar los impactos generados durante el proceso constructivo; y
2. Describir las medidas de mitigación a ejecutar para cada uno de los impactos al medio ambiente, identificados después de terminar las obras de construcción.

d) Plano topográfico del predio con curvas de nivel a cada cinco metros, indicando:

1. La delimitación del polígono, con el cuadro de registro de datos, y áreas cuadradas;
2. Croquis de ubicación del predio, señalando el uso de los predios colindantes;
3. La altura de taludes y dimensiones de los terraplenes tanto de vialidades como de edificaciones, manifestando aquellos que puedan presentar inestabilidad, indicando lo anterior sobre taludes y terraplenes existentes y sobre los que se van a realizar;



Juárez y Libertad
 Centro, C. P. 66200
 San Pedro Garza García, N. L.
 T. +52 (81) 5400 4400
 www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
 H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

190

MBA



191

4. Por escrito, las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes. Debe anexar las memorias de cálculo y la descripción de los materiales a utilizar de acuerdo a las normas aplicables e indicar la forma de manejo de los materiales y residuos de todo tipo (almacenamiento y disposición final), así como las medidas de mitigación que el impacto pueda ocasionar; y
 5. El inventario del arbolado a afectar, que comprende la vegetación mayor a 2 pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 m de altura, señalando aquellos que se verán afectados por el desarrollo, ya sea por trasplante o tala, haciendo la diferenciación.
- e) Fotografía aérea reciente que muestre:
1. La delimitación del polígono. En su caso, precisar el área que ocupará el proyecto;
 2. Las áreas boscosas o de vegetación que se afectarán; y
 3. Referenciar, en su caso, el límite del Parque Nacional "Cumbres de Monterrey" en la zona donde se ubica el proyecto.
- f) Plano de reforestación o repoblamiento de áreas verdes indicando las especies, que deberán ser nativas y mayores de 2 pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20 m de altura. El estudio debe contener la técnica a emplear para el acondicionamiento de esos árboles y la forma de habilitación de las áreas verdes cedidas al municipio.
- g) Datos generales, que deben contener lo que se menciona en el inciso a) del artículo 405 del presente Reglamento.
- h) Descripción y análisis del proyecto señalando:
1. Antecedentes: topografía, geología, hidrología, tipo de suelo, vegetación, uso actual del suelo;
 2. Descripción del proyecto: área total del polígono, área de vialidad, área de cesión municipal, área vendible, otras áreas, número de lotes, áreas del lote "tipo", del lote mínimo y del lote máximo en caso de ser aplicable, usos del suelo de los lotes;
 3. Características de la vialidad: estructura vial, secciones viales, pendientes mínimas y máximas, tipos de pavimento;





192

4. Características de las áreas municipales: ubicación, áreas, tipo de vegetación existente o a introducir y sistema de riego propuesto;
5. Análisis, síntesis, conclusiones y recomendaciones, que se desprendan del estudio; y
6. Análisis del impacto del proyecto en el medio ambiente señalando:
 - i. El impacto del proyecto en el suelo, la capa vegetal, la flora, la fauna, la vegetación, las cañadas, los escurrimientos pluviales y superficiales por el trazo de la vialidad, la lotificación y en su caso, la edificación durante su proceso de construcción, operación y terminación de la construcción; y
 - ii. El impacto del proyecto durante su proceso de construcción y terminación, en los lotes y predios colindantes y en una mayor extensión.

i) Medidas de mitigación:

1. Describir las medidas de protección y mitigación que se llevarán a cabo para minimizar los impactos generados durante el proceso constructivo; y
2. Describir las medidas de mitigación a ejecutar para cada uno de los impactos al medio ambiente, identificados después de terminar las obras de construcción.

j) Plano topográfico del predio con curvas de nivel a cada cinco metros, indicando:

1. La delimitación del polígono, con el cuadro de registro de datos, y áreas cuadradas;
2. Croquis de ubicación del predio, señalando el uso de los predios colindantes;
3. La altura de taludes y dimensiones de los terraplenes tanto de vialidades como de edificaciones, manifestando aquellos que puedan presentar inestabilidad, indicando lo anterior sobre taludes y terraplenes existentes y sobre los que se van a realizar;
4. Por escrito, las medidas y acciones o trabajos a realizar para la estabilización y protección de dichos taludes. Debe anexar las memorias de cálculo y la descripción de los materiales a utilizar de acuerdo a las normas aplicables e indicar la forma de manejo de los materiales y

192

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MGA





193

residuos de todo tipo (almacenamiento y disposición final), así como las medidas de mitigación que el impacto pueda ocasionar; y

5. El inventario del arbolado a afectar, que comprende la vegetación mayor a 2 pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 m de altura, señalando aquellos que se verán afectados por el desarrollo, ya sea por trasplante o tala, haciendo la diferenciación.

k) Fotografía aérea reciente que muestre:

1. La delimitación del polígono, de ser posible. En su caso, precisar el área que ocupará el proyecto;
2. Las áreas boscosas o de vegetación que se afectarán; y
3. Referenciar, en su caso, el límite del Parque Nacional "Cumbres de Monterrey" en la zona donde se ubica el proyecto.

- l) Plano de reforestación o repoblamiento de áreas verdes indicando las especies, que deberán ser nativas y mayores de 2 pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20 m de altura. El estudio deberá contener la técnica a emplear para el acondicionamiento de esos árboles y la forma de habilitación de las áreas verdes cedidas al municipio.

El documento debe contener la firma autógrafa del perito y los datos completos de su cédula profesional.

CAPÍTULO XIX ESTUDIO DE MOVILIDAD

Artículo 408.- Las autorizaciones para fraccionar y urbanizar el suelo, requerirán para su aprobación de acompañar a la solicitud respectiva un estudio de movilidad; tratándose de solicitud para licencias de construcción en los lotes o predios no comprendidos dentro de fraccionamiento autorizado se requerirá la presentación del estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas o departamentos, así como a establecimientos comerciales y/o de servicios con más de 24-veinticuatro cajones de estacionamiento, así como para la licencia de uso de edificación para los casos antes citados.

Asimismo, tratándose de edificios de oficinas o para la administración pública que requieran 10-diez o más cajones de estacionamiento, para la autorización de su construcción o de la licencia de uso de edificación será requisito que se presente con la solicitud correspondiente el estudio de movilidad.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (511) 5400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

193

MPG



El estudio de movilidad tendrá como objetivo analizar las características, condiciones y capacidad de la infraestructura vial, ciclista y peatonal, así como la oferta de los servicios de transporte público, que en combinación con los aspectos del contexto urbano, tienen efectos sobre la movilidad.

194

Este análisis es la base para definir los requerimientos de diseño de las vías públicas para la movilidad dentro del lote o predio, y también para establecer las demandas que se incorporarían a la red vial, ciclista y peatonal, así como al sistema de transporte público. El estudio deberá de realizarse dentro de una franja perimetral de cuando menos 1-un kilómetro medida a partir de los límites del predio, e incluirá como mínimo:

- I. Análisis de los usos de suelo y densidades:
 - a. Actuales; y
 - b. Establecidas en el Plan, Planes y Programas Parciales de Desarrollo Urbano correspondientes;
- II. Inventario de infraestructura vial, ciclista y peatonal existente para determinar las características geométricas, condiciones generales y capacidades de las mismas;
- III. Aforos vehiculares, ciclistas y peatonales, adecuado para determinar las horas de máxima demanda;
- IV. Inventario o lista de los servicios de transporte público:
 - a. Actuales; y
 - b. Establecidas en los programas de movilidad correspondientes;
- V. Elaboración de Modelo de Transporte:
 - a. Generación de viajes, elaborando una matriz origen-destino;
 - b. Distribución de viajes, de acuerdo a la matriz origen-destino;
 - c. Segmentación Modal, de acuerdo a supuestos sustentados; y
 - d. Asignación de recorrido, de acuerdo a los análisis previos;
- VI. Determinación de Niveles de Servicio (antes y después), de acuerdo a los supuestos establecidos en el modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales):



MPG



195

- a. Intersecciones del desarrollo o inmueble con la red vial existente; y
 - b. Tramos libres;
- VII. Dimensionamiento y diseño geométrico (secciones transversales) y proyecto de señalamiento de vialidades e intersecciones internas del predio, de acuerdo a los supuestos establecidos en el modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales), considerando la seguridad los diferentes usuarios de la vialidad;
- VIII. Diseño de intersecciones propuestas con la red vial existente, de acuerdo a los resultados del modelo de transporte (volúmenes vehiculares, ciclistas y peatonales);
- IX. Propuesta preliminar de rutas y paraderos para el transporte público, de acuerdo a los supuestos del modelo de transporte;
- X. Análisis de la condición existente y proyección a 5 y 10 años de los volúmenes de tráfico generados en la zona de estudio con el proyecto operado y construido al 100%;
- XI. Proyecto de las medidas de mitigación como adecuaciones viales, semaforización y de señalamientos vertical y horizontal, para los impactos negativos identificados y las medidas que garanticen el funcionamiento de la vialidad con seguridad y permitan que el acceso al predio o lote en el que se ejecutara el proyecto se realice con fluidez, eficiente y con seguridad para quienes circulen por las vialidades colindantes al desarrollo o edificación; y
- XII. El documento debe entregarse impreso, además incluir una carta responsiva del especialista dirigido a la Secretaría, ambos documentos deben estar firmados de puño y letra por el perito que lo realizó. También debe entregar una copia digitalizada del estudio de movilidad que incluya lo expuesto en las fracciones anteriores y además, los croquis de señalamientos, propuestas de mitigación en AutoCAD, aforos de los tres turnos, los análisis de capacidad de la situación actual y las proyecciones a 5 y 10 años de los volúmenes de tráfico generados en la zona de estudio con el proyecto construido.

Artículo 409.- La Secretaría, antes de emitir su dictamen técnico, podrá determinar medidas de mitigación adicionales o modificar las propuestas en el estudio de movilidad, mismas que se establecerán en las licencias o autorizaciones.

Para cumplir con las atribuciones del párrafo anterior, la Secretaría solicitará la opinión de la dependencia municipal responsable del control de tránsito vehicular y podrá solicitar la del IMPLANG.

195

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



MAG



El titular de la autorización o licencia debe cumplir con la ejecución de todas las medidas de mitigación, de lo contrario será responsable civil, administrativa y penalmente.

196

DE LA VENTANILLA EXPRÉS CAPÍTULO I

Artículo 410.- El ciudadano podrá acceder a la ventanilla exprés para realizar los trámites señalados en el presente artículo, los cuales serán resueltos en un periodo máximo de 45 días naturales, siempre y cuando vengan firmados y con la responsiva de un Verificador responsable del Trámite, mismos que a continuación se describen:

- I. Nueva edificación: Cuando se trate de la construcción de una edificación nueva, incluyendo sus movimientos de terracería, sus excavaciones, sus muros de contención, sus bardas, sus demoliciones y demás elementos que la integren. En caso de otorgamiento de licencia de construcción para nueva edificación, se determinará el giro autorizado para la edificación a construir y se asignará el número oficial correspondiente;
- II. Ampliación: Cuando se trate del aumento de metros cuadrados de construcción a una edificación existente;
- III. Remodelación o reparación de la edificación existente; Cuando se trate de la modificación de su estructura;
- IV. Bardas;
- V. Muros de contención;
- VI. Demoliciones;
- VII. Antenas;
- VIII. Albercas;
- IX. Licencia de Uso de suelo;
- X. Licencia de Uso de Edificación; y
- XI. Regularización.

CAPÍTULO II DE LOS VERIFICADORES RESPONSABLES DE TRÁMITE

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

196



MP



197

Artículo 411.- El Verificador Responsable de Trámite es la persona física auxiliar de la Administración Municipal, que cuenta con estudios en ingeniería civil o arquitectura, con la respectiva cédula profesional y certificado de estudios emitido por institución de educación superior que lo acredite como tal, además de que deberá de contar con acreditación y registro otorgado por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y pertenecer a un Colegio de Profesionales estatal de Arquitectos o de Ingenieros Civiles debidamente establecido. El Verificador Responsable del Tramite está obligado a responder por la validación que realice de la autenticidad y la observancia de todos los requisitos previstos en la Ley, este Reglamento, los Planes y Programas de Desarrollo Urbano respectivos y demás disposiciones aplicables, incluyendo las ambientales, en los trámites que ingrese relacionados con el procedimiento para autorizar acciones urbanas.

Artículo 412.- Para obtener la acreditación y el registro de Verificador Responsable de Trámite, se deben satisfacer los siguientes requisitos:

- I. Acreditar que posee cédula profesional vigente;
- II. Acreditar ante la Secretaria, que conoce la Ley General y la Ley Estatal en materia de desarrollo urbano, así como las normas que de ellas deriven; el presente Reglamento y sus normas, la Ley Ambiental, el Plan los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, sustentabilidad, movilidad, protección civil, imagen urbana, anuncios, equipamiento, mobiliario urbano y de conservación del Patrimonio Cultural en el Estado y municipio, para lo cual debe obtener el dictamen favorable por parte de la Secretaria;
- III. Acreditar como mínimo cinco años de experiencia en proyectos y/o construcción de obras (diseño urbanístico, diseño arquitectónico y gestión urbana) a las que se refiere este Reglamento;
- IV. Acreditar que es miembro activo del Colegio de Profesionales respectivo; y
- V. Proporcionar un correo electrónico para recibir de manera oficial, cualquier información o requerimiento por parte de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano. En caso de cambiar de correo electrónico deberá de presentarlo por escrito a la Secretaria por lo menos 5 días hábiles antes de hacer el cambio.

Ningún ex funcionario de cualquier nivel de la administración municipal podrá ser Verificador Responsable del Tramite cuando menos 5 años después de haber dejado el puesto.

CAPÍTULO II DE LAS RESPONSABILIDADES Y SANCIONES DE LOS VERIFICADORES RESPONSABLES DE TRÁMITE

197

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MPG





198

Artículo 413.- Las funciones del Verificador Responsable de Trámite para los que hayan otorgado su responsiva se terminarán:

- I. Cuando ocurra sustitución o retiro del Verificador Responsable de Trámite correspondiente, se deberá de levantar un acta administrativa ante la Secretaría, en la que se asentarán los motivos por los que se realiza la sustitución o retiro de responsiva al auxiliar de la administración correspondiente. El acta será suscrita por la autoridad correspondiente, el Verificador Responsable de Trámite, así como por el propietario o poseedor. Una copia de esta acta se enviará a la Secretaría y otra se asentará y anexará a la bitácora de la obra;
- II. La Secretaría ordenará la suspensión de la obra cuando el Verificador Responsable de Trámite no sea sustituido en forma inmediata y no permitirá la reanudación hasta en tanto no se designe un nuevo Verificador Responsable de Trámite; y
- III. Cuando no haya refrendado su registro correspondiente.

Artículo 414.- La Secretaría, es la autoridad competente para sustanciar, notificar e imponer las infracciones en que incurran los Verificadores Responsables de Trámite, para aplicar la resolución que a derecho proceda, conforme al procedimiento administrativo correspondiente, independientemente de las sanciones previstas en el presente ordenamiento, en los siguientes casos:

- I. Amonestación por escrito al Verificador Responsable de Trámite, en cualquiera de los casos siguientes: Cuando
 - a. Infrinja el presente Reglamento y demás ordenamientos aplicables, sin causar situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes;
 - b. Presente la documentación incompleta o con datos erróneos y que formen parte de los procedimientos que inicien ante la Administración; y
 - c. Omite notificar a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano para el registro en su Carnet de la responsiva otorgada.
- II. Suspensión temporal por dos años del registro de Verificador Responsable de Trámite, según sea el caso, cuando infrinjan el presente Reglamento y demás ordenamientos aplicables sin causar situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes, en cualquiera de los casos siguientes:
 - a. Cuando el infractor acumule dos amonestaciones por escrito en el período de un año, contando a partir de la fecha de la primera amonestación, o bien, acumule tres amonestaciones por escrito en el período del trienio de la

198

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



Jicórez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T +52 (51) 5406 4400
www.sanpedro.gob.mx



199

vigencia de su carnet, contando a partir de la fecha de la primera amonestación.

En caso que el infractor tenga dos o más sanciones durante el mismo período, éstas serán acumulables. De las responsivas que siguen vigentes, el Verificador Responsable de Trámite sancionado continuará siendo responsable.

Cuando un Verificador Responsable de Trámite sea sancionado temporalmente por una acción determinada, continuará siendo responsable de las demás que tenga en proceso, pero no podrá otorgar nuevas responsivas, hasta haber cumplido su sanción.

III. Cancelación del registro de Verificador Responsable de Trámite, en cualquiera de los casos siguientes:

- a. No cumplan con las disposiciones del presente Reglamento, causando situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes;
- b. Hayan obtenido con datos falsos su inscripción al padrón de profesionales respectivo;
- c. Presenten documentos que no hayan sido emitidos y/o validados por la autoridad competente en los trámites que gestione ante la Administración;
- d. No resellen o refrenden su carnet por un periodo de tiempo mayor a cinco años, contado a partir del último resello; y
- e. Hayan otorgado su responsiva en proyecto u obra que afecte de forma irreparable a un inmueble del patrimonio cultural urbano.

En los casos de cancelación de registro, la Secretaría, no otorgará nuevamente al infractor el registro que señalan el presente Reglamento.

En el caso de las fracciones II y III, los infractores deben entregar su carnet de registro a la Secretaría, dentro de los cinco días hábiles posteriores a la fecha de notificación de la sanción impuesta. En el supuesto de la fracción II, se devolverá el carnet de registro al infractor, al término de la suspensión temporal.

La Secretaría procederá conforme a lo establecido en el presente Reglamento respecto de los Verificadores Responsables de Trámite que hayan sido sancionados, de igual forma se habilitará una sección en las páginas de internet de las citadas autoridades para conocimiento público.

Adicionalmente, se informará lo conducente al Colegio de Profesionales al que pertenezca el infractor.



San Pedro Garza García
GOBIERNO MUNICIPAL
Jucalí y Libertad
Centro, C. P. 66299
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

199

MFG



200

Artículo 415.- Para el ejercicio de su función, el Verificador Responsable de Trámite tiene las siguientes obligaciones para iniciar el trámite:

- I. Presentar un escrito en el que la persona dueña del trámite, lo designe como Verificador Responsable del Trámite; asuma la responsabilidad por lo que realice y presente este último; y proporcione un correo electrónico personal, manifestando su consentimiento para recibir de manera oficial, cualquier información relativa al estado que guarde su trámite;
- II. Suscribir y presentar ante la autoridad una manifestación escrita o formato de cualquier tipo de trámite o acción urbana;
- III. Presentar un dictamen técnico en el que describa todos los aspectos analizados para concluir que el proyecto de construcción cumple con todas las disposiciones legales, técnicas y de laboratorio, con datos de contacto de la persona responsable de la construcción y datos de contacto del mismo verificador responsable del trámite correspondiente.

Dicho dictamen técnico se publicará en el Visor Urbano SPGG, como información técnica relacionada con el predio o lote que corresponda;

- IV. Ordenar al propietario y/o constructor la colocación en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el nombre del Verificador Responsable de Trámite y su registro, además del número de registro de manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, la vigencia, tipo y uso de la obra y ubicación de la misma, así como los datos del constructor;
- V. Solicitar al propietario, poseedor o constructor el aviso de terminación de la obra ejecutada, debiendo anexarlo a la bitácora y conservar copias de los planos actualizados y registrados del proyecto completo, del libro de bitácora y de las memorias de cálculo;
- VI. Resellar anualmente el carnet dentro de los cinco días hábiles anteriores al vencimiento y refrendar su registro de Verificador Responsable de Trámite anualmente o cuando lo determine la Secretaría, para lo cual deberá presentar los documentos que lo acrediten como miembro activo del Colegio de Profesionales respectivo, así como constancia de actualización profesional expedida por Instituciones de Educación Superior, Colegios o Sociedades Técnicas de los que sean miembros, con una duración mínima de ciento veinte horas anuales, en los temas de normatividad y nuevas tecnologías previamente aprobados por la Secretaría sin que sea necesario presentar la documentación que ya obra en poder de dicha autoridad;
- VII. Vigilar que, en los planos del proyecto ejecutivo, se encuentren las áreas de donación en los casos que corresponda;

200

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MPR



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T + 52 (81) 5496 4400
www.sanpedro.gob.mx



201

- VIII. Suscribir un contrato de prestación de servicios profesionales, en el cual se establezca el Arancel correspondiente por los servicios que le hayan sido solicitados;
- IX. Verificar que los proyectistas hayan firmado los planos y memorias del proyecto, así como el especialista haya firmado el estudio de mecánica de suelos y/o en su caso, los estudios correspondientes, con base en lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, asumiendo la responsabilidad de su actuar en apego a la normatividad vigente;
- X. Emitir opinión técnica respecto de los avisos de ocupación y terminación de obra ante la Administración, antes de que ésta lo autorice o lo niegue de conformidad con lo establecido en este Reglamento, el Plan los Planes o Programas de Desarrollo Urbano vigentes, la ocupación total o parcial, o uso de instalación, predio o edificación; y
- XI. Las demás que establezcan las disposiciones legales y administrativas aplicables en la materia.

TÍTULO DÉCIMO TERCERO ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS Y SU ACTUACIÓN

CAPÍTULO I CONSEJO MUNICIPAL DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA EL DESARROLLO URBANO

SECCIÓN I OBJETO DEL CONSEJO

Artículo 416.- El Consejo es un órgano colegiado de carácter consultivo, asesor y promotor que tiene por objeto la participación y colaboración ciudadana en el desarrollo urbano del municipio. Se regirá por los principios de buena fe y propósitos de interés y beneficio general para la comunidad sampetrina.

Artículo 417.- Son atribuciones del Consejo, las siguientes:

- I. Promover la participación ciudadana en la planeación del desarrollo urbano del municipio; así como recibir y canalizar las opiniones, demandas y propuestas que formule la comunidad, respecto de las necesidades de obras y servicios urbanos;
- II. Proponer al Republicano Ayuntamiento, las modificaciones al Plan;
- III. Participar en la revisión de los planes;



Juarez y Libertad
Centro, C. P. 66260
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

201



202

- IV. Opinar respecto a la reglamentación en materia de desarrollo urbano;
- V. Opinar sobre los proyectos de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos municipales; y
- VI. Las demás que se establezcan en las leyes estatales, así como en los Reglamentos del Municipio

SECCIÓN II INTEGRACIÓN DEL CONSEJO

Artículo 418.- El Consejo estará integrado por:

- a) Tres presidentes de las juntas municipales de vecinos;
- b) Tres representantes de los sectores económicos u organismos intermedios;
- c) Dos miembros del Republicano Ayuntamiento de distinto sexo que sean integrantes de la Comisión;
- d) El Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano;
- e) El Secretario de Infraestructura y Obra Pública;
- f) El Director General del IMPLANG; y
- g) Un secretario de actas, sin voto, nombrado por el presidente municipal.

Por cada titular se designará un suplente.

SECCIÓN III DESIGNACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO

Artículo 419.- Los representantes de los sectores económicos u organismos intermedios serán designados por:

- a) La Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo de Monterrey;
- b) La Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda;
- c) La Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León;
- d) La Cámara de la Industria de la Transformación de Nuevo León;

*Mf*



203

- e) La Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción delegación Nuevo León;
- f) La Academia Nacional de Arquitectura capítulo Monterrey;
- g) La Sociedad de Urbanismo Región Monterrey, A.C.;
- h) El Instituto Mexicano de Valuación Nuevo León, A.C.;
- i) El Colegio de Asociación de Arquitectos de Nuevo León, A.C.;
- j) El Colegio de Ingenieros Civiles de Nuevo León, A.C.; y
- k) El Colegio de Valuadores A.C.

El presidente municipal solicitará por escrito a cada presidente de los organismos antes mencionados, que propongan un consejero y su respectivo suplente, quienes deben ser residentes en el municipio, de entre los cuales el presidente municipal designará a tres representantes con sus correspondientes suplentes y les entregará su nombramiento respectivo, dejando constancia de ello en la Secretaría del Republicano Ayuntamiento.

Estos representantes, así como los presidentes de las juntas vecinales durarán en su encargo dentro del Consejo por periodos de tres años contados a partir de la fecha de su designación, pudiendo ser designados de nueva cuenta al término de su encargo, hasta por una vez consecutiva. Sólo podrán ser designados nuevamente, una vez que haya transcurrido por lo menos un periodo de tres años.

Los consejeros deben tomar protesta ante el Ayuntamiento para el inicio de sus funciones.

SECCIÓN IV FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO

Artículo 420.- El Consejo será presidido por el Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y solamente en caso de su ausencia temporal, su respectivo suplente presidirá las reuniones del Consejo.

Artículo 421.- El secretario de actas y su respectivo suplente, serán los servidores públicos que designe el presidente municipal, quienes deben tener nivel de coordinador o superior a éste. Su función principal será la de elaborar y presentar para su aprobación, los proyectos de actas de las reuniones del Consejo.

Artículo 422.- El presidente del Consejo tendrá la representación legal del mismo.

Artículo 423.- El Consejo se reunirá cuando existan cambios proyectados o propuestos a la reglamentación en materia de desarrollo urbano, o cuando el Presidente lo

203

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



Justicia y Libertad
Centro, C. P. 66299
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5400 4400
www.sanpedro.gob.mx

MPA



considere necesario, previa convocatoria de su presidente. La convocatoria debe hacerse cuando menos 72 horas antes de la celebración de la reunión y notificarse por escrito o por medios electrónicos, de acuerdo con los datos proporcionados por los consejeros. El Consejo puede aprobar la fecha de la siguiente reunión o un calendario de reuniones ordinarias, para las cuales no será necesario formular convocatoria alguna, previa notificación de dicho calendario con la anticipación señalada en este artículo.

Artículo 424.- Las reuniones del Consejo, en primera o ulterior convocatoria, serán válidas con la presencia de más de la mitad de sus integrantes, en la que deben estar presentes por lo menos tres de los consejeros a que se refieren los incisos a) y b) del artículo 418 del presente del Reglamento, a fin de que la reunión sea legalmente válida y el Consejo pueda sesionar.

Artículo 425.- Los asuntos a tratar en la reunión serán propuestos por el presidente del Consejo, pero cualquiera de los integrantes presentes puede proponer la ampliación del orden del día de dicha reunión, previo a la notificación de la convocatoria.

Artículo 426.- Las decisiones se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes. Las votaciones serán económicas, salvo que la mayoría de los miembros presentes aprueben votaciones por cédula.

Artículo 427.- Los miembros del Consejo tienen derecho de voz y de voto, a razón de un voto por integrante.

El secretario de actas solamente tiene derecho de voz, en lo concerniente a los asuntos propios de su función.

Artículo 428.- El voto es indelegable y sólo podrá ser ejercido por el integrante del Consejo o, en caso de su ausencia, por su respectivo suplente.

Artículo 429.- Los cargos en el Consejo son honoríficos, por lo que no percibirán remuneración alguna por el desempeño de sus funciones y en el caso de los integrantes a que se refieren los incisos a) y b) del artículo 401 del presente Ordenamiento, no serán considerados servidores públicos.

Artículo 430.- El Consejo podrá emitir sus reglas internas de operación.

TÍTULO DÉCIMO CUARTO MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES, SANCIONES, INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



205

Artículo 431.- Para los efectos de esta Ley se considerarán medidas de seguridad la ejecución de ordenamientos que con fundamento en preceptos legales dicten las autoridades municipales a fin de evitar daños que puedan causar excavaciones, instalaciones, construcciones y obras en edificaciones públicas o privadas.

Dichas medidas tendrán la duración que resulte necesaria para la corrección de las irregularidades y serán ordenadas por las autoridades municipales competentes.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que para cada caso correspondan.

Artículo 432.- Corresponderá a la autoridad municipal inspeccionar e imponer las sanciones previstas en la Ley y este Reglamento y serán sujetos responsables:

- a. El propietario del inmueble;
- b. El poseedor o usufructuario del inmueble;
- c. Las empresas constructoras; y/o
- d. Los constructores independientes, que presten sus servicios profesionales a los propietarios, poseedores, o sus representantes para ejecutar o realizar cualquier obra de construcción.

Artículo 433.- Son sujetos responsables solidarios para los efectos de este Reglamento:

- I. El poseedor, usufructuario y/o desarrollador de un proyecto;
- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de infracción;
- III. Quienes con su conducta contravengan las disposiciones de la Ley y este Reglamento y demás disposiciones aplicables a las materias que en el mismo se regulan; y
- IV. Toda persona física o moral obligada conjuntamente con el propietario, poseedor y/o usufructuario del inmueble que se trate, a responder por algún proyecto de construcción, así como de la colocación, instalación, modificación y retiro de cualquier elemento mueble o inmueble que altere o modifique el paisaje urbano, en los términos de la Ley y este Reglamento.

Los responsables solidarios responderán por el pago de gastos y multas, por las infracciones cometidas a la Ley, este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

205

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MFR





Artículo 434.- La administración pública municipal tiene la facultad de obtener el cumplimiento de los actos administrativos válidos que, ante la rebeldía del obligado, tengan el carácter de forzosos.

206

Artículo 435.- La ejecución forzosa por la administración se podrá llevar a cabo mediante embargo o ejecución subsidiaria.

Tiene lugar a la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que, por no ser personalísimos, puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado. En este caso, la administración realizará el acto por sí o a través de las personas que determine y a costa del obligado.

El costo de la ejecución forzosa se considerará crédito fiscal, en los términos de las disposiciones fiscales vigentes en el estado.

Artículo 436.- Procederá la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

- I. Cuando un propietario afectado por un destino para infraestructura vial o hidráulica, se rehúse a permitir su ejecución o impida la utilización de los derechos de vía correspondientes;
- II. Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de lotes o predios sobre los que la autoridad competente, haya decretado ocupación parcial o total de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados;
- III. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso o signifiquen un riesgo para la vida, integridad física, bienes o entorno de las personas físicas o morales, aún sin que ésta se verifique o se haya verificado;
- IV. Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con la normatividad aplicable;
- V. Cuando los propietarios, poseedores o usufructuarios hayan construido en contravención a lo dispuesto por los planes, siempre que dichas obras se realizaran con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada;
- VI. Cuando agotado el procedimiento administrativo, el obligado no acate lo ordenado por la autoridad competente;
- VII. Cuando los propietarios de terrenos sin edificar se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura;

206

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



MFR



207

- VIII. Cuando los propietarios, poseedores o usufructuarios de inmuebles se rehúsen, incumplan o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique, las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que impongan los planes de desarrollo urbano para los lotes o predios ubicados en zonas de suelo estratégico; y
- IX. Cuando los propietarios, poseedores o usufructuarios de inmuebles se rehúsen, incumplan, o cumplan parcialmente, sin causa legal que lo justifique las obligaciones de dar, hacer o no hacer, en las condiciones de tiempo, modo y lugar que establezcan las resoluciones en materia de polígonos de actuación o reagrupaciones parcelarias que impongan el Plan o programas de desarrollo urbano aprobados.

Artículo 437.- La imposición de sanciones se hará previa audiencia del interesado y sin perjuicio de la responsabilidad que conforme a las leyes y reglamentos que corresponda al infractor.

Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la autoridad competente hará del conocimiento del Fiscalía General del Estado de Nuevo León los hechos que estime puedan constituir delito.

Artículo 438.- En el caso de que sea necesario demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia o autorización o en contravención a lo dispuesto por la Ley, el Plan o este Reglamento, el costo de los trabajos estará a cargo de los propietarios, poseedores y/o usufructuarios y las autoridades municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna.

Artículo 439.- Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en la oficina municipal que corresponda en un plazo no mayor de quince días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva.

CAPÍTULO II MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 440.- Son medidas de seguridad aplicables las siguientes:

- I. La suspensión total o parcial, temporal o definitiva de trabajos, servicios y operación donde cuando no se cuente con licencia de construcción vigente o ante la existencia de riesgo, en cuyo caso se suspenderá el área que presente riesgo o no cuente con licencia de construcción vigente;
- II. La clausura total o parcial, temporal o definitiva, de las construcciones, instalaciones, obras, edificaciones y operaciones, según la naturaleza del acto o hechos;

207

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.





208

- III. La desocupación o desalojo total o parcial de los inmuebles o edificaciones;
- IV. La orden, requerimiento y/o ejecución de actos, obras o cualquier otra medida tendiente a estabilizar la edificación, las excavaciones, las instalaciones, los taludes o cualquier otra obra para impedir que se ponga en riesgo la integridad física de personas, que se causen daños a los bienes de terceros, o bien, tendientes a que cese el riesgo o daño a terceros;
- V. La realización de obras pluviales que garanticen la seguridad de los habitantes del municipio;
- VI. La amonestación por escrito que haga la autoridad a una persona física o moral para que cumpla, en un tiempo determinado, con una disposición aplicable al caso concreto;
- VII. Demolición, retiro de instalaciones y restablecimiento de las cosas al estado en que se encontraban con anterioridad a los hechos, según corresponda;
- VIII. Prohibición de actos de utilización o de uso de edificaciones, predios o lotes; y
- IX. Las demás establecidas por la Ley, las leyes estatales y los demás reglamentos municipales.

Artículo 441.- Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución y de carácter preventivo. Se comunicarán por escrito al responsable para su inmediata ejecución, aplicándose sin perjuicio las sanciones que se impongan en la resolución correspondiente.

Si el o los responsables se rehusaren a cumplir las medidas de seguridad establecidas en este capítulo y no realizan los trabajos relativos en el tiempo estrictamente necesario, la autoridad municipal los realizará en rebeldía de los responsables, resultando a cargo de éstos los gastos originados. Dichos gastos tendrán carácter de crédito fiscal y se harán efectivos conforme al procedimiento administrativo de ejecución, con independencia de que se les apliquen las sanciones y se les exijan las demás responsabilidades legales a que haya lugar.

CAPÍTULO III INFRACCIONES

Artículo 442.- La violación de la Ley, el Plan o de este Reglamento, se considera una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.



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

208

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MfR



La violación por parte de cualquier servidor público a la Ley, el Plan o de este Reglamento, dará origen a la responsabilidad respectiva, en los términos que establece la legislación en la materia.

Son conductas violatorias e infracciones las siguientes:

- I. Realizar alguna edificación, instalación, construcción, demolición y/o excavación o cualquier obra, sin contar con la debida autorización o licencia correspondiente, expedida por la autoridad competente; o realizarla por la persona distinta a quien obtuvo la licencia o autorización, así como quien transfiera dicha licencia o autorización;
- II. Realizar sin permiso o autorización construcciones, instalaciones, excavaciones o cualquier otra obra en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común;
- III. Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos para ello. Cuando se realicen obras o construcciones en áreas con pendientes naturales del suelo mayores al 45% y ello sea prohibido por la Ley, se observará lo establecido en el numeral XXVIII del presente artículo, así como su respectiva sanción;
- IV. Continuar ejerciendo los derechos u obligaciones derivadas de una licencia o autorización una vez vencido el término de la misma, sin haberse obtenido su prórroga;
- V. Continuar realizando actos, actividades, obras u omisiones contrarios a lo ordenado por la Secretaría u otra autoridad competente, incluyendo, sin limitar, la orden de clausura de establecimiento, suspensión o demolición de obra y demás medidas de seguridad;
- VI. Cuando no se le permita al inspector, notificador o ejecutor realizar las visitas de inspección en los inmuebles en los que se haya ordenado la ejecución de una orden de visita o cuando se les obstruya realizar sus funciones;
- VII. Cuando no se lleven a cabo las medidas de seguridad y demás acciones que le sean requeridas por la autoridad competente en el término concedido o que dichos actos no se realicen en la forma, cantidad o con los materiales que se le indicaron en la resolución respectiva;
- VIII. Cuando no se le permita al inspector, notificador o ejecutor ejecutar la imposición de una sanción o medida de seguridad impuesta por la autoridad competente;





210

- IX. En los casos en que se continúe infringiendo disposiciones del Reglamento, la Ley, el Plan y demás disposiciones de la materia, no obstante que la autoridad competente haya notificado al infractor su conducta violatoria;
- X. No tener en el lugar de la obra o construcción los sanitarios portátiles que se requieren o permitir que los trabajadores o terceras personas utilicen las construcciones como dormitorios, con excepción de veladores o vigilantes;
- XI. Cuando no se respete o se obstaculice la circulación peatonal, los espacios públicos, las rampas ubicadas para el uso por personas con discapacidad o con necesidades especiales o cuando se ocupen los cajones de estacionamiento reservados para uso exclusivo de estas personas;
- XII. Presentar planos y documentos falsos o con información o datos falsos o alterados;
- XIII. Cuando se incumpla con las condiciones, obligaciones o requisitos establecidos en las licencias de construcción, uso del suelo, uso de edificación o autorizaciones para realizar obras, instalaciones, o cualquier otro acto relativo al desarrollo urbano o asentamientos humanos expedidos por la Secretaría o autoridad competente;
- XIV. Cuando no se respete la densidad o cualquiera de los lineamientos o sus variaciones legalmente autorizadas relativas a:
- a) Coeficiente de utilización de suelo;
 - b) Coeficiente de ocupación del suelo;
 - c) Coeficiente de absorción y área verde;
 - d) Alturas;
 - e) Remetimientos;
 - f) Cajones de estacionamiento, incluyendo los destinados para personas con discapacidad o necesidades especiales; y
 - g) Área de maniobra de estacionamiento.
- XV. Por causar contaminación al ambiente en los aspectos que sean competencia del Municipio establecidos en este Reglamento. Asimismo, cuando no se lleven a cabo las medidas de mitigación del estudio de impacto ambiental;

210

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



MFG



- XVI. Por establecer instalaciones móviles, transitorias o sin cimentación permanente en algún lote o predio, sin autorización de la Secretaría en caso de que se requiera por este Reglamento;
- XVII. Cuando se obstruyan o modifiquen las entradas y salidas de las áreas de estacionamiento que, conforme a la licencia o autorización respectiva, deben habilitarse en el área destinada para ello;
- XVIII. Realizar obras de urbanización en forma o calidad distinta a lo establecido en las disposiciones del Reglamento o el Plan que no hayan sido contempladas en los presentes incisos;
- XIX. Cuando por cualquier causa y sin autorización, se genere el empobrecimiento de cualquier zona o área natural, excepto las de las áreas de construcción u obras autorizadas;
- XX. Cuando se realicen cortes de terreno mayores a los autorizados en términos del Reglamento o el Plan;
- XXI. Cuando el responsable de las obras o su propietario no efectúe las restauraciones de las capas de suelo y sus coberturas vegetales afectadas, concluido el término concedido para ello;
- XXII. Cuando se efectúe el derrame de material de construcción o cualquier otro en los costados de las vialidades, calles, derechos o servidumbres de paso, o en las áreas de predios colindantes a los mismos;
- XXIII. Cuando no se efectúe el dique u obra de contención necesaria para impedir el arrastre de aguas abajo de cualquier material;
- XXIV. Cuando al realizarse cualquier obra o construcción se afecte la estabilidad del suelo, muros, bardas, edificaciones de predios o lotes colindantes o de la vía pública;
- XXV. Cuando se realice la construcción de edificaciones o excavaciones y éstas no sean aisladas o su aislamiento no sea adecuado, para garantizar y proteger a los peatones;
- XXVI. Cuando el propietario, poseedor o usufructuario de un inmueble, edificación u obra o cualquier otra construcción, no las conserven en buenas condiciones de seguridad, limpieza o en buen estado en sus muros, fachadas y banquetas o las tengan abandonadas, deterioradas o suspendidas, causando con ello deterioro a la imagen de la zona, no obstante el apercibimiento que se le notifique;



212

- XXVII. No respetar lo establecido en este Reglamento para las construcciones, edificaciones con valor histórico, artístico y cultural que se encuentran en la zona protegida con carácter de centro histórico descritas en el Plan y por este Reglamento;
- XXVIII. Cuando se realicen obras o construcciones en áreas con pendientes naturales del suelo mayores al 45% en caso de que ello sea prohibido por la Ley;
- XXIX. Cuando se obstruya o reencauce cualquier cañada o escurrimiento pluvial, salvo que previamente la Secretaría lo apruebe; o bien, cuando no se respete la franja de seguridad y protección que se establece en este Reglamento para las cañadas y escurrimientos pluviales o, en general, no se respeten las disposiciones para evitar o minimizar los riesgos hidrometeorológicos, en términos de la Ley y el Reglamento;
- XXX. Cuando la descarga pluvial de los techos o losas superiores de las edificaciones u obras descarguen o se precipiten sobre un lote, predio o edificación colindante;
- XXXI. Cuando el drenaje, escurrimiento pluvial o el agua de riego que se genere en un inmueble afecte o se conduzca en forma artificial hacia algún lote o predio colindante o cuando se obstruya el paso pluvial;
- XXXII. No presentar por escrito a la Secretaría el aviso de terminación de las obras o construcciones dentro del término establecido en este Reglamento;
- XXXIII. No tener a la vista una copia de la licencia, o una lona de un metro por un metro que describa el tipo de edificación, los metros cuadrados de construcción, las autorizaciones otorgadas o licencias expedidas por la autoridad municipal en los términos del presente Reglamento, así como no tener en el lugar de la obra los planos de construcción autorizados conforme al Reglamento;
- XXXIV. Cuando la edificación u obra no cumpla con los lineamientos relativos a la prevención de riesgos, accidentes, incendios, siniestros, seguridad, salidas de emergencia y protección.
- XXXV. Cuando se edifique una obra con especificaciones distintas a las contenidas en la licencia, planos y proyectos aprobados, sin previa autorización de la autoridad competente;
- XXXVI. Establecer o cambiar el uso del suelo o uso de edificación de un lote, predio, inmueble o edificación, sin previa autorización;
- XXXVII. Ampliar o adicionar usos del suelo o usos de edificación, distintos a los autorizados en el proyecto aprobado, sin contar previamente con la autorización de la autoridad competente;



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

212

M/R



213

- XXXVIII. Realizar obras, construcciones e instalaciones en días y horas fuera de los autorizados; y
- XXXIX. Para cualquier acción u omisión que contravengan lo dispuesto en la Ley, el Reglamento, el Plan o disposiciones generales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, distintos a los establecidos en las fracciones anteriores.

CAPÍTULO IV SANCIONES

Artículo 443.- Las autoridades competentes impondrán las sanciones a que se refiere el presente ordenamiento, independientemente de las responsabilidades civiles, penales o administrativas que resulten.

Son sanciones aplicables a los infractores de las disposiciones de la Ley, Plan y Reglamento, así como a los responsables a que se refieren los artículos 434 y 435 de este Reglamento, según corresponda:

- I. Amonestación;
- II. Multa;
- III. Clausura temporal o definitiva, parcial o total, de las instalaciones, construcciones y demás obras;
- IV. Suspensión temporal o definitiva, parcial o total, de trabajos o servicios;
- V. Prohibición de actos de utilización;
- VI. Revocación de las licencias o autorizaciones;
- VII. Demolición, retiro de instalaciones, y/o restablecimiento de las cosas a un estado igual o similar al que se encontraban con anterioridad a los hechos y
- VIII. Arresto administrativo en términos de la Ley.

En el caso que un mismo hecho, acto u omisión que constituya dos o más infracciones se castigará la infracción cuya sanción sea la mayor de las infracciones aplicables.

Artículo 444.- La autoridad competente podrá imponer cuantas medidas de seguridad y sanciones que crea conveniente, en una o en varias resoluciones, sin perjuicio de que se apliquen otras medidas de seguridad o se impute la responsabilidad civil o penal, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

213

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



MPG



214

El plazo de prescripción para el ejercicio del procedimiento administrativo para la determinación de infracciones y aplicación de sanciones será de dos años y empezará a computarse desde el día en que la autoridad tenga conocimiento de la infracción. Este plazo se suspenderá cuando se interpongan medios de defensa en contra de los actos que deriven de este procedimiento, desde la fecha en que se interpongan los citados medios de defensa hasta que se dicte la resolución definitiva de los mismos.

Artículo 445.- La amonestación consiste en la conminación por escrito que haga la autoridad a una persona física o moral para que cumpla en un tiempo determinado con una disposición aplicable al caso concreto.

Artículo 446.- En caso de reincidencia en la comisión de infracciones a las disposiciones de este Reglamento, o cuando el infractor no acate en tiempo y forma con las medidas que le hayan señalado, se le impondrá una multa del doble de la que le corresponda, por cada visita de inspección que se efectúe y se haga constar lo antes expuesto. Lo anterior sin perjuicio de que además se ordene la clausura definitiva, la revocación de las autorizaciones o licencias otorgadas, la suspensión o la demolición de las construcciones, obras o instalaciones, según corresponda.

Artículo 447.- La sanción consistente en multa se aplicará de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 452 del Reglamento, según la infracción cometida. El monto de las cantidades se entenderá que es aplicable en cuotas.

Artículo 448.- Se entenderá como multa la imposición de una sanción económica expresada en cuotas, con motivo del incumplimiento de cualquiera de las disposiciones del Plan, este Reglamento y cualquier disposición aplicable a la materia. Se entiende por cuota el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente al año que corresponda.

Lo anterior, sin perjuicio de que se aplique una o más de las medidas de seguridad o sanciones previstas en el artículo 442 de este Reglamento.

Artículo 449.- El pago de la multa impuesta como sanción no crea derecho alguno, ni extingue las demás sanciones, ni la obligación de cumplir con lo estipulado en la Ley, el Reglamento, el Plan y/o la(s) licencia(s) y autorización(es) correspondientes; y no obliga a la autoridad a otorgar la licencia o autorización de que se trate.

Las sanciones y medidas de seguridad serán sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal a la que puedan estar sujetos.

Artículo 450.- Las sanciones aplicables por las infracciones o conductas violatorias establecidas en el artículo 442 de este Reglamento, serán las siguientes:

- I. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción I del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa, la que se determinará

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

214



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 5400 4400
www.sanpedro.gob.mx

MUG



según el uso que se le pretenda dar, los metros cuadrados o lineales de construcción realizados, y la etapa de avance de la obra, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 450.1 contenida en esta fracción;

215

Para el presente caso, además de la multa, se aplicará también la suspensión de las obras, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de construcción correspondiente. En caso de no obtener la licencia de construcción para esas obras, se ordenará la demolición total de las mismas.

Tabla 450.1

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	USO UNIFAMILIAR						OTROS USOS		
	METROS CUADRADOS								
	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 400.99	401 a 699.99	Más de 700	1 a 49.99	50 a 99.99	Más de 99.99
CUOTAS									
Fracción I del artículo 442	100 a 199 más la sanción por etapa de avance	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 599 más la sanción por etapa de avance	600 a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,099 más la sanción por etapa de avance	1,100 a 1,399 más la sanción por etapa de avance	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,199 más la sanción por etapa de avance
Etapa 1 demoliciones	50 a 99	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	100 a 149	150 a 199	200 a 249
Etapa 2 excavaciones	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	150 a 199	200 a 249	250 a 299
Etapa 3 cimentaciones	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	200 a 249	250 a 299	300 a 349
Etapa 4 muros por cada nivel	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	250 a 299	300 a 349	350 a 399
Etapa 5 losa por cada nivel	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	300 a 349	350 a 399	400 a 449
Etapa 6 acabados por cada nivel	300 a 350	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	350 a 399	400 a 449	450 a 499
Etapa 7 obra terminada sin permiso por cada nivel	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 749	750 a 799	550 a 599	600 a 649	650 a 699

II. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción II del artículo 442 de este Reglamento se le sancionará con multa la que se determina, según el uso que se le pretenda dar, los m² o lineales de construcción realizados y la etapa de avance de la obra, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 450.II contenida en esta fracción;

Se aplicará también la suspensión de las obras, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de construcción correspondiente; en el caso de que no se obtenga la licencia de construcción para esas obras, se ordenará la demolición total de las mismas.

Tabla 450.2



San Pedro Garza García
GOBIERNO MUNICIPAL
Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66290
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

215

MP



216

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	USO UNIFAMILIAR						OTROS USOS		
	EN METROS CUADRADOS								
	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 249.99	250 a 400.99	401 a 699.99	Más de 700	1 a 49.99	50 a 99.99	Más de 99.99
CUOTAS									
Fracción II del artículo 442	100 a 199 más la sanción por etapa de avance	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 599 más la sanción por etapa de avance	600 a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,099 más la sanción por etapa de avance	1,100 a 1,399 más la sanción por etapa de avance	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,199 más la sanción por etapa de avance
Etapa 1 demoliciones	50 a 99	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	100 a 149	150 a 199	200 a 249
Etapa 2 excavaciones	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	150 a 199	200 a 249	250 a 299
Etapa 3 cimentaciones	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	200 a 249	250 a 299	300 a 349
Etapa 4 muros por cada nivel	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	250 a 299	300 a 349	350 a 399
Etapa 5 losa por cada nivel	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	300 a 349	350 a 399	400 a 449
Etapa 6 acabados por cada nivel	300 a 350	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	350 a 399	400 a 449	450 a 499
Etapa 7 obra terminada sin permiso por cada nivel	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 749	750 a 799	550 a 599	600 a 649	650 a 699

III. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción III del artículo 442 del Reglamento se le sancionará con multa la que se determina según el uso que se le pretenda dar a la edificación, los metros cuadrados o lineales de construcción realizados, así como la etapa de avance de la obra, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 452.III contenida en esta fracción;

Se ordenará también la demolición total de las mismas.

Tabla 450.3



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

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

216

MPA



217

USO UNIFAMILIAR EN METROS CUADRADOS							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
CUOTAS							
Fracción III del artículo 442	100 a 199 más la sanción por etapa de avance	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 599 más la sanción por etapa de avance	600 a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,099 más la sanción por etapa de avance	1,100 a 1,399 más la sanción por etapa de avance	1,400 a 2,000 más la sanción por etapa de avance
Etapa 1 demoliciones	50 a 99	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 400
Etapa 2 excavaciones	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 450
Etapa 3 cimentaciones	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 500
Etapa 4 muros por cada nivel	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 550
Etapa 5 losa por cada nivel	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 600
Etapa 6 acabados por cada nivel	300 a 350	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 650
Etapa 7 obra terminada sin permiso por cada nivel	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 749	750 a 799	800 a 850
EN BARDAS O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARA SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS							
metros lineales	1 a 49.99	50 a 99.99	Más de 99.99				
Cuotas	51 a 99	100 a 149	150 a 199				



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

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
 H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

217

Handwritten signature



216

OTROS USOS EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
CUOTAS								
Fracción III del artículo 442	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,199 más la sanción por etapa de avance	1,200 a 1,599 más la sanción por etapa de avance	1,600 a 2,199 más la sanción por etapa de avance	2,200 a 2,799 más la sanción por etapa de avance	2,800 a 3,999 más la sanción por etapa de avance	4,000 a 5,500 más la sanción por etapa de avance
Etapa 1 demoliciones	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 500
Etapa 2 excavaciones	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 550
Etapa 3 cimentaciones	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 600
Etapa 4 muros por cada nivel	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 650
Etapa 5 losa por cada nivel	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 700
Etapa 6 acabados por cada nivel	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 750
Etapa 7 obra terminada sin permiso por cada	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 749	750 a 799	800 a 849	850 a 999	1,000 a 1,050
EN BARDAS O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARÁ SEGÚN LOS METROS LINEALES								
m	1 a 49.99	50 a 99.99	Más de 99.99					
Cuotas	51 a 99	100 a 149	150 a 199					

- IV. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción IV del artículo 442 del Reglamento se le sancionará con multa de 250 a 2,000 cuotas. Se ordenará también la suspensión total de las obras, hasta en tanto se obtenga prórroga de la licencia o autorización correspondiente;
- V. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción V del artículo 442 del Reglamento, tratándose de construcciones u obras, se le sancionará con multa, según el uso que se le pretenda dar a la edificación, los metros cuadrados o lineales de construcción realizados, así como la etapa de avance de la obra, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 452.V contenida en esta fracción;

Se aplicará también la suspensión, demolición o clausura, según corresponda

Tabla 450.4 CONSTRUCCIONES U OBRAS



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

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

218

MP



219

USO UNIFAMILIAR EN METROS CUADRADOS							
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
CUOTAS							
Fracción V del artículo 442	100 a 199 más la sanción por etapa de avance	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 599 más la sanción por etapa de avance	600 a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,099 más la sanción por etapa de avance	1,100 a 1,399 más la sanción por etapa de avance	1,400 a 2,000 más la sanción por etapa de avance
Etapa 1 demoliciones	50 a 99	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 400
Etapa 2 excavaciones	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 450
Etapa 3 cimentaciones	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 500
Etapa 4 muros por cada nivel	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 550
Etapa 5 losa por cada nivel	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 600
Etapa 6 acabados por cada nivel	300 a 350	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 650
Etapa 7 obra terminada sin permiso por cada nivel	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 749	750 a 799	800 a 850
EN BARDAS O MUROS DE CONTENCIÓN SE SANCIONARA SEGÚN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS							
m	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99
Cuotas	51 a 99	100 a 149.99	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 400



Juárez y Libertad
 Centro, C. P. 66200
 San Pedro Garza García, N. L.
 T. +52 (51) 84004400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
 H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

219

Handwritten signature



220

OTROS USOS EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
CUOTAS								
Fracción V del artículo 422	200 a 399 más la sanción por etapa de avance	400 a 799 más la sanción por etapa de avance	800 a 1,199 más la sanción por etapa de avance	1,200 a 1,599 más la sanción por etapa de avance	1,600 a 2,199 más la sanción por etapa de avance	2,200 a 2,799 más la sanción por etapa de avance	2,800 a 3,999 más la sanción por etapa de avance	4,000 a 5,500 más la sanción por etapa de avance
Etapa 1 demoliciones	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 500
Etapa 2 excavaciones	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 550
Etapa 3 cimentaciones	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 600
Etapa 4 muros por cada nivel	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 650
Etapa 5 losa por cada nivel	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 700
Etapa 6 acabados por cada nivel	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 750
Etapa 7 obra terminada sin permiso por cada nivel	550 a 599	600 a 649	650 a 699	700 a 749	750 a 799	800 a 849	850 a 999	1000 a 1050
EN BARDAS O MUROS DE CONTENCION SE SANCIONARA SEGUN LOS METROS LINEALES CONSTRUIDOS								
m	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
Cuotas	51 a 99	100 a 149	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 450

- VI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción VI del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 1,250 a 10,000 cuotas por cada ocasión;
- VII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción VII del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 1,000 a 5,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 10,000 a 20,000 cuotas por cada ocasión;
- VIII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción VIII del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 1,250 a 10,000 cuotas por cada ocasión;

220

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MP



Juárez y Libertad
 Centro, C. P. 66290
 San Pedro Garza García, N. L.
 T. +52 (51) 8490 4400
 www.sanpedro.gob.mx



221

- IX. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción IX del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 250 a 1,000 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 1,250 a 10,000 cuotas por cada ocasión;
- X. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción X del artículo 442 del Reglamento se le sancionará con multa de 100 a 150 cuotas por cada ocasión;
- XI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XI del artículo 442 del Reglamento se le sancionará con multa de 200 a 400 cuotas por cada ocasión;
- XII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XII del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar se le sancionará con multa de 2,000 a 2,400 cuotas por cada ocasión; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 20,000 a 24,000 cuotas por cada ocasión. Lo anterior con independencia de las penas y demás sanciones que establezcan otros ordenamientos legales. Se aplicará también la suspensión de las obras o la demolición, según estime conveniente la autoridad competente;
- XIII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XIII del artículo 442 del Reglamento se le sancionará con multa, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados de construcción, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 450.XIII contenida en la siguiente fracción. Se aplicará también la suspensión de las obras; si la autoridad lo estima pertinente, se ordenará la demolición de las mismas;

Tratándose de uso de edificación o de uso del suelo, se ordenará la clausura del inmueble o bien se restituya el uso del mismo conforme a su uso antes autorizado.

Tabla 450. 5



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

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

221

MPG



222

USO UNIFAMILIAR EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99	
CUOTAS								
Fracción XIII del artículo 442	100 a 199	200 a 399	400 a 599	600 a 799	800 a 1,099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000	
OTROS USOS EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
CUOTAS								
Fracción XIII del artículo 442	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 3,999	4,000 a 5,500

XIV. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XIV del artículo 442 del Reglamento se le sancionará con multa por cada infracción, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados de construcción, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 450 XIV contenida en esta fracción;

XV. Se aplicará también la suspensión de las obras hasta en tanto no se lleve a cabo la modificación para cumplir con los lineamientos. También se podrá ordenar la demolición de las mismas para cumplir con los lineamientos, en caso de ser necesario;

Tabla 450 6

USO UNIFAMILIAR EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99	
CUOTAS								
Fracción XIV del artículo 442								
a.) CUS	0	0	0	0	0	0	0	0
b.) COS	0	0	0	0	0	0	0	0
c.) CAAV	100 a 199	200 a 399	400 a 599	600 a 799	800 a 1,099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000	
d.) Altura de las edificaciones u otras obras	200 a 500							
e.) Remetimiento frontal	200 a 500							
f.) Remetimiento posterior	200 a 500							
g.) Remetimiento lateral	200 a 500							
h.) Cajones de estacionamiento	150 por cada cajón faltante							
i.) Área de maniobra de estacionamiento								

222

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MP



223

OTROS USOS EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
CUOTAS								
a.) CUS	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 3,999	4,000 a 5,500
b.) COS	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 3,999	4,000 a 5,500
c.) CAAV	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 3,999	4,000 a 5,500
d.) Altura de las edificaciones u otras obras	400 a 1,000							
e.) Remetimiento frontal	400 a 1,000							
f.) Remetimiento posterior	400 a 1,000							
g.) Remetimiento lateral	400 a 1,000							
h.) Cajones de estacionamiento	350 por cada cajón faltante							
i.) Área de maniobra de estacionamiento	350 a 500							

- XVI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XV del artículo 442 del Reglamento se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas;
- XVII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XVI del artículo 442 del Reglamento se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas. Se ordenará además la demolición o retiro de las instalaciones;
- XVIII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XVII del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar se le sancionará con multa de 250 a 300 cuotas por cada ocasión. En los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 300 a 500 cuotas por cada inspección hasta en tanto habilite los accesos y salidas. También se aplicará la demolición en caso de no cumplir;
- XIX. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XVIII del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas por cada ocasión;
- XX. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XIX del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa, según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados de área afectada. Se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 450 XIX contenida en esta fracción;

Tabla 450 7



Juárez y Libertad
 Centro, C. P. 66299
 San Pedro Garza García, N. L.
 T. +52 (51) 8400-4490
 www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

223

MFG



224

USO UNIFAMILIAR EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99	
CUOTAS								
Fracción XIX del artículo 442	150 a 199	200 a 249	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 500	
OTROS USOS EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
CUOTAS								
Fracción XIX del artículo 442	250 a 299	300 a 349	350 a 399	400 a 449	450 a 499	500 a 549	550 a 599 600 a 650	

- XXI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XX del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa de 50 a 70 cuotas más 5 cuotas por m2 o fracción de área de corte;
- XXII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXI del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa de 100 a 250 cuotas más 1 cuota por m2 o fracción de área afectada;
- XXIII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXII del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa de 200 a 250 cuotas más 1 cuota por m2 o fracción de área afectada;
- XXIV. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXIII del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas. En los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 300 a 800 cuotas. La autoridad municipal estará facultada para efectuar el dique u obra de contención necesaria para impedir el arrastre de aguas abajo de cualquier material, cuyo costo será a cargo del propietario del inmueble y el cual tendrá el carácter de crédito fiscal;
- XXV. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXIV del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas. En los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 300 a 800 cuotas. La autoridad municipal estará facultada para proceder a la estabilidad del suelo, muros, bardas, edificaciones de predios o lotes colindantes o de la vía pública, cuyo costo será a cargo del propietario del inmueble y el cual tendrá el carácter de crédito fiscal;
- XXVI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXV del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas. En los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 300 a 800 cuotas;



224

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MPE



225

- XXVII.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXVI del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 150 a 400 cuotas. En los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 300 a 800 cuotas;
- XXVIII.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXVII del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas;
- XXIX.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXVIII del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 1,000 a 5,000 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 5,000 a 10,000 cuotas. Se ordenará también la demolición de las mismas. La autoridad municipal estará facultada para proceder a la demolición, cuyo costo será a cargo del propietario del inmueble y el cual tendrá el carácter de crédito fiscal;
- XXX.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXIX del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa de 500 a 1,000 cuotas. Se ordenará también la demolición de las mismas. La autoridad municipal estará facultada para proceder a la demolición, cuyo costo será a cargo del propietario del inmueble y el cual tendrá el carácter de crédito fiscal;
- XXXI.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXX del artículo 442 del Reglamento, en casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar se sancionará con multa de 100 a 300 cuotas; tratándose de inmuebles con otros usos se les sancionará con multa de 200 a 600 cuotas;
- XXXII.** A quien incurra en los hechos establecidos en la fracción XXXI del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas. En los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 200 a 600 cuotas;
- XXXIII.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXII del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 200 a 600 cuotas;
- XXXIV.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXIII del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo habitacional unifamiliar se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 200 a 600 cuotas;
- XXXV.** A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXIV del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso de suelo

225

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



MRE



habitacional unifamiliar, se le sancionará con multa de 200 a 300 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 1,000 a 5,000 cuotas;

226

- XXXVI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXV del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa que se aplicará conforme a los montos de la fracción I de este artículo;
- XXXVII. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXVI del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa según el uso que se le pretenda dar y los metros cuadrados del área utilizada, la que se aplicará dentro de los rangos que se indican en la tabla 442 XXXVI contenida en esta fracción;
- XXXVIII. Se aplicará también la clausura del establecimiento, la cual prevalecerá hasta que se obtenga la licencia de uso del suelo y/o de edificación, según corresponda, o bien se restituya el uso del inmueble conforme lo establece el Plan;

Tabla 450 8

USO UNIFAMILIAR EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TRATÁNDOSE DE USO DE EDIFICACIÓN O SUPERFICIE DE TERRENO TRATÁNDOSE DE USO DE SUELO	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	Más de 999.99	
	CUOTAS							
Fracción XXXVI del artículo 442	100 a 199	200 a 399	400 a 599	600 a 799	800 a 1,099	1,100 a 1,399	1,400 a 2,000	
OTROS USOS EN METROS CUADRADOS								
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TRATÁNDOSE DE USO DE EDIFICACIÓN O SUPERFICIE DE TERRENO TRATÁNDOSE DE USO DE SUELO	1 a 49.99	50 a 99.99	100 a 250.99	251 a 400.99	401 a 699.99	700 a 999.99	1,000 a 1,499.99	Más de 1,499.99
	CUOTAS							
Fracción XXXVI del artículo 442	200 a 399	400 a 799	800 a 1,199	1,200 a 1,599	1,600 a 2,199	2,200 a 2,799	2,800 a 3,999	4,000 a 5,500

- XXXIX. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXVII del artículo 442 del Reglamento, se le sancionará con multa que se aplicará conforme a los montos de la fracción XXXVI de este artículo;
- XL. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXVIII del artículo 442 del Reglamento, en los casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar se le sancionará con multa de 100 a 300 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 200 a 600 cuotas; y
- XLI. A quien cometa o sea responsable de las infracciones a que se refiere la fracción XXXIX del artículo 442 del Reglamento en los casos de inmuebles con uso del suelo habitacional unifamiliar se le sancionará con multa de 100 a 2,000 cuotas; en los casos de inmuebles con otros usos se le sancionará con multa de 500 a 5,000 cuota.

226

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MfG



San Pedro Garza García
GOBIERNO MUNICIPAL
Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 8490 4400
www.sanpedro.gob.mx



227

Artículo 451.- Para la aplicación de la sanción consistente en multa para los casos que se indican en el artículo 442 de este Reglamento, se tomará en cuenta lo siguiente:

- I. La capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia cuando una persona hubiera sido sancionada por contravenir una disposición de este Reglamento;
- II. La reincidencia se sancionará con la imposición del doble de la multa que corresponda a la infracción cometida, con independencia de las demás sanciones que resulten aplicables;
- III. Tratándose de uso de suelo o de edificación, se tomarán en cuenta los metros cuadrados utilizados que sean incompatibles con el uso de suelo asignado a dicho lote o predio por el Plan, Matriz de compatibilidad o licencias legalmente otorgadas; y
- IV. Si con la comisión de la infracción o hechos, se puso en riesgo la integridad física de personas, o si causaron daños a los bienes de terceras personas o del municipio;

CAPÍTULO V INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

Artículo 452.- La Secretaría, por conducto del personal adscrito, tendrá a su cargo la inspección y vigilancia del desarrollo urbano, a fin de verificar el cumplimiento de la Ley, Plan, Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia, así como ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer sanciones, para lo cual podrá ordenar que se realicen inspecciones en los lugares donde se estén llevando o se presuma se estén llevando a cabo construcciones, usos del suelo, usos de edificación o cualquier otra acción de crecimiento urbano u omisión que se opongan a lo dispuesto en la Ley, los Planes o en el presente Reglamento.

Las autoridades administrativas estatales y municipales, en el ámbito de su competencia conforme a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de la Ley, el Reglamento, Planes, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos. Lo anterior con el objetivo de aplicar los ordenamientos legales y las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

En cualquier tiempo la Secretaría tendrá la facultad de supervisar, mediante inspección, la ejecución y operación adecuada de las obras. Para llevar a cabo la supervisión, serán días hábiles todos los del año y horas hábiles las veinticuatro horas del día.

Artículo 453.- Para realizar visitas de inspección y vigilancia se debe proveer al personal comisionado con una orden escrita, debidamente fundada y motivada con firma

227

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.





228

autógrafa del titular de la autoridad que la expide. Dicha orden debe contener al menos lo siguiente:

- I. Fecha y lugar de su emisión;
- II. El nombre, denominación o razón social de la persona a quien va dirigido y su domicilio según datos manifestados ante la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León;
- III. El lugar que vaya a inspeccionarse;
- IV. El objeto de la visita; y
- V. El o los nombres de los servidores públicos autorizados para realizar la inspección y el nombre del personal técnico de apoyo.

Cuando se ignoren los datos de identificación de la persona a quien va dirigida la orden de inspección, bastará señalar el lugar del inmueble donde haya de realizarse la misma.

Artículo 454.- El personal autorizado, al iniciarse la inspección, se identificará debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia; exhibirá la orden respectiva, haciendo entrega de una copia de la misma, requiriéndola para que designe dos testigos. Si éstos no son designados o si los designados no aceptan servir como tales, el personal autorizado lo designará, haciendo constar esta situación en el acta que levante, sin que esta circunstancia invalide los resultados de la visita.

La persona con quien se entienda el personal autorizado estará obligada a permitir a éste el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos en la orden escrita, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de este Reglamento, el Plan, la Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 455.- De toda visita de inspección se levantará un acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada los hechos u omisiones que se hubieren observado durante la diligencia, asentando al menos lo siguiente:

- a. Nombre y domicilio de la persona con quien se entienda la diligencia;
- b. Ubicación del lote o predio u obra inspeccionada, señalando calle, número, colonia o población;
- c. Número y fecha del oficio de inspección que la motivó;
- d. Los datos de registro de licencias o autorizaciones correspondientes otorgadas, en caso de que sean exhibidos por la persona con quien se entienda la diligencia;

228

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5496 4400
www.sanpedro.gob.mx

MPE



229

- e. Se verificará que la obra coincida con lo autorizado por la Secretaría y quedará asentado en el acta;
- f. Se debe asentar cualquier irregularidad que se detecte;
- g. Describir los hechos o abstenciones, usos del suelo o usos de edificación, bienes muebles, personas y demás circunstancias que tengan relación con el objeto de la visita. En caso de obras o construcciones se debe asentar el avance en que se encuentren los trabajos con relación a los lineamientos de construcción;
- h. Descripción de los riesgos que se generan o pudieran generar con la ejecución de los trabajos detectados;
- i. Fecha y hora de inicio y terminación de la inspección;
- j. Nombre, cargo y firma o huella dactilar de las personas que atienden la diligencia;
- k. Nombre y domicilio de los testigos;
- l. Declaración de la persona con quien se entienda la diligencia, si quisiera hacerla; y
- m. Nombre y firma o huella dactilar de quienes intervinieron en la diligencia y así quisieron hacerlo.

Se entregará copia del acta al inspeccionado o a la persona que atiende la diligencia. Si el inspeccionado o los testigos se negaren a firmar el acta o a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en acta, sin que esto afecte su validez y valor probatorio.

Los hechos u omisiones consignados por el personal autorizado en las actas hacen prueba de la existencia de tales hechos o de las omisiones encontradas, salvo prueba en contrario.

Artículo 456.- La Secretaría podrá en todo momento solicitar el auxilio de la fuerza pública para llevar a cabo el cumplimiento de sus atribuciones. El auxilio de la fuerza pública consistirá en permitir el acceso al lugar visitado para estar en posibilidad de iniciar la diligencia de inspección y continuar la misma, así como brindar la seguridad necesaria del personal autorizado por la Secretaría para la ejecución de todos los actos que le permita realizar la Ley y el Reglamento.

CAPÍTULO VI PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Artículo 457.- Cuando del acta de inspección se desprendan presuntas infracciones a la Ley, planes, a este Reglamento y demás ordenamientos en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos o de desarrollo urbano, se emitirá el acuerdo administrativo de inicio del procedimiento, el cual se notificará al presunto infractor.

229

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



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



230

Dentro del término de diez días hábiles contados a partir del día siguiente al de su notificación, el presunto infractor debe manifestar por escrito lo que a su derecho convenga con relación a lo asentado en el acta de inspección y ofrecer las pruebas y alegatos de su intención.

Artículo 458.- Una vez transcurrido el termino para el ofrecimiento de pruebas y alegatos señalado por el artículo anterior, se procederá al desahogo de las pruebas ofrecidas, y los alegatos presentados, posteriormente se pondrá el procedimiento mediante acuerdo en estado de resolución, una vez emitido dicho acuerdo se dictara la resolución administrativa dentro de 20 días hábiles, determinando si se incurrió en infracción a los ordenamientos citados en el artículo que antecede, según los hechos detectados en la visita de inspección y las pruebas ofrecidas, ordenando e imponiendo la(s) sancione(s) que proceda(n), pudiéndose imponer la sanción de multa en la misma resolución o mediante acuerdo diverso.

Artículo 459.- En la resolución administrativa se determinarán, señalarán, confirmarán y adicionarán, las medidas que deban llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas y el plazo otorgado al infractor para cumplirlas, en cuyo caso no podrá ser inferior a 15 días hábiles.

El plazo otorgado en el párrafo anterior, podrá ser menor en caso de existir algún tipo de riesgo inminente o para evitar daños a terceros

Artículo 460.- Dentro de los 5-cinco días hábiles posteriores al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, éste debe comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo o los motivos por los cuales no ha dado cumplimiento; se entenderá que no ha cumplido en caso de falta de comunicación.

Artículo 461.- La Secretaría verificará el cumplimiento de los requerimientos anteriores, y si no se ha dado cumplimiento a los mismos, la Secretaría impondrá la(s) sanción(es) que procedan conforme a este Reglamento. Adicionalmente, la Secretaría impondrá aquellas sanciones que no se solventen por el cumplimiento de los requerimientos.

Artículo 462.- En los casos en que proceda, se dará vista al Ministerio Público Investigador por la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar delito(s).

Artículo 463.- En lo no previsto por la Ley y este Reglamento las notificaciones de los actos o resoluciones que expidan las autoridades administrativas municipales, se efectuarán conforme a lo establecido en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León vigente al momento de la notificación.

230

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66299
San Pedro Garza García, N. L.
T +52 (51) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

MPC



231

CAPÍTULO VII DENUNCIA, REPORTE O QUEJA CIUDADANA

Artículo 464.- Los residentes del municipio que tengan conocimiento de que se han autorizado o se están llevando a cabo actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de este Reglamento, a la Ley, a los planes de desarrollo urbano aplicables, y que por lo mismo resulten afectados, podrán interponer una denuncia ciudadana ante la Secretaría.

Ante la interposición de la denuncia ciudadana ante la Secretaría, ésta debe iniciar el procedimiento administrativo correspondiente y debe aplicar las medidas de seguridad y sanciones respectivas.

La denuncia ciudadana puede ser confidencial a solicitud del denunciante, en cuyo caso, la Secretaría mantendrá en resguardo y estricta confidencialidad el nombre y domicilio del denunciante.

Artículo 465.- Para el ejercicio de la denuncia ciudadana bastará un escrito con los siguientes datos:

- a. Nombre completo, domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado en el área metropolitana de Monterrey, acompañándose copia fotostática simple de una identificación oficial del denunciante;
- b. Nombre completo o denominación o razón social y domicilio del propietario o usuario del lote, predio o edificación dónde se realizan las conductas presuntamente infractoras, o cualquier otro dato útil que el denunciante crea conveniente para que permita su identificación;
- c. Los datos que permitan la localización e identificación del lote o inmueble en el que se realizan las conductas presuntamente infractoras;
- d. Los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas legales y reglamentarias que se considere están siendo violadas, con firma autógrafa del o los denunciantes;
- e. Podrá el denunciante presentar las pruebas que crea necesarias para sustentar la denuncia;
- f. En caso de que sean varios los denunciantes, cada uno deberá manifestar su nombre y domicilio, así como presentar copia fotostática simple de la identificación oficial de los denunciantes, debiendo designar un representante común y un domicilio común para oír y recibir notificaciones ubicado dentro del área metropolitana de Monterrey; y



Juárez y Ciudadad
Centro, C. P. 64200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (511) 5490 4490
www.sanpedro.gob.mx

231

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MPC



- g. Copias del escrito de denuncia y de los documentos que se acompañen a la misma para el traslado a la parte denunciada, si son varios los denunciados las copias de traslado serán para cada uno.

232

Artículo 466.- Una vez recibida la denuncia, la Secretaría constatará que se haya cumplido con los requisitos señalados en el artículo inmediato anterior. Posteriormente:

1. La Secretaría ordenará una visita de inspección que tenga por objeto verificar la existencia de los hechos denunciados;
2. La Secretaría levantará el acta correspondiente de la inspección; y
3. A más tardar el día siguiente de la visita de inspección y verificados los hechos denunciados a que se refiere el párrafo 1 de este artículo, la Secretaría debe notificar al presunto infractor de la existencia de la denuncia ciudadana y del acta de inspección, omitiendo los datos del denunciante por ser confidenciales;
 - a. Cuando de lo asentado en el acta de inspección, y mediante dictamen del perito de la materia, éste advierta la existencia de un riesgo para las personas o para sus bienes, se procederá a aplicar las medidas de seguridad que correspondan, sin perjuicio de continuar con el procedimiento de la denuncia;
 - b. Respetando el derecho de audiencia estipulado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el presunto infractor tendrá un término de 10-diez días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la notificación de la denuncia y acta de inspección, para que la conteste y ofrezca las pruebas que a su derecho convenga y formule alegatos por escrito respecto a lo denunciado y lo asentado en el acta de inspección; y
 - c. Una vez substanciado el procedimiento de denuncia y habiendo desahogado las pruebas y los alegatos, dictará la resolución que corresponda, determinando si se incurrió en infracción a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, en la Ley y en el Plan, tomando en cuenta los hechos detectados en la visita de inspección que se hubiera realizado, y considerando los hechos expuestos en la denuncia, las pruebas y alegatos ofrecidos, y lo que efectivamente resulte probado, ordenando e imponiendo las sanciones que procedan.

Cuando la denuncia se presente respecto de una autorización expedida por el Ayuntamiento, ésta se presentará ante dicha autoridad, en cuyo caso será la Comisión la encargada de desahogar la denuncia conforme al procedimiento anterior hasta la elaboración del dictamen que proponga la resolución de la misma, el cual será puesto a consideración y resolución del Ayuntamiento. La Comisión podrá solicitar el apoyo de la Secretaría para realizar la inspección y demás actos que estime convenientes.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. (52) (51) 5490-4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

232

MAG



Artículo 467.- Distinto a la denuncia a la que refiere este Reglamento, el ciudadano podrá presentar un reporte o queja al Centro Integral de Atención Ciudadana, de cualquier presunto incumplimiento a las disposiciones de la Ley, el Plan y este Reglamento, el cual debe ser verificado por la Secretaría a través de una inspección.

En caso de confirmarse lo asentado en el reporte o queja, la Secretaría dará inicio al procedimiento administrativo para establecer las infracciones, sanciones o medidas de seguridad a que hubiere lugar.

En caso de que el reporte o queja sea contra un funcionario público de la Secretaría, éste debe presentarse a la Secretaría de la Contraloría y Transparencia. En caso de que sea presentado ante el Municipio o cualquier otra área de la administración pública municipal éste debe ser turnado a la Secretaría de la Contraloría y Transparencia. El reporte o queja puede ser confidencial a solicitud del ciudadano.

CAPÍTULO VIII MEDIOS DE DEFENSA DE LOS PARTICULARES CONTRA ACTOS DE LA AUTORIDAD

SECCIÓN I RECURSO DE RECONSIDERACIÓN

Artículo 468.- Los actos o resoluciones de la autoridad municipal dictados en contravención a la Ley, al presente Reglamento y/o al Plan podrán ser impugnados por los interesados afectados mediante el recurso de reconsideración.

Artículo 469.- El plazo para interponer el recurso de reconsideración será de quince días hábiles, contados partir del día siguiente de aquel en que el interesado fue notificado o tuvo conocimiento del acto u omisión que motivó la inconformidad, lo que resulte primero.

Artículo 470.- El recurso se interpondrá ante la Secretaría y la sustanciación y resolución del mismo será competencia de su titular. Cuando el acto sea emitido por el Ayuntamiento debe ser interpuesto ante éste, en cuyo caso la sustanciación del recurso estará a cargo de la Comisión y quien dictaminará el proyecto de resolución para consideración y resolución del Ayuntamiento. La Comisión podrá solicitar el apoyo de la Secretaría para el desahogo del recurso y demás actos que estime convenientes.

Artículo 471.- El recurso debe presentarse por escrito en el cual se señale lo siguiente:

- a. La autoridad administrativa a quien se dirige;





234

- b. La fecha del escrito, nombre del recurrente, así como el domicilio para oír y recibir notificaciones el cual debe estar ubicado dentro del área metropolitana de Monterrey y el nombre de las personas autorizadas para oír y recibir notificaciones;
- c. Tratándose de apoderados legales, de personas analfabetas, personas con alguna discapacidad, personas morales o cualquiera que sea la situación, deben presentar los documentos que justifiquen la personalidad que le otorga el recurrente; el apoderado debe presentar copia de una identificación oficial con foto;
- d. El acto que recurre y la autoridad que lo expidió, así como la fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento;
- e. Señalar el incumplimiento a la Ley, el Reglamento, el Plan, o demás disposiciones o detallar lo que considere se está dejando de aplicar o se aplicó inexactamente, expresando los agravios que le cause el acto recurrido;
- f. Cuando existan terceros perjudicados se debe señalar su nombre y domicilio para emplazarlos, así como presentar una copia del escrito del recurso por cada uno de ellos. Se entiende por tercero perjudicado aquella persona que pudiera ser afectada de manera directa la esfera jurídica de sus derechos por la resolución de la autoridad municipal al tener un derecho incompatible con las pretensiones deducidas por el recurrente; y
- g. Las pruebas documentales que se ofrecen y que tengan relación inmediata y directa con el acto impugnado, con copia para los terceros perjudicados si los hubiere y firma autógrafa del recurrente.

Cuando no se acompañen los documentos que acrediten la personalidad del recurrente, las pruebas documentales ofrecidas o las copias ofrecidas para los terceros perjudicados, se le apercibirá para que en un plazo de 3 días hábiles, presente los documentos, y de no presentarlos, se le tendrá por no interpuesto el recurso.

Artículo 472.- Una vez admitido el recurso, recibida la última contestación de los terceros perjudicados o expirado su plazo de contestación, lo que resulte último, la autoridad municipal citará en un plazo no mayor a 10 días hábiles siguientes al recurrente y terceros perjudicados, mediante notificación personal, a una audiencia que será de admisión y desahogo de pruebas y presentación de alegatos, a la cual se debe comparecer por escrito. Las partes podrán ofrecer pruebas adicionales hasta 5 días hábiles antes de la fecha de celebración de dicha audiencia.

Artículo 473.- El recurso se desechará de plano cuando se presente fuera del término de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación del acto o resolución a impugnar, o por falta de firma autógrafa del o los promovente(s).

Artículo 474.- El recurso es improcedente:

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

234

MPC



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 8400 4600
www.sanpedro.gob.mx



235

- a. Contra actos que sean materia de otro recurso y que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo recurrente y contra el mismo acto impugnado o que ya se hubiese resuelto;
- b. Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del promovente;
- c. Contra actos consumados de un modo irreparable;
- d. Contra actos consentidos expresa o tácitamente;
- e. Contra actos que sean impugnados ante los tribunales que puedan tener por efecto modificar, revocar o nulificar el acto impugnado;
- f. Contra actos del presidente municipal, del Ayuntamiento o de otra autoridad municipal cuya naturaleza no sea en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial;
- g. Contra actos que resuelvan el recurso;
- h. Cuando no exista el acto impugnado;
- i. Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado o éste no pueda surtir efecto legal y material alguno; y
- j. Contra actos o resoluciones expedidos en cumplimiento de sentencias del Poder Judicial de la Federación o del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado.

Se entiende que el acto es consentido tácitamente cuando no se presente el recurso dentro del término que establece este Reglamento.

Artículo 475.- Se sobresee el recurso:

- I. Cuando el promovente se desista expresamente del recurso si es representante común, se entenderá que se desisten también sus representados;
- II. Si el agraviado fallece durante el procedimiento, siempre y cuando el acto recurrido sólo afecte a su persona; y
- III. Cuando durante la sustanciación del recurso aparezca o sobrevenga alguna de las causas de improcedencia previstas en el artículo inmediato anterior.

Artículo 476.- Una vez admitido a trámite el recurso, y se hubieren designado terceros perjudicados por el recurrente, o la autoridad municipal ante quien se tramite el recurso advierta la probable existencia de terceros perjudicados, se notificará el recurso y

235

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

MPG





copia de sus anexos a dichos terceros, quienes tendrán un plazo de 15 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación para exponer lo que a su derecho convenga y ofrecer las pruebas de su intención.

236

Artículo 477.- La autoridad que conozca del recurso debe resolver en un plazo no mayor a 15 días hábiles posteriores a la fecha de celebración de la audiencia de pruebas y alegatos respectiva. Dicha resolución tendrá por efecto:

- I. Confirmar el acto impugnado;
- II. Modificar el acto o resolución impugnada o
- III. Revocarlo total o parcialmente.

Artículo 478.- En la resolución del recurso se deben examinar todos y cada uno de los agravios y alegatos hechos valer por el recurrente y los argumentos, pruebas y alegatos ofrecidos por los terceros perjudicados, si hubieren comparecido, teniendo la autoridad la facultad de invocar hechos notorios. Cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado bastará con examinar ese agravio.

Artículo 479.- Es optativo para el particular promover el recurso o acudir directamente ante el Tribunal de Justicia Administrativa o Poder Judicial de la Federación a promover el juicio correspondiente.

CAPÍTULO I PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN

Artículo 480.- Conforme se modifiquen las condiciones relativas al desarrollo urbano, los asentamientos humanos y el ordenamiento territorial en el municipio, el presente Reglamento podrá ser modificado o actualizado.

Artículo 481.- Para garantizar la participación ciudadana en la revisión para la actualización del presente Reglamento, los propietarios o poseedores de lotes o predios ubicados en el territorio del municipio, tienen el derecho de formular por escrito sugerencias, ponencias o quejas en relación con la materia del mismo, mismo que deberá dirigirse al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento a fin de que informe al C. Presidente Municipal para que el Republicano Ayuntamiento tome la decisión correspondiente.

TÍTULO DÉCIMO QUINTO DE LOS TRÁMITES EN LÍNEA

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

236

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.





237

Artículo 482.- Para ciertos tramites señalados en la plataforma “Visor Urbano San Pedro”, les será optativo presentar su solicitud por ese medio localizable en la página oficial del Municipio.

Artículo 483.- Las notificaciones de los trámites en línea se harán a través de mensaje de datos con acuse de recibo en el buzón de trámites cuando se trate de prevenciones, requerimientos, solicitudes de informes o documentos y de actos administrativos que puedan ser recurridos.

La notificación electrónica de documentos digitales se realizará en el buzón de trámites en línea.

El acuse de recibo consistirá en el documento digital con la clave de identificación electrónica, que transmita el destinatario al abrir el documento digital que le hubiera sido enviado.

Las notificaciones electrónicas, se tendrán por realizadas cuando se genere el acuse de recibo electrónico en el que conste la fecha y hora en que el ciudadano se autenticó para abrir el documento a notificar, y surtirá sus efectos en ese mismo momento.

En caso de que no abra el documento digital en el plazo señalado, la notificación electrónica se tendrá por realizada al cuarto día hábil, contado a partir del día siguiente a aquél en que le fue enviado el referido aviso.

La clave de identificación electrónica municipal será personal, intransferible y de uso confidencial, por lo que el particular será responsable del uso que dé a la misma para abrir el documento digital que le hubiera sido enviado.

El acuse de recibo también podrá consistir en el documento digital con la clave de identificación electrónica que genere el destinatario del documento remitido al autenticarse en el medio por el cual le haya sido enviado el citado documento.

Las notificaciones electrónicas estarán disponibles en el portal de Internet establecido al efecto por la Secretaría, y podrán imprimirse para el interesado, dicha impresión contendrá un sello digital que lo autentifique.

Las notificaciones en el buzón serán emitidas anexando el sello digital correspondiente.

Artículo 484.- Los particulares podrán inconformarse en contra de las resoluciones dictadas dentro de los trámites electrónicos solicitados, a través del Recurso de Reconsideración en la forma y términos previstos dentro del capítulo VIII del presente Reglamento.



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

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

237

MTC



El sistema electrónico de trámites en línea, contará con un apartado para la interposición del recurso de reconsideración, en el que el recurrente, tendrá que cumplir, de forma electrónica acorde a los términos de este capítulo, con los requisitos exigidos para su interposición.

238

**TÍTULO DÉCIMO SEXTO
MATRIZ DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO**

Artículo 485.- Los cajones de estacionamiento podrán construirse hasta por la cantidad máxima permitida en la Matriz de Estacionamientos, el excedente para la solicitud de un mayor número de cajones de estacionamiento generará la obligación de realizar una aportación al Fideicomiso especialmente creado para una zona o distrito, el cual tendrá por objeto financiar obras de infraestructura, servicios y mejoras en el espacio público del distrito y/o los distritos colindantes donde se localice el lote o predio beneficiado, de no existir el Fideicomiso la Secretaria de Finanzas y Tesorería definirá el mecanismo de cobro.

El monto de la aportación será determinado por la Secretaria de Finanzas y Tesorería con apoyo de la Secretaria de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y las autoridades facultadas para tal fin.

Clave y Descripción de Uso y destino del terreno según el SCB-Superficie de Construcción Rentable m ² metros cuadrados		1	2	3
Clave	Descripción	Cajones de estacionamiento para vehículos requeridos	Unidad de medición	Requerimiento de Estacionamiento para bicicletas
1000	Habitacional Unifamiliar I	1	Por los primeros 150 m ² de SCB + 1 cajón adicional por	ninguno
1001	Habitacional Unifamiliar II	1	Por los primeros 150 m ² de SCB + 1 cajón adicional por	ninguno
1002	1002	1	Por cada unidad de vivienda de hasta 100 m ² de SCB	1 por cada 4 viviendas
1003	1003	2	Por cada unidad de vivienda de más de 100 m ² y hasta 250 m ² de SCB	
1004	1004	3	Por cada unidad de vivienda de más de 250 m ² y hasta 400 m ² de SCB	
1005	1005	4	Por cada unidad de vivienda de más de 400 m ² de SCB	ninguno
1006	1006	4	Por cada 2 o hasta 3 unidades de vivienda	
1007	1007	3	Por cada 4 o hasta 6 unidades de vivienda	
1008	1008	2	Por cada 7 o hasta 10 unidades de vivienda	ninguno
1009	1009	1	Por cada 11 o hasta 15 unidades de vivienda	
1010	1010	0	Por cada 16 o hasta 20 unidades de vivienda	
1011	1011	0	Por cada 21 o hasta 30 unidades de vivienda	ninguno
1012	1012	1	Por cada 31 o hasta 40 unidades de vivienda	
1013	1013	2	Por cada 41 o hasta 50 unidades de vivienda	
1014	1014	3	Por cada 51 o hasta 75 unidades de vivienda	ninguno
1015	1015	4	Por cada 76 o hasta 100 unidades de vivienda	
1016	1016	5	Por cada 101 o hasta 150 unidades de vivienda	
2000	Comercio	21	Por cada 100 m ² de SCB	1 por cada 1,000 m ² de SCB hasta en 1,000 m ²
2100	Centro de acopio de materias usadas	1	Por cada unidad de vivienda	1 por cada 2,000 m ² de área construida de no más de 30,000 m ²
2101	Centro de acopio de materiales de construcción	1	Por cada unidad de vivienda	1 por cada 2,000 m ² de área construida de no más de 30,000 m ²
2102	Centro de acopio de autos usados o chocados	1	Por cada unidad de vivienda	1 por cada 2,000 m ² de área construida de no más de 30,000 m ²
2103	Centro de distribución de materiales para la construcción	1	Por cada unidad de vivienda	1 por cada 2,000 m ² de área construida de no más de 30,000 m ²
2104	Centro de distribución de productos para el comercio o servicios	1	Por cada unidad de vivienda	1 por cada 2,000 m ² de área construida de no más de 30,000 m ²
2105	Centro de distribución de combustibles y otros servicios de petróleo	1	Por cada unidad de vivienda	1 por cada 2,000 m ² de área construida de no más de 30,000 m ²
2106	Centro de abastos de productos alimenticios	1	Por cada unidad de vivienda	1 por cada 2,000 m ² de área construida de no más de 30,000 m ²
2107	Centro de distribución de productos químicos	1	Por cada unidad de vivienda	1 por cada 2,000 m ² de área construida de no más de 30,000 m ²
2108	Industria y manufacturas	1	Por cada unidad de vivienda	1 por cada 2,000 m ² de área construida de no más de 30,000 m ²
2109	Centro de distribución de cerveza o bebidas	1	Por cada unidad de vivienda	1 por cada 2,000 m ² de área construida de no más de 30,000 m ²
2110	Centro de distribución de productos de higiene personal	1	Por cada unidad de vivienda	1 por cada 2,000 m ² de área construida de no más de 30,000 m ²
2111	Centro de distribución de productos de belleza	1	Por cada unidad de vivienda	1 por cada 2,000 m ² de área construida de no más de 30,000 m ²
2112	Centro de distribución de productos de salud	1	Por cada unidad de vivienda	1 por cada 2,000 m ² de área construida de no más de 30,000 m ²
2113	Centro de distribución de productos de limpieza	1	Por cada unidad de vivienda	1 por cada 2,000 m ² de área construida de no más de 30,000 m ²
2114	Centro de distribución de productos de alimentación	1	Por cada unidad de vivienda	1 por cada 2,000 m ² de área construida de no más de 30,000 m ²
2115	Centro de distribución de productos de cuidado personal	1	Por cada unidad de vivienda	1 por cada 2,000 m ² de área construida de no más de 30,000 m ²
2116	Centro de distribución de productos de cuidado personal	1	Por cada unidad de vivienda	1 por cada 2,000 m ² de área construida de no más de 30,000 m ²
2117	Centro de distribución de productos de cuidado personal	1	Por cada unidad de vivienda	1 por cada 2,000 m ² de área construida de no más de 30,000 m ²
2118	Centro de distribución de productos de cuidado personal	1	Por cada unidad de vivienda	1 por cada 2,000 m ² de área construida de no más de 30,000 m ²
2119	Centro de distribución de productos de cuidado personal	1	Por cada unidad de vivienda	1 por cada 2,000 m ² de área construida de no más de 30,000 m ²
2120	Centro de distribución de productos de cuidado personal	1	Por cada unidad de vivienda	1 por cada 2,000 m ² de área construida de no más de 30,000 m ²



San Pedro Garza García, N.L.
T +52 (51) 5400 3430
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

238

MRE



239

2220	Cigarras, puros			hasta es 5,000 m ² .
2221	panadería, tortillería			
2222	Farmacia	1	Por cada 24 m ² de SCR	1 por cada 3,000m ² de SCB de 5 000 m ² hasta 30,000 m ² .
2223	Productos naturalistas			1 por cada 3,000m ² por área excedente de es 30,000 m ²
2224	Herbarios			
2225	Alimentos para animales domésticos			
2226	Mascotas, animales domésticos			
2227	Muebles, electrodomésticos, línea blanca			
2228	Alfombras, cortinas			
2229	Artículos de decoración lámparas, candelis			
2230	Espesos, vidrios			
2231	Discos compactos, cintas, instrumentos musicales			
2232	Equipo y material fotográfico o cinematográfico			
2233	Aparatos y artículos deportivos			
2234	Aparatos médicos, aparatos ortopédicos			
2235	Óptica			
2236	Florería			
2237	Joyería			
2238	Relojería			
2239	Perfumería			
2240	Artesanías			
2241	Artículos de arte			
2242	Antigüedades			
2243	Artículos religiosos			
2244	Agencia de automóviles, motos o vehículos acuáticos sin taller mecánico			
2245	Plantas, viveros, invernaderos			
2300	Comercio al por menor en establecimientos que en lo individual benen entre 300 m ² y hasta 8,500 m ² de SCB			
2301	Mercedería, bonetería			
2302	Papel, cartón o vino nuevo			
2303	Envases			
2304	Artículos para oficina			
2305	Artículos electrónicos, computadoras, telefonía			
2306	Juguetería			
2307	Bicicletas y accesorios			
2308	Papelería, librería, revistería, envolturas de regalos			
2309	Artículos escolares			
2310	Tienda departamental			
2311	Tienda de autoservicio			
2312	Supermercado, mercado público			
2313	Frutas, legumbres			
2314	Carnicería, sazonchería, huevo, productos lácteos			
2315	Pescados, mariscos y productos marinos			
2316	Acarroses, ultramarinos			
2317	Dulcería, chocolatería, palettería, nevería, aguas frescas			
2318	Refrescos embotellados, agua purificada, hielo			
2319	Bebidas alcohólicas en envase cerrado, licorería, depósito, cervecería			1 track por cada 1,000m ² de SCB hasta los 5,000 m ² .
2320	Cigarras, puros			
2321	Panadería, tortillería			
2322	Farmacia	1	Por cada 22 m ² de SCR	1 por cada 3,000m ² de SCB de 5 000 m ² hasta 30,000 m ² .
2323	Productos naturalistas			1 por cada 3,000m ² por área excedente de es 30,000 m ²
2324	Herbarios			
2325	Alimentos para animales domésticos			
2326	Mascotas, animales domésticos			
2327	Muebles, electrodomésticos, línea blanca			
2328	Alfombras, cortinas			
2329	Artículos de decoración lámparas, candelis			
2330	Espesos, vidrios			
2331	Discos compactos, cintas, instrumentos musicales			
2332	Equipo y material fotográfico o cinematográfico			
2333	Aparatos y artículos deportivos			
2334	Aparatos médicos, aparatos ortopédicos			
2335	Óptica			
2336	Florería			
2337	Joyería			
2338	Relojería			
2339	Perfumería			
2340	Artesanías			
2341	Artículos de arte			
2342	Antigüedades			
2343	Artículos religiosos			
2344	Agencia de automóviles, motos o vehículos acuáticos sin taller mecánico			
2345	Plantas, viveros, invernaderos			
2400	Comercio al por menor en establecimientos que en lo individual benen menos de 300 m ² de SCB			
2401	Mercedería, bonetería			
2402	Papel, cartón o vino nuevo			
2403	Envases			
2404	Artículos para oficina			
2405	Artículos electrónicos, computadoras, telefonía			
2406	Juguetería			
2407	Bicicletas y accesorios			
2408	Papelería, librería, revistería, envolturas de regalos			
2409	Artículos escolares			
2410	Tienda departamental			
2411	Tienda de autoservicio			
2412	Supermercado, mercado público			
2413	Frutas, legumbres			



San Pedro Garza García
GOBIERNO MUNICIPAL
Jedrez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 3400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

239

MPC



240

2414	Carrocería, sabinchería, huevo, productos lácteos			
2415	Pescados, mariscos y productos marinos			
2416	Aparatos, ultramarinos			
2417	Dulcería, chocolatería, paletina, nevería, aguas frescas			
2418	Refrescos embotellados, agua purificada, hielo			
2419	Bebidas alcohólicas en envase cerrado, licorería, depósito, cervecería			1 rack por cada 100m ² de SCB hasta los 5,000 m ² .
2420	Cigarros, puros			
2421	Parafarmacia, farmacia	1	Por cada 20 m ² de SCR	1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² .
2422	Farmacia			
2423	Productos naturistas			
2424	Herbanos			1 por cada 500m ² por área excedente de los 30,000 m ² .
2425	Alimentos para animales domésticos			
2426	Mascotas, animales domésticos			
2427	Muebles, electrodomésticos, línea blanca			
2428	Alfombras, cortinas			
2429	Artículos de decoración lámparas, candiles			
2430	Espesjos, vidrios			
2431	Discos compactos, cintas, instrumentos musicales			
2432	Equipo y material fotográfico o cinematográfico			
2433	Aparatos y artículos deportivos			
2434	Aparatos médicos, aparatos ortopédicos			
2435	Óptica			
2436	Florería			
2437	Joyería			
2438	Religión			
2439	Perfumería			
2440	Artesanías			
2441	Artículos de arte			
2442	Antigüedades			
2443	Artículos religiosos			
2444	Agencia de automóviles, motos o vehículos acuáticos sin taller mecánico			
2445	Plantas, viveros, viveraderos			
2500	Comercio al por menor en establecimientos independientemente de su superficie construida			
2501	Materiales, equipo, maquinaria y acabados para la construcción			
2502	Acabados para la construcción sin patio de materiales ni venta de arenas, gravas o agregados similares	1	Por cada 20 m ² de SCR	
2503	Ferrería, herrería sin patio de materiales ni venta de arenas, gravas o agregados similares			1 rack por cada 1,000m ² de SCB hasta los 5,000 m ² .
2504	Combustibles y derivados del petróleo, excluyendo gasolineras			
2505	Gasolinera			1 por cada 2,000m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² .
2506	Gasera	1	Por cada bomba expendedora	
2507	Productos químicos, agropecuarios, industriales, fertilizantes, plaguicidas	1	Por cada 20 m ² de SCR	1 por cada 3,000m ² por área excedente de los 30,000 m ² .
2508	Agencia de automóviles, motos, vehículos acuáticos con taller mecánicos	1	Por cada 40 m ² de SCR	
2509	Lote de autos usados			
2510	Servicio	x		
2511	Refacciones, llantas, aceites, lubricantes	1	Por cada 20 m ² de SCR	
2512	Fuegos artificiales, explosivos	x		
3000	Servicios			
3010	Alimentos y Bebidas			
3011	Cafés			
3012	Comida rápida y para llevar			1 rack por cada 100m ² de SCB hasta los 5,000 m ² .
3013	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas			
3014	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	1	Por cada 10 m ² de SCB	1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² .
3015	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas con espectáculos			
3016	Bar, cantina			1 por cada 500m ² por área excedente de los 30,000 m ² .
3017	Servicio de banquetes, alquiler de mobiliario y equipo relacionado	1	Por cada 25 m ² de SCB	
3020	Cabarets y Centros Nocturnos			
3021	Cabaret	x		
3022	Centro nocturno, discoteca	1	Por cada 5 m ² de SCB	1 rack por cada 100m ² de SCB hasta los 5,000 m ² . 1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² . 1 por cada 500m ² por área excedente de los 30,000 m ² .
3023	Proscenio			
3024	Espectáculo con exhibición de personas desnudas	x		
3030	Casas de juego			
3031	Casinos, casas de apuestas, juegos de destreza y similares			
3032	Lotería, bingo	x		
3033	Videojuegos, juegos de mesa			
3040	De alojamiento			
3041	Hotel			1 rack por cada 100m ² de SCB hasta los 5,000 m ² .
3042	Hotel boutique con exclusivamente cuartos, restaurant	1	Por cada 2 habitaciones	
3043	Motel, posada	x		1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² .
3044	Internado, dormitorios de escuela			1 rack por cada 100m ² de SCB hasta los 5,000 m ² .
3045	Casa de asistencia en construcción existente	1	Por cada 4 habitaciones	
3046	Casa de asistencia en construcción nueva	x	Por cada 2 habitaciones	

240

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

Mpa



Libertad y Justicia
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5400 4430
www.sanpedro.gob.mx



241

3047	Adultos mayores, asilo, casa de reposo	1	Por cada 50 m ² de SCB	1 rect por cada 100m ² de SCB hasta los 5,000 m ² . 1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² . 1 por cada 500m ² por área excedente de los 30,000 m ² .
3050 Servicios bancarios y financieros				
3051	Aseguradora o arrendadora sin flota de autos	1	Por cada 15 m ² de SCB	1 rect por cada 100m ² de SCB hasta los 5,000 m ² .
3052	Banco, casa de cambio, caja de ahorro	1	Por cada 10 m ² de SCB adicionales a los primeros 10 m ² de SCB	1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² .
3053	Cajero automático sin sucursal bancaria	1	Por cada 15 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3054	Casa de empeño	1	Por cada 15 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3060 Prestación de servicios a empresas y particulares				
3061	Oficinas	1	Por cada 25 m ² de SCB	1 rect por cada 100m ² de SCB hasta los 5,000 m ² .
3062	Oficinas con flota de autos	1	Por cada 25 m ² de SCB	1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² .
3063	Control de plagas con almacenamiento de químicos	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente de los 30,000 m ² .
3064	Alquiler de automóviles	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3065 Servicios educativos privados				
3066	Jardín de niños	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 rect por cada 100m ² de SCB hasta los 5,000 m ² .
3067	Educación primaria y secundaria	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² .
3068	Preparatorias	1	Por cada 25 m ² de SCB	1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² .
3069	Universidades	1	Por cada 25 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente de los 30,000 m ² .
3070	Centros de investigación	1	Por cada 25 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente de los 30,000 m ² .
3071	Escuelas técnicas, artes, deportes, educación especial y similares	1	Por cada 25 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente de los 30,000 m ² .
3080 Servicios de salud				
3081	Consultorio médico dental	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 rect por cada 100m ² de SCB hasta los 5,000 m ² .
3082	Laboratorio médico dental	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² .
3083	Puesto de socorros	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3084	Centro de salud	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3085	Clínica	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3086	Hospital	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3090 Servicios de asistencia social				
3091	Guardería infantil	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 rect por cada 100m ² de SCB hasta los 5,000 m ² .
3092	Centro comunitario público no comercial	1	Por cada 40 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3100 Asociaciones civiles				
3101	Colegio de profesionistas, gremio, sindicato	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 rect por cada 100m ² de SCB hasta los 5,000 m ² .
3102	Club social	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3110 Servicios religiosos y mortuorios				
3111	Templo, iglesia, todas las religiones	1	Por cada 10 m ² de SCB	1 rect por cada 100m ² de SCB hasta los 5,000 m ² .
3112	Convento, seminario	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² .
3113	Funeraria	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3114	Cementerio, panteón	1	Por cada 40 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3115	Osarios, columbarios	1	Por cada 40 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3120 Servicios de recreación pasiva				
3121	Jardín botánico	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 rect por cada 100m ² de SCB hasta los 5,000 m ² .
3122	Cine	1	Por cada 10 m ² de SCB	1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² .
3123	Teatro, auditorio	1	Por cada 10 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3124	Renta de videos, videocub	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3125	Velódromo	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3126	Autódromo	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3127	Palenque	x		
3128	Lenzo charro	x		
3129	Centro de equitación	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 rect por cada 100m ² de SCB hasta los 5,000 m ² . 1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² . 1 por cada 500m ² por área excedente de los 30,000 m ² .
3130	Cortijo	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3131	Hipódromo	x		
3132	Estadio	1	Por cada 10 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3133	Arena	1	Por cada 10 m ² de SCB	1 rect por cada 100m ² de SCB hasta los 5,000 m ² . 1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² . 1 por cada 500m ² por área excedente de los 30,000 m ² .
3134	Zoológico	x		
3140 Servicios de recreación activa				
3141	Club deportivo recreativo	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 rect por cada 100m ² de SCB hasta los 5,000 m ² .
3142	Parque deportivo	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3143	Vistaosta, ciclismo	número		
3144	Patinadero, bolche	1	Por cada 10 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3145	Bilár	1	Por cada 10 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3146	Centro para eventos sociales	1	Por cada 10 m ² de SCB	1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² .
3147	Salón de fiestas infantiles	1	Por cada 10 m ² de SCB	1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² .
3148	Gimnasio, centro de adiestramiento físico	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3149	Golf	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3150	Campo de golf	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 por cada 500m ² por área excedente
3151	Campo o club de tiro	x		

241

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

Mpa



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66259
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (31) 5490 4400
www.sanpedro.gob.mx



242

3152	Cluz campestre con campo de golf	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 rack por cada 100m ² de SCB hasta os 5,000 m ² 1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² . 1 por cada 500 m ² por área excedente de os 30,000 m ²
3160 Servicios culturales				
3161	Biblioteca			
3162	Museo	1	Por cada 10 m ² de SCB	1 rack por cada 100m ² de SCB hasta os 5,000 m ²
3163	Galería de arte, sala de exposiciones			
3164	Observatorio astronómico	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² .
3165	Pinacoteca y acuario			
3170	Servicios de reparación y mantenimiento de vehículos			
3171	Taller mecánico, taller eléctrico			
3172	Taller de joyería y pintura			
3173	Vulcanizadora, acumuladores	1	Por cada 40 m ² de SCB	1 rack por cada 100m ² de SCB hasta os 5,000 m ² 1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² .
3174	Lavado, autolavado			
3180	Servicios para construcciones			
3181	Taller de herrería, carpintería, cancelería			
3182	Impermeabilización	1	Por cada 30 m ² de SCB	1 rack por cada 100m ² de SCB hasta os 5,000 m ²
3190	Servicios de reparación de otros artículos			
3191	Cerrajería, tapicería			
3192	Compostura de calzado, roca y sastrería			
3193	Reparación de aparatos electrodomésticos	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 rack por cada 100m ² de SCB hasta os 5,000 m ² 1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² .
3194	Taller de joyería y relojería			
3195	Servicios de limpieza			
3196	Timonería			
3197	Lavandería, planchacuría	1	Por cada 30 m ² de SCB	1 rack por cada 100m ² de SCB hasta os 5,000 m ²
3200	Servicios personales			
3201	Salón de belleza, peluquería, estética, decoración			
3202	Spa			
3203	Quiropodista	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 rack por cada 100m ² de SCB hasta os 5,000 m ²
3204	Aquilar de ropa			
3210	Servicios de asistencia a animales			
3211	Clinica veterinaria con o sin hospedaje	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 rack por cada 100m ² de SCB hasta os 5,000 m ²
3212	Estética, escuela			
3220	Servicios públicos			
3221	Edificios administración pública			
3222	Seguridad pública C4	1	Por cada 25 m ² de SCB	1 rack por cada 100m ² de SCB hasta os 5,000 m ²
3223	Caseta policía			
3224	C5, Seguridad estatal			
3225	Dormitorios para persona de servicios públicos y seguridad	1	Por cada 50 m ² de SCB	1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² . 1 por cada 500m ² por área excedente
3230	Terminales de transporte terrestre			
3231	Terminal de autobuses urbanos			
3232	Terminal de autobuses foráneos	1	Por cada 30 m ² de SCB	1 rack por cada 100m ² de SCB hasta os 5,000 m ² 1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² . 1 por cada 500m ² por área excedente de os 30,000 m ²
3233	Terminal de camiones de carga			
3234	Terminal de ferrocarriles			
3240	Servicios de transporte terrestre			
3241	Grúas y mudanzas	1	Por cada 30 m ² de SCB	1 rack por cada 100m ² de SCB hasta os 5,000 m ² 1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² . 1 por cada 500m ² por área excedente de os 30,000 m ²
3242	Estacionamiento de automóviles públicos	ninguno		
3243	Estacionamiento de automóviles privados	ninguno		
3244	Síto de taxis	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 rack por cada 100m ² de SCB hasta os 5,000 m ² 1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² . 1 por cada 500m ² por área excedente de os 30,000 m ²
3250	Servicios de transporte aéreo			
3251	Aeropista	x		
3252	Helipuerto	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 rack por cada 100m ² de SCB hasta os 5,000 m ² 1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² . 1 por cada 500m ² por área excedente de os 30,000 m ²
3253	Heliestación	ninguno		
3254	Helipunto	ninguno		
3260	Servicios de comunicaciones			
3261	Renta de internet			
3262	Correo apartado postal			
3263	Mensajería, paquetería	1	Por cada 20 m ² de SCB	1 rack por cada 100m ² de SCB hasta os 5,000 m ² 1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² . 1 por cada 500m ² por área excedente
3264	Estación de radio			
3265	Estación de televisión			
3266	Estudio de grabación			
3267	Tornes, antenas y otros equipos	ninguno		
3270	Servicios de almacenamiento			



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

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

242

MPA



243

3271	Renta de minibodegas de almacenamiento no industrial	1	Por cada 100 m ² o fracción menor de SCB	1 hect por cada 100m ² de SCB hasta los 5,000 m ² . 1 por cada 250m ² de SCB de 5,000 m ² hasta 30,000 m ² . 1 por cada 500m ² por área excedente de los 30,000 m ² .
4000	Tipo B1			
4001	Pesada			
4002	Mediana y ligera	1	Por cada 100 m ² o fracción menor de SCB	1 hect por cada 200m ² de SCB.
4003	Centro investigación tecnológica	1	Por cada 25 m ² de SCB	
5000	Espacio abierto y área verde			
5001	Aserraderos	x		
5003	Parque, jardín, plaza abierta pública	1	Por cada 200 m ² de superficie de terreno	
6000	Infraestructura			
6001	Infraestructura vial y obras complementarias			
6002	Infraestructura hidráulica			
6003	Infraestructura sanitaria			
6004	Infraestructura pluvial			
6005	Infraestructura eléctrica			
6006	Subestación eléctrica			
6007	Redes de distribución de gas			
6008	Redes de fibra óptica			
6009	Estación de transferencia de desechos			
6010	Planta de procesamiento de desechos			
6011	Deposito de desechos, relleno sanitario			

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El Reglamento de Zonificación y Usos y Destinos del suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- A partir de la entrada en vigor del presente Acuerdo los interesados en los trámites a que se refiere el tercer párrafo del artículo 299 que se reforma, contarán con un plazo improrrogable de 45 días hábiles para acudir a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León para solicitar la reactivación de dichos trámites a través de la obtención de la constancia de recepción de la documentación requerida en forma completa y correcta. De no acudir en ese plazo se producirá la caducidad de dichos trámites. La resolución en que se decrete la caducidad, en expediente presentados con menos de un año de antigüedad se notificará personalmente en el domicilio señalado para ello por los propios interesados y por estrados ubicados en la Secretaría en aquellos trámites con más de un año de antigüedad.

TERCERO.- Los asuntos que se encuentren en trámite a la entrada en vigor del presente Reglamento, continuarán su despacho conforme a las disposiciones jurídicas aplicables al momento de su inicio.

CUARTO.- Se abroga el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, el 13 de Octubre del 2014, que entro en vigor el 17 de Octubre del 2014.

QUINTO.- Difúndase el contenido del presente Reglamento en la Gaceta Municipal y el portal de Internet del Municipio en el hipervínculo www.sanpedro.gob.mx.



San Pedro Garza García
GOBIERNO MUNICIPAL
Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 3400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

243

M/Gr



244

En atención a los FUNDAMENTOS, ANTECEDENTES y CONSIDERACIONES vertidos en el cuerpo del presente dictamen, sometemos a consideración del pleno de este Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la aprobación del siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se APRUEBA el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la forma y términos establecidos en las CONSIDERACIÓN DÉCIMA QUINTA del presente dictamen que en la misma se describe, en la forma y términos señalados.

SEGUNDO. El Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León contenido en el presente dictamen, entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

TERCERO. Se derogan todas las disposiciones jurídicas municipales que se opongan a lo previsto en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

CUARTO. Mándese publicar íntegramente el presente dictamen, así como su ANEXO 2 en el Periódico Oficial del Estado. Hágase posteriormente su difusión a través de la Gaceta Municipal y en la Página de Internet del Municipio en el hipervínculo www.sanpedro.gob.mx en términos de los artículos 35 A fracción XII, 98 fracción XIX y 222 tercer párrafo de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León..

QUINTO. Se instruye al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento para que notifique por medio de la dependencia a su cargo, el contenido del presente dictamen y su ANEXO 2 a los ciudadanos que presentaron opiniones, planteamientos o propuestas, como contestación de ésta autoridad municipal a sus propuestas presentadas dentro del periodo de Consulta Pública, en la dirección de correo electrónico que fue proporcionado por el ciudadano, y en aquellos casos donde no se señaló correo electrónico, se realizará la notificación de manera personal en el domicilio señalado para tal efecto.

SEXTO. Se instruye al Secretario del Republicano Ayuntamiento para que a través de la dependencia correspondiente ponga a disposición del público en la página de Internet del Municipio www.sanpedro.gob.mx, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.



Juárez y Libertad
Carretera, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 9400 2400
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento
H. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN, A 10 DE DICIEMBRE DEL 2021.

244



245

SÉPTIMO. Notifíquese el presente acuerdo a la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, y a la Dirección General de Tecnologías dependiente de la Secretaría de Administración, para su conocimiento y exacto cumplimiento del presente Acuerdo.

OCTAVO. Se instruye al C. Presidente Municipal y al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento para que de inmediato lleven a cabo el exacto cumplimiento del presente Acuerdo.

NOVENO. 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 10 de diciembre del 2021.

Así lo dictaminan y firman los integrantes de la

**COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN
DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA,
NUEVO LEÓN.**

Martha Reynoso

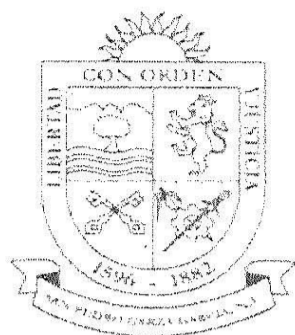
**C. MARTHA MARÍA REYNOSO ELIZONDO
SÍNDICA SEGUNDA Y PRESIDENTA DE LA COMISIÓN
(A FAVOR)**

[Firma]
**C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR
VALDEZ
CUARTO REGIDOR
Y SECRETARIO DE LA COMISIÓN
(A FAVOR)**

[Firma]
**C. JOSÉ ANTONIO RODARTE
BARRAZA
DÉCIMO REGIDOR
Y VOCAL DE LA COMISIÓN
(A FAVOR)**

ULTIMA FOJA 245/245 DEL DICTAMEN NÚMERO CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento, QUE CORRESPONDE A FIRMAS DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN.





**San
Pedro
Garza
García**

GOBIERNO MUNICIPAL

ANEXO 2

CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN NÚMERO
CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de
Reglamento



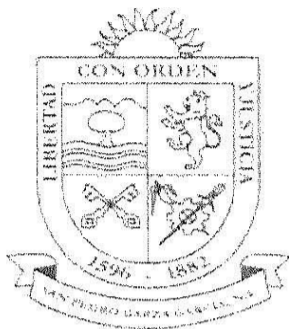
Justicia y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 5400-3499
www.sanpedro.gob.mx

ANEXO 2 del Dictamen Número CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento

MPC



2



**San
Pedro
Garza
García**

GOBIERNO MUNICIPAL

**ANÁLISIS Y RESPUESTA A LAS
OPINIONES, PLANTEAMIENTOS Y
PROPUESTAS RECIBIDAS DURANTE LA
CONSULTA PÚBLICA**



Juarez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 8490 4400
www.sanpedro.gob.mx

ANEXO 2 del Dictamen Número CGR 2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento

MPa

**ANEXO 2
ANÁLISIS Y RESPUESTA A LAS OPINIONES, PLANTEAMIENTOS Y PROPUESTAS RECIBIDAS DURANTE LA CONSULTA PÚBLICA**

No.	Nombre	Opinión, planteamiento o propuesta	Conclusiones de la opinión técnica	Sentido de la respuesta del dictamen técnico
1	Ricardo Francisco Pozas Garza	Los verificadores responsables de trámite están a cargo del trámite. ¿Por qué también están a cargo de la obra? ¿No debería ser responsabilidad del dueño, arquitecto, contratista, o usuario? Creo deberíamos de dejar al verificador responsable a enfocarse en ingresar bien el trámite y realizar adecuadamente todo ese proceso, eliminando sus responsabilidades en la obra.	El planteamiento presentado dentro de la consulta pública no corresponde a una propuesta específica para modificar un dispositivo en particular del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que resulta improcedente tomarlas en cuenta	IMPROCEDENTE
2	Ricardo Francisco Pozas Garza	El Reglamento actual estipula como mínimo una visita en la terminación de la obra. Para garantizar el apego a las disposiciones de la Secretaría, e incentivar a los ciudadanos a cumplir antes de que se llegue al punto de una multa o sanción tal como la suspensión de una obra, propongo estipular como mínimo una visita intermedia a obras de construcción nueva.	El planteamiento presentado dentro de la consulta pública corresponde a una propuesta específica, de procesos de inspección que actualmente ya se realizan de acuerdo a los manuales de procedimientos según lo estipulado en el CAPITULO V, de INSPECCIÓN Y VIGILANCIA, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, no implica cambios para modificar un dispositivo en particular del presente reglamento en consulta.	PARCIALMENTE PROCEDENTE
3	Ricardo Francisco Pozas Garza	Para beneficio del ciudadano, propongo algún sistema o manera de notificar al ciudadano acerca de la proximidad de la caducidad de su licencia de obra. Esto permite al ciudadano pedir la prórroga correspondiente o resolver la situación antes de que se convierta en un problema o una multa. Para trámites que maneje un verificador responsable, podríamos asignar la responsabilidad de informar al ciudadano del vencimiento de su licencia cuando sea próxima, es decir, le queden menos de dos meses de vigencia. En otros trámites, ¿Podríamos pedir esto a la Secretaría? La notificación podría ser por medio digital. Es posible que incluso se pueda automatizar por parte de la Secretaría.		PARCIALMENTE PROCEDENTE



MPC

<p>4 Ricardo Francisco Pozas Garza</p>	<p>En tema de montos y cuotas a pagar por uso de ventanilla exprés y verificador responsable, ¿van a haber? Y si sí, ¿cuáles son? Para fines de transparencia con ciudadanos y con verificadores responsables, podemos esclarecer cuáles van a ser los montos a cobrarse por utilizar la ventanilla exprés, para los verificadores responsables, el costo por estar en el pedión.</p>	<p>El contenido del planteamiento de cobrar por el uso de ventanilla exprés y trámites en línea, no es materia de regulación del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León en consulta, sino que es a través del acuerdo que aprueba el Republicano Ayuntamiento para definir las cuotas y tarifas de cada servicio prestado a través de la Administración Pública Municipal y organismos descentralizados y desconcentrados.</p> <p>Si se contempla en el Reglamento en consulta en el artículo 413 definiendo las funciones y atribuciones específicas del verificador responsable de trámite. En el artículo 414 del Reglamento en consulta se enlistan los requisitos que deberá cumplir para obtener la acreditación.</p>	<p>PARCIALMENTE PROCEDENTE</p>
<p>5 Ricardo Francisco Pozas Garza</p>	<p>Si queremos que el verificador responsable de trámite se concentre en el ingreso de trámites, deberíamos evitar asignarle responsabilidades de inspección y verificación durante el curso de la obra. Durante y después del curso de la obra, el dueño, contratista, o usuario, como sea aplicable, debería ser responsable del manejo de la misma, el Verificador debería únicamente ser responsable del trámite o trámites ingresado(s). También deberíamos definir claramente la duración que tiene el registro y carnal del Verificador Responsable. Agregar también que el Verificador Responsable debe perder su registro si lo recibe de manera ilegítima, ya sea al recibirlo usando datos falsos o bien haciendo alguna especie de trampa. Finalmente, deberíamos permitir al Verificador Responsable la opción de renunciar a su registro si así lo dispone, sin perder el derecho a volver a recibirlo posteriormente, pero únicamente cuando no tenga trabajo a su cargo.</p>	<p>El planteamiento presentado dentro de la consulta pública no corresponde a una propuesta específica para modificar un dispositivo en particular del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que resulta improcedente tomarlas en cuenta.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p>
<p>6 Ricardo Francisco Pozas Garza</p>	<p>Para asegurarnos de que el interesado en ser Verificador Responsable de Trámite cumpla con lo estipulado, ¿podremos estipular alguna examinación redactada por parte de la Secretaría como requisito para obtener el dictamen favorable por parte de la Secretaría? De esta manera robustecemos los estándares del programa y nos aseguramos de que el interesado verdaderamente conozca el Reglamento y la demás normatividad aplicable.</p>	<p>Si se contempla en el Reglamento en consulta en el artículo 413 definiendo las funciones y atribuciones específicas del verificador responsable de trámite. En el artículo 414 del Reglamento en consulta se enlistan los requisitos que deberá cumplir para obtener la acreditación.</p>	<p>PROCEDENTE</p>



MP

7	Rogelio Castillo Santoyo	Recomiendo que se revise el uso del suelo para el área de Tampiquio, especialmente para Lázaro Garza Ayala entre Sunchale y 20 de noviembre.	El planteamiento presentado dentro de la consulta pública del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, no corresponde a una propuesta específica para modificar un dispositivo en particular, advirtiéndose además que contiene elementos que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contempla dentro del proceso de actualización o modificación a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.	IMPROCEDENTE
8	Ricardo Francisco Pozas Garza	El Artículo 418 contiene temas de estacionamientos y de estudios técnicos, pero se encuentra dentro de la sección de verificadores responsables. Para fines de estructura, propongo separar a este artículo en dos piezas, una respecto estacionamientos y otra respecto estudios técnicos y poner a estos dos nuevos artículos en los lugares correspondientes del reglamento, eliminando el artículo 418, que quedaría vacío. De esta manera se mejora la estructura del reglamento propuesto.	Se depuró el documento sometido a consulta conllevando las fallas de ortografías, el estilo, numeración. No obstante la inapropiada de los planteamientos en cuestión, las observaciones del participante en cuanto a referencias imprecisas o remisiones a otros numerales o capítulos no relacionados con la disposición señalada, serán tomadas en cuenta para mejorar la versión final del proyecto de reglamento que será sometido a consideración a aprobación.	PROCEDENTE
9	Ricardo Francisco Pozas Garza	El Artículo 418 contiene temas de estacionamientos y de estudios técnicos, pero se encuentra dentro de la sección de verificadores responsables. Para fines de estructura, propongo separar a este artículo en dos piezas, una respecto estacionamientos y otra respecto estudios técnicos, y poner a estos dos nuevos artículos en los lugares correspondientes del reglamento, eliminando el artículo 418, que quedaría vacío. De esta manera se mejora la estructura del reglamento propuesto.	Se depuró el documento sometido a consulta conllevando las fallas de ortografías, el estilo, numeración. No obstante la imprecisión de los planteamientos en cuestión, las observaciones del participante en cuanto a referencias imprecisas o remisiones a otros numerales o capítulos no relacionados con la disposición señalada, serán tomadas en cuenta para mejorar la versión final del proyecto de reglamento que será sometido a consideración a aprobación.	PROCEDENTE
10	Ricardo Francisco Pozas Garza	Para esclarecer la fórmula de los aprovechamientos optativos, propongo definir más claramente al variable "PCI", "porcentaje del costo del terreno." ¿Qué porcentaje es? ¿100%? ¿10%? Esto en artículos 147 y 150.	Es procedente la propuesta planteada en la consulta al Reglamento ya que se incorporó en el artículo 148 y 151 del Reglamento para quedar como sigue: El Porcentaje del Costo del Terreno será del 10%, estos podrán ser mayores o menores según lo establezca el Plan o Programa Parcial correspondiente.	PROCEDENTE



MP

11	Ricardo Francisco Pozas Garza	<p>Para conveniencia y beneficio del ciudadano, la Secretaría debería darle la opción de ser notificado por medio digital sobre el estatus y resultado de sus trámites. Añadir esta opción no parecería eliminar la opción de notificación vía física presencial. Añadir esta opción significaría el proceso de notificación para beneficio de Secretaría y de ciudadano. También debería reducir la carga de trabajo de los notificadores de la Secretaría, ahorrando tiempo y recursos.</p>	<p>Si se contempla en el Reglamento en consulta en el artículo 413 definiendo las funciones y atribuciones específicas del verificador responsable de trámite. En el artículo 414 del Reglamento en consulta se enlistan los requisitos que deberá cumplir para obtener tal acreditación.</p>	<p>PARCIALMENTE PROCEDENTE</p>
12	Ricardo Francisco Pozas Garza	<p>Los trámites requieren de muchos documentos y requisitos a cuales la Secretaría ya tiene acceso. Para facilitar el proceso del trámite al ciudadano y reducir la cantidad de papelería que se maneja, propongo reducir o eliminar los requisitos para trámites a los cuales la Secretaría ya debería de tener acceso, y cuestionar el número de planos y otros documentos que la Secretaría exige para trámites. Esto para beneficio del ciudadano en la simplificación de requisitos y la Secretaría en la reducción de tamaño de expedientes y papelería.</p>	<p>Si se contempla en el Reglamento en consulta en el artículo 413 definiendo las funciones y atribuciones específicas del verificador responsable de trámite. En el artículo 414 del Reglamento en consulta se enlistan los requisitos que deberá cumplir para obtener tal acreditación.</p>	<p>PARCIALMENTE PROCEDENTE</p>
13	Ricardo Francisco Pozas Garza	<p>Para combatir la asimetría de información y garantizar la integridad del programa de verificadores responsables, castigar la obligación de mantener en público al registro de verificadores responsables para que todo ciudadano conozca exactamente quienes son. De esta manera se beneficia el ciudadano y se fortalece la integridad y transparencia del programa de verificadores responsables.</p>	<p>Si se contempla en el Reglamento en consulta en el artículo 413 definiendo las funciones y atribuciones específicas del verificador responsable de trámite. En el artículo 414 del Reglamento en consulta se enlistan los requisitos que deberá cumplir para obtener tal acreditación.</p>	<p>PARCIALMENTE PROCEDENTE</p>



MFR

14	Ricardo Francisco Pozas Garza	Propuesta para simplificar el proceso al ciudadano en caso de que sea necesario un alineamiento vial o número oficial como parte de otro trámite (ej. para construir). De esta manera el ciudadano solo tiene que ingresar un trámite o solicitud en vez de varios, simplificando la labor del trámite al ciudadano y eliminando la necesidad de ingresar múltiples trámites para un mismo resultado... Para beneficio de ciudadano y Secretaría.	Si se contempla en el Reglamento en consulta en el artículo 413 definiendo las funciones y atribuciones específicas del verificador responsable de trámite. En el artículo 414 del Reglamento en consulta se enlistan los requisitos que debiera cumplir para obtener tal acreditación.	PARCIALMENTE PROCEDENTE
15	Daniela Gómez	S/C. No se anexaron archivos ni documentos con propuestas.	El planteamiento presentado dentro de la consulta pública no corresponde a una propuesta específica para modificar un dispositivo en particular del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que resulta improcedente tomarlas en cuenta.	IMPROCEDENTE
16	Laura Campuzano	Buenas tardes, en muchos artículos que proponen remiten a un plano pero su propuesta no nos dice en donde vemos o consultamos ese plano. ¿Podrían pasarme la liga del plano E4 y especificar de cuál Plan hablan? Ejemplo: Artículo 88.- Para las zonas que expresamente determina el plano E4 del Plan sin límite de altura, las edificaciones ahí ubicadas no estarán sujetas a restricción de altura máxima de la edificación.	El planteamiento presentado dentro de la consulta pública no corresponde a una propuesta específica para modificar un dispositivo en particular del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que resulta improcedente tomarlas en cuenta.	IMPROCEDENTE
17	Laura Campuzano Volpe	Mis estimados, buenas tardes Revisando el reglamento propuesto, veo que les falta una columna a la izquierda donde aparece el artículo original, en la columna que sigue a la derecha, aparece su propuesta y en la tercera columna debemos escribir nuestra propuesta. ¿Podrían agregar la primera columna a su izquierda con la versión original del artículo?	El planteamiento presentado dentro de la consulta pública no corresponde a una propuesta específica para modificar un dispositivo en particular del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que resulta improcedente tomarlas en cuenta.	IMPROCEDENTE



18	Laura Campuzano Volpe	Buenos día, estoy leyendo el Reglamento de Zonificación y Usos de suelo y constantemente remite al plano E2. Me pudieran enviar la liga a dicho plano para entender bien este reglamento que proponen? Otra cosa, en ese plano E2 ya se plasman los cambios que esta administración propone o cómo debo leerlo?	Se depuró el documento sometido a consulta corrigiendo las fallas de ortografías, el estilo, numeración. No obstante la improcedencia de los planteamientos en cuanto a referencias imprecisas o remisiones a otros numerales o capítulos no relacionados con la disposición señalada, serán tomadas en cuenta para mejorar la versión final del proyecto de reglamento que será sometido a consideración a aprobación.	PARCIALMENTE PROCEDENTE
19	Laura Campuzano Volpe	Buenos día, espero que resuelvan mi duda. En el artículo 35 del reglamento que esta a consulta y cito a continuación se hace referencia al plano E3 ¿en donde encuentro dicho plano? Artículo 35.- Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales con uso distinto al habitacional, consideradas como compatibles con las zonas habitacionales unifamiliares, tendrán que seguir todos los lineamientos de la zona habitacional en la que se encuentran, incluyendo los lineamientos de COS, CAAY y de forma urbana (altura máxima, alineamientos y remiñimientos), con excepción al CUS máximo para estas edificaciones, el cual será de 1.0 veces. Cuando se trate de edificaciones de estacionamientos privados, la altura máxima no debe exceder 7.20 m.	El planteamiento presentado dentro de la consulta pública no corresponde a una propuesta específica para modificar un dispositivo en particular del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que resulta improcedente tomarla en cuenta.	IMPROCEDENTE
20	Laura Campuzano Volpe	Mks estimados, buenas tardes, solicito ayuda para entenderles mejor Usides dicen: Artículo 2, donde vienen todas las definiciones, dicen: CXI. Zonificación primaria: Es aquella que se encuentra definida en el artículo 14 del presente Reglamento. CXII. Zonificación secundaria: Es aquella que se encuentra definida en el artículo 15 del presente Reglamento. Pero en tales artículos no viene una definición de tales categorías de análisis. Por favor mándenme sus definiciones. de antemano, gracias	Se depuró el documento sometido a consulta corrigiendo las fallas de ortografías, el estilo, numeración. No obstante la improcedencia de los planteamientos en cuanto a referencias imprecisas o remisiones a otros numerales o capítulos no relacionados con la disposición señalada, serán tomadas en cuenta para mejorar la versión final del proyecto de reglamento que será sometido a consideración a aprobación.	PARCIALMENTE PROCEDENTE
21	Rodrigo Lobo Pérez Maldonado	Comentarios generales : Debido al poco desplante posible en los lotes de montaña, se solicita que en el artículo 67, Tabla 97.1 en lo Relativo al rango de superficie en metros cuadrados de más de 5,000m2, se proponga la siguiente redacción: "5% del frente del predio entre dos ó 5.00 metros de cada lado, lo que sea mayor"	El planteamiento presentado dentro de la consulta pública del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, no corresponde a una propuesta específica para modificar un dispositivo en particular, advirtiéndose además que conforme a los elementos que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contempla dentro del proceso de actualización o modificación a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano. En la propuesta en consulta se toman en consideración los riesgos y se remite al Atlas de Riesgos y Peligros del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León así como al Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que tiene por objeto propiciar la conservación y restauración del equilibrio ecológico, la protección al medio ambiente y el desarrollo sustentable del Municipio, así como orientar las actividades industriales, comerciales, de servicios y demás para apoyar la formulación de la política ambiental y la toma de decisiones que promuevan el desarrollo del Municipio.	IMPROCEDENTE



22 Ricardo Francisco Pozas Garza	Definir la necesidad de remanejamiento en base a tamaño de predio y si se encuentra en zona de valle o zona de montaña, dejar al ciudadano la decisión de donde prefiere remanerse, mínimo uno de los laterales a opción del vecino, quitar remanimiento en colindancia frontal (Aureva tabla).	El planteamiento presentado dentro de la consulta pública del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, no corresponde a una propuesta específica para modificar un dispositivo en particular, advirtiéndose además que contiene elementos que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contempla dentro del proceso de actualización o modificación a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.	IMPROCEDENTE
23 Ricardo Francisco Pozas Garza	Propone dejar CUS fijo en zonas de casa habitación unifamiliar y de esa forma eliminar las tablas de los artículos 56 57 y remplazarse con "CUS para municipio en zonas de residencia unifamiliar = 1.5"	El planteamiento presentado dentro de la consulta pública del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, no corresponde a una propuesta específica para modificar un dispositivo en particular, advirtiéndose además que contiene elementos que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contempla dentro del proceso de actualización o modificación a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.	IMPROCEDENTE
24 Ricardo Francisco Pozas Garza	Propone incrementar el nivel máximo a 9.00m arriba del punto más alto en vez de 4.50m. Homologar requisitos de altura a través del municipio con excepción de colonias que en sí hayan establecido mayores límites. Modifica alturas en artículo 63 a 11 mts y 15 para ciertas colonias.	En la propuesta en consulta se toman en consideración los riesgos y se remite al Atlas de Riesgos y Peligros del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León así como al Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que tiene por objeto propiciar la conservación y restauración del equilibrio ecológico, la protección al medio ambiente y el desarrollo sustentable del Municipio, así como orientar las actividades industriales, comerciales, de servicios y demás para apoyar la formulación de la política ambiental y la toma de decisiones que promuevan el desarrollo del Municipio.	IMPROCEDENTE
25 Ricardo Francisco Pozas Garza	Propone que el COS sea definido en el reglamento como COS= 1-CAAV para que sea mencionado pero no regulado sino que en base al CAAV	El planteamiento presentado dentro de la consulta pública del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, no corresponde a una propuesta específica para modificar un dispositivo en particular, advirtiéndose además que contiene elementos que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contempla dentro del proceso de actualización o modificación a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.	IMPROCEDENTE



26	Ricardo Francisco Pozas Garza	<p>Dejar al CAAY fijo fuera de zona de montaña para casa habitación, y en zona de montaña aumentar al CAAY conforme a la pendiente del predio en cuestión.</p> <p>Consolidar tablas de artículo 37 y 41 en una nueva propuesta (Anexa tablas).</p>	<p>El planteamiento presentado dentro de la consulta pública del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, no corresponde a una propuesta específica para modificar un dispositivo en particular, advirtiéndose además que contiene elementos que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contempla dentro del proceso de actualización o modificación a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.</p>	<p>PARCIALMENTE PROCEDENTE</p>
27	Jorge Martínez Páez	<p>"Se hacen propuestas a varios artículos del reglamento..." No se anexaron archivos ni documentos con las propuestas mencionadas</p>	<p>El planteamiento presentado dentro de la consulta pública no corresponde a una propuesta específica para modificar un dispositivo en particular del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que resulta improcedente tomarlas en cuenta.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p>
28	Edmundo Gómez Flores	<p>Buenas tardes, Como parte del proceso de consulta pública de la iniciativa para nuevo Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, me permito enviar en el formato que establecieron mis comentarios / observaciones a un par de artículos, con el único fin de que el reglamento quede claro para cualquier ciudadano".</p> <p>Para todas las zonas los cubos de elevadores, escaleras, cubos de instalaciones, columnas, pasillos, baños, bodegas, lobby y terrazas no computan para efectos del CUS.</p> <p>Se omitió mencionar el título de "cajones para visita" en la matriz del reglamento, artículo 488.</p>	<p>Se depuró el documento sometido a consulta corrigiendo las faltas de ortografía, el estilo, numeración. No obstante la improcedencia de los planteamientos en cuestión, las observaciones del participante en cuanto a referencias imprecisas o remisiones a otros numerales o capítulos no relacionados con la disposición señalada, serán tomadas en cuenta para mejorar la versión final del proyecto de reglamento que será sometido a consideración a aprobación.</p> <p>El planteamiento presentado dentro de la consulta pública del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, no corresponde a una propuesta específica para modificar un dispositivo en particular, advirtiéndose además que contiene elementos que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contempla dentro del proceso de actualización o modificación a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.</p>	<p>PARCIALMENTE PROCEDENTE</p>
		<p>"No apoyamos el Reglamento de Zonificación y Uso del suelo puesto a consulta pública porque se propone que tanto la densidad como el CUS sean optativos.</p> <p>En un reglamento, por definición, ninguna toma de decisión debe ser optativa. De ser así carece de sentido que se haga un Reglamento o llamare Reglamento. Explicamos por qué, el hecho de que el municipio proponga una densidad optativa y CUS optativo ... nos da a entender que la autoridad no quiere aclarar, no quiere elaborar una normativa y no quiere vigilar que las construcciones se hagan de acuerdo a ningún plan de ciudad que tengan."</p> <p>"Concluimos que tanto la densidad optativa como el CUS optativo es algo muy permisivo de parte de las autoridades municipales, destructivo para los que ya vivimos aquí y ridículo/huero para medir las consecuencias de ello en un corto plazo. Lo último es responsabilidad de las autoridades en turno y de nadie más."</p> <p>"Esta agudación económica en base al valor catastral y el valor del terreno tendrá como consecuencia la presencia de grandes desarrollos, una mínima desarrollo inmobiliaria según el tipo de ciudad que se quiere hacer de San Pedro... señala que las autoridades municipales van a requerir al "público". Solicita una mera descripción es un criterio muy laxo para los estándares de San Pedro."</p>	<p>La propuesta de densidad y CUS optativo no es una normativa contraria a un Reglamento, ya que es una alternativa que puede ser elegida voluntariamente por el ciudadano, teniendo como principio la productividad, eficiencia, protección y progresividad del Espacio Público y la Infraestructura Pública a partir de:</p> <p>a) Involucrar a quienes se benefician por las modificaciones en sus lineamientos urbanos en la mitigación de los impactos generados por sus modificaciones.</p> <p>b) Que los vecinos sean beneficiados por las mejoras exigidas a quienes hagan uso de dicha opción.</p> <p>c) Promover la creación y mantenimiento de infraestructura, equipamientos y servicios públicos.</p> <p>d) Crear las condiciones para el mantenimiento y</p>	



MAR



<p>29</p> <p>Ana Cristina Parra Sandoval</p>	<p>"En un lugar de la normativa, proponen una fórmula que nos resulta muy complejante para los desarrolladores y nada ventajosa con los residentes de San Pedro que hemos pagado impuesto predial por décadas."</p> <p>"En la fórmula ... para calcular la aportación económica, de nuevo observamos un reglamento de las autoridades y un criterio aplicado muy a favor de los desarrolladores y no a favor de los que ya vivimos aquí o de los gastos toda la zona impactada por el desarrollo inmobiliario por construir. En esta fórmula se integran dos valores económicos: el valor catastral del predio donde se lleva a cabo el desarrollo inmobiliario y un porcentaje del costo del terreno. Por ende, según señalan, si a nosotros nos critican un criterio que valoriza más el terreno, de mejores condiciones?"</p> <p>"En su lugar, deben solicitar un presupuesto de costos estimados de la infraestructura necesaria para mitigar el impacto del desarrollo en la infraestructura existente. Alguien experto puede estudiar y verificar en campo si los costos ofrecidos por el desarrollador son reales/compliables. Parecería que el municipio no tiene gente experta para revisar un presupuesto de costo y calificarlo de procedente o improcedente. Una descripción cualquiera la puede leer y aprobar."</p> <p>"Nos preguntamos por qué las autoridades municipales autoras de este Reglamento puestas a consulta, son tan laxas y piden una aportación económica, como si se tratara de una obra de beneficencia y no el costo total de lo que se va a gastar por edificar un desarrollo. Además, ustedes señalan que esta aportación económica no solo es para infraestructura es también para otros asuntos ..."</p>	<p>mejoras de espacios públicos. e) Ampliar las herramientas para mejorar la capacidad de los Municipios en la gestión de recursos para su mantenimiento. f) Fomentar el desarrollo urbano en zonas específicas con reglas claras y transparentes para promover la atracción de inversiones, minimizando costos y facilitando la actividad económica.</p> <p>Densificar en lugares determinados del municipio no promueve el crecimiento desmedido o su explotación, sino que permite la elección de densidad o uso optativo en distintos de desarrollo específico, con reglas claras que contengan beneficios tanto para el ciudadano que desarrolla su predio como para los vecinos del mismo, promoviendo el crecimiento ordenado de la ciudad.</p> <p>El reglamento no conoce los proyectos particulares, por lo que lo referente a la infraestructura será determinada al momento de estudiar un proyecto en lo particular, que tenga delimito unidades de vivienda, cajones de estacionamiento, giros, con apoyo en las facilidades de servicios de agua y drenaje y electricidad.</p> <p>La propuesta es imprecisa al señalar que, para calcular la aportación económica, solo se integran dos valores económicos: el valor catastral del predio donde se lleva a cabo el desarrollo inmobiliario y un porcentaje del costo del terreno, ya que en el artículo 148 en cuanto a la densidad y el uso optativo, se establece la fórmula incluyendo la cantidad de metros cuadrados.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p>
<p>30</p> <p>Bernardo Maldonado Cortés</p>	<p>"En el reglamento vigente no existe un artículo 322 Bis."</p> <p>"En edificaciones con uso del suelo distinto al habitacional unifamiliar, el CAAV debe aportar la capacidad de captar agua de lluvia y fomentar la biodiversidad. Y podrá ser cumplido a través de cualquiera de las siguientes formas. Que pueden ser de manera individual o acumulativa"</p> <p>"Se tomará al 100% par el cumplimiento del CAAV requiendo la arborización y áreas ajardinadas con vegetación nativa, así como las superficies en las que se utilice grava cualquier otro compuesto o método constructivo que técnicamente acrediten absorción, en superficies que se destinen a cualquier uso se podrá computar o agregar hasta el 20% al CAAV requiendo con los metros cuadrados que resulten de la cubierta arborea a través de sus coqueas o fronda en conjuntucando lape o recubra la superficie."</p> <p>"Se podrá deducir un 50% del CAAV requerido en el inmueble cuando el proyecto de arborización consistiere: 1. Plantación de conjunto de especies preferentemente nativas que promuevan la conservación del suelo y con una productividad de captación de CO2 igual o mayor a la productividad del 100% del CAAV utilizando especies de gramíneas (pastos, hierbas, etc) u otras que no sean nativas. 2. Que dicha arborización fomente la biodiversidad. 4. Que el proyecto de áreas verdes considere infraestructura de captación e infiltración natural de agua que equilibra la descarga de agua. La losa Jardín deberá contener al menos: ..."</p>	<p>Se depuró el documento sometido a consulta corrigiendo las faltas de ortografía, el estilo, numeración. No obstante la imprecisión de los planteamientos en cuestión, las observaciones del participante en cuanto a referencias imprecisas o remisiones a otros numerales o capítulos no relacionados con la disposición señalada, serán tomadas en cuenta para mejorar la versión final del proyecto de reglamento que será sometido a consideración a aprobación.</p> <p>El planteamiento presentado dentro de la consulta pública del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, no corresponde a una propuesta específica para modificar un dispositivo en particular, advirtiéndose además que contiene elementos que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contempla dentro del proceso de actualización o modificación a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p>

MPN



<p>31 Celia Alicia Canhada Florencio</p>	<p>El Dictamen, no justifica un modelo urbanístico o administrativo para solucionar un escenario con estas facilidades que se buscan atender expresas en su problemática que da origen a la regulación. No se llenan en las DEFINICIONES... atisones al estatus de CONSERVACIÓN que se usa para la zonificación política en el Plano E1.5 del Plan Municipal de Desarrollo Urbano... ... es confuso el uso del término "conservación Habitacional" ... La escasa representación y claridad en el término hace muy difícil la comprensión de muchos artículos ... el término "conservación" no es alusivo a la acción y efecto de cuidar o conservar la Naturaleza, por el contrario parece ser utilizado para la perpetuidad de la condición habitacional." -Las palabras para "zona de montaña" en la Definición ... Zona habitacional de montaña, están sin tener un fundamento consistente... especificar qué lo fundamenta y no incluir una disposición cartográfica aparente ... La definición tampoco es inclusiva por no mencionar todas las zonas de montaña existentes" "La definición Muro de contención, es limitativa mencionando estratos de suelo, sin considerar la roca consolidada o no consolidada." "El concepto de Pozo de absorción ... debe ser descrito en el apartado de las DEFINICIONES." ... priorizar arboizar la franja separadora de amortiguamiento sin excepción alguna." "Los límites de la zona federal o de los derechos de vía de río, arroyos escurrimiento o canales son "Zonas de Guardia", y debe revisarse el concepto desde sus atribuciones federales." ... reordenar algunos CAPÍTULOS... Por su lejanía un artículo/capítulo del otro, es difícil emparejar o enlazar las atribuciones. Se requiere de una redacción secuencial y lógica de los procedimientos, evitándose las repeticiones." ... sintetizar los enunciados que quedan repetidos en su contenido y ser más concretos en su mensaje." ... artículos destinados a describir un cálculo, es difícil para el ciudadano común comprender qué trata de argumentarse, o la operación matemática que busca justificar a los enunciados. Las fórmulas son escasas y en ocasiones inconsistentes en el documento. Se recomienda ser consistentes en el estu del documento y agregar un diagrama, gráfica, figura, o los símbolos de las operaciones para su representación numérica, por ejemplo las que buscan resolver las densidades. (En otros ejemplos existen sumas, restas y multiplicaciones de como se representan y disponen las variables del cálculo, pero hay otros en donde no existen)." ... iniciar el documento ayudando a mejorar certamente el ambiente para un municipio sostenible. Vigilar que no se autoaislen centros de población en zonas reportadas en el Atlas con intensidad de riesgo natural alto a muy alto, y con intensidad de peligros antropogénicos de alto a muy alto. Promover la homologación del marco normativo de la protección civil. Promover la cultura preventiva e impulsar la participación social." ... PELIGROS Y RIESGOS ANTROPOGÉNICOS es muy poco significativo en su extensión del contenido. ... Se debe procurar extender su descripción, específicamente en la negligencia por construir en terrenos que no deben que ser removidos, alterados, cortados, o transformados en cualquiera de sus capas, suelo, vegetación, foca o corrientes de agua, ni la utilización de maquinaria pesada que causa vibración y desestabiliza el subsuelo. El capítulo confunde ... y deja sin esclarecer otras consecuencias de las acciones humanas para los peligros. El fundamento para la zona de montaña queda oxidado, siendo una zona donde pueden suscitarse peligros por el mal manejo de maquinaria, construcciones y asentamientos irregulares sin observancia y errores en el ejercicio profesional. ... incorporación de las siguientes palabras clave para definir a los fenómenos antropogénicos: fuentes de vibraciones, fuentes de partículas, detonaciones, cortes inducidos, desencadenante por obras de contención, maquinaria, reactación de fallas naturales, derrumbes o daños a las edificaciones como cuareaduras o a predios colindantes, exceso en cargas o pesos máximos, represas, cortinas, diques, perforaciones, rellenos artificiales no consolidados, nivelaciones, demoliciones, fallas en el proceso constructivo en general, y la Severidad en el diseño." "¿Con qué fundamento de cálculo (geológico/ estructural/ geotécnico) o geométrico se dispone la construcción de muros de contención con un espaciamiento no menor a 4 m, o el número máximo de plataformas de desahante? ... Debe de incluirse un fundamento técnico para validar lo anhelado, como también para hacer cumplir la construcción del muro siguiendo lineamientos geotécnicos y geológicos estructurales..." ... el documento no se enlaza con las categorías de relevancia para la seguridad y precaución usadas en el Atlas, dígase Zona inestable, Zona de alta inestabilidad, Zona insegura, entre otras etc. ... incluir en el Dictamen qué se entiende por "Proyecto de mitigación de peligros y riesgos" y especificar algunos lineamientos generales para que sirvan de guía ..." ... no queda clara cuáles son "las medidas de prevención establecidas en el Reglamento"... mejorar el enunciado para clarificar a qué se refiere con</p>	<p>En la propuesta en consulta se toman en consideración los riesgos y se remite al Atlas de Riesgos y Peligros del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León así como al Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que tiene por objeto propiciar la conservación y restauración del equilibrio ecológico, la protección al medio ambiente y al desarrollo sustentable del Municipio, así como orientar las actividades industriales, comerciales, de servicios y demás para apoyar la formulación de la política ambiental y la toma de decisiones que promuevan el desarrollo del Municipio. Se depuró el documento sometido a consulta corrigiendo las fallas de ortografía, el estilo, numeración. No obstante la imprecisión de los planteamientos en cuestión, las observaciones del participante en cuanto a referencias imprecisas o remisiones a otros numerales o capítulos no relacionados con la disposición señalada, serán tomadas en cuenta para mejorar la versión final del proyecto de reglamento que será sometido a consideración a aprobación.</p>
--	--	--

PARCIALMENTE
PROCEDENTE

MA



	<p>... incluir los conceptos de cubierta vegetal, forestal, cordones de vegetación o similares para el uso en las banquetas. Igualmente, se recomienda la entrega de un modelado de la rasante o los niveles de bombeo para identificar los sitios más propensos a encharcarse, anegarse, y en general prevenir conflictos hidráulicos en las vialidades."</p> <p>... prohibir prácticas que provoquen el arrastre de material y sustancias."</p> <p>... en lo que respecta a los enunciados referentes a estacionamientos, se recomienda enfatizar el uso de estacionamientos verdes o con foresta o árboles y considerando implementar las curvas para la captura del agua pluvial."</p> <p>... el documento se exige del manejo de las áreas verdes y naturales, proveedoras de todos los servicios ambientales y vida del municipio. Se recomienda tomar conciencia del grado de alteración, deforestación, degradación del suelo sano, impacto en la estabilidad de la montaña, el filtrado del agua al aire limpio y la importancia de la zona de recarga que representa el municipio en su totalidad con respecto al resto de los municipios que participan en el agua potable. La tabla con alturas máximas por fraccionamiento, colonia, o zona sirve como guía para regir a las edificaciones, sin embargo, en ningún enunciado se cita alguna cláusula dependiente al tipo de suelo o roca del predio, tampoco, algún instrumento de precaución para el desplante de pilotes o su profundidad. Este artículo aunque previene la alza de alturas en las estructuras arquitectónicas, puede perjudicar de no establecer las consideraciones pertinentes de verificar la estructura del suelo y macizo rocoso en donde se desplantarán los cimientos para las alturas recomendadas. Al artículo no se le vincula de manera precisa con los riesgos registrados en el Atlas."</p> <p>... DDE Valle Oriente, contabilización del CUS. En el punto II hace falta precisar que esas áreas que se mencionan se excluyen de la contabilización para CUS. Es decir, en el punto I si se mencionan explícitamente que no se computan para efectos del CUS, como las del punto I."</p> <p>Las áreas del punto II no mencionan explícitamente que no se computan para efectos del CUS, como se indica en la matriz del reglamento actual. Si vienen los datos de requerimiento ahora máximo de cajones de visitas, solo falta el título."</p> <p>... Matriz de Estacionamientos. Se omitió poner el título de "de cajones de visitas para multitenario" en la matriz, como se indica en la matriz del reglamento actual. Si vienen los datos de requerimiento ahora máximo de cajones de visitas, solo falta el título."</p> <p>"Se omitió mencionar el título de "cajones para visitar" como estaba en la matriz del reglamento actual."</p>		
<p>32</p> <p>Edmundo Gómez Flores</p>	<p>Sobre la redacción y estructura del texto:</p> <p>"SEXTO.- CAPÍTULO INEXISTENTE. Se considera legal el artículo 135 del reglamento en consulta, toda vez que establece que los conjuntos urbanos deberán contar con las autorizaciones materia del Sección II del Capítulo XIII del Título Décimo Primero del Reglamento. Lo que es contradictorio por sí mismo, toda vez que el artículo 135 del Reglamento, no si quiera existe en el reglamento en consulta."</p> <p>"DÉCIMO.-CONDONACION DE MULTAS POR RECLAMACION. Se solicita se omita la redacción propuesta en el artículo 342 del reglamento en consulta, toda vez que se establece que en los casos de regularizaciones esportáneas se podrá condonar la aplicación de las multas."</p> <p>"Así pues, la corrección solicitada es para el efecto de que se elimine el vocablo "podrá" y en su lugar se incluya el vocablo "deberá". Esto a fin de dar claridad y certeza a la ciudadanía y evitar ambigüedades en cuanto a la condonación de multas. Ello pues, en caso de que se autorice la norma en los términos propuestos en la consulta, invariablemente se darán las condiciones para que solo en determinados casos, y no de manera general, se efectúe la condonación de multas por regularización. Lo que tendrá por consecuencia un trato diferenciado e injustificado entre los diversos ciudadanos."</p> <p>"DÉCIMO PRIMERO.- CAPÍTULO INEXISTENTE. Se considera legal el artículo 135 del reglamento en consulta, toda vez que establece la facultad de condonar la multa establecida en el inciso a) de ese mismo artículo. Lo que es contradictorio por sí mismo, toda vez que el inciso a) de ese mismo artículo ni siquiera existe en el reglamento en consulta."</p>	<p>Se depuró el documento sometido a consulta corrigiendo las faltas de ortografía, el estilo, numeración. No obstante la improcedencia de los planteamientos en cuestión, las observaciones del participante en cuanto a referencias imprecisas o remisiones a otros numerales o capítulos no relacionados con la disposición señalada, serán tomadas en cuenta para mejorar la versión final del proyecto de reglamento que será sometido a consideración a aprobación.</p>	<p>El planteamiento presentado dentro de la consulta pública del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, no corresponde a una propuesta específica para modificar un dispositivo en particular, advirtiéndose además que contiene elementos que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contempla dentro del proceso de actualización</p> <p>En la fracción V del artículo 74 y 75 fracción VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en correlación con el artículo 115 fracción III, inciso g y fracción IV inciso c y segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, además, aplicando por analogía la tesis de jurisprudencia P/JI 5/2010 rubro: "Leyes locales en materias concurrentes. En ellas se pueden aumentar las prohibiciones o los deberes impuestos por las leyes generales.", de cuyo contenido se puede advertir que la potestad normativa conferida al legislador como órgano legislador puede aumentar los supuestos de prohibición o los deberes impuestos en la Ley Estatal en esta materia de carácter concurrente.</p> <p>La propuesta planteada en la consulta al Reglamento se incorpora en el artículo 148 y 151 del Reglamento.</p>
			<p>IMPROCEDENTE</p>

MA



<p>33</p>	<p>Rodolfo Alanís Tenorio, (Rep. Legal Desarrollo de Inversiones de Monterrey S.A. de C.V.</p>	<p>Sobre los lineamientos de CUS y Densidad optativos: "SEPTIMO.- CUS Y DENSIDAD OPTATIVA. Se consideran ilegales los artículos 147 y 150 del reglamento en consulta, toda vez que para el cálculo o determinación de la aportación para la autorización de la densidad y el CUS optativo, no se especifica el porcentaje del costo de terreno. Esto trae como consecuencia 02-dos diversas ilegalidades: a) Falta de Consulta: si como resultado de la consulta pública se autoriza un reglamento municipal en el que se establezca un porcentaje determinado (del costo de terreno), dicho porcentaje jamás habrá sido consultado, de modo que la ciudadanía jamás se habría encontrado con posibilidad de emitir un pronunciamiento sobre la proporcionalidad e idoneidad del porcentaje que se determine... b) Arbitrariedad: si se autoriza el reglamento, en los términos de la consulta, se generarán las condiciones para formalizar actos de verdadera arbitrariedad y abuso de autoridad. Ello pues, quedará a la discreción y el arbitrio de la autoridad municipal competente (sin que hasta el momento se tenga certeza de quien es) el determinar libremente un porcentaje del costo de terreno, para poder subsanar la laguna para la integración de la fórmula contenida en los artículos 147 y 150 del reglamento." ...para el efecto de que se someta a consulta ciudadana el porcentaje del costo de terreno que, a criterio de esta municipalidad, será aplicable para integrar la fórmula en comento y estar en condiciones de acceder a la densidad y el CUS optativo..."</p> <p>Sobre las contradicciones con leyes superiores en la materia: "PRIMERO.- ALTURA DE LA EDIFICACION. En relación con la definición y la forma en que se contabiliza la altura de una edificación conforme a la fracción IV del artículo 2 del reglamento en consulta, se considera que esta conceptualización se opone y es contraria a lo dispuesto por la fracción II del artículo 301 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León (en adelante "LGAH"), por lo que deberá ser adecuada a fin de no incumplir con el principio de supremacía y de jerarquía de ley. Esta contradicción es evidente, toda vez que la LGAH establece 02-dos mecanismos para la medición de la altura, mientras que el reglamento en consulta contraviene a la ley y establece un único método de medición." "SEGUNDO.- ESTACIONAMIENTO PÚBLICO GRATUITO EN ZONAS DE CONSERVACIÓN HABITACIONAL. Se considera ilegal el artículo 102 del reglamento en consulta, toda vez que es directamente contradictorio con la fracción IV del artículo 253 de la LGAH." Esto es así dado que el reglamento en consulta prohíbe el estacionamiento público gratuito sobre la vía pública, incluso en las denominadas Zonas de Conservación Habitacional." "TERCERO.- SUPERFICIE MÍNIMA DEL CONJUNTO URBANO. Se considera ilegal el artículo 131 del reglamento en consulta, toda vez que es directamente contradictorio con la fracción IX del artículo 226 de la LGAH. Esto es así dado que el reglamento en consulta establece que los conjuntos urbanos deberán tener una superficie mínima de 10,000 m²... conforme al lenguaje utilizado por el legislador, es evidente que la no exigencia de una superficie mínima para construir un conjunto urbano va en contra de lo que establece la LGAH, dado que se trata de un presupuesto mínimo e irreductible." "CUARTO.- MODIFICACION DE LINEAMIENTOS EN CONJUNTO URBANO. Se considera ilegal el artículo 134 del reglamento en consulta, toda vez que contraviene lo dispuesto por el artículo 140 de la LGAH. Lo anterior es así dado que el mencionado artículo establece que las densidades serán transferibles entre los predios de un mismo proyecto urbanístico..." "No obstante, la norma en ningún momento establece la restricción de que dicha transferencia deba ser efectuada por única ocasión, y menos aun que será de carácter reversible, como lo pretende reglamentar este Municipio. Por lo que, en este caso, la falta de prohibición en la LGAH se traduce en un derecho de los gobernados de transferir densidades entre inmuebles de un mismo proyecto urbanístico, sin limitación alguna, en cuanto a la posibilidad de reventar, ajustar o modificar la transferencia de densidades, para ajustar el proyecto a las necesidades de una determinada época." "Lo que, adicionalmente, es lógico y racional por sí mismo, pues tratándose de conjuntos urbanos, los proyectos constructivos se desarrollan por etapas, de modo que si la transferencia de lineamientos es irreversible, se impide que puedan realizarse ajustes en lo futuro, imposibles en un inicio, que permitan aprovechar las potencialidades de cada inmueble." "QUINTO.- DISOLUCION DEL CONJUNTO URBANO. Se considera ilegal el artículo 138 del reglamento en consulta, toda vez que establece que será competencia del Ayuntamiento municipal, resolver sobre la disolución total o parcial de un conjunto urbano. Lo anterior contraviene lo que establece la LGAH, dado que se refiere al presente artículo deberán depositarse en la Tesorería Municipal al momento de notificación de la autorización de que se trate."</p>	<p>para quedar como sigue: El Porcentaje del Costo del Terreno será del 10%, estos podrán ser mayores o menores según lo establezca el Plan o Programa Parcial correspondiente. En términos generales, las propuestas y planteamientos que se contestan son improcedentes. Debido a que por un lado, diversos planteamientos del participante parten de la suposición infundada de que la potestad reglamentaria del Ayuntamiento está fuertemente restringida en cuanto a su contenido y alcance, hasta el grado de que es prácticamente nula, sin que para el participante importe que dicha potestad reglamentaria de los Ayuntamientos sea de fuente constitucional y que inclusive el principio de libertad haciendaria de los Municipios se encuentre consagrado en la constitución política federal como un medio establecido para proteger la hacienda pública municipal de intromisiones indebidas. Es decir, la mayoría de los planteamientos se encuentran elaborados bajo la rúbrica de la subordinación jerárquica del reglamento a la ley, sin considerar que en materia concurrente también opera el principio de competencias constitucionales establecido en la Constitución General para garantizar una participación real y efectiva del Municipio en el ejercicio de sus atribuciones constitucionales. Además, los planteamientos del participante ignoran el sentido favorable de la controversia constitucional 18/2017 promovida por el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León en contra de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley estatal de la materia, en la que se declaró la invalidez de diversas disposiciones de dichas leyes por ser exhaustivas en demasía y restringir en forma arbitraria y desmesurada la potestad reglamentaria del Municipio, que haga materialmente posible una intervención normativa real y efectiva en la configuración del orden jurídico municipal en el ámbito de desarrollo urbano. Es aplicable por analogía en favor del Municipio respecto al ejercicio de su potestad reglamentaria, las tesis de Es procedente la propuesta planteada en la consulta al Reglamento ya que se incorporó en el artículo 148 y 151 del Reglamento para quedar como sigue: El</p>	<p>IMPROCEDENTE</p>
-----------	--	--	--	---------------------

MA



<p>34</p> <p>Diego Hernandez Garcia</p>	<p>... Adicionalmente a la Densidad y CUS prevista en el Plan de Desarrollo Municipal, se podrán acceder a aprovechamientos optativos en las siguientes zonas y condiciones:</p> <p>I. En las Zonas que cuenten con un Plan Parcial de Desarrollo Urbano en el que se haya establecido el otorgamiento de dichos aprovechamientos. En estos casos, las condiciones serán aquellas que contemplen en dichos planes.</p> <p>II. En las zonas de mejoramiento, de consolidación, de crecimiento y de conservación habitacional marcadas en el plano E1.5 del Plan, siempre que el interesado acompañe los requisitos...</p> <p>... El propietario interesado en acceder a la Densidad Optativa y/o al CUS Optativo deberá solicitarlo por escrito ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano al momento de solicitar la autorización de cualquiera de las acciones urbanísticas previstas en el presente reglamento"</p> <p>... Los interesados en obtener aprovechamientos optativos en zonas que cuenten con Planes Parciales que lo permitan podrán solicitar el otorgamiento de todo o parte de la Densidad Optativa y/o todo o parte del CUS Optativo. Quiénes pretendan obtener en zonas distintas, deberán justificar la viabilidad de lo solicitado."</p> <p>... Cuando se trate de predios ubicados en zonas que cuenten con Planes Parciales que habilitan la aplicación de los aprovechamientos optativos, los solicitantes deberán cumplir los requisitos que correspondan al trámite de que se trate, agregándose además a los límites establecidos en dichos planes y manifestar su voluntad de cubrir la aportación correspondiente al aprovechamiento que se pretenda. En la autorización de que se trate, la Secretaría deberá señalar el monto y condiciones de la aportación que proceda, así como transcribir las restricciones que se señalen para el predio en el Plan Parcial correspondiente."</p> <p>... Cuando se pretenda adquirir aprovechamientos optativos en las zonas señaladas en la fracción II del artículo 130 de este Reglamento, además de cumplir con los requisitos que correspondan al trámite de que se trate, se deberá acompañar un Estudio de Capacidades conforme a lo siguiente:...</p> <p>... El Estudio de Capacidades de la infraestructura para el potencial del desarrollo deberá de contener lo siguiente:</p> <p>VII. La recomendación sobre:</p> <p>a) Los aprovechamientos que pueden solicitarse en la zona, describiendo los específicos. y</p> <p>0 ... La altura máxima que ...</p> <p>... Aunado a la altura máxima que se establece en el Plan las edificaciones no deben exceder de una altura máxima de 10 m, más la mitad de la distancia que...</p> <p>... Coeficiente de absorción y área verde (CAAV): Lineamiento de construcción expresado en porcentaje en el Plan de Desarrollo Urbano municipal y que se calcula aplicando dicho porcentaje a la superficie total del terreno. Para considerar que una superficie puede contabilizarse para el cumplimiento del CAAV, deberá:</p> <p>a) Estar libre de construcción o que en ella se utilicen únicamente materiales que hagan posible la absorción del agua al subsuelo; y</p> <p>b) Formar parte de un área que permita captar agua de lluvia y permitir la biodiversidad."</p>	<p>Porcentaje del Costo del Terreno será del 10%, estos podrán ser mayores o menores según lo establezca el Plan o Programa Parcial correspondiente.</p> <p>El planteamiento presentado dentro de la consulta pública del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, no corresponde a una propuesta específica para modificar un dispositivo en particular, advirtiéndose además que contiene elementos que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contempla dentro del proceso de actualización o modificación a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.</p> <p>Se depuró el documento sometido a consulta corrigiendo las faltas de ortografía, el estilo, numeración. No obstante la improcedencia de los planteamientos en cuestión, las observaciones del participante en cuanto a referencias imprecisas o remisiones a otros numerales o capítulos no relacionados con la disposición señalada, serán tomadas en cuenta para mejorar la versión final del proyecto de reglamento que será sometido a consideración a aprobación.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p>
<p>35</p> <p>Francisco Javier Ortiz Urzua</p>	<p>Sobre la redacción y estructura del texto:</p> <p>"SEXTO.- CAPÍTULO INEXISTENTE. Se considera ilegal el artículo 135 del reglamento en consulta, toda vez que establece que los conjuntos urbanos deberán contar con las autorizaciones materia del Sección II del Capítulo XIII del Título Décimo Primero del Reglamento. Lo que es contradictorio por sí mismo, toda vez que dicho Capítulo XIII del Título Décimo Primero del Reglamento, ni siquiera existe en el reglamento en consulta."</p> <p>"DÉCIMO.-CONDONACION DE MULTAS POR RECLAMACION. Se solicita se corrija la redacción propuesta en el artículo 342 del reglamento en consulta, toda vez que se establece que en los casos de regularizaciones espontáneas se podrá condonar la aplicación de las multas."</p> <p>"Así pues, la corrección solicitada es para el efecto de que se elimine el vocábulo "podrá" y en su lugar se incluya el vocábulo "deberá". Esto a fin de dar claridad y certeza a la ciudadanía y evitar arbitrariedades en cuanto a la condonación de multas. Elio pues, en caso de que se autorice la norma en los términos propuestos en la consulta, inevitablemente se darán las condiciones para que solo en determinados casos, y no de manera general, se efectúe la condonación de multas por regularización. Lo que llevará por consecuencia un trato diferenciado e injustificado entre los diversos ciudadanos."</p> <p>"DÉCIMO PRIMERO.- CAPÍTULO INEXISTENTE. Se considera ilegal el artículo 135 del reglamento en consulta, toda vez que establece la facultad de condonar la multa establecida en el inciso a) de ese mismo artículo. Lo que es contradictorio por sí mismo, toda vez que dicho inciso a) de ese</p>	<p>El planteamiento presentado dentro de la consulta pública del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, no corresponde a una propuesta específica para modificar un dispositivo en particular, advirtiéndose además que contiene elementos que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contempla dentro del proceso de actualización o modificación a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.</p> <p>El planteamiento presentado dentro de la consulta pública del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, no corresponde a una propuesta específica para modificar un dispositivo en particular, advirtiéndose además que contiene elementos que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contempla dentro del proceso de actualización o modificación a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p>
	<p>Sobre la redacción y estructura del texto:</p> <p>"SEXTO.- CAPÍTULO INEXISTENTE. Se considera ilegal el artículo 135 del reglamento en consulta, toda vez que establece que los conjuntos urbanos deberán contar con las autorizaciones materia del Sección II del Capítulo XIII del Título Décimo Primero del Reglamento. Lo que es contradictorio por sí mismo, toda vez que dicho Capítulo XIII del Título Décimo Primero del Reglamento, ni siquiera existe en el reglamento en consulta."</p> <p>"DÉCIMO.-CONDONACION DE MULTAS POR RECLAMACION. Se solicita se corrija la redacción propuesta en el artículo 342 del reglamento en consulta, toda vez que se establece que en los casos de regularizaciones espontáneas se podrá condonar la aplicación de las multas."</p> <p>"Así pues, la corrección solicitada es para el efecto de que se elimine el vocábulo "podrá" y en su lugar se incluya el vocábulo "deberá". Esto a fin de dar claridad y certeza a la ciudadanía y evitar arbitrariedades en cuanto a la condonación de multas. Elio pues, en caso de que se autorice la norma en los términos propuestos en la consulta, inevitablemente se darán las condiciones para que solo en determinados casos, y no de manera general, se efectúe la condonación de multas por regularización. Lo que llevará por consecuencia un trato diferenciado e injustificado entre los diversos ciudadanos."</p> <p>"DÉCIMO PRIMERO.- CAPÍTULO INEXISTENTE. Se considera ilegal el artículo 135 del reglamento en consulta, toda vez que establece la facultad de condonar la multa establecida en el inciso a) de ese mismo artículo. Lo que es contradictorio por sí mismo, toda vez que dicho inciso a) de ese</p>	<p>En la Fracción V del artículo 74 y 75 fracción VII de la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en concordancia con el artículo 115 fracción III, inciso b) y fracción IV inciso c) y segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, además, aplicando por analogía la tesis de jurisprudencia P./J. 5/2010 rubro: "Leyes locales en materias concurrentes. En ellas se pueden ampliar las prohibiciones o los deberes impuestos por las leyes generales", de cuyo contenido se puede advenir que la potestad normativa conferida al ayuntamiento como</p>	

MA



	<p>36</p> <p>José Fernando Calderón Rojas</p>	<p>Sobre los lineamientos de CUS y Densidad optativos.</p> <p>SEPTIMO.- CUS Y DENSIDAD OPTATIVA. Se consideraran ilegales los artículos 147 y 150 del reglamento en consulta, toda vez que para el cálculo o determinación de la aportación para la autorización de la densidad y el CUS optativo, no se especifica el porcentaje del costo de terreno. Esto trae como consecuencia 02-dos diversas ilegalidades: a) Falta de Consulta, si como resultado de la consulta pública se autoriza un reglamento municipal en el que se establezca un porcentaje determinado (del costo de terreno), dicho porcentaje jamás será consultado, de modo que la ciudadanía jamás se habrá encontrado con posibilidad de emitir un pronunciamiento sobre la proporcionalidad e idoneidad del porcentaje que se determine... b) Arbitrariedad: si se autoriza el reglamento, en los términos de la consulta, se generarán las condiciones para formarse actos de verdadera arbitrariedad y abuso de autoridad. Ello pues, quedará a la discreción y el arbitrio de la autoridad municipal competente (sin que hasta el momento se tenga certeza de quien es) el determinar libremente un porcentaje del costo de terreno, para poder subsanar la laguna para la integración de la fórmula contenida en los artículos 147 y 150 del reglamento....</p> <p>...para el efecto de que se someta a consulta ciudadana el porcentaje del costo de terreno que, a criterio de esta municipalidad, será aplicable para integrar la fórmula en comento y estar en condiciones de acceder a la densidad y el CUS optativo....</p> <p>Sobre las contradicciones con leyes superiores en la materia:</p> <p>PRIMERO.- ALTURA DE LA EDIFICACION. En relación con la definición y la forma en que se contabiliza la altura de una edificación conforme a la fracción IV del artículo 2 del reglamento en consulta, se considera que esta conceptualización se opone y es contraria a lo dispuesto por la fracción II del artículo 361 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León (en adelante "LGAH"), por lo que deberá ser adecuada a fin de no incumplir con el principio de supremacía y de jerarquía de ley.</p> <p>Esta contradicción es evidente, toda vez la LGAH establece 02-dos mecanismos para la medición de la altura, mientras que el reglamento en consulta contraviene a la ley y establece un único método de medición."</p> <p>SEGUNDO.- ESTACIONAMIENTO PUBLICO GRATUITO EN ZONAS DE CONSERVACION HABITACIONAL. Se considera ilegal el artículo 102 del reglamento en consulta, toda vez que es directamente contradictorio con la fracción IV del artículo 253 de la LGAH. Esto es así dado que el reglamento en consulta prohíbe el estacionamiento público gratuito sobre la vía pública, incluso en las denominadas Zonas de Conservación Habitacional."</p> <p>TERCERO.- SUPERFICIE MINIMA DEL CONJUNTO URBANO. Se considera ilegal el artículo 131 del reglamento en consulta, toda vez que es directamente contradictorio con la fracción IX del artículo 226 de la LGAH. Esto es así dado que el reglamento en consulta establece que los conjuntos urbanos deberán tener una superficie mínima de 10,000 m²... conforme al lenguaje utilizado por el legislador, es evidente que la no exigencia de una superficie mínima para constituir un conjunto urbano una norma básica, esto es, se trata de una norma que no puede ser contrariada, dado que se trata de un presupuesto mínimo e irreducible."</p> <p>CUARTO.- MODIFICACION DE LINEAMIENTOS EN CONJUNTO URBANO. Se considera ilegal el artículo 134 del reglamento en consulta, toda vez que contraviene lo dispuesto por el artículo 140 de la LGAH. Lo anterior es así dado que el mencionado artículo establece que las densidades serán transferibles entre los predios de un mismo proyecto urbano..."</p> <p>No obstante, la norma en ningún momento establece la restricción de que dicha transferencia deba ser efectuada por única ocasión, y menos aún que será de carácter irreversible, como lo pretende reglamentar este Municipio. Por lo que, en este caso, la falta de prohibición en la LGAH se traduce en un derecho de los gobernados de transferir densidades entre inmuebles de un mismo proyecto urbano, sin limitación alguna, en cuanto a la posibilidad de revertir, ajustar o modificar la transferencia de densidades, para ajustar el proyecto a las necesidades de una determinada época."</p> <p>Lo que, adicionalmente, es lógico y racional por sí mismo, pues tratándose de conjuntos urbanos, los proyectos constructivos se desarrollan por etapas, de modo que si la transferencia de lineamientos es irreversible, se impide que puedan realizarse ajustes en lo futuro, improrrogables en un inicio, que permitan aprovechar las potencialidades de cada inmueble."</p> <p>QUINTO.- DISOLUCION DEL CONJUNTO URBANO. Se considera ilegal el párrafo segundo del artículo 738 del reglamento en consulta, toda vez que establece que será competencia del Ayuntamiento municipal, resolver sobre la disolución parcial o total de un conjunto urbano. Lo anterior contraviene lo que No apoyamos el Reglamento de Zonificación y Uso del suelo puesto a consulta pública porque tanto la densidad como el CUS sean optativos.</p> <p>En un reglamento, por definición, ninguna tema de decisión debe ser optativa. De ser así carece de sentido que se haga un Reglamento o llamado Reglamento. Explicamos por qué. El hecho de que el municipio proponga una densidad optativa y CUS optativo... nos da a entender que la autoridad no quiere actuar, no quiere elaborar una normativa y no quiere vigilar que las construcciones se hagan de acuerdo a ningún plan de ciudad que tengán."</p> <p>Concluimos que tanto la densidad optativa como el CUS optativo es algo muy permisivo de parte de las autoridades municipales, destructivo para los que ya vivimos aquí y microprecioso para medir las consecuencias de ello en un corto plazo. Lo último es responsabilidad de las autoridades en turno y de nadie más. Esa aportación económica en base al valor catastral y el valor del terreno tendrá como consecuencia la presencia de grandes desarrollos, una mínima aportación a la infraestructura existente y en consecuencia, la infraestructura y equipamiento urbano será insuficiente como hasta ahora ha sucedido. En lugar de lo anterior, esa aportación debe ser proporcional al costo real de las obras de infraestructura requeridas y al impacto del nuevo proyecto en la zona. Solo así se justifican la densidad optativa y CUS optativo pactado entre desarrollador y municipio."</p> <p>En lugar de una normativa según el tipo de ciudad que se quiere hacer de San Pedro... señala que las autoridades municipales van a requerir al desarrollo inmobiliario una "Descripción de los criterios y requerimientos de infraestructura de agua potable, sanitaria, pluvial, eléctrica y alumbrado público". Solicitar una mera descripción es un criterio muy laxo para los estándares de San Pedro."</p>
	<p>La propuesta planteada en la consulta al Reglamento para quedar como sigue: El Porcentaje del Costo del Terreno será del 10%, estos podrán ser mayores o menores según lo establezca el Plan o Programa Parcial correspondiente. No obstante la improcedencia de los planteamientos en cuestión, las observaciones del participante en cuanto a referencias imprecisas o remisiones a otros numerales o capítulos no relacionados con la disposición señalada, serán tomadas en cuenta para mejorar la versión final del proyecto de reglamento que será sometido a consideración a aprobación.</p>	<p>proponer reglamento por el cual se prohíba o los deberes impuestos en la Ley Estatal en esta materia de carácter concurrente.</p>
	<p>IMPROCEDENTE</p>	

10/24



<p>37</p> <p>Laura Campuzano Volpe</p>	<p>En un lugar de la normativa, proponen una fórmula que nos resulta muy complejamente para los desarrolladores y nada ventajosa con los residentes de San Pedro que hemos pagado impuesto predial por décadas...</p> <p>En su lugar, deben solicitar un presupuesto de costos estimados de la infraestructura necesaria para mitigar el impacto del desarrollo en la infraestructura existente. Alguien experto puede estudiar y verificar en campo si los costos ofrecidos por el desarrollador son realistas. Parecería que el municipio no tiene gente experta para revisar un presupuesto de costo y calificarlo de procedente o improcedente. Una descripción cualquiera la puede leer y aprobar."</p> <p>"Nos preguntamos por qué las autoridades municipales autoras de este Reglamento puesto a consulta, son tan laxas y piden una aportación económica, como si se tratara de una obra de beneficencia y no el costo total de lo que se va a gastar por edificar un desarrollo. Además, ustedes señalan que esta aportación económica no solo es para infraestructura es también para otros asuntos..."</p> <p>En la fórmula... para calcular la aportación económica, de nuevo observamos un reajuste de las autoridades y un criterio aplicado muy a favor de los desarrolladores y no a favor de los que ya vivimos aquí o de los gastos toda la zona impactada por el desarrollo inmobiliario por construir. En esta fórmula se integran dos valores económicos: el valor catastral del predio donde se lleva a cabo el desarrollo inmobiliario y un porcentaje del costo del terreno. ¿Por qué tan solo esos valores si a nosotros nos cobran un predial cuyo valor está integrado por el número de metros cuadrados?"</p>	<p>Densificar en lugares determinados del municipio no promueve el crecimiento desmedido o su explotación, sino que permite la elección de densidad o sus optativo en distritos de desarrollo específico, con reglas claras que contengan beneficios tanto para el ciudadano que desarrolla su predio como para los vecinos del mismo, promueve el crecimiento ordenado de la ciudad.</p> <p>El reglamento no conoce los proyectos particulares, por lo que lo referente a la infraestructura será determinada al momento de estudiar un proyecto en lo particular, que tenga definido unidades de vivienda, colonias de estacionamiento, giros, con apoyo en las facilidades de servicios de agua y drenaje y electricidad.</p> <p>La propuesta es imprecisa al señalar que, para calcular la aportación económica, solo se integran dos valores económicos: el valor catastral del predio donde se lleva a cabo el desarrollo inmobiliario y un porcentaje del</p> <p>La densidad y el CUS optativo son alternativas que pueden ser elegidas voluntariamente por el ciudadano, teniendo como principios la productividad, eficiencia, protección y progresividad del Espacio Público y la Infraestructura Pública a partir de:</p> <ol style="list-style-type: none"> Involucrar a quienes se benefician por las modificaciones en sus lineamientos urbanos en la mitigación de los impactos generados por sus modificaciones. Que los vecinos sean beneficiados por las mejoras exigidas a quienes hagan uso de dicha opción. Promover la creación y mantenimiento de infraestructura, equipamientos y servicios públicos. Crear las condiciones para el mantenimiento y mejoras de espacios públicos. Ampliar las herramientas para mejorar la capacidad de los Municipios en la gestión de recursos para su mantenimiento. Fomentar el desarrollo urbano en zonas específicas con reglas claras y transparentes para promover la atracción de inversiones, minimizando costos y facilitando la actividad económica. <p>Densificar en lugares determinados del municipio no promueve el crecimiento desmedido o su explotación, sino que permite la elección de densidad o sus optativo en distritos de desarrollo específico, con reglas claras</p>
<p>38</p> <p>Leticia Benavides Treviño</p>	<p>"Requiere mejor redacción, además está impreciso..."</p> <p>"...normado por el reglamento en materia de contaminación visual, acústica... y anuncios"</p> <p>"...Así como remiten lo relativo a las banquetas así debería aplicar en el para anuncios, y otros puntos para ser congruentes"</p> <p>"...debido a sus características de valor o preservación ecológicas, científica o paisajística."</p> <p>"Indicar todas las áreas cedidas durante la vigencia del reglamento de zonificación en materia de montaña y según constan en el expediente de aprobación y deberían o constan en el RPPC, así como en patrimonio; mas las que se sumen..."</p> <p>"Barrío: es mucho más que un trozo de ciudad, o una demarcación o límite geográfico, como lo son los distritos, es el espacio con el que se identifican un grupo de personas y familias. Misimos que se formaron por diferentes procesos de urbanización, a cuya población le asiste el derecho diferenciado por circunstancias o situaciones aparentemente semejantes, pero que requieren un tratamiento jurídico y administrativo distinto, de acuerdo con la ubicación, población y equipamiento, que no solo requieren diagnósticos participativos. Pudiendo ser el Centro Histórico de la ciudad, una colonia, sector esta: (GAHOTU zona urbanizada de un Centro de Población dotado de identidad y características propias)..."</p> <p>"¡¡Requiere de una mejor definición independientemente de toda una batería de lineamientos...!!"</p> <p>"Estacionamiento... Edificación, predio o lote para el servicio exclusivo del estacionamiento de vehículos, .. acceso al público en general, cuyo diseño e infraestructura debe coadyuvar a captar la esconrentía y que cuenta con atribuido"</p> <p>"...obras públicas y privadas."</p> <p>"Parque urbano o ecológico... Véase LGEPPA LAE"</p> <p>"el plan debe en exteriorizar cuestionamientos a los planteamientos como: * ¿Cómo se garantiza en el proceso de planeación tanto el interés público como los de los diferentes académicos?"</p>	<p>La propuesta es imprecisa al señalar que, para calcular la aportación económica, solo se integran dos valores económicos: el valor catastral del predio donde se lleva a cabo el desarrollo inmobiliario y un porcentaje del</p> <p>La densidad y el CUS optativo son alternativas que pueden ser elegidas voluntariamente por el ciudadano, teniendo como principios la productividad, eficiencia, protección y progresividad del Espacio Público y la Infraestructura Pública a partir de:</p> <ol style="list-style-type: none"> Involucrar a quienes se benefician por las modificaciones en sus lineamientos urbanos en la mitigación de los impactos generados por sus modificaciones. Que los vecinos sean beneficiados por las mejoras exigidas a quienes hagan uso de dicha opción. Promover la creación y mantenimiento de infraestructura, equipamientos y servicios públicos. Crear las condiciones para el mantenimiento y mejoras de espacios públicos. Ampliar las herramientas para mejorar la capacidad de los Municipios en la gestión de recursos para su mantenimiento. Fomentar el desarrollo urbano en zonas específicas con reglas claras y transparentes para promover la atracción de inversiones, minimizando costos y facilitando la actividad económica. <p>Densificar en lugares determinados del municipio no promueve el crecimiento desmedido o su explotación, sino que permite la elección de densidad o sus optativo en distritos de desarrollo específico, con reglas claras</p>

MAE

	<p>"Si bien es cierto que no podemos "ir en contra" de las normativas jurídicas, que otorgan al Ayuntamiento también lo es que estas tienen disposiciones previstas jurídicamente, que acotan (limitan) las actuaciones (principio de legalidad)."</p> <p>"La consulta ciudadana pública no solo debe y debió de ser previa a la presentación de un iniciativa a fin de que la ciudadanía en lo general pudiera ejercer su derecho cívico que nos otorga... Ley de Participación Ciudadana para el estado de Nuevo León, nos otorga el derecho a intervenir y participar de manera individual o colectivamente, en las decisiones públicas, en la FORMULACION Y EVALUACION de las políticas, programas y actos de gobierno...."</p> <p>"Contribuyendo así a la solución de problemas de interés público o general y al mejoramiento de las normas que regulan las relaciones en la comunidad, no solo conforme a los instrumentos previstos en la Ley previamente citada, sino también en todos y cada unos de los previstos en el resto de las normativas jurídicas."</p> <p>"1. Nos piden de participar en la consulta previa (diagnóstico y diseño participativo, diagnóstico)...."</p> <p>2. Incumben en presentar y el cuadro comparativo de las modificaciones...."</p> <p>3. Omitten entre otros elementos en análisis de impacto, indicadores regulatorios establecidos como lo son la estimación de los costos y cargas regulatorias...."</p> <p>4. No están en análisis de riesgo ambiental y social de la densificación, mucho menos de la venta de altura por infraestructura y equipamiento, los tiempos de implementación no como afectan al barrio y a la calidad de vida de los residentes originales...."</p> <p>5. Hicieron caso omiso a los derechos básicos...."</p> <p>6. No consideran las opiniones previamente expuestas en las consultas de los Planes Parciales recientemente realizados...."</p> <p>7. No otorgan realmente un trato diferenciado entre las zonas de crecimiento, consolidación, mejora y conservación...."</p> <p>8. Abordan las políticas ambientales solamente...."</p> <p>9. Pretenden solucionar la proliferación de negocios ni reducir la movilidad a expensas de aumentar población, en ves de reducir y condicionar estos...."</p> <p>10. No solo no han hecho observaciones a la LAHOTDU del estado, sobre los errores y omisiones que cambian el sentido de lo estipulado en la LAHOTDU, sino las intensifican eliminando la obligatoriedad de los urbanizadores a invertir en infraestructura y equipamiento, sobre todo en áreas que pretenden densificar...."</p> <p>11. Solicitaron a consideración los planes parciales Las Cañadas y Cerdillo Valle, pese a las molestias ciudadanas...."</p> <p>"...Que los ciudadanos participan con su manifestación de opiniones, protestas y planteamientos en la consulta pública a la iniciativa de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de San Pedro Garza García...."</p> <p>No se anexaron archivos ni documentos con las propuestas mencionadas</p>	<p>que contengan beneficios tanto para el ciudadano que desarrolló su predo como para los vecinos del mismo, promueve el crecimiento ordenado de la ciudad.</p> <p>Se depuro el documento sometido a consulta corrigiendo las fallas de ortografías, el estilo, numeración.</p> <p>No existe omisión alguna del análisis de impacto regulatorio, en virtud de que, del archivo puesto a Consulta Pública del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante dictamen identificado como CGR 2021-2024/002-2021/Consulta Pública de Reglamento, de la Comisión de Gobierno y Reglamentación del Republicano Ayuntamiento, se anexa íntegramente oficio identificado como SRAACMMR38-2021, de fecha 18-dieciocho de octubre de 2021-dos mil veintiuno, signado por el Lic. Patricio Miguel Villarreal Guerra, Titular de la Comisión de Mejora Regulatoria, en el cual se realiza el estudio pertinente al proyecto de Reglamento, y que se encontraba para consulta a través de la página oficial del Municipio, en el hipervínculo www.sanpedro.gob.mx, en el apartado de transparencia-consultas públicas, por el término de 20-veinte días hábiles.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p>
<p>39</p> <p>Luis Martín Aizpuru Cruces</p>	<p>"No apoyamos el Reglamento de Zonificación y Uso del suelo puesto a consulta pública porque se propone que tanto la densidad como el CUS sean optativos.</p> <p>En un reglamento, por definición, ninguna toma de decisión debe ser optativa. De ser así carece de sentido que se haga un Reglamento o llamare Reglamento. Explicamos por qué. El hecho de que el municipio proponga una densidad optativa y CUS optativo ... nos da a entender que la autoridad no quiere aclarar, no quiere elaborar una normativa y no quiere vigilar que las construcciones se hagan de acuerdo a ningún plan de ciudad que tengan."</p> <p>"Concluimos que tanto la densidad optativa como el CUS optativo es algo muy permisivo de parte de las autoridades municipales, destructivo para los que ya vivimos aquí y molesto para medir las consecuencias de ello en un corto plazo. Lo último es responsabilidad de las autoridades en turno y de nadie más. Esa aprobación económica en base al valor catastral y el valor del terreno tendría como consecuencia la presencia de grandes desarrollos, una</p>	<p>1 a propuesta de densidad y CUS optativo no es una normativa contraria a un Reglamento, ya que es una alternativa que puede ser elegida voluntariamente por el ciudadano, teniendo como principios la productividad, eficiencia, protección y progresividad del Espacio Público y la Infraestructura Pública a partir de:</p> <p>a) Involucrar a quienes se beneficiarían por las modificaciones en sus lineamientos urbanos en la mitigación de los impactos generados por sus modificaciones.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p>



MPA



<p>40</p> <p>Maria del Carmen Rodriguez Rubio</p>	<p>En un lugar de la normativa, proponen una formula que nos resulta muy complaciente para los desarrolladores y nada ventajosa con los residentes de San Pedro que hemos pagado impuesto predial por décadas. ...</p> <p>En lugar de una normativa segun el tipo de ciudad que se quiere hacer de San Pedro ... señala que las autoridades municipales van a requerir al desarrollo inmobiliario una "Descripción de los criterios y requerimientos de infraestructura de agua potable, sanitaría, pluvial, eléctrica y alumbrado público". Solicitar una meta descripción es un criterio muy laxo para los estándares de San Pedro. En su lugar, deben solicitar un presupuesto de costos estimados de la infraestructura necesaria para mitigar el impacto del desarrollo en la infraestructura existente. Alguien experto puede estudiar y verificar en campo si los costos ofrecidos por el desarrollador son realistas/confiables. Parecería que el municipio no tiene gente experta para revisar un presupuesto de costo y calificarlo de procedente o improcedente. Una descripción cuantitativa la puede leer y aprobar."</p> <p>"Nos preguntamos por qué las autoridades municipales autoras de este Reglamento puesto a consulta, son tan laxas y piden una aportación económica, como si se tratara de una obra de beneficencia y no el costo total de lo que se va a gastar por edificar un desarrollo. Además, ustedes señalan que esta aportación económica no solo es para infraestructura es también para otros asuntos..."</p> <p>"En la formula ... para calcular la aportación económica, de nuevo observamos un relajamiento de las autoridades y un criterio aplicado muy a favor de los desarrolladores y no al favor de los que ya vivimos aquí o de los gastos totales que se le van a cargar por edificar un desarrollo inmobiliario y un porcentaje del costo del terreno. ¿Por qué tan solo esos valores si a nosotros nos cobran un predial cuyo valor está integrado por el número de metros construidos?"</p>	<p>b) Que los vecinos sean beneficiados por las mejoras exigidas a quienes hagan uso de dicha opción.</p> <p>c) Promover la creación y mantenimiento de infraestructura, equipamientos y servicios públicos.</p> <p>d) Crear las condiciones para el mantenimiento y mejoras de espacios públicos.</p> <p>e) Ampliar las herramientas para mejorar la capacidad de los Municipios en la gestión de recursos para su mantenimiento.</p> <p>f) Fomentar el desarrollo urbano en zonas específicas con reglas claras y transparentes para promover la atracción de inversiones, minimizando costos y facilitando la actividad económica.</p> <p>Densificar en lugares determinados del municipio no promueve el crecimiento desmedido o su explotación, sino que permite la elección de densidad o uso optativo en distintos de desarrollo específico, con reglas claras que contengan beneficios tanto para el ciudadano que desarrolla su predio como para los vecinos del mismo, promueve el crecimiento ordenado de la ciudad.</p> <p>El reglamento no conoce los proyectos particulares, por lo que lo referente a la infraestructura será determinada al momento de estudiar un proyecto en lo particular, que tenga delimitadas unidades de vivienda, copias de estacionamiento, alcos, con apoyo en las facilidades.</p> <p>El planteamiento presentado dentro de la consulta pública del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, no corresponde a una propuesta específica para modificar un dispositivo en particular, advirtiéndose además que contiene elementos que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contempla dentro del proceso de actualización o modificación a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano</p>	<p>IMPROCEDENTE</p>
<p>41</p> <p>Rafael Fernandez de Castro Martinez</p>	<p>... Vivienda duplex - Dos viviendas unifamiliares desplantadas en una superficie, en forma..."</p> <p>... Vivienda triplex - Tres viviendas unifamiliares desplantadas en una superficie, que puede ser en forma horizontal o vertical, y que en conjunto no excedan la densidad habitacional permitida para la zona en la que se ubican y cumplan con los demás lineamientos urbanísticos específicos de la zona en la que se ubican..."</p> <p>... horizontal, la suma de la superficie de la unidad privativa más el área deprovisiva de las áreas comunes del desarrollo deberá..."</p> <p>... Vivienda unifamiliar, duplex y triplex..."</p> <p>"AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE CONDOMINIO VERTICAL, MIXTO U CONDOMINIO EN DESARROLLO HORIZONTAL"</p> <p>Eliminar completamente el contenido del "Título Octavo Aprovechamientos urbanos Oplativos..."</p>	<p>1. La densidad y el CUS optativo son alternativas que pueden ser elegidas voluntariamente por el ciudadano, teniendo como principios la productividad, eficiencia.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p>

MP



<p>42</p> <p>Vecinos de Valle de San Angel 4 sectores</p>	<p>"Requiere mejor redacción, además está impreciso..."</p> <p>"...normado por el reglamento en materia de contaminación visual, acústica... y anuncios"</p> <p>"...Así como remiten lo relativo a las banquetas a dicho reglamento, así debería aplicarse en el para anuncios, y otros puntos para ser congruentes"</p> <p>"...debido a sus características de valor o preservación ecológicas, científica o paisajística."</p> <p>"Indicar todas las áreas cedidas durante la vigencia del reglamento de zonificación en materia de montaña y según constan en el expediente de aprobación y deberán constar en el RPPC, así como en patrimonio, más las que se sumen..."</p> <p>"Barro: es mucho más que un trozo de ciudad, o una demarcación o límite geográfico, como lo son los distritos, es el espacio con el que se identifican un grupo de personas y familias. Mismos que se forman por diferentes procesos de urbanización, a cuya población le asiste el derecho diferenciado por circunstancias o situaciones aparentemente semejantes, pero que requieren un tratamiento jurídico y administrativo distinto, de acuerdo con la ubicación, población y equipamiento: que no solo requieren diagnósticos participativos. Pudiendo ser el Centro Histórico de la ciudad, una colonia, sector étnico, (GSAHOTDU zona urbanizada de un Centro de Población dotado de identidad y características propias)..."</p> <p>"¡¡Requiere de una mejor definición independientemente de toda una batería de lineamientos...!!"</p> <p>"Estacionamiento ... Edificación, predio o lote para el servicio exclusivo del estacionamiento de vehículos... acceso al público en general, cuyo diseño e infraestructura debe condicionar a captar la escombrilla y que cuenta con alópatas"</p> <p>"...obras públicas y privadas."</p> <p>"Parque urbano o ecológico... Véase LCEEPALAE"</p> <p>"El plan debe exteriorizar cuestionamientos a los planeamientos como:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ¿Cómo se garantiza en el proceso de planeación tanto el interés público como los de los diferentes actores? - ¿...pone en manifiesto que la presente normativa no se realice con la responsabilidad y legalidad, ética y profesionalismo que se requiere para poner a consulta un documento como lo es el presente, por lo que expresamos "VETO" total a la presente normativa, es decir NOS OPONEMOS A QUE SE SOMENTA A CONSIDERACIÓN." <p>"Si bien es cierto que no podemos "ir en contra" de las normativas jurídicas, que otorgan al Ayuntamiento también lo es que estas tienen disposiciones previas jurídicamente, que acaban (limitan) las actuaciones (principio de legalidad)."</p> <p>"La consulta ciudadana pública no solo debe y debió de ser previa a la presentación de un iniciativa a fin de que la ciudadanía en lo general pudiera ejercer su derecho cívico que nos otorga... Ley de Participación Ciudadana para el estado de Nuevo León, nos otorga el derecho a intervenir y participar de manera individual o colectivamente, en las decisiones públicas, en la FORMULACIÓN Y EVALUACIÓN de las políticas, programas y actos de gobierno..."</p> <p>"Contribuyendo así a la solución de problemas de interés público o general y al mejoramiento de las normas que regulan las relaciones en la comunidad no solo conforme a los instrumentos previstos en la Ley previamente citada, sino también en todos y cada uno de los previstos en el resto de las normativas jurídicas."</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nos piden participar en la consulta previa (diagnóstico y diseño participativo, diagnóstico)... 2. Incumplen en presentar y el cuadro comparativo de las modificaciones... 3. Omiten entre otros elementos en análisis de impacto, indicadores regulatorios establecidos como lo son la estimación de los costos y cargas regulatorias... 4. No estiman el análisis de riesgo ambiental y social de la densificación, mucho menos de la venta de altura por infraestructura y equipamiento, los tiempos de implementación no como afectan al barro y a la calidad de vida de los residentes originarios... 5. Hicieron caso omiso a los derechos barrios... 6. No consideren las opiniones previamente expuestas en las consultas de los Planes Parciales recientemente realizados; 7. No otorgan realmente un trato diferenciado entre las zonas de crecimiento, consolidación, mejora y conservación... 8. Abordan las políticas ambientales someramente... 9. Pretenden solucionar la proliferación de terrenos sin reducir la movilidad a expensas de aumentar población, en vez de reducir y condicionar éstos. 	<p>protección y progresividad del Espacio Público y la Infraestructura Pública a partir de:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Involucrar a quienes se beneficiarían por las modificaciones en sus lineamientos urbanos en la mitigación de los impactos generados por sus modificaciones. b) Que los vecinos sean beneficiados por las mejoras exigidas a quienes hagan uso de dicha opción. c) Promover la creación y mantenimiento de Infraestructura, equipamientos y servicios públicos. d) Crear las condiciones para el mantenimiento y mejoras de espacios públicos. e) Ampliar las herramientas para mejorar la capacidad de los Municipios en la gestión de recursos para su mantenimiento. f) Fomentar el desarrollo urbano en zonas específicas con reglas claras y transparentes para promover la atracción de inversiones, minimizando costos y facilitando la actividad económica. <p>Densificar en lugares determinados del municipio no promueve el crecimiento desmedido o su explotación, sino que permite la elección de densidad o sus optativas en distritos de desarrollo específico, con reglas claras que contemplen beneficios tanto para el ciudadano que desarrolla su predio como para los vecinos del mismo, promueve el crecimiento ordenado de la ciudad.</p> <p>Se preguntó el documento sometido a consulta contenga las fallas de ortografía, el estilo, numeración.</p> <p>No existe omisión alguna del análisis de impacto regulatorio, en virtud de que, del archivo puesto a Consulta Pública del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante dictamen identificado como CGR 2021-2024/002-2021/Consulta Pública de Reglamento, de la Comisión de Gobierno y Reglamentación del Republicano Ayuntamiento, se anexa íntegramente el dictamen identificado como SRA/CMR38-2021, de fecha 18-diciembre de octubre de 2021-dos mil veintiuno, signado por el Lic. Patrício Miguel Villarreal Guerra, Titular de la Comisión de Mejora Regulatoria, en el cual se realiza el estudio pertinente al proyecto de Reglamento, y que se encontraba para consulta a través de la página oficial del Municipio, en el hipervínculo www.sanpedro.gob.mx, en el apartado de transparencia-consultas públicas, por el término de 20-veinte días hábiles.</p>	<p>PARCIALMENTE PROCEDENTE</p>
---	--	--	--------------------------------

M...



<p>43</p> <p>Manuel Rivera Garza</p>	<p>Proponemos incluir a esta consulta la iniciativa de reforma para modificar el artículo 57 y 66 y demás referentes del citado reglamento, que limita severamente los lineamientos de construcción en comparación con el resto de los fraccionamientos que se encuentran en zona de montaña, por lo que proponemos para todas las parcelas privadas o lotes del condominio horizontal el sanearlo los lineamientos relativos al:</p> <p>Artículo 57.-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Coeficiente de ocupación del suelo (COS) de 20%, del área del lote que tiene actualmente para quedar en 30% del área del lote. • Coeficiente de uso del suelo (CUS) de 0.20 veces el área del lote que tiene actualmente para quedar en 0.30 veces el área del lote. • Coeficiente de área verde CAAV de: 75 a 80 <p>Artículo 66.-</p> <ul style="list-style-type: none"> • Remanimiento frontal de 20 metros para quedar en 10 metros. • Remanimiento posterior de 20 metros a 5 metros. • Remanimientos laterales de 5 metros. 	<p>El planteamiento presentado dentro de la consulta pública del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, no corresponde a una propuesta específica para modificar un dispositivo en particular, advirtiéndose además que contiene elementos que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contempla dentro del proceso de actualización o modificación a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.</p>	<p>PARCIALMENTE PROCEDENTE</p>
<p>44</p> <p>Arq. José Arturo Pérez de la Cruz.</p>	<p>Artículo 140.- El propietario interesado en acceder a la Densidad Opiativa y/o al CUS Opiativo deberá solicitarlo por escrito ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano al momento de solicitar la facultad de uso de suelo, acompañando los estudios y facilidades a que refiere este Reglamento. Adicionalmente para ambos casos deberá acompañarse a la solicitud, del estudio de capacidades de la infraestructura para el potencial del desarrollo. ("Se considera que esta propuesta sólo beneficia a nuevos desarrollos, pues se solicita en simultáneo con la facultad de Uso de Suelo. Nuestra Institución propone que se extienda este beneficio a inmuebles ya construidos que están en crecimiento, a modo de ampliación." Artículo 145.- En caso de que la Secretaría determine otorgar Densidad Opiativa y/o CUS Opiativo, la persona solicitante deberá celebrar un convenio con el Municipio en donde se especifique la Densidad Opiativa y/o el CUS Opiativo que se le otorgan y que tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de su expedición, la aportación económica será depositada al Fideicomiso especialmente creado para la zona o distrito, el cual tendrá por objeto financiar obras de infraestructura, servicios y mejoras en el espacio público del distrito y/o los distritos colindantes donde se localice el lote o predio beneficiado.</p> <p>En caso de que la persona solicitante sea el propio Municipio no se requerirá la firma de un convenio, ni aportación económica, bastará con la resolución favorable que emita la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano. Las cantidades a que refieren el presente artículo deberán depositarse en el Fideicomiso al momento de la firma del convenio a que refiere este Artículo. La Secretaría de Finanzas y Tesorería llevará la contabilidad del Fondo de Aportaciones por Aprovechamientos Opiativos y autorizará el ejercicio de sus recursos según lo acuerde el Republicano Ayuntamiento. ("Respecto a la vigencia del convenio con el Municipio a 2 años. Nuestra Institución propone que el plazo se amplíe a 10 años debido a los tiempos reales de construcción en estos desarrollos. Considerando también los tiempos de gestión.</p> <p>Por ser un trámite tan trascendente consideramos que el tiempo de vigencia actual es muy limitado") Artículo 298.- Los trámites o solicitudes que se presenten ante la autoridad municipal requieren ser rimpulsados por su respectivo promotor que estará obligado a completar la documentación requerida para cada uno de ellos en el tiempo y forma establecidos en la Ley o el presente Reglamento. Una vez ingresada en forma completa y correcta la documentación requerida, el promotor deberá solicitar la constancia correspondiente a la Secretaría dentro del término de 15-quinco días naturales, a fin de que se considere ingresado para su resolución el trámite o solicitud correspondiente.</p> <p>Los trámites o solicitudes en que los interesados no aportaran la documentación requerida para cada uno de ellos en los plazos que marca la Ley o el presente Reglamento o bien en los casos en que no se solicite la constancia de recepción de la documentación requerida en forma completa y correcta en el plazo al que se refiere el párrafo anterior, se considerarán terminados por caducidad ante la evidente falta de interés del promotor.</p> <p>En caso de dictarse la terminación de un trámite por caducidad el interesado deberá volver a presentar su solicitud en los términos que marquen las disposiciones legales aplicables al momento de realizarse esa nueva solicitud. ("Nuestra opinión sobre esta resolución de Constancia de Ingreso del expediente en un lapso de 15 días es que este tema hace más burocrático y lento el trámite. Nuestra Institución propone que al estar completa la papelería el expediente se ingrese al sistema de manera inmediata.")</p> <p>Artículo 378.- Para la tramitación de la autorización del régimen de propiedad en condominio vertical u horizontal con un solo nivel de construcción, el propietario o su apoderado o representante legal con al menos poderes para actos de administración y de dominio, debe presentar la siguiente documentación: (cont.) ("Nuestra Institución considera respecto al inciso e), que menciona que es necesario tener terminado al 100% nuestra edificación, e instalados los servicios y salidas de emergencia. Para poder tramitar el Régimen de Condominio. Nuestra Propuesta es la siguiente: que teniendo en marcha un avance de al menos 75% de la construcción podamos iniciar los trámites de Régimen de Condominio así ahorramos tiempos en la tramitación.") Artículo 415.- Las funciones del Verificador Responsable de Trámite para los que hayan otorgado su respectiva responsabilidad en la tramitación o rallo del Verificador Responsable de Trámite correspondiente, se deberá de levantar un acta administrativa ante la Secretaría, en la que se asentarán los motivos por los que se realiza la sustitución o rallo de responsabilidad de la administración correspondiente. El acta será suscrita por la autoridad correspondiente, el Verificador Responsable de Trámite, así como por el propietario o poseedor. Una copia de esta acta se enviará a la Secretaría y otra se asentará y anexará a la bitácora de la obra.</p>	<p>1.- La propuesta referente al CUS Opiativo está sujeta a las aportaciones de mitigación de la infraestructura y mientras se cumple con lo estipulado en el reglamento vigente, se podrá acceder a los beneficios otorgados por el CUS opiativo. 2.- Sobre el tiempo de plazo se considera que es un tiempo adecuado ya que se podrán solicitar las proyecciones correspondientes según el reglamento. 3.- El tiempo señalado está establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León. 4.- Se podrán realizar los trámites de modificación de proyecto, tramitación de obra y régimen en condominio al mismo tiempo. 5.- Los tiempos están establecidos conforme a los procesos simulados que se hicieron para definir la figura, consideramos que son los adecuados.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p>

MAN



	<p>II. La Secretaría ordenará la suspensión de la obra cuando el Verificador Responsable de Trámite no sea sustituido en forma inmediata y no permitirá la reanudación hasta en tanto no se designe un nuevo Verificador Responsable de Trámite. III. Cuando no haya referendado su registro correspondiente. (Nuestra Institución propone lo siguiente: inciso II, que la Secretaría extienda un plazo de 20 días hábiles para la designación de un nuevo Verificador Responsable del trámite y mediante una catarsesponsiva de parte del Representante Legal, se permita continuar con el avance de la obra. Igualmente proponemos 20 días de plazo para el inciso III (El Referendo del registro correspondiente).")</p>		
<p>45 Claudia Marcela Huacuja Moia</p>	<p>Se proponen diversas adecuaciones de formato y adiciones en diversos artículos (4, 7, 9, 10, 12, 37, 38, 103, 118, 119, 147, 148, 150, 216, 217, 218, 293, 294, 298, 306, 308, 314, 315, 377, 386, 418 y Transitorio Segundo)</p> <p>San Pedro Garza García, Nuevo León, a 10 de diciembre del 2021. Así firman el ANEXO 2, los integrantes de laAsí firman el ANEXO 2, los integrantes de la</p> <p>COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.</p> <p><i>Martha Reynoso E.</i></p> <p>C. MARTHA MARÍA REYNOSO ELZONDO SÍNDICA SEGUNDA Y PRESIDENTA DE LA COMISIÓN</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR VALDEZ CUARTO REGIDOR Y SECRETARIO DE LA COMISIÓN</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>C. JOSÉ ANTONIO RODARTE BARRAZA DÉCIMO REGIDOR Y VOCAL DE LA COMISIÓN</p> <p>ULTIMA FOJA DEL ANEXO 2 DEL DICTAMEN NÚMERO CGR-2021-2024/007-2021/Aprobación definitiva de Reglamento, QUE CORRESPONDE A FIRMAS DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN.</p>	<p>Se realizan los ajustes de formato y congruencia en el documento, los planeamientos técnicos sugeridos que cumplen con la normativa y son propuestos para mejorar los beneficios de los ciudadanos se aplican en el documento, no siendo así para los que técnicamente no favorecen la redacción del documento.</p>	<p>PARCIALMENTE PROCEDENTE</p>



Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo. Quisiera subrayar como ya se dicho en la comisión y en la sesión pasada, que este reglamento es el resultado de un año de exhaustivo trabajo en conjunto con las áreas de la administración pública municipal.

Específicamente la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el Instituto Municipal de Planeación y Gestión Urbana, la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, la Dirección de Gobierno y la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la secretaría del republicano Ayuntamiento, que trabajaron la verdad, con todo el esfuerzo.

Con la aprobación de este reglamento se estará dando cumplimiento lo dispuesto en el transitorio tercero de la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que fuera publicada el 28 de noviembre de 2016 en el diario oficial de la federación.

Y bueno, está a su consideración.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Ahora bien, de conformidad con lo establecido en el Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, antes de proceder a someter a su consideración la aprobación en lo general del Dictamen número CGR 2021-2024/007-2021/ Aprobación definitiva de Reglamento, relativo a la Iniciativa de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Les pregunto ¿si existe alguna reserva para su registro previa a su discusión?

Tiene la palabra la síndica Martha María Reynoso, para señalarnos cuales son las reservas.

Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo. Sí, la suscrita Síndica Segunda, integrante del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Ocurro en términos de lo dispuesto en el artículo 37, fracción III, incisos b y d, de la ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 27, fracción I y C, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Solicito que se registren las reservas siguientes:

Solicito reservar la denominación del Título Décimo Sexto "MATRIZ DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO", el texto del artículo 485 incluída la Tabla de Matriz de Estacionamiento. Los Artículos 56, 75, 103, 112, 144, 261, 263, 269, 272, 398, 306, 307, 318, 320, 321, 347, 412, 413, 415 y 485.

Una disculpa, dije 398 en vez de 298.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Perfecto, quedan registrados Síndica.

Tiene el uso de la palabra para señalar artículos que reserva, la regidora María de los Dolores Suárez

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. el artículo 343, 348

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: ¿3, 43 o 343?

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. 343.

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

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. , 348.

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

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. , 349.

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

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. 350.

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

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. 353.

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



Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. 379.

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

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. 383, 443, 450, este tiene varias fracciones, a II, III, V, XX y XXXVI, 452 y en el área de transitorios, el segundo y el cuarto, por favor.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: El último, antes de los transitorios fue el 452, verdad.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Después. Sí, 452

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: 452 y los transitorios.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. El segundo y el cuarto.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Segundo y cuarto, muy bien.

En seguida la regidora Brenda Tafich, el número de artículos que reserva Regidora.

Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau. Gracias, yo quiero reservar el artículo 307, el artículo 411 y el. Bueno, no es una reserva, es agregarle algo.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Sí es una reserva, si es una modificación al texto, es reserva.

Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau. Okey, y al 322.

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

Continuando con el proceso reglamentario, someto a su consideración la aprobación en lo general del Dictamen número CGR 2021-2024/007-2021/ Aprobación definitiva de Reglamento, relativo a la Iniciativa de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

¿Existe algún comentario en lo general al proyecto?
Tiene el uso de la palabra el regidor Eduardo Aguilar.

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Si, muchas gracias Secretario. Solamente ser de su conocimiento y reiterar, que uno de los principales objetivos de este proyecto de reforma, es a partir de una solicitud ciudadana que, desde la administración pasada, se nos ha hecho llegar a este Cabildo. Y tiene que ver con la eficiencia en trámites y agilización de los mismos. Entonces, esta reforma va en ese sentido de buscar directamente a los ciudadanos, en poder hacer más ágiles y expeditos, transparentes todos los procesos de permisos, en cuanto a normatividad y desarrollo urbano, que es uno de los temas que más preocupan que interesan a la ciudadanía. Entonces, solamente quería hacer es énfasis, y me parece que esto va a tener grandes beneficios, en atención a una solicitud ciudadana
Muchas gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Gracias Regidor. Al no haber más comentarios. Regidora Daniela Gómez tiene el uso de la palabra.

Regidora, C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero. Gracias.
Yo solamente quiero comentar que, en este reglamento, vamos a permitir que más de 45 colonias ya se puedan municipalizar por fin, porque en periodos anteriores incumplían con ciertos lineamientos, y ahorita semana puede regularizar. Yo creo que los ciudadanos no tienen la culpa de algunas acciones que se hicieron antes, y hay que ayudarles, para que tengan un poquito más de certeza jurídica y que pueden proteger su patrimonio, y poder gozar de los beneficios que brinda el municipio, mientras el municipio le entra las batallas legales que hay que hacer, y que a veces las colonias que no tienen lo recursos.
Entonces agradezco, todo el trabajo que se hizo, para poder hacer esto posible.



Gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Gracias.
Al no haber más comentarios, someto a votación el siguiente ACUERDO:

Se aprueba en lo general el Dictamen número CGR 2021-2024/007-2021/ Aprobación definitiva de Reglamento, relativo a la Iniciativa de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma indicada. Quienes estén a favor.

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 A favor

C. María Del Rosario Galván García En contra

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankenau En contra

C. María de los Dolores Suárez Garza A favor

SE APRUEBA POR MAYORÍA, con 13 votos a favor, 2 votos en contra de las regidoras rosario Galván y Brenda Tafich.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Pasamos entonces a la etapa de las reservas, tiene en primer lugar el uso de la palabra la síndica segunda, Martha María Reynoso Elizondo para explicar en qué consiste sus reservas.

Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo. Es con relación a la denominación del título décimo sexto, se propone que la denominación de título diga, matriz de estacionamiento.

También propongo en el primer párrafo, del artículo 485, en la parte conducente que dice.

Matriz de estacionamientos, diga: matriz de estacionamiento, sin la letra "s", al final de la palabra estacionamientos.

Además, propongo en la tabla que forma parte del referido artículo 485, tenga como título en la parte superior, matriz de estacionamiento, en el apartado unidad de medición, en la clave correspondiente número 1000 habitacional, clave 1001 unifamiliar I y unifamiliar II, en la columna, unidad de medición, diga: por los primeros 150 metros cuadrados SCB, más un cajón adicional por cada 150 metros cuadrados de SCB adicionales, hasta un máximo de 6 cajones.

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

¿Existe algún comentario?

Bien, al no haber comentarios, someto votación el siguiente ACUERDO:

Se aprueba la propuesta hecha por la síndica segunda, Martha María Reynoso Elizondo en relación al título décimo sexto, matriz de cajones de estacionamiento, que la denominación, el texto del artículo 45, incluida la tabla de matriz de estacionamiento, en los términos que la Síndica Segunda ya expresó. Quienes estén a favor.

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 A favor
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

Con 15 votos a favor, **SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.**

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Tiene de nueva cuenta, la palabra la Síndica Segunda.

Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo. Gracias.

Con relación a la reserva de los artículos 56, 75, 103, 112, 144, 261, 263, 269, 272, 298, 306, 307, 318, 320, 321, 347, 412, 413, 415 y 485, en la parte conducente, en que está escrita la palabra "secretaria", se modifique por "secretaría", con acento en la letra i latina. Es todo.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Gracias Síndica. Señoras y Señores integrantes del Ayuntamiento, considerando que las reservas registradas por la síndica segunda o la reserva específica en este paquete, son todas en el mismo sentido, para modificar la misma palabra en los 20 artículos reservados. Por instrucciones del Presidente Municipal, les propongo que las reservas para la modificación de este artículo, se sometan a su consideración, en una sola votación.

Entonces, nada más ponerle el acento la palabra secretaría, y para no ir artículo por artículo, votar los dos en un mismo paquete, nada más primero les pregunto, si están ustedes de acuerdo que lo hagamos en una sola votación.

Entonces, están de acuerdo en la metodología referida, para la aprobación de estas reservas, le suplico lo manifiesten 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 A favor
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.



Continuando con el uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Y entonces en ese sentido, si no hay comentarios, someto a su consideración el siguiente ACUERDO:

Se aprueba las reservas hechas por la síndica segunda, en relación a los artículos 56, 75, 103, 112, 144, 261, 263, 269, 272, 298, 306, 307, 318, 320, 321, 347, 412, 413, 415 y 485, en los términos en que fueron expuestos. Quienes estén a favor, por favor de indicarlo levantando la mano.

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 A favor

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 15 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Bien, enseguida pasamos al fin paquete reservas. Un segundito nada más. Tiene el uso de la palabra la regidora María de los Dolores Suárez, para explicar en qué consiste la reserva del artículo 343.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. El artículo 343.

¿Lo leo todo completo?

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Si quiere la parte conducente, se propone modificar.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Si, la parte conducente viene en el segundo párrafo.

Donde dice, la multa prevista en el inciso a, del presente artículo.

Este artículo no tiene inciso a.

Debería decir: la multa prevista en el presente artículo, podrá ser condonada por el Secretario de Finanzas y Tesorería o autoridad con facultades y autorizaciones, para otorgar subsidios conforme a las bases generales de subsidios.

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

Esta entonces la consideración de ustedes, la propuesta de reforma que hace la regidora María de los Dolores Suárez Garza, en el artículo 343, segundo párrafo, eliminar la referencia al inciso a, por las razones que ya expuso.

¿Hay algún comentario.?

Muy bien, si no hay comentarios, someto votación el siguiente ACUERDO:

Se aprueba la propuesta hecha por la regidora María de los Dolores Suárez Garza, en relación al artículo 343, segundo párrafo. 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 Abstención

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 A favor

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 MAYORÍA, con 14 votos a favor y 1 abstención del regidor Javier González Alcántara Cáceres.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Tiene de nueva cuenta el uso de la palabra, la regidora María de los Dolores Suárez Garza, para explicar la reserva del artículo 348.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. ¿Nos vamos a saltar los otros dos artículos, que había nombrado, el 308 y 309?

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Perdón Regidora, yo registré 343, 348, 349.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Si, empezamos con el 308 y 319.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Es que no los registros Regidora.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Perfecto, entonces no importa.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Nos vamos al 348.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Okey.

El 348, dice. Además de los requisitos previstos en el artículo 325 de este reglamento, el solicitante deberá entregar a la secretaría documentación que señala a continuación.

Y luego lo que debe decir. Además de los requisitos previstos en el artículo 347, porque el 325 no. El 325 habla de la vigencia de la licencia.

Yo creo que aquí hay un error.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Debe decir. Artículo 347 en lugar del 325.

Suarez.-.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: 325.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Sí.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Correcto, algún comentario respecto a esta propuesta.

Muy bien, si no hay comentarios, someto votación el siguiente ACUERDO:



Se aprueba la propuesta presentada por la regidora María de los Dolores Suárez Garza, en relación a ajustar el artículo 348, sustituyéndola referencia al artículo 347 por el 325. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias.

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

C. María Del Rosario Galván García A favor

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankeau A favor

C. María de los Dolores Suárez Garza A favor

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, con 14 votos a favor, estando ausente al momento de la votación, el regidor Rodolfo Mendoza.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Bien, tiene de nuevo cuenta el uso de la palabra la regidora María de los Dolores Suárez, para explicar la reserva al artículo 349.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. El artículo dice. En caso de solicitudes de licencias de uso de edificación para casa de asistencia, además de cumplir con los requerimientos mencionados en los artículos tres. Perdón, 235 y 326 del presente reglamento, se requiere cumplir con lo siguiente.

Y lo que debe decir es, los artículos que están relacionados con este artículo son el 347 y 348. El 235 y 326, no son referentes a eso.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: 245 y 326 no aplican, y deben de ser sustituidos por 347 y.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. 348.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: 348.

Entonces, la propuesta de reforma al artículo 349 es, sustituir la mención a los artículos 325 y 326, por el 347 y 348.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Así es.

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

Muy bien, algún comentar esta propuesta.

Si no hay comentarios, someto votación el siguiente ACUERDO:

Se aprueba la propuesta hecha de ajuste al artículo 349, por la regidora María de los Dolores Suárez Garza, en los términos que han sido expuestos. Quienes estén a favor, gracias.

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	A favor
C. María Del Rosario Galván García	A favor
C. José Antonio Rodarte Barraza	A favor
C. Brenda Tafich Lanzenau	A favor
C. María de los Dolores Suárez Garza	A favor

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, con 15 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Pasamos enseguida a la reserva al artículo 350.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. El artículo dice así. En caso de solicitud de licencia de uso de edificación para adultos mayores, asilo o casa de reposo, además de cumplir con los requerimientos mencionados en los artículos 325 y 326 del presente reglamento, se requiere cumplir con lo siguiente. Los artículos 325 y 326, no son correctos, debemos de sustituirlos por el 347 y 348.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Términos similares a la reserva anterior, verdad.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Sí.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: ¿Muy bien, algún comentario?

Si no hay comentarios, se somete a votación el siguiente ACUERDO.

Se aprueba la reserva hecha por la regidora María de los Dolores Suárez Garza, al artículo 350, para efectos de que se modifique la redacción, sustituyendo la menciona los artículos 325 y 326, por 347 y 348. Quienes estén a favor, favor de indicarlo levantando su mano, gracias.

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	A favor
C. María Del Rosario Galván García	A favor
C. José Antonio Rodarte Barraza	A favor
C. Brenda Tafich Lanzenau	A favor
C. María de los Dolores Suárez Garza	A favor

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, con 15 votos a favor.



El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Pasamos enseguida al artículo 353.

Tiene de nueva cuenta la palabra la regidora María de los Dolores Suárez.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. El artículo dice así. En el caso de que se presente alguna solicitud parcial o incompleta, no se dará inicio al trámite bajo el sistema del SARE. El responsable del SARE remitirá inmediatamente al interesado, con personal de la secretaría, para que ante éste entregue su solicitud, que se refiere a los artículos 295 y 325. Estuve estudiando los artículos, y los que se deben de poner ahí son 295 y 347.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: muy bien, entonces la propuesta consiste incluir el artículo. La mención del artículo 322 por el artículo 347.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. No, el artículo 325 por el 347, secretario.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: 325, por el 347.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Así es.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Correcto, ¿algún comentario?

Si no hay comentarios, someto votación el siguiente ACUERDO:

Se aprueba la propuesta de modificar el artículo 353, sustituyendo la mención del artículo 325 por el 347, en los términos que le puso la regidora Suárez. Quienes estén a favor, favor de indicarlo levantando su mano. Muchas gracias.

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 A favor

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

Con 15 votos a favor, **SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.**

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Pasamos enseguida a la reserva hecha por la regidora Suárez, al artículo 379.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. El artículo 379, es un poco más largo, me voy a ir hasta la última parte del artículo, en donde dice. En los casos de autorización del proyecto urbanístico, para conjuntos urbanos, se estará a lo dispuesto en los artículos 368, 369, 370 y 371.

Y estos artículos. Estos capítulos, perdón, no hablan de los conjuntos urbanos.

Entonces, yo considero que debemos de cambiar los artículos por el 385, 386 y 387, que hablan de conjuntos urbanos.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Muy bien, entonces, perfecto.



La propuesta consiste en modificar el artículo 379, segundo párrafo, para remplazar la mención de los artículos 368, 369, 370 y 371, para nombrar los artículos 385, 386 y 387.

¿Algún comentario?

Si no hay comentarios, se somete a votación el siguiente ACUERDO:

Se aprueba la propuesta hecha por la regidora María de los Dolores Suárez, de modificar el artículo 379 del proyecto, en los términos que fueron expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. A favor, 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 Abstención

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 A favor

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 MAYORÍA, con 14 votos a favor y una abstención de la regidora Daniela Gómez.

No sé si es cuestión de tiempo, por el internet, pero la vi aquí al final.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Enseguida tiene el uso de la palabra, de nueva cuenta, la regidora María de los Dolores Suárez garza, para la reserva al artículo 383.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Si, el artículo. En el segundo párrafo dice. Son sanciones aplicables a los infractores las disposiciones del plan, reglamento, así como los responsables a los que se refiere el artículo 434 y 435 de este reglamento.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Bien, perdóneme Regidora, el artículo 383, segundo párrafo, no dice lo que usted está leyendo, no sé si esté en otro artículo.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Ah, perdónenme, perdón es el artículo 443 del que estoy hablando.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Muy bien, pero antes que ese tenía registrado el 383.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. No, ah, sí, sí, disculpen, disculpen, me lo salté, tiene razón.

El artículo 383. Este estudio hidrológico del lote o predio considerado la cuenta hidráulica que afectan terreno, incluyendo la propuesta conceptual del manejo de aguas pluviales, en los términos de la ley y conforme al artículo 254 del presente reglamento elaborado por especialista en la materia. Autorizada y con copia de cédula profesional.

Yo quiero cambiar, el artículo que se menciona aquí es el 254, por el 295, ya que el 254 no habla del tema.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Es el párrafo.



Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Sí, es el inciso g.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Correcto, muy bien.

Está a su consideración entonces la propuesta de reforma del artículo 283, tercer párrafo, inciso g, sustituir la mención del artículo 254 por el del 295.

¿Algún comentario?

Si no hay comentarios.

Se somete a su consideración la propuesta de ajuste al artículo 383, hecha por la regidora María de los Dolores Suárez Garza. 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 Abstención

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 A favor

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 MAYORÍA, con 14 votos a favor 1 abstención de la regidora Daniela Gómez.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Bien, pasamos enseguida al artículo 443.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Voy a tener que omitir este artículo, porque no teclee una parte.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Entonces Regidora, retira el artículo 343.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Si, nos tiene importancia.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Muy bien, perfecto. Pasamos entonces, al artículo 450.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Bueno, para el artículo tengo varias fracciones, y me gustaría apoyen con el secretario, para poder clarificar estas tablas.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Muy bien, tenemos del artículo 450 registrar las fracciones II, III V, XX y XXXVI.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Son la fracción III.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: ¿La II no?



Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Ah, sí, sí.

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

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Perdón, perdón.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Si gusta vámonos una por una, empezando por la fracción II, en qué consistiría.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. En la fracción II, dice. A quien cometa. Si pueden ver las tablas, apenas viendo las tablas, porque se confundieron, y se fueron para arriba y para abajo, ese el problema.

Dice. Fracción II. A quien cometa o sea responsable de las infracciones que se refiere la tabla 450. II, y luego abajo dice. Perdón, dice 540.2 arábigo.

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

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Creo que necesitamos, no en una. No únicamente en esta, homologar todas las tablas, para que sea en arábigos o en romanos, verdad, para que se entienda bien.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: La tiene identificadas, que tabla son.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Sí.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Todas estas acciones son el mismo, el mismo. Regidora, o son distintos.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. No, son diferentes todas.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Son distintas. Muy bien, cuáles son los números romanos, que debieran de ser arábigos.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. La página 221, es el artículo 14, ahí está en arábigo.

En el 20, está en arábigo y arriba está en romano.

Probablemente se me pudo haber pasado alguna, pero lo que, por orden, para poder en el reglamento bien ordenado, conviene hacerlo.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Muy bien, perfecto.

Entonces, la propuesta sería modificar el artículo 450, en sus fracciones II, XIV y XX, para que la mencionada tabla, que hace señalando en números romanos, se modifiquen para quedar en números arábigos.

Y que ayer una consistencia en la mención en los reglamentos.

¿Esa la propuesta?

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Así es.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Muy bien, algún comentario.

Si no hay comentarios.

Someto votación la propuesta hecha de ajustar el artículo 450, fracciones II, XIV y XX, quedarte la regidora María de los Dolores Suárez Garza. 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
C. Javier González Alcántara Cáceres
C. Vivianne Clariond Domene
C. Eduardo Armando Aguilar Valdez
C. María Teresa Rivera Tuñón
C. Pedro Lona Juárez
C. María Estela Yturria García
C. Rodolfo Mendoza Elizondo
C. María Del Rosario Galván García
C. José Antonio Rodarte Barraza
C. Brenda Tafich Lanzenau
C. María de los Dolores Suárez Garza

A favor
A favor
A favor
A favor
A favor
A favor
A favor
A favor
A favor
A favor
A favor
A favor

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, con 15 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Bien, en cuanto a la fracción III Regidora, tiene el uso de la palabra.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Fracción III. A quien cometa o sea responsable de las infracciones. Y me adelante un poquito más, dice. En la tabla 452.2 romano, contenido en esta fracción.

Y luego dice. Se ordenada también la demolición total de la misma. Y luego dice.450.3

Entonces, pues, ya no sé cuál es la 452 o 450.

Y luego también, la 450 traen número arábigo.

Yo creo que es la 450. dos romano.

Debería de decir 450.2 romano, arriba y abajo.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: 450.3 arábigo.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. No, dos romano y dos. Todo dejarlo en romano o menos que ustedes decidan que sea en arábigo, porque es confuso.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: En el anterior aprobamos cambiar e romano a arábigo.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Sí, pero solamente eso. Bueno, aquí estoy hablando de un número, no estoy hablando del arábigo.

Aquí es 452.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: .3

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. .2, por 450, y luego abajo dice. 450.3.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Si, no, yo.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Para mi gusto debería de ser .

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Yo leo, perdóneme Regidora , en la fracción III, último renglón dice. Tabla 452.3 romano.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Sí.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Y debiera de ser, según usted señala, 450.3 arábigo.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. No, perdón, con tanto numerito.

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

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. 450 dos romano.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: 450.2, en vez de.



Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. La referencia. Olvidémonos de lo arábigo y lo romano, porque nada más nos hacen bolas.
Pero, pero esta la tabla, le pusieron mal el número.
Es todo.
Para que el ciudadano, pueda llegar a la tabla más fácil.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Es que, existe la tabla 450.2 romano.
Es que, la tabla esta nombrada 450.2 arábigo, si pusiéramos 450.2 romano, no existe.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Sí, sí, estoy consciente de eso, por eso quería hablar con el secretario.
Si revisamos las tablas, algunos tienen número, algunas no, se saltan algunas, y luego hay algunas tablas que deben de ir debajo de un artículo, y se quedaron dos artículos juntos.
Es cuestión de orden, nada más.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Sí, estoy. Entiendo el punto, lo único que digo es que, si dejamos aquí la expresión en romano, no coincide con el arábigo que está mencionado en el reglamento.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Ya, ya, ya.

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

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Okey.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Dejarlo en arábigo, nada más.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Sí.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Nada más de cambiar. En lugar de que diga 452.3, que diga, 450.2, arábigo.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Sí.
Y quizás en un futuro, para hacer un poco más de orden, pudiéramos ponerlo todo.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Darle una revisada.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Ya cuando el secretario lo decida.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Muy bien, entonces.

Está a su consideración la propuesta hecha por la regidora María de los Dolores Suárez Garza, de modificar el artículo 450, fracción III, para sustituir la mención de la tabla 452.3 romano, por 450.2 arábigo. Quienes estén a favor, favor de indicarlo levantando la mano, en contra, abstenciones.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos Ausente

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 Abstención
C. Javier González Alcántara Cáceres Abstención
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	A favor
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 MAYORÍA, con 13 votos a favor, 1 abstención de la regidora Daniela Gómez, y la ausencia momento de la votación del Presidente Municipal.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Pasamos a la fracción V Regidora.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Sí, aquí hace referencia a la tabla 452 5, contenida.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Perdón, perdón a la Regidora, nada más una corrección, hay dos abstenciones, en la votación del artículo anterior.

Entonces, son 12 votos a favor, 2 abstenciones de la regidora Daniela Gómez y el regidor Javier González Alcántara, y el Presidente Municipal, ausente al momento de la votación. Continuamos obra con el artículo 450, fracción V.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Dice. A quien cometa o sea responsables de las infracciones que se refiere. Y luego me adelanto, tabla 452.5, contenido en esta fracción, yo creo que debe ser 450.4.

Porque la tabla 450.4, de la que corresponde.

O 450.5, o sea, ya.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Estamos en la fracción V, del artículo 450.

Dice actualmente 452.5 romano.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Es la página 220.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: 218

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. 218, ah.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Estamos en la fracción V.

Muy bien, la propuesta ya aquí revisar con el Secretario de Ordenamiento, si usted está de acuerdo Regidora, modificar, donde dice. 452.5 romano, para que quede 450.5 arábigo.

Y aquí ya se va haciendo consistente con todo lo demás.

Muy bien, si hay algún comentario.

Si no, someto votación el siguiente ACUERDO:

Se aprueba la propuesta hecha por la regidora María de los Dolores Suárez Garza, en relación a ajustar el artículo 450 fracción V. 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 Abstención

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	A favor
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 MAYORÍA, con 14 votos a favor, y 1 abstención del regidor Javier González Alcántara Cáceres.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Pasamos entonces Regidora, ahora a la fracción XX, del mismo artículo 450.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. En la página 220, hay una tabla que no tiene número, y dice fracción V, del artículo 422, en la parte superior izquierda. Y debe de decir artículo 442.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Perdóname, nuevamente, qué página dijo.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. En la página 220, disculpe que diga la página, pero la tabla no tiene número.

Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo. Según yo te la tabla desde arriba, es una tabla sola, no, Javier, o sea, en la tabla 450.4, y en la misma tabla que va hasta abajo, pero no cabe en la hoja. Esa tabla que parece que no tiene número, es la 450.4.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. La que dice construcciones u obras.

Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo. Sí.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Perfecto, perfecto, muy bien, entonces en la continuación, creo que ya el secretario ya lo vio. Fracción V, del artículo 422, es el artículo.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Perdón, digo, ya no la puedo seguir Regidora, porque.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Perdón.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Porque la reserva es sobre la fracción XX. La fracción XX, está en la página 223, verdad, aquí empieza la fracción XX. Entonces, que habría que reformar de acuerdo con su propuesta la fracción XX.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. no mencione la fracción V

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: XX así es.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Pero la V no la había mencionado.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: La V ya.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Si, pero es que esto es parte de la V, lo que acabo de decir es parte de la V. Porque la misma palabra.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Entonces, seguimos en la fracción V, qué sería lo que quedó pendiente Regidora.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Si, en la parte posterior de la tabla, en la página 220, dice, fracción V, del artículo 422, debe decir, fracción V de artículo 442.



El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Dónde viene arriba un título que dice, otros usos en metros cuadrados

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Sí Secretario.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Columna, primer columna.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Primera columna.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Dice superficie de construcción.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Sí Secretario.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: La fila, prácticamente primera, que dice, fracción V del artículo 422, debe decir, según su propuesta, fracción V del artículo 442.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Así es.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Correcto, muy bien.
Alguna otra reforma a la fracción V.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. No, gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: No.
Muy bien, perfecto, entonces ¿algún comentario?

Si no hay comentarios, someto a votación el siguiente. Perdón, regidora Daniela Gómez, tiene el uso de la palabra.
O estaba votando.

Regidora, C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero. Gracias.
Sí sólo quería decir que me hubiera gustado, ver todas estas correcciones en las sesiones de trabajo, por ejemplo, en la de ayer, para verlo y analizarlo un poquito mejor.
Gracias.

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

Entonces, someto votación la modificación 450, fracción V, en los términos en que nos referimos a su momento, para modificar, donde dice fracción V, del artículo 422, para quedar fracción V, del artículo 442. Quienes estén a favor, por favor, levanten su mano.
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 Abstención

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 A favor

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 MAYORÍA, con 14 votos a favor y 1 abstención de la regidora Daniela Gómez.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Tiene el uso de la palabra, nueva cuenta, la regidora Suárez, para explicar su propuesta a la fracción XX del artículo 450.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Gracias, en esta fracción dice. A quien cometa o sea responsable de las infracciones. Y me adelanto, y habla de la tabla 450.19, contenido en esta fracción.

No me queda muy claro la tabla, si dice ahí en la misma tabla 450.20 o 450.19. Según yo, debería decir, habla 450.20, no estoy segura.

Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo. No hay 20.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Muy bien, Regidora me comenta el Secretario de Desarrollo Urbano, que seguía. Debiera de decir. 450.6.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. ¡Ah!, Ni una ni la otra.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Muy bien, está de acuerdo, someto votación esa propuesta.

¿Algún comentario?

Muy bien, se somete a votación el siguiente ACUERDO:

Se aprueba la propuesta de la regidora María de los Dolores Suárez Garza, de ajustar la fracción XX, del artículo 450, para que donde dice 450, número 19 romano, diga, 450.6 árabe. Si están a favor, por favor levante la mano, gracias

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 A favor

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 15 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Y continuamos entonces con la fracción XXXVI, del mismo artículo 450, regidora Suárez.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. En esta fracción, quisiera saber dónde va la tabla, después del número 36 o del número 37.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: La fracción XXXVI, no tiene tabla Regidora.



Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. ¿No tiene tabla?

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: No.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Perdón, entonces tuve una equivocación.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Correcto, lo dejamos. Queda así entonces.

¿Sí?

Correcto, muy bien.

Entonces pasamos el siguiente artículo que es el 452.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Este artículo voy a leer el pedacito que necesito. Bueno, consideró que a su chequeo cambiar algunas palabras.

La secretaría por conducto del personal adscrito, tendrá a su cargo la inspección y vigilancia de desarrollo urbano, a fin de certificar el cumplimiento de la ley, plan, reglamento y demás disposiciones aplicables en materia, así como. Me voy a frenar.

Yo considero que debería de decir, deberíamos de incluir, después de donde dice.

La ley, plan, reglamento, deberíamos de añadir planes parciales, que son los que estamos haciendo ahora, o programas parciales.

Tendríamos que poner planes parciales. Añadir planes parciales o programas parciales y más disposiciones.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Tiene el uso de la palabra el Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

El C. Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, C. Javier Alberto de la Fuente García, expresó: Si, muchas gracias.

Si Regidora. Está prendido micrófono.

Si, muchas gracias Regidora, ya lo establece en el reglamento, sería un poco redundante.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Okey.

El C. Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, C. Javier Alberto de la Fuente García, expresó: La verdad no le veo el caso, no es necesario.

Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo. No es necesario.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Además donde señala y demás disposiciones aplicables, sí son aplicables, se incluyen.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Perfecto, de acuerdo.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Y continuamos con los artículos transitorios, primero el segundo Regidora.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. El segundo dice.

A partir de la entrada en vigor del presente acuerdo, los interesados en los trámites a que se refiere el tercer párrafo del artículo 299 que se reforma, contarán con un plazo improrrogable de 45 días hábiles.

Pero, esto no es un acuerdo, es un reglamento.

Entonces. Y el artículo 299 no se está reformando.

Entonces, yo propongo que se diga, que se deje que el pedacito de este artículo.

A partir de la entrada en vigor del presente reglamento, los interesados en los trámites a que se refiere el tercer párrafo del artículo 299, contarán con un plazo improrrogable de 45 días y demás.

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

Entonces, es sustituir la palabra "acuerdo" por "reglamento".

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Sí, y también dice. "El artículo 299 que se reforma", yo propongo que nada más diga "artículo 299", porque nos está reformando en este momento.



El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Correcto, muy bien.

Entonces está a su consideración ajustar el artículo segundo transitorio, para efectos de que, en donde dice, el presente acuerdo en el primer renglón, cambió por, el presente reglamento; y eliminar después de la mención del artículo 299, el texto que dice, que se reforma.

Si no hay algún comentario, someto votación el siguiente acuerdo. Quienes estén a favor, levantó su mano, por 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 Abstención

C. Javier González Alcántara Cáceres Abstención

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 A favor

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 MAYORÍA, con 13 votos a favor y 2 abstenciones de los regidores Daniela Gómez y Javier González Alcántara Cáceres.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Pasamos al artículo cuarto transitorio.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Sí, el artículo dice así. Se abroga el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, el 13 de octubre de 2014, que entró en vigor el 17 de octubre de 2014.

Yo lo que propongo es que diga.

Se abroga el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, el 13 de octubre de 2014, que entró en vigor el 17 de octubre de 2014 y sus posteriores reformas.

Añadir al final y sus posteriores reformas.

Es todo, gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: correcto, muy bien, entonces la propuesta consiste en adicionar al final del artículo cuarto transitorio, y sus posteriores reformas.

¿Algún otro comentario?

Si no hay comentarios, someto a votación el siguiente ACUERDO:

E aprueba la propuesta hecha por la regidora María de los Dolores Suárez Garza, para adicionar el artículo cuarto transitorio, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de indicarlo de la forma indicada. 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	A favor
C. María Del Rosario Galván García	A favor
C. José Antonio Rodarte Barraza	A favor
C. Brenda Tafich Lanzenau	A favor
C. María de los Dolores Suárez Garza	A favor

SE APRUEBA POR MAYORÍA, con 13 votos a favor y 2 abstenciones de la regidora Daniela Gómez y el regidor Javier González Alcántara Cáceres.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Antes de pasar a las siguientes reservas y en función a los ajustes que hubo al artículo 450, en cuanto a número de tablas, números romanos y números arábigos, quisiéramos proponerles, si nos permiten, que la Secretaría del Ayuntamiento en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Urbano, hiciera una revisión de la numeración de las tablas y uniformar los artículos.

Si nos autorizan hacer esa revisión y en su caso, hacer esos ajustes en numeraciones.

Si están de acuerdo, le suplicaría que lo manifestaron de la forma acostumbrada. Gracias, en contra.

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	A favor
C. María Del Rosario Galván García	A favor
C. José Antonio Rodarte Barraza	A favor
C. Brenda Tafich Lanzenau	A favor
C. María de los Dolores Suárez Garza	A favor

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, con 15 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: O su voto fue en contra, regidor Javier González Alcántara.

No, a favor.

Gracias, gracias, entonces se aprueba por unanimidad, con 15 votos a favor, haremos esa revisión y ajustes pertinente.

Pasamos entonces al paquete de reformas hechas por la regidora Brenda Tafich.

Tiene el uso de la palabra para explicar la reforma al artículo 307.

Regidora, C. Brenda Tafich Lanzenau. Gracias Secretario.

En la parte del artículo 307, dice.

La secretaría deberá informar a la comisión de ordenamiento y desarrollo urbano en un pedido no mayor a 30 días hábiles, el sentido de la autorización otorgada de los siguientes trámites.

Mi propuesta es cambiarle de 30 días hábiles a 15 días hábiles.



El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Está a su consideración la propuesta presentada.
Tiene el uso de la palabra al regidor Eduardo Aguilar.

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Si, muchas gracias.

Bueno, recordar que uno de los objetivos de proyecto, en agilizar y transparentar todos los trámites, se está proponiendo que ahora la comisión y el Ayuntamiento, no seamos los que firmemos los permisos estructurales y demás, sea una responsabilidad delegada 100 por ciento al secretario, pero si obliga a que se haga un informe a los regidores y a los ciudadanos de todo lo que se apruebe o se niegue, en términos de desarrollo urbano.

Tenemos hoy ya. La comisión sesiona de forma pública, entonces, ahí es donde sabríamos que se está autorizando e incluso en un futuro, pues, visor urbano va a permitir que estos permisos se transparenten y cualquier ciudadano desde su celular, pueda saber que se está autorizando en su colonia o por sus vecinos.

Entonces, creo que esto abona a la expedición, a hacer esto más expedito, rápido, para que nos enteremos lo más rápido posible, como ciudadanos y como Ayuntamiento.

Y yo creo que esta es una propuesta, que pueda abonar a la expedición y transparencia, como lo propone mi compañera.

Muchas gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Muy bien, ¿algún otro comentario?

Se somete entonces a votación la propuesta hecha para ajustar el artículo 307, en los términos en los que los propuso la regidora Brenda Tafich. Quienes estén a favor, favor de indicarlo, levantando su mano, gracias, en contra, abstenciones.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos Ausente

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 A favor

C. María Del Rosario Galván García Ausente

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 13 votos a favor, encontrándose ausentes al momento de la votación, el Presidente Municipal y la regidora Rosario Galván.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Pasamos a la siguiente reserva, que es la referente al artículo 411.

Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau. El artículo 411, hace referencia al verificador responsable de trámite, que es la ventanilla que se va a poner para. Gente capacitada, para poder llevar a cabo más rápido todos los trámites.

Aquí están poniendo una limitante de que tiene que tener estudios en ingeniería civil o en arquitectura.

A mí me gustaría quitar esto y les leo mi propuesta.

Yo considero que, al agregarlo así con estos estudios, se está dando un trato desigual y discriminatorio para los que no cuenten con esa carrera.

Entonces, mi propuesta es la siguiente.



El verificador responsable de trámite, es la persona física auxiliar de la administración pública, que deberá de contar con acreditación y registro otorgado por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

El verificador responsable de trámite, está obligado a responder por la validación que realice de la intensidad y observancia de todos los requisitos previstos en la ley de este reglamento, los planes y programas de desarrollo urbano respectivos y demás disposiciones aplicables, incluyendo los ambientales en los trámites que ingresen relacionados con el procedimiento, para autorizar acciones urbanas.

Entonces, es nada más quitarle este requisito, de que tengan que ser ingenieros civiles o arquitectos.

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. Sí, muchas gracias.

Bueno, esta figura está basada en la figura del DRO, que establece la ley estatal, donde si se especifica la especialización y en particular estas profesiones de ingenieros y arquitectos, si hacemos la referencia un tema médico, tienes que tener una profesionalización y los estudios para poder, precisamente, agilizar los trámites.

Y, también la ley de profesiones solicita la profesionalización de las carreras.

También hacer énfasis que esto es solamente para este proceso de ventanilla exprés, buscamos que sea gente que sepa, que entienda en temas de construcción, proyectos, planeación.

Sin embargo, bueno, la ventanilla de servicio normal, puede hacerlo cualquier ciudadano sin estar sujeto a, o condicionado a tener esta profesionalización.

Es con el fin de agilizar trámites y eficientizar los procesos y profesionalizarlos.

Muchas gracias.

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

Someto entonces votación, si no hay algún otro comentario, la propuesta hecha por la regidora Brenda Tafich, de ajustar el artículo 411. Quienes estén a favor, favor de levantar su mano, en contra, abstenciones.

Regidor José Antonio Rodarte, perdón, no registré su voto en este sentido.

Regidor, C. José Antonio Rodarte Barraza. A favor.

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

Esta apagado su micrófono.

Regidor, C. José Antonio Rodarte Barraza. A favor.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Muy bien, perfecto, muy bien.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos Ausente

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa En contra

C. Martha María Reynoso Elizondo En contra

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero En contra

C. Javier González Alcántara Cáceres En contra

C. Vivianne Clariond Domene En contra

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez En contra

C. María Teresa Rivera Tuñón En contra

C. Pedro Lona Juárez En contra

C. María Estela Yturria García En contra

C. Rodolfo Mendoza Elizondo En contra

C. María Del Rosario Galván García Ausente

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankenau A favor

C. María de los Dolores Suárez Garza En contra



SE NIEGA LA PROPUESTA hecha, con 2 votos a favor, 10 votos en contra, y 1 abstención, y 2 ausente al momento de la votación el Presidente Municipal y la regidora Rosario Galván. Los votos en contra fueron de los regidores María de los Dolores Suárez Garza, Rodolfo Mendoza, María Estela Yturria, Eduardo Armando Aguilar, Vivianne Clariond, Martha María Reynoso, Teresa Rivera y Pedro Lona, y el síndico segundo Francisco Garza Suárez, la regidora Daniela Gómez y el regidor Javier González Alcántara Cáceres.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Muy bien, pasamos entonces al artículo 322, ¿422 Regidora?

Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau. 322.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: 322.

Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau. Bueno, este artículo está relacionado con la licencia de construcción para casa habitación unifamiliar. Mi propuesta va en sentido. Lo fundamento primero, o primero digo el cambio que quiero poner. O lo que quiero agregar.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Si quiere primero explica el cambio y luego lo fundamenta.

Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau. Okey, primero yo quisiera agregar el artículo 322, quiero poner 322 bis.

Para la autorización del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción para casa habitación unifamiliar, la autoridad de mira puesta en un término de 10 días hábiles, siempre y cuando el inmueble no se encuentre en zona habitacional de montaña o zona de riesgo.

Si la autoridad no permite la autorización correspondiente dentro del término señalado en el presente artículo, se entenderá que se resuelve afirmativamente la solicitud presentada, por lo que el interesado, podrá iniciar con los trabajos.

En el entendido que quieren es evitar las facultades de inspección y vigilancia de las autoridades competentes, así como para la imposición de medidas de seguridad y sanciones administrativas correspondientes, en caso de que la construcción nos respete lo previsto en el presente reglamento, así como los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

Aquí, bueno, mi fundamentación va de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el artículo 309, hablar de ti, a partir de que un ciudadano presente la solicitud de un trámite, estando debidamente acompañada a la solicitud requerida, completa y correcta, la autoridad deberá de dar respuesta a la misma, en los tiempos máximo siguiente, y habla que y la licencia de construcción o su modificación, son 10 días hábiles.

Yo creo que, con esto, sería como darle un voto de confianza a los ciudadanos, que quieren construir su casa habitación o hacerle una. Una ampliación a la misma, dándole la oportunidad de ti y a los 10 días el municipio no le responde, ellos puedan iniciar con la construcción de la misma, a quien se a que si no. No cumplen con lo que presentaron, o sea no está bien lo presentado, se les van a aplicar las multas correspondientes.

Pero, esto va a ayudar mucho para el ciudadano, que veces el trámite tarda mucho en salir o algo y ya con esto, por iniciar los trabajos desde antes.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Muy bien, está a su consideración la propuesta hecha por la regidora Brenda Tafich, en relación al artículo 322. Tiene el uso de la palabra el regidor Eduardo Aguilar.

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Si, muchas gracias.

Este es un tema que hemos platicado en comisión y teniendo en la de desarrollo urbano.

Esto como saben, una de las inquietudes principales de los ciudadanos es el tema de permisos, que está sucediendo, que se está construyendo lado de mi casa.

Es muy importante que sí cuenta la autoridad con de información de cualquier permiso, pues para dar respuesta a los ciudadanos.

El permitir esto, que suban empiece a construir, sin que haya sido autorizado y revisado, pues nos pone en esa condición de vulnerabilidad, por un lado.

Y por el otro, también puede prestarse a abusos, no, aproveche eso 10 días, no, o hacer que se tarde el trámite, mientras ya llevas construido a un avance tú obra, que se complicaría mucho más en caso de que no esté cumpliendo, pedir una demolición o una modificación del proyecto.



Muchas veces se hacen proyectos incumpliendo el reglamento, porque no se sabe, porque hay desconocimiento del reglamento, entonces, empiezan a construir. Si no notificamos o la autoridad no les informa tiempo o pide los ajustes, pues, es mucho más. También va a hacer mucho más complicado o costoso para el ciudadano, empieza construir una corrección o verificación, pues, modificar su proyecto ya ejecutado. Entonces, creo que esto puede prestarse a abusos, a modificaciones del proyecto y hacer más tardar el tiempo de respuesta a ciudadanos que pregunten, que se está construyendo. Entonces, yo votaría en contra.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Muy bien, vamos a decretar un receso en este momento, por instrucciones del Presidente Municipal y en unos minutos más, continuamos con la sesión. Les agradezco, hacemos una pausa por favor.

RECESO

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Muy buenos días ¿todavía?, Siendo las 11:05 horas, reiniciamos la sesión extraordinaria de Ayuntamiento. Estábamos en el punto de discusión de la reserva del artículo 322, que efectuó la regidora Brenda Tafich, y estaban inscritos para ser algún comentario en relación al tema, la regidora Vivianne Clariónd y el regidor Javier González Alcántara. Le cedo en primer lugar, la palabra a la regidora Vivianne Clariond.

Regidora, C. Vivianne Clariond Domene. Sí, sólo para comentar, si la idea o el objetivo de esta propuesta, es acelerar a los vecinos o ciudadanos, que pueden hacer la construcción de su casa, con la ventanilla exprés. Ya se va a estar habilitando y así nos aseguramos que se construye lo correcto, sin que tenga que después haber demoliciones o se tengan que regularizar.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Es pregunta o es comentario.

Regidora, C. Vivianne Clariond Domene. No, no, es una aseveración, o sea, que no se necesita modificar para 10 días, Siller se tiene la ventanilla exprés, ya se está dando a los ciudadanos el servicio de ser más rápido, asegurándose de que se esté cumpliendo con los lineamientos.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Perfecto, muy bien, gracias Regidora. Tiene el uso de la palabra, el regidor Javier González Alcántara.

Regidor, C. Javier González Alcántara Cáceres. ¿Ya me escuchan?

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

Regidor, C. Javier González Alcántara Cáceres. Muchas gracias. Si, creo que antes de que fuéramos a receso, el regidor Eduardo mencionó muy cierto, y creo que todo esto se trata de un balance. Ahorita estamos haciendo una gran. Un logro, estamos obteniendo un logro agilizando los procesos mediante las figuras que se crean, pero sí también creo que la propuesta que ahorita estamos debatiendo, podría ser perjudicial, precisamente por lo que comentó la compañera que me precedió, en el sentido de que si bien. Con la propuesta se pide un voto de confianza a la ciudadanía, también hay que tomar en cuenta que la ciudadanía nos va a nosotros un voto de confianza, para que supervise hemos, que las cosas también se lleven a cabo, de la manera que se tienen que llevar a cabo.



Entonces, yo creo que la propuesta tal cual viene en el reglamento general, cumple con las finalidades, no, de agilizar trámites de desarrollo urbano, que ha sido una petición constante que recibimos desde antes del 2018.

Y bueno, también se cumple con la finalidad de tener herramientas, para darle certeza jurídica a los ciudadanos de lo que se está construyendo. Pues, cumple, verdad, y que vamos a poder estar a tiempo también, pues, para reaccionar en caso de que no sea así.

Entonces, yo estoy tranquilo con la propuesta que ahorita está en lo general en el reglamento, y, por tanto, ni de tiro a los comentarios del regidor Eduardo Aguilar.

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

Al no haber más comentarios, someto entonces a votación la propuesta hecha para ajustar el artículo 322, que reservo la regidora Brenda Tafich, en los términos que se expusieron. Quienes estén a favor de esa propuesta, gracias, en contra, abstenciones.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos **En contra**

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa **En contra**

C. Martha María Reynoso Elizondo **En contra**

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero **En contra**

C. Javier González Alcántara Cáceres **En contra**

C. Vivianne Clariond Domene **En contra**

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez **En contra**

C. María Teresa Rivera Tuñón **En contra**

C. Pedro Lona Juárez **En contra**

C. María Estela Yturria García **En contra**

C. Rodolfo Mendoza Elizondo **Ausente**

C. María Del Rosario Galván García **Abstención**

C. José Antonio Rodarte Barraza **En contra**

C. Brenda Tafich Lankenau **A favor**

C. María de los Dolores Suárez Garza **Abstención**

SE niega la propuesta, con 1 voto a favor, 11 votos en contra y 2 abstenciones, las abstenciones son de las regidoras Rosario Galván y María de los Dolores Suárez, y los votos en contra, voy a rectificar del Presidente Municipal, de los síndicos Francisco Juan Garza, Martha María Reynoso; de los regidores Daniela Gómez, Javier González Alcántara, Vivianne Clariond, Eduardo Armando Aguilar, María Teresa Rivera Tuñón, Pedro Lona Juárez, María Estela Yturria y José Antonio Rodarte Barraza.

Entonces, sería con 11 votos en contra de la propuesta.

Y una vez votadas todas las reservas se tiene aprobado en lo general y en lo particular, el dictamen número CGR 2021-2024/007-2021/ Aprobación definitiva de Reglamento, relativo a la Iniciativa de Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Se encontraba ausente el momento de la votación, el regidor Rodolfo Mendoza Elizondo.

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

Continuando en el punto 3 del orden del día, le cedo la palabra a la C. Regidora Vivianne Clariond Domene, Presidenta de la Comisión de Servicios Públicos y Medio Ambiente, quien procederá a la presentación de 1-un dictamen.

Regidora, C. Vivianne Clariond Domene. Gracias Secretario.

Se presenta su consideración el dictamen número CSPMA 2021-2024/01-2021/CONTRATO ENERGÍA ELÉCTRICA.



DICTAMEN CSPMA 2021-2024/01-2021/Contrato Energía Eléctrica

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

A los integrantes de la Comisión de Servicios Públicos y Medio Ambiente del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 10-diez de diciembre de 2021-dos mil veintuno, recibimos oficio número SSPMA/252/2021, signado por la Licenciada Valeria Guerra Siller, Secretaria de Servicios Públicos y Medio Ambiente de este Municipio, relativo a la solicitud de **APROBACIÓN** de la celebración de **CONTRATO DE SUMINISTRO Y COMPRA DE ENERGÍA ELÉCTRICA** con la persona moral **SSNL SERVICIOS SUSTENTABLES NL, S.A. DE C.V.**, solicitud respecto de la cual esta H. Comisión tiene a bien emitir el presente **DICTAMEN**, para cuya redacción tomaron en cuenta los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación:

ANTECEDENTES

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

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

TERCERO. El 18-dieciocho de mayo de 2012-dos mil doce, se celebró el Convenio Modificador de Suministro y Compra de Energía Eléctrica con la persona moral denominada Bioenergía de Nuevo León, S.A. de C.V. (BENLESA) en el que se acordó suministrar al municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la cantidad de energía eléctrica que se requiera para algunos inmuebles y fundamentalmente para alumbrado



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

DICTÁMEN NÚMERO CSPMA 2021-2024/01-2021/Contrato Energía Eléctrica
H. COMISIÓN SERVICIOS PUBLICOS Y MEDIO AMBIENTE, A 14 DE DICIEMBRE DE 2021

VCD

1



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

CUARTO. En fecha 27-veintisiete de septiembre de 2013-dos mil trece se acordó suscribir con la persona moral denominada Bioenergía de Nuevo León, S.A. de C.V. (BENLESA), el Convenio Modificatorio del Contrato de Suministro y Compra de Energía Eléctrica, que se registró bajo el número SA/DJ/CONVDPRIV-ADQUISICIÓN/423/ADMÓN.-12-15, en el que se amplió la vigencia del mismo por un término de 4-cuatro años y 11-once meses, bajo las mismas condiciones, a partir del 01-uno de octubre de 2013-dos mil trece, siendo entonces la vigencia de dicho contrato hasta el 01-uno de septiembre de 2018-dos mil dieciocho.

QUINTO. En fecha 01-uno de abril de 2019-dos mil diecinueve se firmó con la persona moral denominada Bioenergía de Nuevo León, S.A. de C.V. (BENLESA), el contrato de Suministro y Compra de Energía Eléctrica, que se registró bajo el número SA/DGAJ/CTODPRIV-ADQUISICIÓN/158/ADMÓN.18-21, por un término de 2-dos años y 9-nueve meses, a partir del 01-uno de abril de 2019-dos mil diecinueve, siendo entonces la vigencia de dicho contrato hasta el 31-treinta y uno de diciembre de 2021-dos mil veintiuno.

SEXTO. En fecha 03-tres de noviembre de 2021-dos mil veintiuno la persona moral **BIOENERGÍA DE NUEVO LEÓN S.A. DE C.V.** cambia su denominación a **SSNL SERVICIOS SUSTENTABLES NL, S.A. DE C.V.** según consta en la escritura pública número 8,641 otorgada ante la fe del Lic. Mauricio Jorge Méndez Vargas, titular de la Notaría Pública número 12, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral de N.L., inscrito el testimonio respectivo en el Registro Público de Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico 80142 en fecha 04-cuatro de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, y cuyo objeto social fundamental es el realizar todo tipo de actividades y operaciones relacionadas con la generación y venta de energía eléctrica, generándose la misma mediante una planta de su propiedad, ubicada en Salinas Victoria, N.L., y suministrando dicha energía a sus accionistas-usuarios con base en el permiso No. E/217/COG/2002 de fecha 23-veintitrés de octubre de 2002-dos mil dos obtenido de parte de la Comisión Regulatoria de Energía.

SÉPTIMO. En fecha 10-diez de diciembre de 2021-dos mil veintiuno la suscrita Comisión de Servicios Públicos y Medio Ambiente del R. Ayuntamiento del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, recibió de parte de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, el oficio **SSPMA/252/2021**, referente a la solicitud de celebración de Contrato de Suministro y Compra de Energía Eléctrica con la persona moral **SSNL SERVICIOS SUSTENTABLES NL, S.A. DE C.V.**



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTÁMEN NÚMERO CSPMA 2021-2024/01-2021/Contrato Energía Eléctrica
H. COMISIÓN SERVICIOS PUBLICOS Y MEDIO AMBIENTE, A 14 DE DICIEMBRE DE 2021

110

2



3

OCTAVO. La Comisión de Servicios Públicos y Medio Ambiente en fecha 14-catorce de diciembre de 2021-dos mil veintiuno en la Cuarta Sesión Ordinaria de Comisión, como único punto del orden del día se presentó la solicitud de someter a consideración del Republicano Ayuntamiento la **APROBACIÓN** de la celebración de **CONTRATO DE SUMINISTRO Y COMPRA DE ENERGÍA ELÉCTRICA** con la persona moral denominada **SSNL SERVICIOS SUSTENTABLES NL, S.A. DE C.V.**, el cual se aprobó con 4-cuatro votos a favor de lo solicitado.

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Esta Comisión de Servicios Públicos y Medio Ambiente es competente para conocer, estudiar y proponer al Republicano Ayuntamiento los proyectos, reglamentos y demás actos jurídicos que requieren de su aprobación, como es el caso del presente Dictamen, de conformidad con lo dispuesto por los artículos, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, fracción IV, 36, fracción IV del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como los artículos 33 fracción II, 38, 40 fracción VII, incisos a) y b) de la Ley de Gobierno Municipal para el Estado de Nuevo León.

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

TERCERA. La Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, en el oficio SPPMA/252/2021, hace de conocimiento que ha estado bajo la prestación del servicio de suministro y compra de energía que ofrece la empresa denominada **SSNL SERVICIOS SUSTENTABLES NL, S.A. DE C.V.**, para satisfacer necesidades propias de semáforos de esta municipalidad, y fundamentalmente al alumbrado público de nuestro territorio, y que en el transcurso del periodo del 2019-dos mil diecinueve al 2021-dos mil veintiuno, se obtuvo ahorro total de \$7,122,896.38 (SIETE MILLONES CIENTO VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS 00/38 M.N.).

CUARTA. La persona moral denominada **SSNL SERVICIOS SUSTENTABLES NL, S.A. DE C.V.**, es una empresa en aprovechamiento del biogás para producir energía



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

DICTÁMEN NÚMERO CSPMA 2021-2024/01-2021/Contrato Energía Eléctrica
H. COMISIÓN SERVICIOS PUBLICOS Y MEDIO AMBIENTE, A 14 DE DICIEMBRE DE 2021

VCS

3



eléctrica en América Latina, es una sociedad constituida por el Sistema Integral para el Manejo Ecológico y Procesamiento de Desechos (SIMEPRODE), con la finalidad de no sólo ofrecer ahorros importantes en el servicio de energía eléctrica que proporciona, sino que, adicionalmente contribuye al medio ambiente, al disminuir la emisión de gases de efecto invernadero que se genera por la descomposición de residuos sólidos municipales.

Dicha persona moral cuenta con una planta de generación de energía y funciona mediante el uso, captura y aprovechamiento de biogás, con una capacidad de generación de 16.96 MW; capaz de suministrar la energía eléctrica para la red de alumbrado público y semáforos que requiere el municipio de San Pedro Garza García.

QUINTA. Es importante mencionar que el Contrato de Prestación de Servicios de Suministro y Compra de Energía Eléctrica, tiene por objeto establecer los términos y condiciones bajo los cuales el proveedor se obligará a proveer el suministro eléctrico a los centros de carga del Municipio, así como la obligación del Municipio para aceptar, recibir y pagar la facturación del suministro efectivo a partir de la fecha de inicio de suministro eléctrico y durante su vigencia, que comenzará a surtir efectos desde el día de su firma y hasta el 31-treinta y uno de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro.

SEXTA. Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Comisión de Servicios Públicos y Medio Ambiente del Republicano Ayuntamiento, una vez analizado el tema objeto del presente instrumento, considera factible dictaminar en sentido **POSITIVO**, la celebración de **CONTRATO DE SUMINISTRO Y COMPRA DE ENERGÍA ELÉCTRICA** con la persona moral **SSNL SERVICIOS SUSTENTABLES NL, S.A. DE C.V.**, por lo que se somete a consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los antecedentes y consideraciones del presente instrumento, se **APRUEBA** la celebración de **CONTRATO DE SUMINISTRO Y COMPRA DE ENERGÍA ELÉCTRICA** con la persona moral denominada **SSNL SERVICIOS SUSTENTABLES NL, S.A. DE C.V.**

SEGUNDO. El Contrato comenzará a surtir efectos desde el día de su firma, y tendrá una vigencia hasta el 31-treinta y uno de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro.



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

DICTÁMEN NÚMERO CSPMA 2021-2024/01-2021/Contrato Energía Eléctrica
H. COMISIÓN SERVICIOS PUBLICOS Y MEDIO AMBIENTE, A 14 DE DICIEMBRE DE 2021

Handwritten signature



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

CUARTO. Gírese las instrucciones al C. Presidente Municipal, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, a la C. Secretaria de Finanzas y Tesorería del Municipio, a la Dirección de Egresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, a la C. Secretaria de Servicios Públicos y Medio Ambiente y al C. Director General de Asuntos Jurídicos para el exacto cumplimiento del presente dictamen.

QUINTO. El presente ACUERDO surtirá efectos a partir del momento de su aprobación.

SEXTO. Súrtase los efectos legales a que haya lugar, de conformidad con lo aprobado por este Republicano Ayuntamiento.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 14 de diciembre del 2021

Así lo dictaminan y firman los integrantes de la

**COMISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y MEDIO AMBIENTE DEL
REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA,
NUEVO LEÓN**

Vivianne Clariond Domene
**C. VIVIANNE CLARIOND DOMENE
TERCERA REGIDORA
Y PRESIDENTA DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN**

María del Rosario Galván García
**C. MARÍA DEL ROSARIO
GALVÁN GARCÍA
NOVENA REGIDORA
Y SECRETARIA DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN**

Pedro Lona Juárez
**C. PEDRO LONA JUÁREZ
SEXTO REGIDOR
Y VOCAL DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN**

Daniela Nohemí Gómez Guerrero
**C. DANIELA NOHEMÍ
GÓMEZ GUERRERO
PRIMERA REGIDORA
Y VOCAL DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN**



ÚLTIMA FOJA CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN CSPMA 2021-2024/01-2021/Contrato de Energía Eléctrica

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

DICTÁMEN NÚMERO CSPMA 2021-2024/01-2021/Contrato Energía Eléctrica
H. COMISIÓN SERVICIOS PUBLICOS Y MEDIO AMBIENTE, A 14 DE DICIEMBRE DE 2021

Regidora, C. Vivianne Clariond Domene. 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 CSPMA 2021-2024/01-2021/Contrato Energía Eléctrica, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma indicada, quienes se encuentren 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

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, encontrándose ausente al momento de la votación el regidor Rodolfo Mendoza Elizondo.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Por último, en el **PUNTO 4** del Orden del Día, habiendo sido agotados los puntos agendados para esta Sesión y siendo las 11:13-once horas con trece minutos- me permito declarar clausurados los trabajos de la misma. Muchas gracias, que tengan todas y todos, muy buenos días.

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.- 2, relativa a la Segunda Sesión Extraordinaria del R. Ayuntamiento, celebrada en fecha 17 de diciembre de 2021, aprobada y firmada en la Primera Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento del mes de Enero, llevada a cabo en fecha 11 de Enero de 2022.