



**ACTA NO. 11
SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA
DEL MES DE FEBRERO
22 DE FEBRERO DE 2022**

El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó: Buenas tardes Síndicos y Regidores, en términos de lo dispuesto por los artículos 44 al 49 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 65 bis, 68 al 90 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, y demás relativos de ambos ordenamientos, se les ha convocado el día de hoy 22 de febrero de 2022, a las 15:30 horas, a fin de celebrar la Segunda Sesión Ordinaria del mes de febrero, solicito al ciudadano Secretario del Ayuntamiento me asista en la celebración de esta sesión.

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

Buenas tardes señores y señoras, Síndicos y Regidores.

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

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

Procedo a tomar lista de asistencia.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos

Perdón, se congeló la imagen
Presente

Secre-. Gracias Alcalde.

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

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.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Te vemos, y vemos que levanta la mano Regidora, no la escuchamos.

C. María Estela Yturria García

Presente

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

C. Rodolfo Mendoza Elizondo

Presente

C. María Del Rosario Galván García

Presente

C. José Antonio Rodarte Barraza

Presente

C. Brenda Tafich Lankenau

Presente

C. María de los Dolores Suárez Garza

Presente



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.

No la escuchamos Tesorera, pero si la vemos, buenas tardes Tesorera.

A continuación, someto a su consideración el siguiente:

ORDEN DEL DÍA:

1. Lista de asistencia y declaración de quórum legal.
2. Lectura y en su caso, aprobación del Orden del Día.
3. Aprobación de las Actas del Republicano Ayuntamiento correspondientes a la Segunda Sesión Ordinaria del mes de enero, celebrada el 25 de enero de 2020 y a la Primera Sesión Ordinaria del mes de febrero, celebrada el 8 de febrero de 2022. Perdón, de 2022, dije 2020, es 2022.
4. Informe de cumplimiento de acuerdos.
5. Informe de Comisiones.

COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL

1. Dictamen número CHPM 2021-2024/006-2022/Concesión.
2. Dictamen número CHPM 2021-2024/007-2022/Concesión.
3. Dictamen número CHPM 2021-2024/008-2022/Concesión.
4. Dictamen número CHPM 2021-2024/009-2022/Concesión.
5. Dictamen número CHPM 2021-2024/010-2022/Concesión.
6. Dictamen número CHPM 2021-2024/011-2022/Concesión.
7. Dictamen número CHPM 2021-2024/012-2022/Subasta.
8. Dictamen número CHPM 2021-2024/013-2022/Concesión.

COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS PÚBLICAS

1. Dictamen número CIOP 2021-2024/02-2022/Primera Modificación Programa de Obra Pública.

COMISIÓN DE CONTROL E INSPECCIÓN

1. Dictamen número CCI 2021-2024/004-2022/Anuencia.
2. Dictamen número CCI 2021-2024/005-2022/Anuencia.

COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO

1. Dictamen número CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva.
2. Dictamen número CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa.
3. Dictamen número CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico.

6. Asuntos Generales.
7. Clausura.

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

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

Regidora Brenda Tafich.

Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau. Vía Libre.

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

Regidora, C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero. Buenas tardes.

Subasta de Madrinas de San Pedro.

Gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Regidora María de los Dolores Suárez.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Reglamento de Reposición de Especies de Árboles Invasores y, parques y eventos sociales.



El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Perdón, el primero, ¿reglamento de?

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Reposición de Especie de Árboles Invasores.
Gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Y el segundo era eventos, eventos en.

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Te lo voy a repetir en el micrófono.
Reglamento de Reposición de Especies de Árboles Invasoras y, parques y eventos sociales, en los parques.

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

Regidora, C. Vivianne Clariond Domene. Sí, buenas tardes.
Centros de acopia de reciclaje.

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

Regidora, C. María Del Rosario Galván García. No, pues, es nada más la creación, pero ya me lo hicieron, lo de.

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

Regidora, C. María Del Rosario Galván García. Ya me lo aclararon.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Perfecto, muy bien.
Señor Alcalde, Miguel Treviño.

El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó: Taller con funcionarios de Desarrollo Urbano.

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

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

Se aprueba el Orden del Día programado para esta Segunda Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento del mes de febrero de 2022. 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: Continuando con el Orden del Día, pasamos al **PUNTO 3**, por lo cual someto a su consideración la dispensa de la lectura y aprobación de las Actas del Republicano Ayuntamiento correspondientes a la Segunda Sesión Ordinaria del mes de enero, celebrada el 25 de enero de 2022 y a la Primera Sesión Ordinaria del mes de febrero, celebrada el 8 de febrero de 2022.

¿Existe algún comentario en relación a las actas?

Tiene el uso de la palabra el regidor Eduardo Aguilar.

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Sí, muchas gracias Secretario, buenas tardes a todas y todos.

Quisiera hacer algunas aclaraciones, en relación al acta de la Sesión Ordinaria del 25 de enero.

¿Me permiten?

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

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Muchas gracias.

Es en lo referente a la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en la página 7,547 del acta, dentro de los folios de improcedentes de Calzadas 2021-2040, dice: refiriéndose a los folios 0041, 0044, cuando lo correcto debe de ser: del 0041 al 0044, es decir, falta la palabra "al", del 0041 al 0044, se omitió esa palabra, está una "coma".

En el mismo apartado también, de parcialmente procedentes, en la página 14,825 del acta, también de Calzadas 2021-2040, dice: 0001, 0004, cuando lo correcto debe de ser: 0001 al 0004, también falta la palabra "al", del 0001 al 0004.

Y al final del párrafo dice: 0222, cuando debe de ser: 0221.

En este sentido, solicito se realice los cambios y se haga esa precisión.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Con mucho gusto señor Regidor,

¿Algún otro comentario?

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Nada más esas observaciones.

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

De no haber más comentarios, se somete a votación el siguiente ACUERDO:

Se aprueban las Actas del Republicano Ayuntamiento correspondientes a la Segunda Sesión Ordinaria del mes de enero, celebrada el 25 de enero de 2022 y a la Primera Sesión Ordinaria del mes de febrero, celebrada el 8 de febrero de 2022, en los términos expuestos y tomando en cuenta las propuestas de modificación que hace el regidor Eduardo Aguilar. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.

Se aprueba por unanimidad.

Perdón.

Sí, perdón, al regidor Pedro Lona, ahorita no lo vemos en la pantalla, no sé si esté por ahí, sino, son 14 votos.

Muy bien, nos puede dar el sentido de su voto Regidor Lona.

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 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:
Gracias don Pedro.

En el **PUNTO 4** del Orden del Día, les informo que se encuentra cumplimentado lo ordenado en el acta del Republicano Ayuntamiento de la Segunda Sesión Ordinaria del mes de enero, celebrada el 25 de enero de este año y en vías de cumplimiento lo ordenado en la Primera Sesión Ordinaria del mes de febrero, celebrada el 8 de febrero de 2022.

SECRETARÍA DEL R. AYUNTAMIENTO SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA DEL MES DE FEBRERO DE FECHA 22 DE FEBRERO 2022			
	Dictamen número	CHPM 2021-2024/006-2022/Concesión	<ul style="list-style-type: none">- Periódico Oficial del Estado- Gaceta Municipal- H. Congreso del Estado de N.L. (En vías de cumplimiento)- Secretaría de Finanzas y Tesorería- Dirección de Patrimonio
	Dictamen número	CHPM 2021-2024/007-2022/Concesión	<ul style="list-style-type: none">- Periódico Oficial del Estado- Gaceta Municipal- H. Congreso del Estado de N.L. (En vías de cumplimiento)- Secretaría de Finanzas y Tesorería- Dirección de Patrimonio



<p>COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL</p>	<p>Dictamen número CHPM 2021-2024/008-2022/Concesión</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - H. Congreso del Estado de N.L. (En vías de cumplimiento) - Secretaría de Finanzas y Tesorería - Dirección de Patrimonio
	<p>Dictamen número CHPM 2021-2024/009-2022/Concesión</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - H. Congreso del Estado de N.L. (En vías de cumplimiento) - Secretaría de Finanzas y Tesorería - Dirección de Patrimonio
	<p>Dictamen número CHPM 2021-2024/010-2022/Concesión</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Secretaría de Finanzas y Tesorería - Dirección de Patrimonio
	<p>Dictamen número CHPM 2021-2024/011-2022/Concesión</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Secretaría de Finanzas y Tesorería - Dirección de Patrimonio
	<p>Dictamen número CHPM 2021-2024/012-2022/Subasta</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Secretaría de Finanzas y Tesorería - Dirección de Patrimonio
	<p>Dictamen número CHPM 2021-2024/013-2022/Concesión</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Periódico Oficial del Estado (En vías de cumplimiento) - Gaceta Municipal - H. Congreso del Estado de N.L. (En vías de cumplimiento) - Secretaría de Finanzas y Tesorería - Dirección de Patrimonio
<p>COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS PÚBLICAS</p>	<p>Dictamen número CIOP 2021-2024/02-2022/Primera Modificación Programa de Obra Pública</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas - Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente



COMISIÓN DE CONTROL E INSPECCIÓN	Dictamen número CCI 2021-2024/004-2022/Anuencia	- Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de N.L.
	Dictamen número CCI 2021-2024/005-2022/Anuencia	- Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de N.L.
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO	Dictamen número CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva	- Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano
	Dictamen número CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico	- Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Antes de pasar al punto 5 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. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo 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: Continuando en el PUNTO 5 del orden del día, le cedo la palabra al C. Síndico Primero Francisco Juan Garza Barbosa, Presidente de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, quien procederá a la presentación de 8-ocho dictámenes.

Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa. Gracias Secretario.



Presentamos a consideración, el dictamen número CHPM 2021-2024/006-2022/CONCESIÓN.



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/006-2022/Concesión

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

A los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante escrito de fecha 12-doce de enero del año en curso, nos fueron turnados para su estudio, análisis, deliberación y dictamen, documentos rubricados por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorera, relativos al Expediente Administrativo número 84/01, referente a la solicitud realizada por la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., respecto a la renovación del contrato de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal con una superficie de 260.37 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 13-077-021, localizada en la calle Plutarco Elías Calles No. 620, cruz con Amatista, del fraccionamiento Pedregal del Valle de San Pedro Garza García, Nuevo León, a favor de la Capilla de la Santa Cruz, solicitud respecto de la cual esta H. Comisión tiene a bien emitir el presente dictamen al Pleno del Republicano Ayuntamiento, para cuya redacción se tomaron en cuenta los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación:

ANTECEDENTES

PRIMERO. El Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es propietario de un inmueble con una un área municipal con una superficie de 260.37 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 13-077-021, localizada en la calle Plutarco Elías Calles No. 620, cruz con Amatista, del fraccionamiento Pedregal del Valle de San Pedro Garza García, Nuevo León; misma que fue adquirida mediante contrato de Cesión el 15 de febrero de 1969, dando fe de tal acto el Licenciado Atanasio González Lozano, Titular de la Notaria Pública N° 31 y quedando documentado en la Escritura Pública número 3824-tres mil ochocientos veinticuatro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1, Volumen 1, Sección V, Subsección Bienes de Dominio Público, Unidad Garza García de fecha 17-dieciseiete de marzo de 1969-mil novecientos sesenta y nueve, así como también como referencia el plano oficial del Fraccionamiento Pedregal del Valle, el cual está inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el número 43, Volumen 29, libro 2, Sección Fraccionamientos, de fecha 25-veinticinco de enero de 1973-mil novecientos setenta y tres.

SEGUNDO. La Arquidiócesis de Monterrey, A.R., celebró en fecha 30-treinta de julio de 2009-dos mil nueve, con el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, un Contrato de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación, respecto al uso de un área municipal de 260.37 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 13-077-021, localizada en la calle Plutarco Elías Calles No. 620, cruz con Amatista, del fraccionamiento Pedregal del Valle de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el objeto de llevar a cabo actividades en beneficio de la comunidad.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/006-2022/Concesión
20 DE ENERO DE 2022

- 1



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

TERCERO. En fecha 09-nueve de noviembre del 2020-dos mil veinte, se recibió en las oficinas de la Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, escrito firmado por el Pbro. Santiago Gutiérrez Sáenz en su carácter de representante legal de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., solicitando la renovación del contrato de Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal de 260.37 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 13-077-021, localizada en la calle Plutarco Elías Calles No. 620, cruz con Amatista, del fraccionamiento Pedregal del Valle de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el objeto de llevar a cabo actividades en beneficio de la comunidad.

El Pbro. Santiago Gutiérrez Sáenz en su carácter de representante legal de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., con la Escritura Pública número 16376-dieciseis mil trescientos setenta y seis, de fecha 30-treinta de noviembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montañó Pedraza, Notario Público número 130-ciento treinta, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, manifestando que cuenta con atribuciones necesarias para celebrar el contrato de concesión de área municipal cuya renovación solicita.

CUARTO. La Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, solicitó en fecha 25-veinticinco de noviembre de 2020-dos mil veinte, opinión y/o visto bueno, respecto a la solicitud de concesión, por oficios SFT-DP-495/2020, SFT-DP-496/2020 Y SFT-DP-497/2020, respectivamente dirigidos a la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública, Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, dependencias que manifestaron lo conducente mediante los siguientes oficios:

- Oficio SIOP-518/2020, presentado el 16-dieciseis de diciembre de 2020-dos mil veinte, rubricado por el Secretario de Infraestructura y Obra Pública, en donde, conforme a los motivos expuestos manifiesta que en Materia Pluvial no existe inconveniente para que se continúe con los tramites de Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal.
- Oficio JAFG/SODU/712/2020, presentado el 19-diecinueve de febrero de 2021-dos mil veintiuno, rubricado por el Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, por medio del cual, manifiesta que no existe inconveniente para para que se lleve a cabo la renovación de la Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal que nos ocupa.
- Oficio SSPMA/803/2020, presentado el 14-catorce de diciembre de 2020-dos mil veinte, rubricado por el Secretario de Servicios Públicos y Medio Ambiente, mediante el que anexa copia de oficio SSPYMA/DIU/212/2020, de fecha 30-treinta de noviembre de 2020-dos mil veinte, firmado por la Directora de Imagen Urbana, oficio de fecha 10-diez de diciembre de 2020-dos mil veinte, firmado por el Coordinador de Inspección y Vigilancia, pone en consideración la necesidad de que en caso de que se autorice la renovación de contrato, dar aviso y/o el visto bueno de las empresas que cuentan con instalaciones fijas (registros e infraestructura subterránea, por trabajos futuros que pudieran surgir en el área solicitada), oficio de la Dirección de Servicios Generales y la Dirección Operativa, por medio del cual, manifiesta que no existe inconveniente para para que se lleve a cabo la renovación de la Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal que nos ocupa.

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento, es competente para conocer, estudiar y proponer a la consideración de este

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO *CHPM 2021-2024/006-2022*/Concesión
20 DE ENERO DE 2022

- 2



Órgano Colegiado, el presente dictamen, en términos de lo previsto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, artículos 38, 39, 40 fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, artículos 29, 30 y 35 fracción II, 36 fracción II, inciso a), 40, 56 fracción II y 58 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García.

SEGUNDA. De acuerdo a lo señalado en los artículos 23 y 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los municipios tienen derecho para adquirir, poseer y administrar bienes raíces y esta clase de bienes solo podrán enajenarse, gravarse o desincorporarse por acuerdo del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en las leyes respectivas; así también refiere, que los municipios están investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

Bajo los argumentos precisados y de conformidad con el artículo 171, fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, da la clasificación de los bienes municipales, dividiéndolos en bienes del dominio público y bienes del dominio privado.

En este contexto resulta necesario establecer que el área solicitada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 203 fracción II, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León pertenece al dominio público, debido a que fue adquirida, por un contrato de Cesión el 15 de febrero de 1969, dando fe de tal acto el Licenciado Atanasio González Lozano, Titular de la Notaría Pública N° 31 y quedando documentado en la Escritura Pública número 3824-tres mil ochocientos veinticuatro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1, Volumen 1, Sección V, Subsección Bienes de Dominio Público, Unidad Garza García de fecha 17-dieciseiete de marzo de 1969-mil novecientos sesenta y nueve, así como también como referencia el plano oficial del Fraccionamiento Pedregal del Valle, el cual está inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad, bajo el número 43, Volumen 29, libro 2, Sección Fraccionamientos, de fecha 25-veinticinco de enero de 1973-mil novecientos setenta y tres.

TERCERA. Ahora bien, de conformidad a lo previsto en el artículo 204 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, las concesiones correspondientes sobre bienes de dominio público, se sujetarán en lo que se refiere su otorgamiento, extinción y revocación, a los términos y condiciones fijados por la citada ley.

CUARTA. Que de conformidad a lo establecido en el artículo 33 fracción IV, inciso c) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece como facultades y obligaciones del Republicano Ayuntamiento, en materia de Patrimonio Municipal, el otorgar la concesión de bienes del dominio público o privado municipales, cuando la vigencia de los contratos de concesión respectivos se extiende del periodo constitucional del Ayuntamiento.

QUINTA. En virtud de que el área municipal a concesionar, se adquirió derivado de un contrato de Cesión, resulta aplicable lo previsto en el artículo 210, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que en la parte que interesa a la letra dice:



Artículo 210.- *Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal:*

...

Cuando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares o instituciones de derecho público o privado, además de lo establecido en el párrafo que antecede, será necesario contar con la aprobación del Congreso del Estado. Las áreas de cesión de fraccionamientos industriales podrán ser enajenadas o permutadas por los Municipios para el fin que resulte de mayor beneficio para el propio Municipio y sus habitantes, sin el requisito de aprobación del Congreso del Estado...

Énfasis añadido

SEXTA. La suscrita Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, en ejercicio de las facultades que le confieren los dispositivos legales invocados en la Consideración Primera, con apoyo en lo expuesto en las Consideraciones de la Segunda a la Cuarta; así como, de lo que se advierte de las documentales que se acompañan a la propuesta de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación, indicada en el apartado Antecedentes de este dictamen; en la sesión celebrada el 20-veinte de enero del 2022-dos mil veintidós, después de llevar a cabo un ejercicio de estudio, análisis, evaluación y deliberación, dictaminaron en sentido **POSITIVO**, la renovación de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación de un inmueble municipal con una superficie de 260.37 metros cuadrados, identificados con el expediente catastral número 13-077-021, localizada en la calle Plutarco Elías Calles No. 620, cruz con Amatista, del fraccionamiento Pedregal del Valle de San Pedro Garza García, Nuevo León, a favor de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., para el uso de la Capilla de la Santa Cruz; el contrato correspondiente, establecerá, una vigencia de 21 años contados a partir de la vigencia del último contrato, así como las condiciones y requisitos propios de este tipo de instrumentos.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se APRUEBA la renovación de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación a favor de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., para el uso de la Capilla de la Santa Cruz, un inmueble municipal con una superficie de 260.37 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 13-077-021, localizada en la calle Plutarco Elías Calles No. 620, cruz con Amatista, del fraccionamiento Pedregal del Valle de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. El Contrato de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación establecerá una vigencia de 21 años contados a partir de la vigencia del último contrato.

TERCERO. La Arquidiócesis de Monterrey, A.R., no podrá hacer modificaciones a la estructura del inmueble o construcciones adheridas al mismo, sin contar previamente con



autorización de las Autoridades Competentes del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

CUARTO. La Concesión de Uso deberá otorgarse observando además el clausulado al que el Municipio sujeta sus Contratos, en lo que no contravenga a las condiciones antes mencionadas.

QUINTO. En cumplimiento a lo previsto en el antepenúltimo párrafo del artículo 210, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, elévese el presente Acuerdo al H. Congreso del Estado de Nuevo León, para su consideración y, en su caso, aprobación.

SEXTO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, a la C. Síndico Segunda, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, a la C. Secretaria de Finanzas y Tesorera y al Director de Patrimonio para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

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

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


NOVENO. Súrtase los efectos legales a que haya lugar, lo anterior de conformidad con lo acordado por este Republicano Ayuntamiento.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 20 de enero del 2022.

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


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


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


C. JOSÉ ANTONIO RODARTE BARRAZA
DÉCIMO REGIDOR Y VOCAL DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN

ULTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/006-2022/Concesión



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

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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CHPM 2021-2024/006-2022/Concesión, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo 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: Otorgo nuevamente el uso de la palabra al Síndico Primero Francisco Juan Garza Barbosa, Presidente de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, para la presentación del siguiente dictamen.

Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa. Gracias Secretario. Presentamos a su consideración, el dictamen número CHPM 2021-2024/007-2022/CONCESIÓN.



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/007-2022/Concesión

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

A los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante escrito de fecha 12-doce de enero del año en curso, nos fueron turnados para su estudio, análisis, deliberación y dictamen, documentos rubricados por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorera, relativos al Expediente Administrativo número 162/01, referente a la solicitud realizada por la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., respecto a la renovación del contrato de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal con una superficie de 966.47 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 11-015-090, localizada en la Ave. Sendero de las Privadas del Fraccionamiento Valle Oriente de San Pedro Garza García, Nuevo León, a favor de la Casa Parroquial San Agustín, solicitud respecto de la cual esta H. Comisión tiene a bien emitir el presente dictamen al Pleno del Republicano Ayuntamiento, para cuya redacción se tomaron en cuenta los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación:

ANTECEDENTES

PRIMERO. El Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es propietario de un inmueble con una superficie de 966.47 metros cuadrados, localizado en la calle Avenida Sendero de las Privanzas en el Fraccionamiento Valle Oriente de San Pedro Garza García, Nuevo León; misma que fue adquirida mediante subdivisión del predio original con expediente catastral número 31-11-015-090, inscrita en la Dirección de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 83, Volumen 44, Libro I, Sección Auxiliar, Unidad Garza García de fecha 29-veintinueve de enero de 2001-dos mil uno.

SEGUNDO. La Arquidiócesis de Monterrey, A.R., celebró en fecha 30-treinta de julio de 2009-dos mil nueve, con el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, un Contrato de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación, respecto al uso de un área municipal de 966.47 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 11-015-090, localizada en la calle Avenida Sendero de las Privanzas en el Fraccionamiento Valle Oriente de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el objeto de llevar a cabo en dicho inmueble, actividades en beneficio a la comunidad.

TERCERO. En fecha 19-diecinueve de noviembre del 2020-dos mil veinte, se recibió en las oficinas de la Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, escrito firmado por Pbro. Santiago Gutiérrez Sáenz, Representante Legal de la Arquidiócesis de Monterrey, solicitando la renovación del contrato de Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal de 966.47 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 11-015-090, localizada en la Avenida Sendero de las Privanzas

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/007-2022/Concesión
20 DE ENERO DE 2022

- 1



en el Fraccionamiento Valle Oriente de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el objeto de que siga funcionando como oficina administrativa, donde se llevan a cabo actividades en beneficio a la comunidad.

El Pbro. Santiago Gutiérrez Sáenz en su carácter de representante legal de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., con la Escritura Pública número 16376-dieciseis mil trescientos setenta y seis, de fecha 30-treinta de noviembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza, Notario Público número 130-ciento treinta, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, manifestando que cuenta con atribuciones necesarias para celebrar el contrato de concesión de área municipal cuya renovación solicita.

CUARTO. La Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, solicitó en fecha 25-veinticinco de Noviembre de 2020-dos mil veintiuno, opinión y/o visto bueno, respecto a la solicitud de concesión, por oficios SFT-DP-498/2020, SFT-DP-499/2020 Y SFT-DP-500/2020, respectivamente dirigidos a la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública, Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, y Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, dependencias que manifestaron lo conducente mediante los siguientes oficios:

- Oficio SIOP-520/2020, presentado el 6-seis de mayo de 2020-dos mil veinte, rubricado por el Secretario de Infraestructura y Obra Pública, en donde, conforme a los motivos expuestos manifiesta que en Materia Pluvial no existe inconveniente para que se continúe con los tramites de Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal.
- Oficio JAFG/SODU/713/2020, presentado el 19-diecinueve de febrero de 2021-dos mil veintiuno, rubricado por el Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el cual no se advierte algún inconveniente u objeción para renovar la Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal, debiendo respetar las condiciones del contrato de concesión original y demás que le sean señaladas por las autoridades competentes en el caso.
- Oficio SSPMA/804/2020, presentado el 14-catorce de diciembre de 2020-dos mil veinte, rubricado por el Secretario de Servicios Públicos y Medio Ambiente, refiere que conforme a los motivos expuestos manifiesta que por parte de la Dirección operativa de esta Secretaría no existe ningún obstáculo, ya que la jefatura de alumbrado y jefatura de vías públicas a mi cargo no encuentran inconveniente para otorgar el mantenimiento oportuno al exterior, por lo que se otorga el VoBo para que se continúen con los trámites correspondientes.

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento, es competente para conocer, estudiar y proponer a la consideración de este Órgano Colegiado, el presente dictamen, en términos de lo previsto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, artículos 38, 39, 40 fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, artículos 29, 30 y 35 fracción II, 36 fracción II, inciso a), 40, 56 fracción II y 58 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García.



SEGUNDA. De acuerdo a lo señalado en los artículos 23 y 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los municipios tienen derecho para adquirir, poseer y administrar bienes raíces y esta clase de bienes solo podrán enajenarse, gravarse o desincorporarse por acuerdo del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en las leyes respectivas; así también refiere, que los municipios están investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

Bajo los argumentos precisados y de conformidad con el artículo 171, fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, da la clasificación de los bienes municipales, dividiéndolos en bienes del dominio público y bienes del dominio privado.

En este contexto resulta necesario establecer que el área solicitada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 203 fracción II, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León pertenece al dominio público, debido a que fue adquirida, mediante subdivisión del predio original, inscrita en la Dirección de Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 83, Volumen 44, Libro I, Sección Auxiliar, Unidad Garza García de fecha 29-veintinueve de enero de 2001-dos mil uno.

TERCERA. Ahora bien, de conformidad a lo previsto en el artículo 204 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, las concesiones correspondientes sobre bienes de dominio público, se sujetarán en lo que se refiere su otorgamiento, extinción y revocación, a los términos y condiciones fijados por la citada ley.

CUARTA. Que de conformidad a lo establecido en el artículo 33 fracción IV, inciso c) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece como facultades y obligaciones del Republicano Ayuntamiento, en materia de Patrimonio Municipal, el otorgar la concesión de bienes del dominio público o privado municipales, cuando la vigencia de los contratos de concesión respectivos se extiende del periodo constitucional del Ayuntamiento.

QUINTA. En virtud de que el área municipal a concesionar, se adquirió derivado de la subdivisión del predio original, resulta aplicable lo previsto en el artículo 210, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que en la parte que interesa a la letra dice:

Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal:

...

Quando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares o instituciones de derecho público o privado, además de lo establecido en el párrafo que antecede, será necesario contar con la aprobación del Congreso del Estado. Las áreas de cesión de fraccionamientos industriales podrán ser enajenadas o permutadas por los Municipios para el fin que resulte de mayor beneficio para el propio Municipio y sus habitantes, sin el requisito de aprobación del Congreso del Estado..."

Énfasis añadido



SEXTA. La suscrita Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, en ejercicio de las facultades que le confieren los dispositivos legales invocados en la Consideración Primera, con apoyo en lo expuesto en las Consideraciones de la Segunda a la Cuarta; así como, de lo que se advierte de las documentales que se acompañan a la propuesta de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación, indicada en el apartado Antecedentes de este dictamen; en la sesión celebrada el 20-veinte de enero del 2022-dos mil veintidós, después de llevar a cabo un ejercicio de estudio, análisis, evaluación y deliberación, dictaminaron en sentido **POSITIVO**, la renovación de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación de un inmueble municipal con una superficie de 966.47 metros cuadrados, identificados con el expediente catastral número 11-015-090, localizada en la Ave. Sendero de las Privadas del Fraccionamiento Valle Oriente de San Pedro Garza García, Nuevo León, a favor de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., para el uso de la Casa Parroquial San Agustín; el contrato correspondiente, establecerá, una vigencia de 21 años contados a partir de la vigencia del último contrato, así como las condiciones y requisitos propios de este tipo de instrumentos.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se APRUEBA la renovación de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación a favor de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., para el uso de la Parroquia de San Agustín en San Pedro Garza García, Nuevo León, un inmueble municipal con una superficie de 966.47 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 11-015-090, localizada en la Ave. Sendero de las Privadas del Fraccionamiento Valle Oriente de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. El Contrato de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación establecerá una vigencia de 21 años contados a partir de la vigencia del último contrato.

TERCERO. La Arquidiócesis de Monterrey, A.R., no podrá hacer modificaciones a la estructura del inmueble o construcciones adheridas al mismo, sin contar previamente con autorización de las Autoridades Competentes del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

CUARTO. La Concesión de Uso deberá otorgarse observando además el clausulado al que el Municipio sujeta sus Contratos, en lo que no contravenga a las condiciones antes mencionadas.

QUINTO. En cumplimiento a lo previsto en el antepenúltimo párrafo del artículo 210, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, elévese el presente Acuerdo al H. Congreso del Estado de Nuevo León, para su consideración y, en su caso, aprobación.



SEXO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, a la C. Síndico Segunda, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, a la C. Secretaria de Finanzas y Tesorera y al Director de Patrimonio para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

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

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

NOVENO. Súrtase los efectos legales a que haya lugar, lo anterior de conformidad con lo acordado por este Republicano Ayuntamiento.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 20 de enero del 2022.

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


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


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


C. JOSÉ ANTONIO RODARTE BARRAZA
DÉCIMO REGIDOR Y VOCAL DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN

ULTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/007-2022/Concesión



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

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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CHPM 2021-2024/007-2022/Concesión, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo 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: Se cede de nueva cuenta el uso de la palabra al Síndico Primero, Presidente de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, para la presentación del siguiente dictamen.

Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa. Gracias Secretario.

Presentamos a su consideración, el dictamen número CHPM 2021-2024/008-2022/CONCESIÓN.

**DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/008-2022/Concesión****AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN
PRESENTE. –**

A los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante escrito de fecha 12-doce de enero del año en curso, nos fueron turnados para su estudio, análisis, deliberación y dictamen, documentos rubricados por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorera, relativos al Expediente Administrativo número 19/08, referente a la solicitud realizada por el Pbro. Santiago Gutiérrez Sáenz en su carácter de representante legal de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., respecto a la renovación del contrato de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal con una superficie de 12,619.819 metros cuadrados, la cual forma parte de un área de mayor extensión, identificados con los expedientes catastrales número 07-088-001 y 07-045-016, localizada en la Ave. Roberto Garza Sada cruz con calle Baptisterio del Fraccionamiento Residencial Carrizalejo de San Pedro Garza García, Nuevo León, a favor de la Parroquia Nuestra Señora Reina de los Ángeles, solicitud respecto de la cual esta H. Comisión tiene a bien emitir el presente dictamen al Pleno del Republicano Ayuntamiento, para cuya redacción se tomaron en cuenta los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación:

ANTECEDENTES

PRIMERO. El Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es propietario de un área con superficie de 12,619.819 metros cuadrados, ubicado en la Avenida Roberto Garza Sada cruz con la calle Baptisterio, en el Fraccionamiento Residencial Carrizalejo, en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la cual forma parte de un área de mayor extensión, integrada por dos predios colindantes, el primero identificado con el número de expediente catastral 07-088-001, el cual tiene una superficie total de 9,004.58 metros cuadrados y el segundo identificado con el número 07-045-016, que cuenta con una superficie total de 17,749.43 metros cuadrados; dichas áreas corresponden, la primera a un área destinada para parques o funciones públicas que fue cedida a este municipio desde la autorización del Fraccionamiento Residencial Carrizalejo, Cesión Gratuita que hiciera a su favor, Central Financiera Innova, S.A., la cual consta en la Escritura Pública n° 779, de fecha 20-veinte de agosto de 1977, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Treviño Lozano, Notario Público N° 55, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el N° 602, Vol. 39, Libro13, Sección Propiedad, Unidad Garza García, en 1977; y la segunda a un área destinada a parque desde la autorización del Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Jardines, el cual está inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el N° 55, Vol. 30-II, Libro1, Sección Fraccionamientos, Unidad Garza García, de fecha 17 de enero de 1975.

SEGUNDO. La Arquidiócesis de Monterrey, A.R., celebró en fecha 12-doce de septiembre de 2003-dos mil tres, con el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, un Contrato de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación, respecto al uso de un área



municipal con una superficie de 12,619.819 metros cuadrados, identificados con los expedientes catastrales número 07-088-001 y 07-045-016, localizada en la Ave. Roberto Garza Sada cruz con calle Baptisterio del Fraccionamiento Residencial Carrizalejo de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el objeto de llevar a cabo actividades en beneficio de la comunidad

TERCERO. En fecha 09-nueve de noviembre del 2020-dos mil veinte, se recibió en las oficinas de la Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, escrito firmado por el Pbro. Santiago Gutiérrez Sáenz en su carácter de representante legal de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., solicitando la renovación del contrato de Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso de un área municipal con una superficie de 12,619.819 metros cuadrados, la cual forma parte de un área de mayor extensión, integrada por dos predios colindantes, el primero identificado con el número de expediente catastral 07-088-001, el cual tiene una superficie total de 9,004.58 metros cuadrados y el segundo identificado con el número 07-045-016, que cuenta con una superficie total de 17,749.43 metros cuadrados, localizada en la Ave. Roberto Garza Sada cruz con calle Baptisterio del Fraccionamiento Residencial Carrizalejo de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el objeto de llevar a cabo actividades en beneficio de la comunidad.

El Pbro. Santiago Gutiérrez Sáenz en su carácter de representante legal de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., con la Escritura Pública número 16376-dieciseis mil trescientos setenta y seis, de fecha 30-treinta de noviembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montañó Pedraza, Notario Público número 130-ciento treinta, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, manifestando que cuenta con atribuciones necesarias para celebrar el contrato de concesión de área municipal cuya renovación solicita.

CUARTO. La Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, solicitó en fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2020-dos mil veinte, opinión y/o visto bueno, respecto a la solicitud de concesión, por oficios SFT-DP-482/2020, SFT-DP-484/2020 Y SFT-DP-485/2020, respectivamente dirigidos a la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública, Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, dependencias que manifestaron lo conducente mediante los siguientes oficios:

- Oficio SIOP-521/2020, presentado el 15-quince de diciembre de 2020-dos mil veinte, rubricado por el Secretario de Infraestructura y Obra Pública, en donde, conforme a los motivos expuestos manifiesta que en Materia Pluvial no existe inconveniente para que se continúe con los tramites de Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal.
- Oficio JAFG/SODU/699/2020, presentado el 14-catorce de enero de 2021-dos mil veintiuno, rubricado por el Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, por medio del cual, manifiesta que no existe inconveniente para para que se lleve a cabo la renovación de la Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal que nos ocupa.
- Oficio SSPMA/038/2021, presentado el 27-veintisiete de enero de 2021-dos mil veintiuno, rubricado por el Secretario de Servicios Públicos y Medio Ambiente, mediante el que anexa copia de oficio SSPYMA/DIU/208/2020, de fecha 30-treinta de noviembre de 2020-dos mil veinte, firmado por la Directora de Imagen Urbana, oficio



de fecha 10-diez de diciembre de 2020-dos mil veinte, firmado por el Coordinador de Inspección y Vigilancia, pone en consideración la necesidad de que en caso de que se autorice la renovación de contrato, dar aviso y/o el visto bueno de las empresas que cuentan con instalaciones fijas (registros e infraestructura subterránea, por trabajos futuros que pudieran surgir en el área solicitada), oficio de la Dirección de Servicios Generales y la Dirección Operativa, por medio del cual, manifiesta que no existe inconveniente para para que se lleve a cabo la renovación de la Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal que nos ocupa.

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento, es competente para conocer, estudiar y proponer a la consideración de este Órgano Colegiado, el presente dictamen, en términos de lo previsto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, artículos 38, 39, 40 fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, artículos 29, 30 y 35 fracción II, 36 fracción II, inciso a), 40, 56 fracción II y 58 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García.

SEGUNDA. De acuerdo a lo señalado en los artículos 23 y 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los municipios tienen derecho para adquirir, poseer y administrar bienes raíces y esta clase de bienes solo podrán enajenarse, gravarse o desincorporarse por acuerdo del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en las leyes respectivas; así también refiere, que los municipios están investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

Bajo los argumentos precisados y de conformidad con el artículo 171, fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, da la clasificación de los bienes municipales, dividiéndolos en bienes del dominio público y bienes del dominio privado.

En este contexto resulta necesario establecer que el área solicitada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 203 fracción II, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León pertenece al dominio público, debido a que fue cedida a este municipio desde la autorización del Fraccionamiento Residencial Carrizalejo, Cesión Gratuita que hiciera a su favor, Central Financiera Innova, S.A., la cual consta en la Escritura Pública n° 779, de fecha 20-veinte de agosto de 1977, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Treviño Lozano, Notario Público N° 55, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el N° 602, Vol. 39, Libro13, Sección Propiedad, Unidad Garza García, en 1977; y la segunda a un área destinada a parque desde la autorización del Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Jardines, el cual está inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el N° 55, Vol. 30-II, Libro1, Sección Fraccionamientos, Unidad Garza García, de fecha 17 de enero de 1975.

TERCERA. Ahora bien, de conformidad a lo previsto en el artículo 204 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, las concesiones correspondientes sobre bienes



de dominio público, se sujetarán en lo que se refiere su otorgamiento, extinción y revocación, a los términos y condiciones fijados por la citada ley.

CUARTA. Que de conformidad a lo establecido en el artículo 33 fracción IV, inciso c) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece como facultades y obligaciones del Republicano Ayuntamiento, en materia de Patrimonio Municipal, el otorgar la concesión de bienes del dominio público o privado municipales, cuando la vigencia de los contratos de concesión respectivos se extiende del periodo constitucional del Ayuntamiento.

QUINTA. En virtud de que el área municipal a concesionar, fue cedida a este municipio desde la autorización del Fraccionamiento Residencial Carrizalejo, resulta aplicable lo previsto en el artículo 210, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que en la parte que interesa a la letra dice:

Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal:

...

Cuando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares o instituciones de derecho público o privado, además de lo establecido en el párrafo que antecede, será necesario contar con la aprobación del Congreso del Estado. Las áreas de cesión de fraccionamientos industriales podrán ser enajenadas o permutadas por los Municipios para el fin que resulte de mayor beneficio para el propio Municipio y sus habitantes, sin el requisito de aprobación del Congreso del Estado...

Énfasis añadido

SEXTA. La suscrita Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, en ejercicio de las facultades que le confieren los dispositivos legales invocados en la Consideración Primera, con apoyo en lo expuesto en las Consideraciones de la Segunda a la Cuarta; así como, de lo que se advierte de las documentales que se acompañan a la propuesta de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación, indicada en el apartado Antecedentes de este dictamen; en la sesión celebrada el 20-veinte de enero del 2022-dos mil veintidós, después de llevar a cabo un ejercicio de estudio, análisis, evaluación y deliberación, dictaminaron en sentido **POSITIVO**, la renovación de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación de un inmueble municipal con una superficie de 12,619.819 metros cuadrados, la cual forma parte de un área de mayor extensión, identificados con los expedientes catastrales número 07-088-001 y 07-045-016, localizada en la Ave. Roberto Garza Sada cruz con calle Baptisterio del Fraccionamiento Residencial Carrizalejo de San Pedro Garza García, Nuevo León, a favor de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., para el uso de la Parroquia Nuestra Señora de los Ángeles; el contrato correspondiente, establecerá, una vigencia de 24 años contados a partir de la vigencia del último contrato, así como las condiciones y requisitos propios de este tipo de instrumentos.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/008-2022/Concesión
20 DE ENERO DE 2022

- 4



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

ACUERDO

PRIMERO. Se APRUEBA la renovación de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación a favor de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., para el uso de la Parroquia Nuestra Señora de los Ángeles, un área municipal con una superficie de 12,619.819 metros cuadrados, la cual forma parte de un área de mayor extensión, identificados con los expedientes catastrales número 07-088-001 y 07-045-016, localizada en la Ave. Roberto Garza Sada cruz con calle Baptisterio del Fraccionamiento Residencial Carrizalejo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. El Contrato de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación establecerá una vigencia de 24 años contados a partir de la vigencia del último contrato.

TERCERO. La Arquidiócesis de Monterrey, A.R., no podrá hacer modificaciones a la estructura del inmueble o construcciones adheridas al mismo, sin contar previamente con autorización de las Autoridades Competentes del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

CUARTO. La Concesión de Uso deberá otorgarse observando además el clausulado al que el Municipio sujeta sus Contratos, en lo que no contravenga a las condiciones antes mencionadas.

QUINTO. En cumplimiento a lo previsto en el antepenúltimo párrafo del artículo 210, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, elévese el presente Acuerdo al H. Congreso del Estado de Nuevo León, para su consideración y, en su caso, aprobación.

SEXTO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, a la C. Síndico Segunda, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, a la C. Secretaria de Finanzas y Tesorera y al Director de Patrimonio para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

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

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



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

NOVENO. Súrtese los efectos legales a que haya lugar, lo anterior de conformidad con lo acordado por este Republicano Ayuntamiento.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 20 de enero del 2022.

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


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


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


C. JOSÉ ANTONIO RODARTE BARRAZA
DÉCIMO REGIDOR Y VOCAL DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN

ULTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/008-2022/Concesión

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/008-2022/Concesión
20 DE ENERO DE 2022

- 6



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

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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CHPM 2021-2024/008-2022/Concesión, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo 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: Le confiero de nuevo la palabra al Síndico Primero, para la presentación del siguiente dictamen.

Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa. Gracias.

Presentamos a su consideración, el dictamen número CHPM 2021-2024/009-2022/CONCESIÓN.

**DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/009-2022/Concesión****AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN
PRESENTE. –**

A los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante escrito de fecha 12-doce de enero del año en curso, nos fueron turnados para su estudio, análisis, deliberación y dictamen, documentos rubricados por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorera, relativos al Expediente Administrativo número 199/01, referente a la solicitud realizada por el Pbro. Santiago Gutiérrez Sáenz en su carácter de representante legal de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R, respecto a la renovación del contrato de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal con una superficie de 253.96 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 25-150-001, localizada en la calle Platino N° 200 ,entre las calles Plomo y Cobalto de la colonia San Pedro 400 de San Pedro Garza García, Nuevo León, a favor de la Parroquia San Jenaro, solicitud respecto de la cual esta H. Comisión tiene a bien emitir el presente dictamen al Pleno del Republicano Ayuntamiento, para cuya redacción se tomaron en cuenta los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación:

ANTECEDENTES

PRIMERO. El Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es propietario de un inmueble con una superficie de 253.96 metros cuadrados, área que forma parte de una mayor extensión la cual se identificada con expediente catastral número 25-150-001, la cual se localiza en la calle Platino N° 200, entre las calles de plomo y cobalto en la colonia San Pedro 400 en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; misma que fue adquirida desde la autorización de la Colonia San Pedro 400, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 114, Volumen 43, Libro 18, Sección Fraccionamientos, Unidad Garza García de fecha 16-abril de 1982-mil novecientos ochenta y dos.

SEGUNDO. La Arquidiócesis de Monterrey, A.R., celebró en fecha 04-cuatro de julio de 2007-dos mil siete, con el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, un Contrato de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación, respecto al uso de un área municipal de 253.96 metros cuadrados, área que forma parte de una mayor extensión la cual se identificada con expediente catastral número 25-150-001, la cual se localiza en la calle Platino N° 200, entre las calles de plomo y cobalto en la colonia San Pedro 400 en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el objeto de llevar a cabo actividades en beneficio de la comunidad

TERCERO. En fecha 09-nueve de noviembre del 2020-dos mil veinte, se recibió en las oficinas de la Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, escrito firmado por el Pbro. Santiago Gutiérrez Sáenz en su carácter de representante legal de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R, solicitando la renovación del contrato de Concesión de Uso

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio MunicipalDICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/009-2022/Concesión
20 DE ENERO DE 2022

- 1



Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal de 253.96 metros cuadrados, área que forma parte de una mayor extensión la cual se identificada con expediente catastral número 25-150-001, la cual se localiza en la calle Platino N° 200, entre las calles de plomo y cobalto en la colonia San Pedro 400 en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el objeto de llevar a cabo actividades en beneficio de la comunidad

El Pbro. Santiago Gutiérrez Sáenz en su carácter de representante legal de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., con la Escritura Pública número 16376-dieciseis mil trescientos setenta y seis, de fecha 30-treinta de noviembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montañó Pedraza, Notario Público número 130-ciento treinta, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, manifestando que cuenta con atribuciones necesarias para celebrar el contrato de concesión de área municipal cuya renovación solicita.

CUARTO. La Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, solicitó en fecha 25-veinticinco de noviembre de 2020-dos mil veinte, opinión y/o visto bueno, respecto a la solicitud de concesión, por oficios SFT-DP-492/2020, SFT-DP-493/2020 Y SFT-DP-494/2020, respectivamente dirigidos a la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública, Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, dependencias que manifestaron lo conducente mediante los siguientes oficios:

- Oficio SIOP-519/2020, presentado el 15-quince de diciembre de 2020-dos mil veinte, rubricado por el Secretario de Infraestructura y Obra Pública, en donde, conforme a los motivos expuestos manifiesta que en Materia Pluvial no existe inconveniente para que se continúe con los tramites de Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal.
- Oficio JAFG/SODU/704/2020, presentado el 25-veinticinco de enero de 2021-dos mil veintiuno, rubricado por el Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, por medio del cual, manifiesta que no existe inconveniente para para que se lleve a cabo la renovación de la Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal que nos ocupa.
- Oficio SSPMA/802/2020, presentado el 14-catorce de diciembre de 2020-dos mil veinte, rubricado por el Secretario de Servicios Públicos y Medio Ambiente, mediante el que anexa copia de oficio SSPYMA/DIU/211/2020, de fecha 30-treinta de noviembre de 2020-dos mil veinte, firmado por la Directora de Imagen Urbana, oficio de fecha 10-diez de diciembre de 2020-dos mil veinte, firmado por el Coordinador de Inspección y Vigilancia, pone en consideración la necesidad de que en caso de que se autorice la renovación de contrato, dar aviso y/o el visto bueno de las empresas que cuentan con instalaciones fijas (registros e infraestructura subterránea, por trabajos futuros que pudieran surgir en el área solicitada), oficio de la Dirección de Servicios Generales y la Dirección Operativa, por medio del cual, manifiesta que no existe inconveniente para para que se lleve a cabo la renovación de la Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal que nos ocupa.

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento, es competente para conocer, estudiar y proponer a la consideración de este Órgano Colegiado, el presente dictamen, en términos de lo previsto por el artículo 115 de la

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO *CHPM 2021-2024/009-2022*/Concesión
20 DE ENERO DE 2022

- 2



Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, artículos 38, 39, 40 fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, artículos 29, 30 y 35 fracción II, 36 fracción II, inciso a), 40, 56 fracción II y 58 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García.

SEGUNDA. De acuerdo a lo señalado en los artículos 23 y 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los municipios tienen derecho para adquirir, poseer y administrar bienes raíces y esta clase de bienes solo podrán enajenarse, gravarse o desincorporarse por acuerdo del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en las leyes respectivas; así también refiere, que los municipios están investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

Bajo los argumentos precisados y de conformidad con el artículo 171, fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, da la clasificación de los bienes municipales, dividiéndolos en bienes del dominio público y bienes del dominio privado.

En este contexto resulta necesario establecer que el área solicitada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 203 fracción II, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León pertenece al dominio público, debido a que fue adquirida, derivado a la autorización de la Colonia San Pedro 400, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 114, Volumen 43, Libro 18, Sección Fraccionamientos, Unidad Garza García de fecha 16-abril de 1982-mil novecientos ochenta y dos.

TERCERA. Ahora bien, de conformidad a lo previsto en el artículo 204 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, las concesiones correspondientes sobre bienes de dominio público, se sujetarán en lo que se refiere su otorgamiento, extinción y revocación, a los términos y condiciones fijados por la citada ley.

CUARTA. Que de conformidad a lo establecido en el artículo 33 fracción IV, inciso c) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece como facultades y obligaciones del Republicano Ayuntamiento, en materia de Patrimonio Municipal, el otorgar la concesión de bienes del dominio público o privado municipales, cuando la vigencia de los contratos de concesión respectivos se extiende del periodo constitucional del Ayuntamiento.

QUINTA. En virtud de que el área municipal a concesionar, se adquirió derivado de la autorización de la Colonia San Pedro 400, resulta aplicable lo previsto en el artículo 210, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que en la parte que interesa a la letra dice:

Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal:

...

Cuando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares o instituciones de derecho público o privado, además de lo establecido en el



párrafo que antecede, será necesario contar con la aprobación del Congreso del Estado. Las áreas de cesión de fraccionamientos industriales podrán ser enajenadas o permutadas por los Municipios para el fin que resulte de mayor beneficio para el propio Municipio y sus habitantes, sin el requisito de aprobación del Congreso del Estado...

Énfasis añadido

SEXTA. La suscrita Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, en ejercicio de las facultades que le confieren los dispositivos legales invocados en la Consideración Primera, con apoyo en lo expuesto en las Consideraciones de la Segunda a la Cuarta; así como, de lo que se advierte de las documentales que se acompañan a la propuesta de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación, indicada en el apartado Antecedentes de este dictamen; en la sesión celebrada el 20-veinte de enero del 2022-dos mil veintidós, después de llevar a cabo un ejercicio de estudio, análisis, evaluación y deliberación, dictaminaron en sentido **POSITIVO**, la renovación de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación de un inmueble municipal con una superficie de 253.96 metros cuadrados, área que forma parte de una mayor extensión la cual se identificada con expediente catastral número 25-150-001, localizada en la Calle Platino N°200, entre las calles Plomo y Cobalto de la Colonia San Pedro 400 de San Pedro Garza García, Nuevo León, a favor de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., para el uso de la Parroquia San Jenaro; el contrato correspondiente, establecerá, una vigencia de 22 años contados a partir de la vigencia del último contrato, así como las condiciones y requisitos propios de este tipo de instrumentos.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se APRUEBA la renovación de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación a favor de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., para el uso de la Parroquia San Jenaro, un inmueble municipal con una superficie de 253.96 metros cuadrados, área que forma parte de una mayor extensión la cual se identificada con expediente catastral número 25-150-001, localizada en la calle Platino N° 200, entre las calles Plomo y Cobalto de la Colonia San Pedro 400 de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. El Contrato de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación establecerá una vigencia de 22 años contados a partir de la vigencia del último contrato.

TERCERO. La Arquidiócesis de Monterrey, A.R., no podrá hacer modificaciones a la estructura del inmueble o construcciones adheridas al mismo, sin contar previamente con autorización de las Autoridades Competentes del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

CUARTO. La Concesión de Uso deberá otorgarse observando además el clausulado al que el Municipio sujeta sus Contratos, en lo que no contravenga a las condiciones antes mencionadas.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO *CHPM 2021-2024/009-2022*/Concesión
20 DE ENERO DE 2022

- 4



QUINTO. En cumplimiento a lo previsto en el antepenúltimo párrafo del artículo 210, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, elévese el presente Acuerdo al H. Congreso del Estado de Nuevo León, para su consideración y, en su caso, aprobación.

SEXTO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, a la C. Síndico Segunda, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, a la C. Secretaria de Finanzas y Tesorera y al Director de Patrimonio para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

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

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

NOVENO. Súrtase los efectos legales a que haya lugar, lo anterior de conformidad con lo acordado por este Republicano Ayuntamiento.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 20 de enero del 2022.

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


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


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


C. JOSÉ ANTONIO RODARTE BARRAZA
DÉCIMO REGIDOR Y VOCAL DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN

ULTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/009-2022/Concesión



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

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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CHPM 2021-2024/009-2022/Concesión, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo 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: Tiene de nuevamente el uso de la palabra al Síndico Primero Francisco Juan Garza Barbosa, para la presentación del siguiente dictamen.

Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa. Gracias Secretario. Presentamos a su consideración, el dictamen número CHPM 2021-2024/010-2022/CONCESIÓN.

**DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/010-2022/Concesión****AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN
PRESENTE. –**

A los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante escrito de fecha 12-doce de enero del año en curso, nos fueron turnados para su estudio, análisis, deliberación y dictamen, documentos rubricados por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorera, relativos al Expediente Administrativo número 21/01, referente a la solicitud realizada por la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., respecto a la renovación del contrato de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal con una superficie de 385.00 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 03-052-001, localizada en la calle Puebla cruz con calle Morelos de la colonia Casco de San Pedro Garza García, Nuevo León, a favor de la Capilla San Judas Tadeo, solicitud respecto de la cual esta H. Comisión tiene a bien emitir el presente dictamen al Pleno del Republicano Ayuntamiento, para cuya redacción se tomaron en cuenta los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación:

ANTECEDENTES

PRIMERO. El Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es propietario de un inmueble con una superficie de 385.00 metros cuadrados, localizado en la calle Puebla y Morelos en el Casco, de San Pedro Garza García, Nuevo León; misma que fue adquirida mediante el acto jurídico denominado Resolución Declarativa de las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Información Ad-Perpetuam la cuál fue protocolizada e inscrita en la Dirección de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1, Volumen I, Libro I, Sección Bienes del Dominio Público, Unidad Garza García de fecha 20-veinte de Julio de 1965-mil novecientos sesenta y cinco.

SEGUNDO. La Arquidiócesis de Monterrey, A.R., celebró en fecha 05-cinco de enero de 2006-dos mil seis, con el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, un Contrato de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación, respecto al uso de un área municipal de 385.00 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 03-052-001, localizada en la calle Puebla y Morelos en el Casco, de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el objeto de llevar a cabo en dicho inmueble, actividades en beneficio a la comunidad.

TERCERO. En fecha 09-diecinueve de noviembre del 2020-dos mil veinte, se recibió en las oficinas de la Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, escrito firmado por Pbro. Santiago Gutiérrez Sáenz, Representante Legal de la Arquidiócesis de Monterrey, solicitando la renovación del contrato de Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal de 385.00 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 03-052-001, localizada en la calle Puebla y Morelos en el Casco,

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio MunicipalDICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/010-2022/Concesión
20 DE ENERO DE 2022

- 1



de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el objeto de que siga funcionando como oficina administrativa, donde se llevan a cabo actividades en beneficio a la comunidad.

El Pbro. Santiago Gutiérrez Sáenz en su carácter de representante legal de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., con la Escritura Pública número 16376-dieciseis mil trescientos setenta y seis, de fecha 30-treinta de noviembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza, Notario Público número 130-ciento treinta, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, manifestando que cuenta con atribuciones necesarias para celebrar el contrato de concesión de área municipal cuya renovación solicita.

CUARTO. La Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, solicitó en fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2020-dos mil veinte, opinión y/o visto bueno, respecto a la solicitud de concesión, por oficios SFT-DP-489/2020, SFT-DP-490/2020 Y SFT-DP-491/2020, respectivamente dirigidos a la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública, Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, dependencias que manifestaron lo conducente mediante los siguientes oficios:

- Oficio SIOP-523/2020, presentado el 16-dieciseis de diciembre de 2020-dos mil veinte, rubricado por el Secretario de Infraestructura y Obra Pública, en donde, conforme a los motivos expuestos manifiesta que en Materia Pluvial no existe inconveniente para que se continúe con los tramites de Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal.
- Oficio JAFG/SODU/701/2020, presentado el 21-veintiuno de enero de 2021-dos mil veintiuno, rubricado por el Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, por medio del cual, manifiesta que no existe inconveniente para para que se lleve a cabo la renovación de la Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal que nos ocupa.
- Oficio SSPMA/801/2020, presentado el 14-catorce de diciembre de 2020-dos mil veinte, rubricado por el Secretario de Servicios Públicos y Medio Ambiente, mediante el que anexa copia de oficio SSPYMA/DIU/210/2020, de fecha 30-treinta de noviembre de 2020-dos mil veinte, firmado por la Directora de Imagen Urbana, oficio de fecha 10-diez de diciembre de 2020-dos mil veinte, firmado por el Coordinador de Inspección y Vigilancia, pone en consideración la necesidad de que en caso de que se autorice la renovación de contrato, dar aviso y/o el visto bueno de las empresas que cuentan con instalaciones fijas (registros e infraestructura subterránea, por trabajos futuros que pudieran surgir en el área solicitada), oficio de la Dirección de Servicios Generales y la Dirección Operativa, por medio del cual, manifiesta que no existe inconveniente para para que se lleve a cabo la renovación de la Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal que nos ocupa.

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento, es competente para conocer, estudiar y proponer a la consideración de este

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO *CHPM 2021-2024/010-2022/Concesión*
20 DE ENERO DE 2022

- 2



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Órgano Colegiado, el presente dictamen, en términos de lo previsto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, artículos 38, 39, 40 fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, artículos 29, 30 y 35 fracción II, 36 fracción II, inciso a), 40, 56 fracción II y 58 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García.

SEGUNDA. De acuerdo a lo señalado en los artículos 23 y 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los municipios tiene derecho para adquirir, poseer y administrar bienes raíces y esta clase de bienes solo podrán enajenarse, gravarse o desincorporarse por acuerdo del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en las leyes respectivas; y que los municipios están investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a ley.

Bajo los argumentos precisados y de conformidad con el artículo 171, fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, da la clasificación de los bienes municipales, dividiéndolos en bienes del dominio público y bienes del dominio privado.

En este contexto resulta necesario establecer que el inmueble ubicado en la calle Puebla cruz con calle Morelos de la colonia Casco de San Pedro Garza García, Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 203, fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, pertenece al dominio público, debido a que fue adquirido, mediante el acto jurídico denominado Resolución Declarativa de las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Información Ad-Perpetuam la cuál fue protocolizada e inscrita en la Dirección de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1, Volumen I, Libro I, Sección Bienes del Dominio Público, Unidad Garza García de fecha 20-veinte de Julio de 1965-mil novecientos sesenta y cinco.

TERCERA. Ahora bien, de conformidad a lo previsto en el artículo 204 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, las concesiones correspondientes sobre bienes de dominio público, se sujetarán en lo que se refiere a su otorgamiento, extinción y revocación, a los términos y condiciones fijados en la ley.

CUARTA. Que de conformidad a lo establecido en el artículo 33, fracción IV, inciso c) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece como facultades y obligaciones del Republicano Ayuntamiento, en materia de Patrimonio Municipal, el otorgar la concesión de bienes del dominio público o privado municipales, cuando la vigencia de los contratos de concesión respectivos se extiende del período constitucional del Ayuntamiento.

QUINTA. La suscrita Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, en ejercicio de las facultades que le confieren los dispositivos legales invocados en la Consideración Primera, con apoyo en lo expuesto en las Consideraciones de la Segunda a la Cuarta; así como, de lo que se advierte de las documentales que se acompañan a la propuesta de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación, indicada en el apartado Antecedentes de este dictamen; en la sesión celebrada el 20-veinte de enero del 2022-dos mil veintidós, después de llevar a cabo un ejercicio de estudio, análisis, evaluación y deliberación, dictaminaron en sentido **POSITIVO**, la renovación de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación de un inmueble municipal con una superficie de 385.00 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 03-052-001, localizada en la calle Puebla cruz con calle Morales de la Colonia Casco de San Pedro

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio MunicipalDICTAMEN NÚMERO *CHPM* 2021-2024/010-2022/Concesión
20 DE ENERO DE 2022

- 3



Garza García, Nuevo León, a favor de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., para el uso de la Capilla San Judas Tadeo; el contrato correspondiente, establecerá, una vigencia de 17 años contados a partir de la vigencia del último contrato, así como las condiciones y requisitos propios de este tipo de instrumentos.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se APRUEBA la renovación de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación a favor de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., para el uso de la Capilla San Judas Tadeo, un inmueble municipal con una superficie de 385.00 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 03-052-001, localizada en la calle Puebla cruz con calle Morales de la colonia Casco de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. El Contrato de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación establecerá una vigencia de 17 años contados a partir de la vigencia del último contrato.

TERCERO. La Arquidiócesis de Monterrey, A.R., no podrá hacer modificaciones a la estructura del inmueble o construcciones adheridas al mismo, sin contar previamente con autorización de las Autoridades Competentes del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

CUARTO. La Concesión de Uso deberá otorgarse observando además el clausulado al que el Municipio sujeta sus Contratos, en lo que no contravenga a las condiciones antes mencionadas.

QUINTO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, a la C. Síndico Segunda, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, a la C. Secretaria de Finanzas y Tesorera y al Director de Patrimonio para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

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

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



San Pedro
Garza García


2021 — 2024

OCTAVO. Súrtase los efectos legales a que haya lugar, lo anterior de conformidad con lo acordado por este Republicano Ayuntamiento.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 20 de enero del 2022.

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


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


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


C. JOSÉ ANTONIO RODARTE BARRAZA
DÉCIMO REGIDOR Y VOCAL DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN

ULTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/010-2022/Concesión

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/010-2022/Concesión
20 DE ENERO DE 2022

- 5



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

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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CHPM 2021-2024/010-2022/Concesión, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo 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: Tiene de nueva cuenta la palabra al Síndico Primero

Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa. Gracias Secretario. Presentamos su consideración, el dictamen número CHPM 2021-2024/011-2022/CONCESIÓN.



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/011-2022/Concesión

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

A los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante escrito de fecha 12-doce de enero del año en curso, nos fueron turnados para su estudio, análisis, deliberación y dictamen, documentos rubricados por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorera, relativos al Expediente Administrativo número 152/01, referente a la solicitud realizada por el Pbro. Santiago Gutiérrez Sáenz en su carácter de representante legal de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., respecto a la renovación del contrato de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal con una superficie de 506.15 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 06-014-038, localizada en la calle Tungsteno esquina con calle Aluminio de la colonia San Pedro 400 de San Pedro Garza García, Nuevo León, a favor de la Iglesia Guadalupe Reina de los Ángeles, solicitud respecto de la cual esta H. Comisión tiene a bien emitir el presente dictamen al Pleno del Republicano Ayuntamiento, para cuya redacción se tomaron en cuenta los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación:

ANTECEDENTES

PRIMERO. El Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es propietario de un inmueble de 506.15 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 06-014-038, localizada en la calle Tungsteno esquina con calle Aluminio de la colonia San Pedro 400 de San Pedro Garza García, Nuevo León; misma que fue adquirida mediante el acto jurídico denominado Contrato de Compraventa, celebrada con Nacional Financiera, Sociedad Nacional de crédito, Fiduciaria del Fideicomiso de Fomento Metropolitano de Monterrey, el 5 de abril de 1989, ratificado ante la fe del Licenciado Víctor M. Garza Salina, Notario Público número 67, el 18 de septiembre de 1990, asentándolo en acta número 21.580 la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 90, Volumen 55, Libro 2, Sección Propiedad, Unidad Garza García de fecha 21-veintiuno de septiembre de 1990-mil novecientos noventa.

SEGUNDO. La Arquidiócesis de Monterrey, A.R., celebró en fecha 26-veintiseis de febrero de 2009-dos mil nueve, con el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, un Contrato de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación, respecto al uso de un área municipal de una superficie de 506.15 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 06-014-038, localizada en la calle Tungsteno esquina con calle Aluminio de la colonia San Pedro 400 de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el objeto de llevar a cabo actividades en beneficio de la comunidad

TERCERO. En fecha 09-nueve de noviembre del 2020-dos mil veinte, se recibió en las oficinas de la Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, escrito

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/011-2022/Concesión
20 DE ENERO DE 2022

- 1



firmado por el Pbro. Santiago Gutiérrez Sáenz en su carácter de representante legal de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., solicitando la renovación del contrato de Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal de una superficie de 506.15 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 06-014-038, localizada en la calle Tungsteno esquina con calle Aluminio de la colonia San Pedro 400 de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el objeto de llevar a cabo actividades en beneficio de la comunidad

El Pbro. Santiago Gutiérrez Sáenz en su carácter de representante legal de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., con la Escritura Pública número 16376-dieciseis mil trescientos setenta y seis, de fecha 30-treinta de noviembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza, Notario Público número 130-ciento treinta, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, manifestando que cuenta con atribuciones necesarias para celebrar el contrato de concesión de área municipal cuya renovación solicita.

CUARTO. La Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, solicitó en fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2020-dos mil veinte, opinión y/o visto bueno, respecto a la solicitud de concesión, por oficios SFT-DP-486/2020, SFT-DP-487/2020 Y SFT-DP-488/2020, respectivamente dirigidos a la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública, Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, dependencias que manifestaron lo conducente mediante los siguientes oficios:

- Oficio SIOP-524/2020, presentado el 16-dieciseis de diciembre de 2020-dos mil veinte, rubricado por el Secretario de Infraestructura y Obra Pública, en donde, conforme a los motivos expuestos manifiesta que en Materia Pluvial no existe inconveniente para que se continúe con los tramites de Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal.
- Oficio JAFG/SODU/700/2020, presentado el 14-catorce de enero de 2021-dos mil veintiuno, rubricado por el Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, por medio del cual, manifiesta que no existe inconveniente para para que se lleve a cabo la renovación de la Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal que nos ocupa.
- Oficio SSPMA/800/2020, presentado el 14-catorce de diciembre de 2020-dos mil veinte, rubricado por el Secretario de Servicios Públicos y Medio Ambiente, mediante el que anexa copia de oficio SSPYMA/DIU/209/2020, de fecha 30-treinta de noviembre de 2020-dos mil veinte, firmado por la Directora de Imagen Urbana, oficio de fecha 10-diez de diciembre de 2020-dos mil veinte, firmado por el Coordinador de Inspección y Vigilancia, pone en consideración la necesidad de que en caso de que se autorice la renovación de contrato, dar aviso y/o el visto bueno de las empresas que cuentan con instalaciones fijas (registros e infraestructura subterránea, por trabajos futuros que pudieran surgir en el área solicitada), oficio de la Dirección de Servicios Generales y la Dirección Operativa, por medio del cual, manifiesta que no existe inconveniente para para que se lleve a cabo la renovación de la Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal que nos ocupa.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO *CHPM 2021-2024/011-2022*/Concesión
20 DE ENERO DE 2022

- 2

**CONSIDERACIONES**

PRIMERA. Esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento, es competente para conocer, estudiar y proponer a la consideración de este Órgano Colegiado, el presente dictamen, en términos de lo previsto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, artículos 38, 39, 40 fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, artículos 29, 30 y 35 fracción II, 36 fracción II, inciso a), 40, 56 fracción II y 58 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García.

SEGUNDA. De acuerdo a lo señalado en los artículos 23 y 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los municipios tiene derecho para adquirir, poseer y administrar bienes raíces y esta clase de bienes solo podrán enajenarse, gravarse o desincorporarse por acuerdo del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en las leyes respectivas; y que los municipios están investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a ley.

Bajo los argumentos precisados y de conformidad con el artículo 171, fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, da la clasificación de los bienes municipales, dividiéndolos en bienes del dominio público y bienes del dominio privado.

En este contexto resulta necesario establecer que el inmueble ubicado en la calle Tungsteno esquina con calle Aluminio de la colonia San Pedro 400 de San Pedro Garza García, Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 203, fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, pertenece al dominio público, debido a que fue adquirido, mediante el acto jurídico denominado Contrato de Compraventa, celebrada con Nacional Financiera, Sociedad Nacional de crédito, Fiduciaria del Fideicomiso de Fomento Metropolitano de Monterrey, el 5 de abril de 1989, ratificado ante la fe del Licenciado Víctor M. Garza Salina, Notario Público número 67, el 18 de septiembre de 1990, asentándolo en acta número 21.580 la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 90, Volumen 55, Libro 2, Sección Propiedad, Unidad Garza García de fecha 21-veintiuno de septiembre de 1990-mil novecientos noventa.

TERCERA. Ahora bien, de conformidad a lo previsto en el artículo 204 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, las concesiones correspondientes sobre bienes de dominio público, se sujetarán en lo que se refiere a su otorgamiento, extinción y revocación, a los términos y condiciones fijados en la ley.

CUARTA. Que de conformidad a lo establecido en el artículo 33, fracción IV, inciso c) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece como facultades y obligaciones del Republicano Ayuntamiento, en materia de Patrimonio Municipal, el otorgar la concesión de bienes del dominio público o privado municipales, cuando la vigencia de los contratos de concesión respectivos se extiende del período constitucional del Ayuntamiento.

QUINTA. La suscrita Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, en ejercicio de las facultades que le confieren los dispositivos legales invocados en la Consideración Primera, con apoyo en lo expuesto en las Consideraciones de la Segunda a la Cuarta; así como, de lo que se



advierte de las documentales que se acompañan a la propuesta de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación, indicada en el apartado Antecedentes de este dictamen; en la sesión celebrada el 20-veinte de enero del 2022-dos mil veintidós, después de llevar a cabo un ejercicio de estudio, análisis, evaluación y deliberación, dictaminaron en sentido **POSITIVO**, la renovación de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación de un inmueble municipal con una superficie de 506.15 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 06-014-038, localizada en la calle Tungsteno esquina con calle Aluminio de la colonia San Pedro 400 de San Pedro Garza García, Nuevo León, a favor de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., para el uso de la Iglesia Guadalupe Reina de los Ángeles; el contrato correspondiente, establecerá, una vigencia de 21 años contados a partir de la vigencia del último contrato, así como las condiciones y requisitos propios de este tipo de instrumentos.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se APRUEBA la renovación de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación a favor de la Arquidiócesis de Monterrey, A.R., para el uso de la Iglesia Guadalupe Reina de los Ángeles, un inmueble municipal con una superficie de 506.15 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 06-014-038, localizada en la calle Tungsteno esquina con calle Aluminio de la colonia San Pedro 400 de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. El Contrato de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación establecerá una vigencia de 21 años contados a partir de la vigencia del último contrato.

TERCERO. La Arquidiócesis de Monterrey, A.R., no podrá hacer modificaciones a la estructura del inmueble o construcciones adheridas al mismo, sin contar previamente con autorización de las Autoridades Competentes del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

CUARTO. La Concesión de Uso deberá otorgarse observando además el clausulado al que el Municipio sujeta sus Contratos, en lo que no contravenga a las condiciones antes mencionadas.

QUINTO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, a la C. Síndico Segunda, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, a la C. Secretaria de Finanzas y Tesorera y al Director de Patrimonio para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

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

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

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO *CHPM 2021-2024/011-2022/Concesión*
20 DE ENERO DE 2022



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

OCTAVO. Súrtase los efectos legales a que haya lugar, lo anterior de conformidad con lo acordado por este Republicano Ayuntamiento.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 20 de enero del 2022.

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


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


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


C. JOSÉ ANTONIO RODARTE BARRAZA
DÉCIMO REGIDOR Y VOCAL DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN

ULTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/011-2022/Concesión

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/011-2022/Concesión
20 DE ENERO DE 2022

- 5



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

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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CHPM 2021-2024/011-2022/Concesión, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo 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: Otorgo nuevamente el uso la palabra al Síndico Primero Francisco Juan Garza Barbosa.

Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa. Gracias Secretario.
Presentamos a su consideración, el dictamen número CHPM 2021-2024/012-2022/SUBASTA.

**DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/012-2022/Subasta****AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN
PRESENTE. –**

A los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 09-nueve de febrero de 2022-dos mil veintidós, la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorera, nos turnó para su estudio, análisis y dictamen, documentos relativos al Expediente Administrativo número 46/2021, a fin de aprobar la venta realizada mediante procedimiento de subasta pública identificada con el número SFT-DP-01/2021, llevada a cabo en fecha 10-diez de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, respecto del cual esta H. Comisión tiene a bien presentar el siguiente DICTAMEN, para cuya redacción tomó en cuenta los antecedentes y consideraciones de orden legal siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. En fecha 26-veintiséis de octubre de 2021-dos mil veintiuno, en su Segunda Sesión Ordinaria del Republicano Ayuntamiento de San Pedro, Garza García, Nuevo León, fue aprobado el Dictamen con número CHPM 2021-2024/005-2021/Subasta del expediente administrativo 46/2021, el cual presentó la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, relativo a la enajenación de 41-cuarenta y un unidades automotor oficiales, que estuvieron asignadas a diversas dependencias del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y que por sus condiciones dejaron de ser funcionales, para ser enajenadas mediante el procedimiento de Subasta Pública y subastarse en 37-treinta y siete partidas.

SEGUNDO. En fecha 10-diez de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, en cumplimiento a los requisitos de ley, y con fundamento en el artículo 214 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, se llevó a cabo en sesión pública la enajenación mediante el procedimiento de subasta pública identificada con el número SFT-DP-01/2021, acto que fue presidido por los C.C. Síndico Primero del Republicano Ayuntamiento de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, C.P. Francisco Juan Garza Barbosa; por la Dirección de Patrimonio el Director C.P. Rafael García Herrera y el Coordinador de Operaciones C.P. Edgar Eduardo Llamas Velázquez; por parte de la Secretaría de la Contraloría y Transparencia, el C.P. José Lorenzo Torres Hernández, Jefe de Auditoría y la C.P. María Eugenia Patiño Zúñiga, Auditor; por parte de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento Lic. Alicia Beatriz Lozano Escalante, todos los antes mencionados funcionarios del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así también, acudieron como postores los C.C. Daniel Minjares Lozano, David José Garza Treviño, David Garza Ramírez, José Alberto García Dávila, Eduardo Barrera Pineda en representación de la persona moral denominada COVEYME, S.A. de C.V., Jesús Reyes González, Rogelio Aron Garza Navarro, Gerardo Zambrano Flores, Edgar Aarón Moran Sánchez en representación de la persona física Leobardo Suarez García, quienes comparecieron y cumplieron con requisitos de ley a fin de participar en la subasta pública número SFT-DP-01/2021.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio MunicipalDICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/012-2022/Subasta
10 DE FEBRERO DE 2022

- 1



Es de mencionar que durante el proceso de subasta los postores Juvenal Ortiz Rodríguez, Susana García Lozano, Ignacio Ortiz Rodríguez, Elmer Garduño Nuñez, Edith Patricia Rojas Rodríguez y José Alejandro Granada Nieves, quienes renunciaron a la subasta por lo que se les regreso el sobre cerrado con las bases; por lo que corresponde a los sobres presentados por los postores C. José Teodoro Juárez González, Julio Juárez Vargas, Jorge Alberto Mendoza Pacheco y Eduardo Pérez Gutiérrez, estos fueron devueltos íntegramente por la Dirección de Patrimonio en virtud de su inasistencia al evento de subasta.

TERCERO. En el desahogo de la precitada subasta pública de conformidad a lo indicado en las fracciones II y III del artículo 214 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, se procedió a fincar la subasta pública identificada con número SFT-DP- 01/2021, relativo a las 37 partidas que se describen en tabla anexa con sus montos y nombre del postor, siendo así tal y como se describe en el siguiente listado:

PARTIDA	ACTIVO	DESCRIPCION	SERIE	MODELO	MONTO	POSTOR
1	72812	CAMION INTERNACIONAL CHASIS CABINA CF600 COLOR BLANCO	3HAJFAVK2BL394279	2011	\$ 97,000.00	DAVID JOSE GARZA TREVIÑO
2	73873	CAMION CHASIS CABINA INTERNACIONAL 4300 210HP INCLUYE GRUA VERSALIFT ARTICULADA TELESCOPIC	3HAMMAARXCL629423	2012	\$ 133,960.00	JESUS REYES GONZALEZ
3	60889	CAMIONETA RAM 2500 ST 4.7L 4X4	1D7HU16P97J588492	2007	\$ 20,000.00	DAVID JOSE GARZA TREVIÑO
4	63776	CAMIONETA DODGE RAM 4000 CHASIS CAB	3D6WN56D58G189202	2008	\$ 56,000.00	ROGELIO ARRON GARZA NAVARRO
5	65117	CAMIONETA RAM 4000 CHASIS CAB C/BLANCO	3D6WN56C78G213183	2008	\$ 56,000.00	ROGELIO ARRON GARZA NAVARRO
6	76034	CAMIONETA RAM 2500 CREW CAB SLT TRABAJO	3C6SRADT2EG184473	2014	\$ 72,000.00	DAVID JOSE GARZA TREVIÑO
7	76039	CAMIONETA RAM 2500 CREW CAB SLT TRABAJO	3C6SRADT3EG173191	2014	\$ 73,000.00	DAVID JOSE GARZA TREVIÑO
8	76040	CAMIONETA RAM 2500 CREW CAB SLT TRABAJO	3C6SRADT8EG173199	2014	\$ 72,000.00	JESUS REYES GONZALEZ
9	51097	CAMIONETA NISSAN	3N6CD12S32K041401	2002	\$ 20,000.00	DANIEL MINJARES LOZANO
10	55205	CAMIONETA ESTACAS NISSAN CHASIS LARGO STD D/H, AUSTERO 5 VELOCIDADES COLOR BLANCO POLAR, A	3N6CD15S74K147624	2004	\$ 22,960.00	DANIEL MINJARES LOZANO
11	60945	CAMION CHEVROLET MICROBUS BLANCO OLIMPICO	3GBKC34G56M111310	2006	\$ 42,000.00	JESUS REYES GONZALEZ
12	58929	PIPA INTERNACIONAL	3HTNAAAR31N008515	2001	\$ 73,960.00	DANIEL MINJARES LOZANO
13	59333	CAMION CHASIS CABINA MARCA INTERNACIONAL PIPA, COLOR BLANCO, CON TANQUE DE CAP 189L Y HERR	3HAMPAFN37L482008	2007	\$ 82,000.00	DANIEL MINJARES LOZANO
14	54121	AUTOMOVIL NISSAN TSURU	3N1EB31S04K570003	2004	\$ 18,960.00	DANIEL MINJARES LOZANO
15	54172	AUTOMOVIL NISSAN TSURU GSI	3N1EB31S64K574262	2004	\$ 18,000.00	DANIEL MINJARES LOZANO



16	55208	CAMIONETA CARGO VAN CHEVROLET, ASIENTO DELANTERO DE LUJO CALEFACCION, MOTOR DE 6 CIL TRANS	1GCFG15X751151176	2005	\$ 32,000.00	DAVID JOSE GARZA TREVIÑO
17	76769	AUTOMOVIL AVENGER SE ATX 2.4L 2014 BASICO 4 CILINDROS	1C3ADZAB0EN184836	2014	\$ 28,000.00	DAVID JOSE GARZA TREVIÑO
18	76773	AUTOMOVIL AVENGER SE ATX 2.4L 2014 BASICO 4 CILINDROS	1C3ADZAB7EN236396	2014	\$ 28,000.00	DAVID JOSE GARZA TREVIÑO
19	76792	AUTOMOVIL AVENGER SE ATX 2.4L 2014 BASICO 4 CILINDROS	1C3ADZAB1EN236393	2014	\$ 28,000.00	DAVID JOSE GARZA TREVIÑO
20	63641	CAMIONETA CHEVROLET TORNADO	93CXM80218C144921	2008	\$ 24,690.00	LEOBARDO SUAREZ GARCIA
21	63674	AUTOMOVIL FIT EX CVT	93HGD38827Z801887	2007	\$ 22,000.00	DAVID JOSE GARZA TREVIÑO
22	72831	CAMIONETA GMC YUKON DENALI AWD COLOR BLANCO OLIMPICO BLINDADA	1GKS27EF1BR300352	2011	\$ 93,690.00	DAVID JOSE GARZA TREVIÑO
23	73402	CAMIONETA YUKON GMC TIPO C COLOR BLANCO BLINDADA	1GKS27EF3BR322370	2011	\$ 93,500.00	DAVID JOSE GARZA TREVIÑO
24	70645	AUTOMOVIL 300 SEDAN AUTOMATICO 4 PUERTAS	2C3CA3CV6AH212194	2010	\$ 32,690.00	LEOBARDO SUAREZ GARCIA
25	75255	AUTOMOVIL SPARK B COLOR GRIS OSCURO, TRANSMISION MANUAL, 5 VEL. RINES DE ACERO 14", LLAN	KL8CJ6AD4DC525686	2013	\$ 27,000.00	DANIEL MINJARES LOZANO
26	76536	AUTOMOVIL SPARK CARGO	KL8CD6AD3EC477414	2014	\$ 29,000.00	DANIEL MINJARES LOZANO
27	72801	BARREDORA MECANICA -ASPIRANTE DULEVO 5000 EVOLUTION CUMMINS	50000KM0018/0	5000	\$ 57,000.00	DAVID JOSE GARZA TREVIÑO
28	76553	CAMIONETA RAM 1500 PROMASTER 8 M3	3C6TRVNG7EE115366	2014	\$ 22,000.00	DAVID JOSE GARZA TREVIÑO
29	63676	AUTOMOVIL FIT SM EX STD	93HGD37807Z900497	2007	\$ 22,000.00	DAVID JOSE GARZA TREVIÑO
30	70202	CAMIONETA NISSAN TITAN PICK-UP 4X4 AUTOMATICA	1N6AA07B34N561496	2004	\$ 57,000.00	DAVID JOSE GARZA TREVIÑO
31	63637	CAMIONETA CHEVROLET TORNADO	93CXM80248C136635	2008	\$ 24,690.00	LEOBARDO SUAREZ GARCIA
32	60866	CAMIONETA CHEVROLET CARGO VAN	1GCFG15X471201597	2007	\$ 44,000.00	DAVID JOSE GARZA TREVIÑO
33	60865	CAMIONETA CHEVROLET CARGO VAN	1GCFG15X871202168	-2007	\$ 40,000.00	DAVID JOSE GARZA TREVIÑO
34	99123	CAMION COMPACTADOR DE BASURA TIPO T370	3BKHHM8X9FF303671	2015	\$ 89,690.00	GERARDO ZAMBRANO FLORES
35	99116	CAMION COMPACTADOR DE BASURA TIPO T370	3BKHHM8X1FF303678	2015	\$ 99,690.00	GERARDO ZAMBRANO FLORES
36	63787	CAMIONETA DODGE RAM 4000 CHASIS CAB	3D6WN56C58G213182	2008	\$ 57,000.00	DAVID JOSE GARZA TREVIÑO
37	82051	MOTOCICLETA 4T, 1 CILINDRO	MB8CE46A3F8101639	2015	\$133,000.00	DANIEL MINJARES LOZANO
	76485	CAMION INTERNACIONAL CHASIS CABINA	3HAMMAAR0EL513070	2014		
	63644	CAMIONETA SILVERADO CABINA REGULAR	3GCEC14X98M110581	2008		
	60840	AUTOMOVIL NISSAN TSURU GS II	3N1EB31S26K329143	2006		
	70241	MOTOCICLETA T-3 MOTION 2010 TIPO ROMANA ELECTRICA	2085201E1TMBA01584	2010		



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento, es competente para conocer, estudiar y proponer a la consideración de este Órgano Colegiado, el presente dictamen, en términos de lo previsto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, artículos 38, 39, 40 fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, artículos 29, 30 y 35 fracción II, 36 fracción II, inciso a), 40, 56 fracción II y 58 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García.

SEGUNDA. De acuerdo a lo señalado en el artículo 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los municipios están investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

Bajo los argumentos precisados y de conformidad con el artículo 171 fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, da la clasificación de los bienes municipales, dividiéndolos en bienes del dominio público y bienes del dominio privado, los cuales poseen diversas características de carácter jurídico conforme a lo señalado por el artículo 203 de la referida ley.

TERCERA. Los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, previo análisis y valoración de la documentación allegada y en cumplimiento a lo indicado en el artículo 214 fracción III de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, no hemos encontrado inconveniente, ni impedimento alguno para que se apruebe la subasta pública identificada con número SFT-DP-01/2021, celebrada en fecha 10-diez de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, y en consecuencia, se finque el remate como quedó indicado en la tabla consignada en el Antecedente Tercero por lo que se dictamina en sentido POSITIVO.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se aprueba la Subasta Pública número SFT-DP-01/2021, celebrada en fecha 10-diez de diciembre de 2021-dos mil veintiuno y, en consecuencia, se finque el remate como quedó indicado en la tabla consignada en el Antecedente Tercero de este instrumento.

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

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

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO *CHPM* 2021-2024/012-2022/Subasta
10 DE FEBRERO DE 2022

- 4



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

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

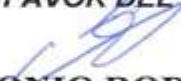
QUINTO. Surtase los efectos legales a que haya lugar, lo anterior de conformidad con lo acordado por este Republicano Ayuntamiento.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 10 de febrero del 2022.

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


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


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


C. JOSÉ ANTONIO RODARTE BARRAZA
DÉCIMO REGIDOR Y VOCAL DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN

ULTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/012-2022/Subasta



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

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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CHPM 2021-2024/012-2022/Subasta, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo 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: Se concede de nuevo el uso de la palabra al Síndico Primero Francisco Juan Garza Barbosa, para la presentación del siguiente dictamen.

Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa. Gracias Secretario.

Presentamos a su consideración, el dictamen número CHPM 2021-2024/013-2022/CONCESIÓN.

**DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/013-2022/Concesión****AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN
PRESENTE. –**

A los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante escrito de fecha 14-catorce de febrero del año en curso, nos fueron turnados para su estudio, análisis, deliberación y dictamen, documentos rubricados por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorera, relativos al Expediente Administrativo número 005/22, referente a la solicitud realizada por el Ing. David Budnik Pérez en su carácter de apoderado legal de la Asociación denominada Bomberos de Nuevo León, A.B.P., respecto al contrato de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal con una superficie de 506.716 metros cuadrados de terreno y 347.72 metros cuadrados de construcción, identificado con el expediente catastral número 07-062-076, localizada en la Ave. Manuel Gómez Morín, esquina con María de los Ángeles S/N, de la colonia Cortijo del Valle (Comercial Gómez Morín) de San Pedro Garza García, Nuevo León, solicitud respecto de la cual esta H. Comisión tiene a bien emitir el presente dictamen al Pleno del Republicano Ayuntamiento, para cuya redacción se tomaron en cuenta los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación:

ANTECEDENTES

PRIMERO. El Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es propietario de un inmueble con una superficie de 506.716 metros cuadrados de terreno y 347.72 metros cuadrados de construcción, localizado en la Ave. Manuel Gómez Morín, esquina con María de los Ángeles s/n, colonia Cortijo del Valle (Comercial Gómez Morín) de San Pedro Garza García, Nuevo León; misma que fue adquirida, por motivo de la autorización del Fraccionamiento Comercial Gómez Morín, de este Municipio, inscrita en la Dirección de Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 181, Volumen 78, Libro 5, Sección Fraccionamientos, Unidad Garza García de fecha 04-cuatro de febrero de 1999-mil novecientos noventa y nueve.

SEGUNDO. En fecha 02-dos de febrero del 2022-dos mil veintidós, se recibió en las oficinas de la Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, escrito firmado por el Ing. David Budnik Pérez en su carácter de apoderado legal de la Asociación denominada Bomberos de Nuevo León, A.B.P., solicitando contrato de Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal 506.716 metros cuadrados de terreno y 347.72 metros cuadrados de construcción, localizado en la Ave. Manuel Gómez Morín, esquina con María de los Ángeles s/n, colonia Cortijo del Valle (Comercial Gómez Morín) de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el fin de seguir brindando a la población del sector el apoyo al combate contra incendios, atención a los accidentes viales, contención de materiales peligrosos, rescates en espacios confinados, entre otros, siempre con la calidad y calidez que la sociedad merece.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio MunicipalDICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/013-2022/Concesión
17 DE FEBRERO DE 2022

- 1



El Ing. David Budnik Pérez en su carácter de apoderado legal de la Asociación denominada Bomberos de Nuevo León, A.B.P, con la Escritura Pública número 8670-ocho mil seiscientos setenta, de fecha 14-catorce de julio de 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Arechavaleta Medina, Notario Público número 27-veintisiete, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, manifestando que cuenta con atribuciones necesarias para celebrar el contrato de concesión de área municipal.

TERCERO. La Dirección de Patrimonio a través de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, solicitó en fecha 03-tres de Febrero de 2022-dos mil veintidós, opinión y/o visto bueno, respecto a la solicitud de concesión, por oficios SFT-206/2022, SFT-207/2022, SFT-208/2022 y SFT-209/2022, respectivamente dirigidos a la Secretaría de Innovación y Participación Ciudadana, Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, Secretaría de Infraestructura y Obra Pública y Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente dependencias que manifestaron lo conducente mediante los siguientes oficios:

- Por oficio SIPC-DPC-072/2022, presentado el 08-ocho de febrero de 2022-dos mil veintidós, rubricado por la Directora de Participación Ciudadana, en donde, conforme a los motivos expuestos manifiesta que pone en consideración tres requerimientos: 1.-Garantizar una unidad operable con su personal correspondiente en todo momento en la nueva estación; 2.- El equipo donado o entrega en comodato para la estación, permanezca en esta estación y sólo se retire para recibir mantenimiento; 3.-Tomar en cuenta a la comunidad para que aprenda y se vincule con bomberos y protección civil, mediante actividades y capacitaciones realizadas en conjunto, en este nuevo espacio.
- Por oficio JAFG-SODU-318/2022, presentado el 04-cuatro de febrero de 2022-dos mil veintidós, rubricado por el Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en sentido positivo, al cumplir con los lineamientos urbanísticos y de construcción aplicable, de los cuales no se advierte algún inconveniente u objeción para otorgar la Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal.
- Por oficio SIOP-093/2022, presentado el 08-ocho de febrero de 2022-dos mil veintidós, rubricado por el Secretario de Infraestructura y Obra Pública, del cual no se advierte algún inconveniente u objeción para otorgar la Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal.
- Por oficio SSPMA/068/2022, presentado el 11-once de febrero de 2022-dos mil veintidós, rubricado por la Secretaria de Servicios Públicos y Medio Ambiente, mediante el que anexa copia de oficio SSPYMA/DMA/115/2022, de fecha 11-once de febrero de 2022-dos mil veintidós, firmado por la Directora de Medio Ambiente, oficio SSPYMA/DCMV/009/2022, de fecha 11-once de febrero de 2022-dos mil veintidós, firmado por el Director de Conservación y Mantenimiento Vial, y oficio SSPMA/CIV/011/2022, de fecha 11-once de febrero de 2022-dos mil veintidós, firmado por el Coordinador de Inspección y Vigilancia, por medio del cual se acompaña de informes de diversas coordinaciones adscritas, de los cuales no se advierte algún inconveniente u objeción para renovar la Concesión de Uso Aprovechamiento y Explotación para otorgar en uso un área municipal.

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento, es competente para conocer, estudiar y proponer a la consideración de este Órgano Colegiado, el presente dictamen, en términos de lo previsto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132 de la Constitución Política del Estado

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO *CHPM* 2021-2024/013-2022/Concesión
17 DE FEBRERO DE 2022

- 2



Libre y Soberano de Nuevo León, artículos 38, 39, 40 fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, artículos 29, 30 y 35 fracción II, 36 fracción II, inciso a), 40, 56 fracción II y 58 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García.

SEGUNDA. De acuerdo a lo señalado en los artículos 23 y 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los municipios tienen derecho para adquirir, poseer y administrar bienes raíces y esta clase de bienes solo podrán enajenarse, gravarse o desincorporarse por acuerdo del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en las leyes respectivas; así también refiere, que los municipios están investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

Bajo los argumentos precisados y de conformidad con el artículo 171, fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, da la clasificación de los bienes municipales, dividiéndolos en bienes del dominio público y bienes del dominio privado.

En este contexto resulta necesario establecer que el área solicitada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 203 fracción II, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León pertenece al dominio público, debido a que fue adquirida, por motivo de la autorización del Fraccionamiento Comercial Gómez Morín, de este Municipio, inscrita en la Dirección de Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 181, Volumen 78, Libro 5, Sección Fraccionamientos, Unidad Garza García de fecha 04-cuatro de febrero de 1999-mil novecientos noventa y nueve.

TERCERA. Ahora bien, de conformidad a lo previsto en el artículo 204 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, las concesiones correspondientes sobre bienes de dominio público, se sujetarán en lo que se refiere su otorgamiento, extinción y revocación, a los términos y condiciones fijados por la citada ley.

CUARTA. Que de conformidad a lo establecido en el artículo 33 fracción IV, inciso c) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece como facultades y obligaciones del Republicano Ayuntamiento, en materia de Patrimonio Municipal, el otorgar la concesión de bienes del dominio público o privado municipales, cuando la vigencia de los contratos de concesión respectivos se extiende del periodo constitucional del Ayuntamiento.

QUINTA. En virtud de que el área municipal a concesionar, se adquirió derivado de la Autorización del Fraccionamiento Comercial Gómez Morín, resulta aplicable lo previsto en el artículo 210, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que en la parte que interesa a la letra dice:

Artículo 210.- Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal:

...



Cuando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares o instituciones de derecho público o privado, además de lo establecido en el párrafo que antecede, será necesario contar con la aprobación del Congreso del Estado. Las áreas de cesión de fraccionamientos industriales podrán ser enajenadas o permutadas por los Municipios para el fin que resulte de mayor beneficio para el propio Municipio y sus habitantes, sin el requisito de aprobación del Congreso del Estado...
Énfasis añadido

SEXTA. La suscrita Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, en ejercicio de las facultades que le confieren los dispositivos legales invocados en la Consideración Primera, con apoyo en lo expuesto en las Consideraciones de la Segunda a la Cuarta; así como, de lo que se advierte de las documentales que se acompañan a la propuesta de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación, indicada en el apartado Antecedentes de este dictamen; en la sesión celebrada el 17-dieciséis de febrero del 2022-dos mil veintidós, después de llevar a cabo un ejercicio de estudio, análisis, evaluación y deliberación, dictaminaron en sentido **POSITIVO**, el contrato de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación de un inmueble municipal con una superficie de 506.716 metros cuadrados de terreno y 347.72 metros cuadrados de construcción, identificado con el expediente catastral número 07-062-076, localizada en la Ave. Manuel Gómez Morín, esquina con María de los Ángeles S/N, de la colonia Cortijo del Valle (Comercial Gómez Morín) de San Pedro Garza García, Nuevo León; el contrato correspondiente, establecerá una vigencia de 30 años contados a partir de la firma del contrato, así como las condiciones y requisitos propios de este tipo de instrumentos.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se APRUEBA otorgar en Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación a favor de la Asociación denominada Bomberos de Nuevo León, A.B.P., un inmueble municipal con una superficie 506.716 metros cuadrados de terreno y 347.72 metros cuadrados de construcción, identificado con el expediente catastral número 07-062-076, localizada en la Ave. Manuel Gómez Morín, esquina con María de los Ángeles S/N, de la colonia Cortijo del Valle (Comercial Gómez Morín) de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. El Contrato de Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación establecerá una vigencia de 30 años contados a partir de la firma del contrato.

TERCERO. La Asociación denominada Bomberos de Nuevo León, A.B.P., no podrá hacer modificaciones a la estructura del inmueble o construcciones adheridas al mismo, sin contar previamente con autorización de las Autoridades Competentes del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.



CUARTO. La Concesión de Uso deberá otorgarse observando además el clausulado al que el Municipio sujeta sus Contratos, en lo que no contravenga a las condiciones antes mencionadas.

QUINTO. En cumplimiento a lo previsto en el antepenúltimo párrafo del artículo 210, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, elévese el presente Acuerdo al H. Congreso del Estado de Nuevo León, para su consideración y, en su caso, aprobación.

SEXTO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, a la C. Síndico Segunda, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, a la C. Secretaria de Finanzas y Tesorera y al Director de Patrimonio para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

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

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


NOVENO. Súrtase los efectos legales a que haya lugar, lo anterior de conformidad con lo acordado por este Republicano Ayuntamiento.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 17 de febrero del 2022.

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


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


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


C. JOSÉ ANTONIO RODARTE BARRAZA
DÉCIMO REGIDOR Y VOCAL DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN

ULTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/013-2022/Concesión



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

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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CHPM 2021-2024/013-2022/Concesión, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez Ausente

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: Continuando con el Orden del Día, le cedo la palabra al Regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, Presidente de la Comisión de Infraestructura y Obras Públicas para la presentación de 1 dictamen.

Perdón, don Pedro Lona no está en este momento en la sesión virtual, entonces corrijo el sentido de la votación, nada más, si es **POR UNANIMIDAD con 14 votos a favor y un regidor ausente al momento de la votación, el regidor Pedro Lona.**

Continua con el uso de la palabra, el regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez.

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Muchas gracias Secretario.

Al Republicano Ayuntamiento se presenta a su consideración, el dictamen número CIOP 2021-2024/02-2022/PRIMERA MODIFICACIÓN DE OBRA PÚBLICA.

**DICTAMEN NÚMERO CIOP 2021-2024/02-2022/Primera Modificación Programa de Obra Pública****AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
P R E S E N T E.-**

A los integrantes de la Comisión de Infraestructura y Obras Públicas del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 18-dieciocho de febrero de 2022-dos mil veintidós, nos fue presentada por la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública, para estudio, análisis y dictamen, la solicitud para la **APROBACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA DEL EJERCICIO 2022-DOS MIL VEINTIDÓS**; en virtud de lo anterior, ponemos a consideración de ese Órgano Colegiado la aprobación del presente dictamen, bajo los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal:

ANTECEDENTES

PRIMERO. El Pleno del Republicano Ayuntamiento en la Segunda Sesión Ordinaria del mes de diciembre, celebrada el 14-catorce de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, aprobó por unanimidad el dictamen **CHPM 2021-2024/017-2021/PRESUPUESTO DE EGRESOS**, mediante el cual se propuso al Republicano Ayuntamiento que autorizara el Proyecto de Presupuesto de Egresos para el Ejercicio Fiscal 2022-dos mil veintidós, en el que se incluyó el "Informe de la Inversión de Obra Pública 2022", por un monto total de \$1,009,858,000.00 (UN MIL NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.).

SEGUNDO. El Pleno del Republicano Ayuntamiento en la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 25-veinticinco de enero de 2022-dos mil veintidós aprobó por Mayoría, el dictamen **CIOP 2021-2024/01-2022/Aprobación Obra Pública 2022**, referente al **PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA DEL EJERCICIO FISCAL 2022- DOS MIL VEINTIDÓS**, por la cantidad de 1,009,857,685.00 (UN MIL NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.).

TERCERO. En fecha 16-dieciséis de febrero de 2022-dos mil veintidós la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública, presentó ante la Oficina de Síndicos y Regidores el Oficio Número SIOB-DCCF-054-2022, con la solicitud para el estudio, análisis y dictaminación por parte de la suscrita Comisión de Infraestructura y Obras Públicas, referente la Primera **APROBACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA DEL EJERCICIO FISCAL 2022-DOS MIL VEINTIDÓS**.

CUARTO. La Comisión de Infraestructura y Obras Públicas del Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en sesión de la Comisión de fecha 18-dieciocho de febrero de 2022-dos mil veintidós, como punto único del orden del día, acordó en sentido POSITIVO someter a consideración del Republicano Ayuntamiento el acuerdo referente a la **APROBACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA DEL EJERCICIO FISCAL 2022-DOS MIL VEINTIDÓS**.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Infraestructura y
Obras PúblicasDICTAMEN NÚMERO CIOP 2021-2024/02-2022/Primera Modificación Programa de Obra Pública
18 DE FEBRERO DE 2022



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

CONSIDERACIONES

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

SEGUNDA. De acuerdo a lo señalado en los artículos 6, 7, 19 y demás aplicables a la Ley de Obras Públicas para el Estado y Municipios de Nuevo León., asimismo, de conformidad con el artículo 33 fracción I, incisos b) i) y j) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, los Ayuntamientos tienen como atribuciones y responsabilidades prestar en su ámbito territorial los servicios públicos necesarios, así como establecer y aplicar los sistemas de actualización, ejecución, seguimiento y evaluación del Plan Municipal de Desarrollo y sus respectivos programas, asimismo los artículos 118 al 120 y 130 inciso b) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los municipios son independientes y serán gobernados por un Ayuntamiento, administrarán libremente su Hacienda, están investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la Ley; además, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal, las disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia; sujetando los servicios de seguridad municipal las disposiciones que sobre la materia se especifican en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Constitución Política del Estado de Nuevo León y en sus leyes reglamentarias.

TERCERA. La suscrita Comisión de Infraestructura y Obras Públicas del Republicano Ayuntamiento, determina que con la ejecución de los proyectos estratégicos, necesarios y especiales que presenta la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública en su Programa de Obras 2022-dos mil veintidós; contribuye a la visión de desarrollo de San Pedro Garza García como una ciudad vibrante con espacios públicos atractivos y accesibles para todas las personas.

CUARTA. La Secretaría de Infraestructura y Obra Pública, mediante el oficio número SIOP-DCCF-054-2022, recibido en fecha 16-dieciséis de febrero de 2022-dos mil veintidós, solicitó a la suscrita Comisión de Infraestructura y Obras Públicas la discusión, análisis y dictaminación de la **APROBACIÓN DE MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA DEL EJERCICIO FISCAL 2022-DOS MIL VEINTIDÓS.**

De este modo, el personal de la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública de este Municipio en la sesión número 02-dos de la Comisión de Infraestructura y Obras Públicas del Republicano Ayuntamiento, celebrada en fecha 18-dieciocho de febrero de 2022-dos mil



San Pedro Garza García

2021 — 2024

veintidós, presentó el listado con la modificación al Programa de Obra Pública 2022-dos mil veintidós, documento bajo el nombre de "PRESUPUESTO DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS PÚBLICAS 2022" que se adjunta al presente dictamen como **ANEXO I**; así como el listado de Obras y Servicios relacionados con las mismas a ejecutarse con Presupuesto Participativo, documento con el nombre de "LISTADO DE OBRAS DE PRESUPUESTO PARTICIPATIVO", lista que no cuenta con modificaciones y se adjunta al presente dictamen como **ANEXO II**.

QUINTA. La suscrita Comisión de Infraestructura y Obras Públicas, realizó la revisión y análisis de los anexos mencionados en las consideraciones que anteceden, y como resultado se identificó lo siguiente:

A. Modificaciones al Presupuesto de Obra Pública.

- I. Ahorros en obras. Se cuenta con ahorros de diferentes obras y servicios, los cuales derivaron de los alcances de los proyectos. Ahora bien, tomando en cuenta que se obtienen de pre finiquito de cada obra, se concluye con fondos inferiores al presupuesto asignado, para la ejecución de cada una, en la siguiente tabla se trae a la vista las obras que se modificaron como resultado de los ahorros:

NO.	CLASIFICACIÓN	NOMBRE DE LA OBRA
3	Edificación	Instituto de Formación y Perfeccionamiento Policial. (IFPP) (Construcción de edificio e instalaciones)
5	Proyectos	Bolsa de estudios varios (Control de Calidad, estudios hidrológicos, diseño de pavimentos, laboratorio de pruebas de compactación y cilindros de concreto para obras de drenaje, estudios de impacto ambiental en parques y edificios, estudio de impacto vial en parques, estudio de no afectaciones a colindantes en diferentes proyectos del municipio, estudio de programas específicos y plan de contingencia en proyectos del municipio, levantamientos y estudios topográficos en diferentes predios a construir, elaboración de dictámenes en diferentes proyectos del municipio, estudios de mecánica de suelo para diferentes proyectos del municipio).
83	Proyectos	Estudios, permisos, dictámenes, supervisiones, proyectos ejecutivos, plan de maestro, hidrológicos, diseño de pavimento, diseños, cálculos de ingeniería y trámite
73	Parque	Construcción de parque Central fase 3 y 4

- II. Obras con Modificaciones. Se solicita la modificación del presupuesto, al revisar los alcances y necesidades de las obras, se identifica que es necesario inyectar más presupuesto para la correcta ejecución de los mismos, en base a eso se realizaron las modificaciones a las siguientes obras:

NO.	CLASIFICACIÓN	NOMBRE DE LA OBRA	MODIFICACIÓN
153	Activo Fijo	Bienes Inmuebles y Demoliciones	Se sumó un egreso que no pertenecía a Bienes Inmuebles y Demoliciones.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Infraestructura y
Obras PúblicasDICTAMEN NÚMERO C/OP 2021-2024/02-2022/Primera Modificación Programa de Obra Pública
18 DE FEBRERO DE 2022

- 3



NO.	CLASIFICACIÓN	NOMBRE DE LA OBRA	MODIFICACIÓN
107	Edificación	Remodelación de las oficinas de la Dirección General de Asuntos Jurídicos	Remodelación de las oficinas de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y CENDI 1, retirar la palabra y "CENDI 1", esta obra pertenece únicamente para la Remodelación de las oficinas de la Dirección General de Asuntos Jurídicos

III. Obras Nuevas. Se solicita asignación de presupuesto para la elaboración de algunas obras y servicios, que a continuación se describen:

NO.	CLASIFICACIÓN	NOMBRE DE LA OBRA
143	Edificación	Suministro e Instalación de planta de emergencia para el Instituto de Formación y Perfeccionamiento Policial
151	Cableado	Cableado subterráneo en Vasconcelos tramo Jiménez a Corregidora, contempla reubicar línea de cables de telecomunicaciones y eliminación de postes.
142	Edificación	Adecuación y remodelación Casa de Archivo Histórico, en San Pedro Garza García, N.L.
149	Edificación	Reubicación de bebederos y rehabilitación de piso en gimnasio Fud (Calle María Cantú)
150	Proyectos	Visión Corredor completo Vasconcelos y proyecto arquitectónico de: tramo 3 y 4, de Av. Corregidora hasta Santa Bárbara y tramo 6, de Bosques de Chapultepec hasta Río Tigris.
144	Proyectos	Actualización de proyecto ejecutivo el Parque Clouthier fase 2 y fase 3 incluye la adecuación de Parque de Béisbol
146	Proyectos	Estudios y diseño para la rehabilitación de estructura de pavimento en las calles Mississippi, Grijalva, Moctezuma, Orinoco y Colorado, y de las calles Juárez, Libertad, Morelos, Independencia, Hidalgo y Corregidora en Casco Municipal
147	Proyectos	Control de calidad de los materiales en calles Bugambilia, San Ángel, Montebello y Valle del Mirador
145	Proyectos	Estudios de pavimento de la Calle Enrique H. Herrera, Col. Canteras
152	Proyectos	Estudio de mecánica de suelos para determinar asentamientos en la Calle Bosques de Chapultepec, Bosques del Itsmo y Bosques del Álamo
148	Proyectos	Elaboración de planos de obra terminada de la Estación de Bomberos

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Infraestructura y
Obras PúblicasDICTAMEN NÚMERO CIOP 2021-2024/02-2022/Primera Modificación Programa de Obra Pública
18 DE FEBRERO DE 2022

- 4



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Los cambios mencionados en las tablas que anteceden se encuentran integrados en el listado del Presupuesto de Infraestructura y Obras Públicas 2022 (ANEXO I).

- B. Presupuesto Participativo: El listado de obras públicas a ejecutarse con Presupuesto Participativo no sufre modificación alguna, por lo que esta comisión tiene a bien presentarla como parte de los trabajos que realiza la Secretaría de Infraestructura de Obra Pública.

SEXTA. Por lo antes expuesto y fundado en derecho, esta Comisión de Infraestructura y Obras Públicas del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, considera factible que se dictamine en sentido **POSITIVO** someter a consideración del Pleno del Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; la **MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA DEL EJERCICIO FISCAL 2022-DOS MIL VEINTIDÓS**, conforme a las listas de Obras Públicas del año 2022-dos mil veintidós, mismas que se adjuntan al presente dictamen como ANEXO I y ANEXO II.

SÉPTIMA. Se instruye a la Secretaría de Finanzas y Tesorería, para que en la medida que así lo permitan las finanzas de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, financie los recursos para la realización de las obras señaladas.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se **APRUEBA** la **MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA DEL EJERCICIO FISCAL 2022-DOS MIL VEINTIDÓS** conforme a las listas de Obras Públicas del año 2022-dos mil veintidós, mismas que se adjuntan al presente dictamen como ANEXO I y ANEXO II.

SEGUNDO. En consecuencia, directa a lo autorizado en el acuerdo inmediato anterior, se instruye a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, para que en la medida que así lo permitan las finanzas de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, otorgue el presupuesto necesario para la realización de lo autorizado.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para que realice las acciones correspondientes para llevar a cabo las obras autorizadas, así como a presentar un informe mensual a la Comisión de Infraestructura y Obras Públicas del Republicano Ayuntamiento de los avances y estado de la misma.

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

QUINTO. Se instruye al C. Presidente Municipal, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, a la C. Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, al C. Secretario de

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Infraestructura y
Obras PúblicasDICTAMEN NÚMERO *CIOP 2021-2024/02-2022/Primera Modificación Programa de Obra Pública*
18 DE FEBRERO DE 2022

- 5



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Infraestructura y Obra Pública y a la C. Secretaria de Servicios Públicos y Medio Ambiente, todos del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a efecto de que se dé el legal y debido cumplimiento al presente Acuerdo.

SEXTO. El presente acuerdo entrará en vigor a partir del momento de su aprobación.

ATENTAMENTE
San Pedro Garza García, N.L. a 18 de febrero de 2022
**COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS PÚBLICAS
DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO**

C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR VALDEZ
PRESIDENTE
A FAVOR DEL DICTAMEN

C. MARÍA DE LOS DOLORES SUÁREZ GARZA
SECRETARIA
A FAVOR DEL DICTAMEN

C. FRANCISCO JUAN GARZA BARBOSA
VOCAL
A FAVOR DEL DICTAMEN

C. VIVIANNE CLARIOND DOMENE
VOCAL
A FAVOR DEL DICTAMEN

ÚLTIMA FOJA CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN CIOP 2021-2024/02-2022/Primera Modificación Programa de Obra Pública



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

ANEXO I

ANEXO CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN NÚMERO
CIOP 2021-2024/02-2022/PRIMERA MODIFICACIÓN PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA
H. COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA N.L.

Republicano
Ayuntamiento

Libertad 101, Centro. SPGG, N.L.

T. 818400 4417 

Comisión de Infraestructura y
Obras Públicas



PRESUPUESTO DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS PUBLICAS 2022

No.	CICLO DEL RECURSO	FINANCIAMIENTO	TIPO	CLASIFICACIÓN	NOMBRE DE LA OBRA	PRESUPUESTO 2022
1	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Movilidad	Calle Jose Vasconcelos entre las calles Josefa Ortiz de Domínguez"La corregidora y Mariano Zmancz	\$47,557,997
2	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Banquetas	Regeneración de banquetas Av. Corregidora, entre Av. Vasconcelos y Av. Morones Prieto	\$6,014,232
3	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Pluviales	Reparación de ducto existente en parque, de Bosques del Olivo a Av. Roberto Garza Sada, Col. Bosques del Valle	\$4,914,067
4	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Elaboración de estudio de Impacto Vial para la academia de Pelele	\$12,830
5	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Elaboración de estudio Hidrológico de Parque Clouthier	\$116,000
6	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Elaboración de manifestaciones de Impacto ambiental en proyecto arroyo el Castán (arroyos) y pluvial Servio Tulio, y regularización de áreas construidas	\$272,506
7	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Elaboración de manifestaciones de Impacto ambiental en proyecto parque Clouthier en su fase 2 y 3, así como regularización de la fase 1, incluye parque de Deibel y planta de tratamiento.	\$265,800
8	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Elaboración de manifestaciones de Impacto ambiental en proyecto parque Bosque y regularización de la fase 1.	\$211,790
9	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Elaboración de manifestaciones de Impacto ambiental en proyecto edificación de Dirección General de Asuntos Jurídicos y CENDI 1	\$178,640
10	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Elaboración de manifestaciones de Impacto ambiental en proyecto edificación de Dirección General de Asuntos Jurídicos y CENDI 1	\$178,600
11	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Elaboración de estudios de impacto vial en parque Clouthier, que incluye Fianza de bebois, edificio de seguridad pública, CENDI 3, y oficina de Dirección General de Asuntos Jurídicos y CENDI 1	\$604,540
12	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Elaboración de 3 documentos técnicos en zona de Caldas, Col. Centro, Col. Fuentes del Valle, Col. Bosques del Valle y San Pedro, 800	\$266,000
13	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Trabajos de diseños de puentes en calles Bugambilia de Noche Buena a límite de Colonia y Ave. San Ángel de puente 1, a punto Miraflores	\$255,200
14	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Diseño de puente vehicular en zona de Pompeyano, en calle Bosques del Valle, apoyo topográfico para determinación de límites de propiedad en reploteación de 15 viviendas en Avenida Vasconcelos y levantamiento topográfico de predios en plan de Río y Corregidora	\$284,300
15	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Trabajos topográficos en tramos de la Ave. Vasconcelos de Jiménez a Morones Prieto (450 m) y de Santa Bárbara a Corregidora (12000 m)	\$394,600
16	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Trabajos de supervisión topográfica y control de calidad en obras de construcción en Ave. Vasconcelos en su tramo de Corregidora a Jiménez	\$361,500
17	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Cableado	Cableado subterráneo en Calzada del Valle segundo tramo, contemple reubicar línea y tomas de agua, drenaje, cable eléctrico y eliminación de postes de CFE, cables de telecomunicaciones y eliminación de postes (bajío de cableado aéreo de CFE a subterráneo Calzada del valle entre Calzada San Pedro y Ave. Humberto Lobo)	\$7,084,043
18	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Movilidad	Estabilizar taludes en área de violadas, en Ave. Clouthier y calle Alejandro Sexto, Col. Villas Del Obispo	\$4,000,000
19	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Edificación	Servio Tulio a parque El Sabino lado sur (muro y banquetas) Col. Fuentes Del Valle	\$2,895,380
20	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Pavimentos	Rehabilitación de pavimento Col. Ampliación Valle del Mirador	\$4,000,000
21	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Pavimentos	Reconstrucción de Pavimentos en Las Calles Roble, Encino y Cedras, de la Col. Montebello	\$4,000,000
22	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Pavimentos	Rehabilitación de Pavimentos en calle San Ángel, Col. Valle de San Ángel	\$3,898,000
23	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Pavimentos	Rehabilitación de calle de acceso al Instituto de Formación y perfeccionamiento policial	\$3,870,000
24	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Pluviales	Limpieza arroyo capitán desde Servio tulio hasta Privada los pinos (vecinos Fuentes del Valle y Sta. Engracia)	\$3,530,000
25	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Pavimentos	Rehabilitación de pavimento en calle Bugambilia, Col. Colónias	\$3,112,300
26	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Parques	Construcción de Parque Bosques fase 1	\$1,002,240
27	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Proyecto ejecutivo regeneración casco (Plaza Naranja, Plaza Justo Y Calles)	\$2,849,906
28	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Plan Maestro, propuesta de Diseño Arquitectónico y desarrollo de Proyecto ejecutivo de centro cívico corregidora, ubicado en Corregidora 805, Casco	\$2,847,736
29	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Banquetas	Rehabilitación de pavimento y banquetas en Calzada del Valle, banquetas entre Río Suchitza y Río Jordán, pavimento entre Río Suchitza y Humberto Lobo	\$10,097
30	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Edificación	Edificio de oficinas para administración Municipal - Secretarías varias, ubicados en la Leona (Construcción de edificio e instalaciones)	\$8,481,465
31	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Movilidad	Corredor de movilidad segura en Alfonso Reyes	\$18,119,249
32	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Proyecto ejecutivo ornamentos de movilidad Oriente-Occidente	\$2,000,000
33	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Proyecto ejecutivo Distrito Lázaro Garza Ayala Fase 1	\$1,286,700
34	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Proyecto ejecutivo conexiones de movilidad Norte-Sur	\$1,514,320
35	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Pluviales	Red de agua Potable y sanitaria, Col. Camerías	\$3,665,411
36	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Revisión, actualización, desarrollo y diseño de nuevos espacios de proyecto ejecutivo sistema; Edificio de seguridad y Justicia Cívica, sede Corregidora	\$1,700,000
37	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Desarrollo de proyecto ejecutivo de Cendí 1, integración de kinder y casa club, ubicado en la calle Padre Nlar # 104 centro	\$861,960
38	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Pluviales	Pluvial calle bosque negro a conectar con presa Bosques del Valle, col. Bosques del Valle	\$1,764,331
39	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Proyecto ejecutivo regeneración peatonal Centro	\$1,366,000
40	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Pluviales	Rejilla pluvial Av. Roberto Garza Sada y Av. San Ángel, col. Valle de San Ángel, sector Jardines, rejilla pluvial Priv. de la Maseta y Priv. J.M. Montemayor, col. Rincón de la Montaña, rejilla pluvial calle Uranio entre Tungsteno y Osmio, Col. San Pedro 600 y rejilla pluvial Buñete Soria	\$723,439
41	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Pluviales	Adecuación de área pluvial, parque La Cañada, Col. Valle de San Ángel	\$1,929,731
42	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Proyectos	Proyecto Ejecutivo Distrito Camerías	\$1,081,760
43	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Pluviales	Saneamiento Privada Viena y Av. Vasconcelos, Col. Del Valle	\$1,000,000
44	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Cableado	Cendí 1) Adecuación subestación eléctrica	\$1,000,000
45	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Banquetas	Rehabilitación de pavimento y banquetas en Calzada San Pedro, de Calzada del Valle a Av. Vasconcelos, en la Colonia del Valle	\$2,044,664
46	2021	RECURSO PROPIO	Referendo	Pluviales	Rejilla pluvial calle Río Blanco esquina con Río Pantepes, Col. del Valle Oriente	\$244,260



PRESUPUESTO DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS PUBLICAS 2022

Nº.	CICLO DEL RECURSO	FINANCIAMIENTO	TIPO	CLASIFICACIÓN	INDICADORES DE LA OBRA	PRESUPUESTO 2022
47	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Edificación	Remodelación la fortaleza en Calle Francisco I. Madero y calle Manuel Rivera Anaya, Col. El Obispo	\$920,176
48	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Pluviales	Rejilla Imboral en Gruta Anu y callejón del lobo, Col. Jorro Blanco	\$931,543
49	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Pluviales	Rejilla pluvial en Av. Clouthier esquina con Bernardo Reyes, Col. El Obispo.	\$826,798
50	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Proyectos	Proyecto Ejecutivo Distrito Lázaro Gerra Ayala, Fase 3	\$815,500
51	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Pluviales	Reubicación de drenaje Sanitario Col. Residencial Chibolque 3 er Sector.	\$600,000
52	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Pluviales	Rejilla Pluvial Calle Suroeste y Lomas del Valle hasta Río Suchiate, en la Col. Lomas Del Valle	\$256,729
53	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Cableado	Cableado subterráneo en Calzada San Pedro primer tramo, contempla reubicar líneas y tomas de agua drenaje, cables eléctricos y eliminación de postes de CFE, cables de telecomunicaciones y eliminación de postes (trabajo de cableado aéreo de CFE a subterráneo y telecomunicaciones Calzada San Pedro, entre Calzada del Valle y Av. Vasconcelos)	\$1,511,080
54	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Proyectos	Centro recreativo y supervisión personal sector Lomas, Bosques y Tamiquito	\$500,000
55	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Cableado	Supervisión de bajada de Cables en Vasconcelos del tramo de Corregidora e Hidalgo (administración y control).	\$400,000
56	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Proyectos	Supervisión externa nocturna para cableado subterráneo en Calzada del Valle 2do. tramo contempla reubicación de tomas de agua y drenaje, bajado de cables, eliminación de postes de CFE y fibra óptica, obra civil y banquetas	\$416,000
57	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Proyectos	Memoria descriptiva de los trabajos de supervisión arquitectónica y adecuación de proyecto arquitectónico de Calzada del Valle	\$414,700
58	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Proyectos	Supervisión y administración de obra edificio IFPP, calle María Cortés S/N, entre Días Ordaz y Luján Blanco	\$381,600
59	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Proyectos	Estudios de revisión estructural del Centro Intergeneracional	\$400,000
60	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Proyectos	Estudios de revisión estructural y mecánica de suelos en el centro de monitoreo C4	\$480,000
61	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Proyectos	Proyecto ejecutivo del Centro de Atención Geriátrica y Falto (estudios, cálculos e Ingenierías)	\$348,580
62	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Proyectos	Mapeo, levantamiento y registro de infraestructura de telecomunicaciones para la administración y operación	\$360,246
63	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Proyectos	Manifiesto de Impacto ambiental de la calle Via Peyrillo, Col. Fuentes del Valle	\$237,828
64	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Proyectos	Acciones técnicas del estudio para la evaluación de las condiciones del sistema de tránsito del Puente de la Unidad "Astronáutica"	\$216,000
65	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Proyectos	Proyecto ejecutivo parque Ciudad Tamiquito	\$154,480
66	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Proyectos	Supervisión arquitectónica para el Instituto de Formación y Perfeccionamiento Policial (IFPP) (construcción de edificio e instalaciones) y edificio de oficinas para administración municipal-secretarías varias, ubicadas en la Zona (construcción de edificio e instalaciones)	\$127,600
67	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Proyectos	Estudio de mecánica de suelos en la Av. Calzada del Valle, entre Río Moctezuma y Río Cauca	\$125,000
68	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Proyectos	Proyecto Arquitectónico y ejecutivo Skate Park Clouthier	\$382,480
69	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Banquetas	1.- Rehabilitación de pavimento y banquetas en Calzada del Valle, de Gómez Martín a Calzada San Pedro en la Col. del Valle, etapa 1 y 2; 2.- Rehabilitación de Pavimento y banquetas en Calzada del Valle, de Calzada San Pedro a Río Jordán en la Col. Del Valle, etapa 1 y 2; 3.- Rehabilitación de pavimento y banquetas en Calzada del Valle, Calzada San Pedro a Río Jordán en la Col. Del Valle, etapa 3 y 4	\$411,871
70	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Cableado	Desarrollo de Ingeniería eléctrica y sistema de cable que actualmente se encuentran en las calles que colindan al proyecto parque Río Anticiclónico	\$25,554
71	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Parques	Continuación de parque Central fase 3 y 4.	\$6,979,880
72	2021	RECURSO PROPIO	Refrendo	Edificación	Limpieza y mantenimiento en el río Santa Catalina debajo del Puente de la Unidad "Astronáutica"	\$240,829
						\$165,363,696
73	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Banquetas	Calle prototipo Suchiate Fase 2	\$5,500,000
74	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Edificación	Rehabilitación y construcción de terracerías para tráfico de grúas (después de lluvia, desierterse de áreas de trabajo, suministro de concreto para (obras de adyacencia)	\$340,000
75	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Parques	Suministro e instalación de siltamientos para mejora ergonomica de banquetas existentes	\$300,000
76	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Parques	Regeneración de Casco (Plaza Naraja, Plaza Juárez y Calles) Fase 1	\$168,000,000
77	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Movilidad	Regeneración peatonal Centro Fase 1	\$144,828,000
78	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Parques	Rehabilitación de Parque Clouthier Fase 2 y Fase 3	\$ 110,112,238.00
79	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Banquetas	La Nueva Vasconcelos Fase 2 consiste en rehabilitación de banquetas, pavimento hidráulico, arbolado, reubicar derechos de vía aéreas a subterráneos de empresas o entidades públicas y privadas de energía eléctrica y telecomunicaciones.	\$72,883,000
80	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Parques	Remodelación y equipamiento de parque de béisbol Revolución San Pedro 400	\$42,000,000
81	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudios, permisos, diagramas, supervisiónes, proyectos ejecutivos, plan de maestro, Hidrológicos, diseño de pavimento, diseños, cálculos de Ingeniería y trámite	\$18,108,189
82	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Proyecto ejecutivo de la vialidad Francisco Siler	\$1,186,100
83	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Desarrollo de proyecto ejecutivo de calle Misakóppi, Grjalvo y Moctezuma, en la Col. Del Valle	\$1,830,000
84	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Proyecto ejecutivo de la vialidad Enrique H. Herrera	\$412,205
85	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Proyecto ejecutivo regeneración casco (Calle Corregidora, Libertad, Juárez e Independencia)	\$2,368,000
86	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudios preliminares para el proyecto ejecutivo Regeneración Casco (Plaza Naraja, Plaza Juárez y Calles)	\$330,600
87	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudio preliminar para el proyecto ejecutivo regeneración peatonal Centro.	\$295,800
88	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudios preliminares para el proyecto ejecutivo Distrito Cameros	\$295,800
89	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudios de Levantamiento topográfico planimétrico y altimétrico del proyecto de alineados y nuevo trazo de Calle "Plan del Río" entre la Av. Corregidora y fin de la calle, en la Col. Luján Blanco (Centro de Salud)	\$116,200
90	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudio de manifestación de impacto ambiental del proyecto la nueva Vasconcelos fase 2 y 3 (entre Jiménez y Santa Bárbara)	\$249,400



PRESUPUESTO DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS PUBLICAS 2022

No.	CICLO DEL RECURSO	FINANCIAMIENTO	TIPO	CLASIFICACIÓN	NOMBRE DE LA OBRA	PRESUPUESTO 2022
91	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudio de manifestación de impacto ambiental del proyecto ejecutivo regeneración Carco	\$215,200
92	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudio de manifestación de impacto ambiental del proyecto ejecutivo regeneración pastoral Centro	\$216,200
93	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudio de manifestación de impacto ambiental para el proyecto ejecutivo Distrito Cantaras	\$216,200
94	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudio de manifestación de impacto ambiental para el proyecto Centro de Atención Carino y Felino	\$174,000
95	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudio de manifestación de impacto ambiental para el Proyecto Centro de Salud y Bienestar.	\$174,000
96	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudio de manifestación ambiental para el proyecto "Cafede Tamququito"	\$225,200
97	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudio de manifestación ambiental para el Proyecto ejecutivo Distrito Lázaro Barza Ayala	\$2-9,400
98	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Proyecto ejecutivo Vascoconos (entre Corregidora y Santa Barbara)	\$2,600,000
99	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Supervisión de bajada de Cables en Vascoconos del tramo de Hidalgo Jiménez (administración y control).	\$400,000
100	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Planos as built , de la infraestructura pública y derechos de vía que conforman la red municipal, para su inserción en el sistema, nacional de información, de infraestructura de telecomunicaciones, de la Ave. Vascoconos, de Corregidora e Jiménez.	\$400,000
101	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Edificación	Construcción del centro de Salud y Bienestar, en el área apte	\$45,000,000
102	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Edificación	Distrito Cantaras, construcción de Canal V	\$85,600,000
103	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Edificación	Construcción de centro de Atención Carino y Felino	\$20,000,000
104	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Movilidad	Regeneración de intersecciones seguras en áreas estratégicas	\$24,050,000
105	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Edificación	Remodelación de las oficinas de la Dirección General de Asuntos Jurídicos	\$33,000,000
106	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Edificación	Remodelación exterior del Edificio de Presidencia	\$19,912,500
107	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Edificación	Remodelación de las Oficinas Municipales localizadas en edificio de Palacio de Justicia del Estado	\$16,499,488
108	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Pluviales	Hincables en cruce Barile y cruce calle Oro y tramos con Kansas City	\$10,000,000
109	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Pluviales	Ampliación de la presa 25 de marzo colonia Lomas de Tamququito.	\$10,000,000
110	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Parques	Construcción de parque Cafede, Barreras - Tamququito.	\$7,832,300
111	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Pluviales	Pluvial Alejandro VI construcción de desanador y rejilla captadora Prof. Gouthar oriente calle con Monterrey.	\$7,750,000
112	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Pluviales	Pluvial Callejón del Calabozo de calle los Sotos a Ave. Lázaro Cárdenas, zona Loma Larga oriente.	\$7,580,000
113	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Pluviales	Pluvial Avenida los Tierras y calle 217ta col. San Pedro 402	\$6,500,000
114	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Pluviales	Construcción de pluvial en calle Enrique M. Herrera y prof. Coahuila col. Cantaras	\$3,340,000
115	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Edificación	Remodelación de instalaciones de protección civil, sede Clouthier	\$2,316,120
116	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Pluviales	Pluvial en calle Juárez entre calle Libertad e Independencia, Casco Urbano.	\$2,500,000
117	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Pluviales	Pluvial en calle Morelos entre calle Libertad e Independencia, Casco Urbano.	\$2,500,000
118	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Pluviales	Umpleta y desasole del arroyo seco bajo la Ave. Lázaro Cárdenas	\$2,540,000
119	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Pluviales	Proyecto pluvial en Ave. Rufino Tamayo, ducto 48"	\$2,210,000
120	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Pluviales	Reparación de asociación en canal abierto de arroyo seco en Ampliación Valle del Mirador.	\$950,000
121	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Edificación	Adecuación de espacio para albergar archivo municipal y de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en la Zona.	\$4,500,000
122	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Edificación	Rehabilitación de antiguos edificios de deportes para varios Secretarías	\$360,000
123	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Edificación	Reubicación de taller mecánico, bojiata y pintura de vehículos de la Secretaría de Seguridad Pública.	\$6,000,000
124	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Proyecto ejecutivo de oficinas municipales localizadas en edificio de Palacio de Justicia del Estado	\$410,000
125	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudios e Ingeniería para proyecto de remodelación en edificio de Palacio de Justicia del Estado	\$580,000
126	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudios de levantamiento topográfico planimétrico y altimétrico de infraestructura existente en parque Bosques del Valle	\$251,000
127	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudios de levantamiento topográfico planimétrico y altimétrico de infraestructura existente en camión Calzada del Valle	\$217,800
128	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudios de levantamiento topográfico planimétrico y altimétrico de infraestructura existente en parque Humilde	\$208,800
129	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudios de levantamiento topográfico planimétrico y altimétrico de infraestructura existente en parque Misalipi	\$191,400
130	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Sondeos manuales para determinar trayectorias de infraestructura subterránea, considerando planimetría y altimetría en riesgo de áreas verdes (personeas, líneas, válvulas, interruptores), infraestructura eléctrica, iluminación, árboles con sus diámetros de tronco y especie, edificios existentes (baños, casetas, bodegas, y mobiliario urbano en 64,0000 m2) de Parque Bosques.	\$284,200
131	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Sondeos manuales para determinar trayectorias de infraestructura subterránea, considerando planimetría y altimetría en riesgo de áreas verdes (personeas, líneas, válvulas, interruptores), infraestructura eléctrica, iluminación, árboles con sus diámetros de tronco y especie, edificios existentes (baños, casetas, bodegas, y mobiliario urbano en 180,0000 m2) de Parque Lomas Calzadas	\$448,800



PRESUPUESTO DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS PUBLICAS 2022

NO.	CICLO DEL RECURSO	FINANCIAMIENTO	TIPO	CLASIFICACIÓN	NOMBRE DE LA OBRA	PRESUPUESTO 2022
132	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Sondeos manuales para determinar trayectorias de infraestructura subterránea, considerando simetría y asimetría en riesgo de áreas verdes (personeles, áreas, viviendas, interruptores), infraestructura eléctrica, iluminación, árboles con sus diámetros de tronco y especie, edificios existentes (baños, casetas, bóvedas, y mobiliario urbano en 28,500.00 m ²) de Parque Hundido El Capatzen	\$179,800
133	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Sondeos manuales para determinar trayectorias de infraestructura subterránea, considerando planificación y simetría en riesgo de áreas verdes (personeles, áreas, viviendas, interruptores), infraestructura eléctrica, iluminación, árboles con sus diámetros de tronco y especie, edificios existentes (baños, casetas, bóvedas, y mobiliario urbano en 18,000.00 m ²) de Parque Mississippi	\$179,800
134	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudio de mecánica de suelos con máquina romana en base a 7 sondeos a 6 mts. De profundidad en parque Clouthier	\$170,520
135	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Elaboración de manifestaciones de impacto ambiental en proyecto de movilidad segura Alfonso Reyes	\$922,480
136	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Elaboración de estudio de no afectaciones a colindantes en proyecto de oficinas de Dirección General de Asuntos Jurídicos y CENCI 1	\$141,520
137	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Elaboración de programa específico y plan de contingencia en proyecto de oficinas de Dirección General de Asuntos Jurídicos y CENCI 1	\$164,720
138	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudio de pavimentos de la calle Francisco Silver	\$390,000
139	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudios cálculos e ingenierías para la remodelación de oficinas municipales localizadas en edificio de Palacio de Justicia del Estado	\$346,000
140	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudios preliminares para el desarrollo del proyecto ejecutivo Distrito La zona Garza Ayala Fase 1	\$396,000
141	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudios preliminares para el desarrollo del proyecto ejecutivo Distrito La zona Garza Ayala Fase 2	\$360,000
142	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Edificación	Adquisición y remodelación Casa de Archivo Histórico, en San Pedro Santo Domingo, Is.	\$650,000
143	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Edificación	Suministro e instalación de planta de emergencia para el Instituto de Promoción y Fortalecimiento Policial	\$5,517,762
144	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Actualización de proyecto ejecutivo al Parque Clouthier fase 2 y fase 3 Incluye la adecuación de Parques de Béisbol	\$1,048,580
145	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudios de pavimento de la Calle Enrique H. Herrera, Cal. Cantares	\$113,400
146	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudios y diseño para la rehabilitación de estructura de pavimento en las calles Mississippi, Grijalva, Motoctuma, Orinoco y Colorado, y de las calles Juárez, Libertad, Morelos, Independencia, Hidalgo y Correidora en Casco Municipal	\$1,005,720
147	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Centro de salud de las mamarias en calles Bugambilia, San Ángel, Morebello y Valle del Mirador	\$284,480
148	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Elaboración de planos de obra terminal de la Estación de Bomberos	\$48,300
149	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Edificación	Reubicación de bebederos y rehabilitación de piso en gimnasio Piel (Calle María Jesús)	\$415,000
150	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Vivién Corredor completo Vaconcales y proyecto arquitectónico del tramo 3 y 4, de Av. Correidora hasta Santa Bárbara y tramo 6, de Bosques de Chapultepec hasta Río Tzucú	\$3,578,348
151	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Cableado	Calentador subterráneo en Vasoncelos tramo Amérez a Correidora, contempla reutilizar líneas de cables de telecomunicaciones y colocación de postes	\$1,100,000
152	2022	RECURSO PROPIO	Obra Nueva	Proyectos	Estudio de mecánica de suelos para determinar asentamientos en la Calle Bissués de Chapultepec, Bovedas del Istmo y Bosques del Istmo	\$30,300
TOTAL DE PRESUPUESTO OBRAS POR EJECUTAR 2022						\$44,549,493
TOTAL DE PRESUPUESTO OBRAS 2022						1,055,857,495

NO.	CICLO DEL RECURSO	TIPO	ACTIVO FIJO	BIENES INMUEBLES	PRESUPUESTO 2022
153	2022			BIENES INMUEBLES Y DEMONICIONES	23,229,300

NO.	CICLO DEL RECURSO	TIPO	OBRA CON PRESUPUESTO DE LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO QUE SE INTEGRAN AL LISTADO DE PLAN DE OBRAS 2022 PARA SU EJECUCIÓN	PRESUPUESTO 2022



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

ANEXO II

ANEXO CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN NÚMERO
CIOP 2021-2024/02-2022/PRIMERA MODIFICACIÓN PROGRAMA DE OBRA PÚBLICA
H. COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA N.L.

Republicano
Ayuntamiento

Libertad 101. Centro, SPGG, N.L.

T. 818400 4412

Comisión de Infraestructura y
Obras Públicas



LISTADO DE OBRAS DE PRESUPUESTO PARTICIPATIVO

SECTOR	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	NOMBRE DE LA OBRA	PRESUPUESTO 2021
K1	Vista Montaña Interés Social	Nivelar banquetas en Vista Montaña (por San Pedro 400)	175,296
K1	San Pedro 400 4to. Sector	Parque La Amistad 1	390,340
K1	San Pedro 400 1er. Sector	Rehabilitación de kiosko por San Pedro 400, Plaza fraternidad	297,500
K1	El Obispo, Vista Montaña, Revolución y San Pedro 400	Regeneración de la Av. Emiliano Zapata	3,882,847
K1	El Obispo	Centro Comunitario el Obispo	415,000
K2	Casco Sur Oriente	Reparación de banquetas en Casco Sur oriente: Lázaro Garza Ayala, Galeana y 16 de septiembre	560,231
K2	Fraccionamiento Lázaro Garza Ayala	Banqueta en fraccionamiento Lázaro Garza Ayala (cerca de Jiménez)	203,000
K2	Los Sauces	Arreglar banquetas en Jiménez	203,446
K2	Palo Blanco	Pocket park de Palo Blanco - fase 3	170,000
K2	Bosques de San Pedro	Parque Carpintero	202,702
K2	La Cima 3	Concreto Hidráulico en M. de San Bernardino, La Cima 3 (Villa Montaña)	219,256
K2	Casco Norte	Eje Peatonal Porfirio Díaz	576,473
K2	Jardines de Mirasierra	Eje Peatonal Porfirio Díaz	266,458
K2	K2 - Sector Centro de San Pedro	Parque Pajero Carpintero	6,685,547
K2	Degollado y Galeana, Casco Sur	Parque Pajero Carpintero: Etapa 2	7,193,438
K3	Tampiquito	Parque pet friendly en Plutarco Elías Calles y Alfonso Reyes	559,998
K3	Sector Lomas, Bosques y Tampiquito	Centro recreativo y de superación personal	6,334,594
K3	Barrancas Del Pedregal	Rejilla en Barrancas del Pedregal	245,610
K3	Hacienda Del Valle	Rehabilitar caseta Hacienda del Valle	20,000
K3	Colonial de la Sierra	Rotonda Viva	391,386
K3	Valle de Chipinque	Parque Chipinquito	4,802,605
K4	K4 - Sector Valle	Proyecto Morones - Frente Casa de Gobierno y Col. Los Pinos	1,200,000
K4	Los Soles	Banqueta en Los Soles Corporativo y Torreallas, cerca de Fashion Drive	387,108
K4	Residencial San Agustín 2° Sector	Banqueta - Andador calle Montes Rocalcosos y Av. Real de San Agustín	543,320
K4	Vista Real	Cancha multiusos en Parque Vista Real (atrás de Edificio Los Soles)	523,276
K4	Callejones Poniente	Eje Peatonal Porfirio Díaz	963,808
K4	Centrito Valle	Arreglo de banquetas dañadas en Centrito Valle	929,420
K4	Del Valle	Prototipo Calle completa - Río Grijalva, entre Río Volga y Calzada del Valle	2,149,838
K4	Jardines del Valle	Extensión del proyecto Parque Jardines del Valle (Orejas)	261,000
K4	K4 - Sector Valle	Parque Jardines del Valle	5,458,000
K4	Jardines del Valle	Parque Jardines del Valle: Etapa 2	5,107,722
K4	Privada Río Ramos	Cableado Subterráneo en Privada Río Ramos	380,519
K4	Col. Jardines del Valle	Arreglar y limpiar el aspecto del parque	38,880
K4	Residencial San Agustín 2° Sector	Banqueta - Andador calle Montes Rocalcosos y Av. Real de San Agustín (fase 2)	837,857
K4	Centrito Valle	Banqueta y áreas Verdes Amigables en calle Orinoco y Tamazunchale	905,475
K4	Av. Vasconcelos esquina Priv. Tamazunchale	Rehabilitación de Banquetas en Privada Tamazunchale	353,286
K5	Comercial Alpino Chipinque	Gaviones Alpino Chipinque	141,393
K5	Valle de San Ángel 4 sectores	Terracería en Parque Versailles	722,590
K5	Valle de San Ángel 4 Sectores	Explanada Versailles Fase 2	676,272
K5	Valle de San Ángel sec. Jardines	Banquetas de Parque Valle de San Ángel, secc. Jardines	422,490
K5	Carrizalejo	Ochavos en entrada a Lidio Torres por Gómez Morín (por el Palestino Libanés)	129,147
K5	K5 - Sector Montaña	SUBESTACION DE BOMBEROS K5	7,559,933
K5	Valle del Campestre	Solución de inundaciones en inmediaciones de la calle Peral	914,939
K6	Antigua Hacienda San Agustín	Terracear sección - Antigua Hacienda San Agustín	239,430
K6	K6 - Sector Valle Oriente	Parada de camión en Batallón de San Patricio	1,100,000
K6	Canteras	Impermeabilización de tanque en Canteras	200,000
K6	K6 - Sector Valle Oriente	Trabajo en Rotonda de Fundadores por Privanzas	1,500,000
K6	Privanzas 4to Sector	Barda perimetral en Callejón de las Privanzas	363,417
K6	Residencial Santa Cruz	Reemplazo de cordones en Residencial Santa Cruz	205,728
K6	La Muralla	Paso pompeyano para Rufino Tamayo	320,000
K6	Lomas del Campestre	Salón Polivalente en Lomas del Campestre Parque 2	836,318
K6	Lomas del Campestre	Segunda etapa de salón polivalente en parque 2	620,362
K6	Callejón de las Privanzas y Privanza Burdeos	Continuación de barda que rodea cañada y reubicar reja de acero	341,420
K6	Lomas de San Agustín	Rediseño del paisaje en parque de la virgen	526,816
TOTAL PRESUPUESTO PARTICIPATIVO			70,781,184



Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Muchas gracias.
Si me permite Secretario.

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

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Quisiera nada más hacer un comentario, en el acuerdo circulado, hicimos una pequeña omisión, nos faltó incluir la cláusula sexta, que se incluye en todos estos dictámenes, la cual va en el sentido.

Sexto. El presente acuerdo entrara en vigor a partir del momento de su aprobación.
Entonces, pondría a su consideración de las y los presentes la inclusión de este último. Cláusula que acabo de leer.
Entra en vigor a partir del momento de su aprobación y que se incluya en el dictamen circulado.

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

Someto a su consideración el dictamen presentado.

¿Existe algún comentario?

Tiene el uso de la palabra la regidora Brenda Tafich.

Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau. Gracias Secretario.
Cuando nos presentaron este dictamen, yo hice una observación respecto a la partida 83, que son los estudios de proyectos, 18 millones. Casi 19 millones de pesos que no estaban específicos, me da gusto que ya los estén quitando ahorita en esta modificación.
Pero, sin embargo, siguen estando las supervisiones externas.
Entonces, por eso me voy a abstener.
Gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Muy bien.
¿Algún otro comentario?
Sí, tiene la palabra la Regidora. O al momento de la votación.
Muy bien, al no haber más comentarios, someto votación.

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Secretario.

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

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Quisiera hacer el uso de la palabra.

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. Nada más comentar sobre el comentario de la Regidora.



Se mantienen los estudios, simplemente se están precisando, son distintos proyectos y con esta adecuación se precisan, a que estudios y diagnósticos se irían, ya más particular. Y recordar que, el programa de obra pública, es un programa vivo, que se está ajustando a lo largo de la ejecución de las obras, en la comisión estamos analizando estos ajustes, modificaciones o precisiones, como se está haciendo en esta ocasión. Y bueno, que estaremos presentando a este Ayuntamiento, más ajustes a lo largo del avance de las obras. Muchas 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 el Dictamen número CIOP 2021-2024/02-2022/Primera Modificación Programa de Obra Pública, en los términos expuestos y con la adición propuesta por el presidente de la comisión, en el sentido de agregar un artículo sexto, un acuerdo sexto, que señale, que entrará en vigor al momento de su aprobación. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez Ausente

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo A favor

C. María Del Rosario Galván García Abstención

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankenau Abstención

C. María de los Dolores Suárez Garza A favor

SE APRUEBA POR MAYORÍA. Con 12 votos a favor, 2 votos en abstención de las regidoras Brenda Tafich y Rosario Galván, y ausente al momento de la votación el regidor don Pedro Lona.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Continuando con el orden del día, le cedo la palabra al Regidor Javier González Alcántara Cáceres, Presidente de la Comisión de Control e Inspección, quien procederá a la presentación de 2-dos dictámenes.

Regidor, C. Javier González Alcántara Cáceres. Muchas gracias Secretario. Un momento, perdón, es que no está visible el documento, lo voy abrir en otro formato. Listo.

Dictamen número CCI 2021-2024/004-2022/ANUENCIA.

**DICTAMEN NÚMERO CCI 2021-2024/004-2022/Anuencia****AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
PRESENTE.**

A los integrantes de la Comisión de Control e Inspección del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 02-dos de febrero de 2022-dos mil veintidós mediante oficio número SRA/DCI-015/2022, nos fue turnado para su estudio, análisis y dictamen el expediente con el número de expediente administrativo SP-001/2022, formado por la Dirección de Control e Inspección, dependiente de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, con motivo de la solicitud presentada el día 13-trece de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, por la persona moral denominada MARISQUERÍA DE PESCADO, S. A. DE C.V; por conducto de su apoderado legal el C. JORGE ARTURO MEDRANO FERNÁNDEZ con el propósito de obtener la Anuencia Definitiva para que se le autorice la venta de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al copeo en un establecimiento con licencia de uso de suelo y de edificación para restaurante, con nombre comercial "ABISAL", ubicado en Río Amazonas número 311, Local 01, Colonia Del Valle, en San Pedro Garza García, Nuevo León; expediente respecto al cual se emite el presente DICTAMEN, tomándose en cuenta los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal:

A N T E C E D E N T E S

PRIMERO. Que la persona moral denominada MARISQUERÍA DE PESCADO, S. A. DE C.V; por conducto de su apoderado legal el C. JORGE ARTURO MEDRANO FERNÁNDEZ, presentó el día 13-trece de diciembre de 2021-dos mil veintiuno su solicitud ajustada con los requisitos para su tramitación de conformidad con los artículos 47 y 48 de la Ley Para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León y 29 del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, misma que fue radicada con el número de expediente administrativo SP-001/2022 asignándosele por la Comisión de Control e Inspección el número de dictamen CCI 2021-2024/004-2022/Anuencia, dicha documentación consiste en lo siguiente:

1.- Original de solicitud presentada por la persona moral denominada MARISQUERÍA DE PESCADO, S. A. DE C.V; por conducto de su apoderado legal el C. JORGE ARTURO MEDRANO FERNÁNDEZ, el día 13-trece de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, para la anuencia definitiva para la venta de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al copeo en un negocio con giro de Restaurante con nombre comercial "ABISAL".

2.- Copia de contrato de arrendamiento de fecha 01-uno de junio de 2020-dos mil veinte, signado en carácter de Arrendatario la persona moral MARISQUERÍA DE PESCADO, S.A.

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Control e Inspección

DICTAMEN NÚMERO CCI 2021-2024/004-2022/Anuencia

10 DE FEBRERO DE 2022

- 1



DE C.V. y en carácter de Arrendador la persona moral denominada INMOBILIARIA BILDO, S.A. DE C.V., sobre inmueble ubicado en Río Amazonas número 311 de la Colonia Del Valle Local 01 en San Pedro Garza García, Nuevo León, con fecha de vencimiento el 31-treinta y uno de mayo de 2021-dos mil veintiuno, donde se establece un negocio denominado ABISAL siendo un restaurante con venta de bebidas alcohólicas sin espectáculo, pasado ante la fe de la Notaría Pública número 137, Notario Titular Lic. Rafael Salvador Garza Zambrano en San Pedro Garza García, Nuevo León.

3.- Copia de planos y croquis de ubicación del inmueble de donde se solicita la anuencia definitiva para venta de bebidas alcohólicas.

4.- Copia de documento relativo a expediente administrativo número NCCS-32089-2020 de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de fecha de inicio de trámite el 06/10/2020 número de expediente catastral 01034110.

5.- Copia de Expediente número DMA/LA-065/2020, integrado por la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, donde emite Acuerdo mediante oficio sin número, de fecha 13-trece de enero de 2020-dos mil veinte, el cual contiene los lineamientos en materia ambiental para un establecimiento con el giro de restaurante, además de contar con áreas verdes, establecidos en el Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable de este Municipio, que debe cumplir el C. JORGE ARTURO MEDRANO FERNÁNDEZ en su carácter de representante legal de la persona moral denominada MARISQUERÍA DE PESCADO, S.A. DE C.V; dentro de las instalaciones del establecimiento denominado "ABISAL", ubicado en Calle Río Amazonas número 311 Local 01 Colonia Del Valle en San Pedro Garza García, Nuevo León.

6.- Copia de Oficio número SRA-DPCM-V.B. 007/2020, de fecha 15-quince de julio de 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Protección Civil de San Pedro Garza García, Nuevo León, donde manifiesta la implementación de las medidas de prevención de riesgos y seguridad generales; así mismo que cuenta con un aforo de 59-cincuenta y nueve personas, lo anterior conforme al estudio realizado por el Ing. Jorge Vargas Díaz, Consultor externo de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, en su oficio DPCE-APF-087/2019, manifestando que no existe inconveniente alguno en la instalación inspeccionada, en el inmueble ubicado en la Calle Río Amazonas número 311 Local 01, Colonia Del Valle en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

7.- Visto y Oficio 473/2020 de fecha 21-veintiuno de enero de 2020-dos mil veinte, y notificado el 28-veintiocho de enero de 2020-dos mil veinte, signado por el Secretario de Seguridad Pública Municipal el Lic. Gerardo G. Escamilla Vargas, donde manifiesta que "... esta autoridad determina previo el pago de los derechos correspondientes proceder a otorgar el visto bueno para que, en caso de cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos exigidos por el marco jurídico aplicable, la autoridad competente analice la factibilidad de conceder o no la Anuencia Municipal de Alcohol solicitada debiendo tomar en cuenta que como se desprende del informe

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Control e Inspección

DICTAMEN NÚMERO CCI 2021-2024/004-2022/Anuencia
10 DE FEBRERO DE 2022



del Director de Policía de esta Secretaría, se tiene que no existe algún inconveniente al respecto,...". Sobre el trámite realizado por el C. JORGE ARTURO MEDRANO FERNÁNDEZ en su carácter de representante legal de la persona moral denominada MARISQUERÍA DE PESCADO, S.A. DE C.V.; sobre un negocio con el giro de restaurante con venta y consumo de cerveza, vinos y licores en botella abierta o envase abierto o al coqueo, con nombre comercial "ABISAL" en el inmueble ubicado en la Avenida Río Amazonas número 311 Local 01, entre las calles Río Rosas y Río Moctezuma en la Colonia Del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

8.- Copias de Constancias de No Adeudo del Inmueble y de Giro Comercial de la persona moral denominada MARISQUERÍA DE PESCADO, S.A. DE C.V., sobre un inmueble ubicado en Calle Río Amazonas número 311 Local 01 en la Colonia Del Valle, en San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 01-034-110 recibo con número de folio 194/2020 de fecha 27-veintisiete de octubre de 2020-dos mil veinte.

9.- Diversos documentos de los folios 114 al 138, que contienen las solicitudes, autorizaciones y pagos de derechos de las anuencias provisionales que se le han otorgado al solicitante de la anuencia definitiva.

10.- Documento que señala el aforo permitido en el inmueble de donde se solicita la Anuencia Definitiva, siendo de 59-cincuenta y nueve comensales.

11.- Solicitud para anuencia definitiva presentada por el C. JORGE ARTURO MEDRANO FERNÁNDEZ, el día 13-trece de diciembre de 2021-dos mil veintiuno.

12.- Copia de Cédula de Identificación Fiscal de la persona moral denominada MARISQUERÍA DE PESCADO, S.A. DE C.V., con domicilio en Río Amazonas número 311 Local 01 de la Colonia Del Valle en San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 14-catorce de febrero de 2019-dos mil diecinueve, siendo el R.F.C. MPE190214L56.

13.- Copia de identificación oficial del C. JORGE ARTURO MEDRANO FERNÁNDEZ, consistente en credencial expedida por el Instituto Nacional Electoral, esto es, la credencial de elector, número de folio IDMEX1932738908.

14.- Copia de Escritura Pública número 15,364-quince mil trescientos sesenta y cuatro, que contiene Contrato de Sociedad Mercantil, donde comparecieron los C. Jorge Arturo Medrano Fernández y Camilo David Medrano Fernández, así como el C. Luis Oswaldo Virues Domínguez los dos primero como accionistas a efecto de celebrar un Contrato de Sociedad Mercantil donde se constituye una sociedad que se denomina MARIQUERÍA DE PESCADO SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, pasada ante la fe del Notario Público Titular de la Notaría número 138 el Lic. Gustavo Carlos Fuentesvilla Carvajal en Ciudad Guadalupe, Nuevo León.



15.- Croquis de la ubicación del negocio denominado "ABISAL".

16.-Fotos del negocio solicitante de la anuencia definitiva.

17.- Copia de contrato de arrendamiento de fecha 01-uno de junio de 2021-dos mil veintiuno, signado en carácter de Arrendatario la persona moral MARISQUERÍA DE PESCADO, S.A. DE C.V. y en carácter de Arrendador la persona moral denominada INMOBILIARIA BILDO, S.A. DE C.V., sobre inmueble ubicado en Río Amazonas número 311 de la Colonia Del Valle Local 01 en San Pedro Garza García, Nuevo León, con fecha de vencimiento el 31-treinta y uno de mayo de 2022-dos mil veintidós, donde se establece un negocio denominado ABISAL siendo un restaurante con venta de bebidas alcohólicas sin espectáculo, pasado ante la fe de la Notaría Pública número 137, Notario Titular Lic. Rafael Salvador Garza Zambrano en San Pedro Garza García, Nuevo León.

18.- Escrito de fecha 22-veintidos de octubre de 2020-dos mil veinte, signado por el C. Jorge Arturo Medrano Fernández, donde manifiesta bajo protesta de decir verdad que el local ubicado en Río Amazonas número 311 de la Colonia Del Valle en San Pedro Garza García, Nuevo León, de su representada la persona moral MARIQUERÍA DE PESCADO, S.A. DE C.V., con giro de restaurante y venta de mariscos es exclusivo e independiente de cualquier otro local o negocio.

19.- Copia de Instructivo del expediente número NCCSIM-28052/2016, mediante Oficio número FGT/JSODU/1018/2016 de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, relativo a la aprobación a la persona moral denominada KIONOVA, S.A.P.I. DE C.V. la licencia de uso de suelo habitacional, multifamiliar, comercial y de servicios para el predio ubicado en la Calle Río Amazonas número 311 entre Río Rosas y Río Moctezuma, de la Colonia Del Valle en San Pedro Garza García Nuevo León, el cual se identifica con el expediente catastral número 01-034-009 y cuenta con una superficie de 1,800 metros cuadrados.

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

21.- .- Copia de Instructivo del expediente número NCCS-32089/2020, mediante Oficio número JAFG-DJSODU-CJTL-3650/2021 de fecha 21-veintiuno de octubre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, relativo a la autorización a la persona moral denominada KIONOVA, S.A.P.I. DE C.V., en su carácter de propietaria, y por los C.C. JORGE ARTURO MEDRANO FERNÁNDEZ Y CAMILO DAVID MEDRANO FERNÁNDEZ en su carácter de arrendatarios, sobre licencia de uso de edificación para restaurante con venta de bebidas alcohólicas sin espectáculos respecto del Local 01 en el predio ubicado en Río Amazonas número 311 entre Río Rosas y Río Moctezuma en la Colonia Del Valle en San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 01-034-110, cuenta con una superficie de 1,800.00 metros cuadrados y un área total de construcción de 7,980.25 metros cuadrados.

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Control e Inspección

DICTAMEN NÚMERO CCI 2021-2024/004-2022/Anuencia
10 DE FEBRERO DE 2022



22.- Copia de Expediente número DMA/LA-009/2021, integrado por la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, donde emite Acuerdo mediante oficio sin número, de fecha 08-ocho de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, el cual contiene los lineamientos en materia ambiental para un establecimiento con el giro de restaurante, además de contar con áreas verdes, establecidos en el Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable de este Municipio, que debe cumplir el C. JORGE ARTURO MEDRANO FERNÁNDEZ en su carácter de representante legal de la persona moral denominada MARISQUERÍA DE PESCADO, S.A. DE C.V; dentro de las instalaciones del establecimiento denominado "ABISAL", ubicado en Calle Río Amazonas número 311 Local 01 Colonia Del Valle en San Pedro Garza García, Nuevo León.

23.- Copia de Oficio número SRA-DPCM-V.B. 035/2021, de fecha 10-diez de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Protección Civil de San Pedro Garza García, Nuevo León, donde manifiesta la implementación de las medidas de prevención de riesgos y seguridad generales; así mismo que cuenta con un aforo de 75-setenta y cinco personas, lo anterior conforme al estudio realizado por la Lic. Nancy Berenice González Leal, Consultor externo de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, en su oficio DPCE-APF-016/2021, manifestando que no existe inconveniente alguno en la instalación inspeccionada, en el inmueble ubicado en la Calle Río Amazonas número 311 Local 01, Colonia Del Valle en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

24.- Visto y Oficio 6587/2021 de fecha 17-dieciséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, y notificado el 19-diecinueve de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, signado por el Secretario de Seguridad Pública Municipal el Lic. Gerardo G. Escamilla Vargas, donde manifiesta que "...esta autoridad determina previo el pago de los derechos correspondientes proceder a otorgar el visto bueno para que, en caso de cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos exigidos por el marco jurídico aplicable, la autoridad competente analice la factibilidad de conceder o no la Anuencia Municipal de Alcohol solicitada debiendo tomar en cuenta que como se desprende del informe del Director de Policía de esta Secretaría, se tiene que no existe algún inconveniente al respecto,...". Sobre el trámite realizado por el C. JORGE ARTURO MEDRANO FERNÁNDEZ en su carácter de representante legal de la persona moral denominada MARISQUERÍA DE PESCADO, S.A. DE C.V.; sobre un negocio con el giro de restaurante con venta y consumo de cerveza, vinos y licores en botella abierta o envase abierto o al coqueo, con nombre comercial "ABISAL" en el inmueble ubicado en la Avenida Río Amazonas número 311 Local 01, entre las calles Río Rosas y Río Moctezuma en la Colonia Del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

25.- Copia de la constancia expedida por la Comisión Federal para la Protección Contra Riesgos Sanitarios del Sistema Federal Sanitario, de Aviso de Funcionamiento, recibida en fecha 22-veintidos de octubre de 2020-dos mil veinte, donde queda enterada de la apertura de un establecimiento con modalidad de restaurante con servicio de preparación de pescados y mariscos con venta de bebidas alcohólicas, a favor de la persona moral denominada



MARISQUERÍA DE PESCADO, S.A. DE C.V., por conducto de su representante legal el C. Camilo David Medrano Fernández, en un local ubicado en Calle Río Amazonas número 311 Local 01 entre Río Rosas y Río Moctezuma de la Colonia Del Valle en San Pedro Garza García, Nuevo León.

26.- Copias de Constancias de No Adeudo del Inmueble y de Giro Comercial de la persona moral denominada MARISQUERÍA DE PESCADO, S.A. DE C.V., sobre un inmueble ubicado en Calle Río Amazonas número 311 Local 01 en la Colonia Del Valle, en San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 01-034-110 recibo con número de folio 237/2021 de fecha 29-veintinueve de noviembre de 2021-dos mil veintiuno.

27.- Documento que señala el aforo permitido en el inmueble de donde se solicita la Anuencia Definitiva, siendo de 75-setenta y cinco personas.

28.- Visto de fecha 14-catroce de diciembre de 2021-dos mil veintiuno e Instructivo notificado en fecha 12-doce de enero de 2022-dos mil veintidós, signados por el Lic. Miguel Gabriel Aguillón Carranza, Director de Control de Inspección, mediante el cual se ordena notificar al C. JORGE ARTURO MEDRANO FERNÁNDEZ en su carácter de representante legal de la persona moral denominada MARISQUERÍA PESCADO, S. A. DE C.V., sobre un negocio con giro de restaurante con nombre comercial ABISAL, que ha sido admitida su solicitud para anuencia definitiva para la venta y consumo de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al copeo en un establecimiento con giro de restaurante y se registró con el número de expediente administrativo SP-001/2022; ordenando fecha para visita de inspección, fijándola para el día 12-doce de enero de 2022-dos mil veintidós.

29.- Original de Acta de Inspección Física realizada el día 02-dos de enero de 2022-dos mil veintidós, siendo las 14:00-catorce horas, por el Inspector, Notificador, Ejecutor y Verificador el C. Emilio Rivera Obregón, adscrito a la Dirección de Control e Inspección del Municipio, quien menciona lo siguiente "...me constituí en el domicilio ubicado en Río Amazonas número 311 Local 01 de la Colonia Del Valle en San Pedro Garza García, N.L.; a fin de levantar acta circunstanciada de verificación referente al expediente administrativo número SP-001/2022, promovido por la persona moral MARISQUERÍA DE PESCADO, S.A. DE C.V., para obtener anuencia definitiva con el giro de restaurante con venta de cerveza, vinos y licores con nombre comercial "ABISAL", atendiéndome una persona quien dijo llamarse JORGE ARTURO MEDRANO FERNÁNDEZ, quien se identificó con la credencial del INE con número de folio 0390082791884, quien dijo ser Director General del lugar donde se realizó la verificación, haciendo constar lo siguiente: Se observa el nombre del restaurante en puerta principal denominado "ABISAL", con terraza al frente y con 12 mesas con cuatro y 2 sillas diferidas, un recibidor y en lado lateral izquierdo se encuentran cuatro mesas para tres o cuatro personas cada una. Continúo observando que en la sala principal se observan 4 mesas con 2 sillas cada una, una barra servidora de aproximadamente de seis metros, con caja de cobro, un refrigerador para alimentos, dos congeladoras para alimentos, así mismo dentro de la barra se ubican los utensilios como: una olla arrocera, una cafetera, 80 vasos aproximadamente en

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Control e Inspección

DICTAMEN NÚMERO CCI 2021-2024/004-2022/Anuencia
10 DE FEBRERO DE 2022



material de cristal, 100 platos de cerámica y cubiertos, un área de meseros para dar servicio, un baño con lavabo, 3 mesas de refrigeración de alimentos, acto continuo se observa un área de cocina la cual contiene cuatro quemadores, una freidora, un asador, una plancha, 2 mesas de refrigeración de alimentos, una tarja y una lavaloz, y finalmente se encuentra una bodega con tres refrigeradores dos para bebidas y uno para alimentos, así como 3 anaqueles, siendo todo lo que deseo manifestar para los efectos legales correspondientes.

Acto continuo y en cumplimiento a lo que preceptúa el numeral 34 del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, procedo a la consulta vecinal, asentando lo siguiente:

VECINOS DE LATERAL DERECHA:

1.- Vanessa Alonso Hernández, Calle Río Amazonas número 311 identificación INE folio 0380103770416, se ostenta como empleada, SI está de acuerdo en que se otorgue la anuencia solicitada, no le perjudica.

2.- Estefanía Rodríguez Cárdenas, Río Amazonas 316, identificación credencial INE sin número de folio, se ostenta como propietaria del negocio, SI está de acuerdo con la anuencia solicitada, por acudir más gente a la plaza.

3.- Edgar Colorado Briseño, Río Amazonas 320, sin identificación, se ostenta como empleado del local, SI está de acuerdo con la anuencia solicitada, no le perjudica.

4.- Margarita Orozco Lucio, Río Amazonas 311 Local 8-A, sin identificación, se ostenta como empleada, SI está de acuerdo con la anuencia solicitada, por no afectarlos en lo mínimo.

VECINOS DE LATERAL IZQUIERDA:

1.- Ricardo Valadez Roseau, Río Amazonas número 309, sin identificación, se ostenta como propietario, SI está de acuerdo con la anuencia solicitada, por no afectarlo en lo mínimo

2.- Javier Alejandro Sánchez Cruz, Río Amazonas 307 ote. Identificación IFE folio 1786062019653, se ostenta como gerente, SI está de acuerdo con la anuencia solicitada, no afecta en horario laboral.

3.- Thalia Romeo Sánchez, Río Amazonas 305 ote., identificación INE folio 058478229581, se ostenta como empleada, SI está de acuerdo con la anuencia solicitada, no afecta al establecimiento.



4.- Yamile Ortiz Martínez, Río Amazonas 311 Local A 11, sin identificación, se ostenta como empleada del establecimiento, SI está de acuerdo con la anuencia solicitada, por no haber residencias en el perímetro.

VECINOS DE LADO POSTERIOR:

1.- Zuri Sadai Márquez Belmont, Río Amazonas 311 Local 10, Identificación INE folio 1086091354344, se ostenta como propietaria, SI está de acuerdo con la anuencia solicitada, por no afectarle en nada.

2.- Luis Alberto Galván Gámez, Río Amazonas Local A 13, identificación INE folio 1030137258757, se ostenta como Gerente, SI está de acuerdo con la anuencia solicitada, por no afectarle en lo absoluto.

3.- Karen Saucedo Méndez, Río Amazonas 311 Local A-14 sin identificación, se ostenta como empleada del establecimiento, SI está de acuerdo con la anuencia solicitada, por no afectarle al local.

VECINOS ACERA DE ENFREENTE:

1.- Jorge Rubén González Ortegón, Río Amazonas 304, identificación IFE 2170021825460, se ostenta como empleada, SI está de acuerdo con la anuencia solicitada, no afecta por tener horario de oficina.

2.- Claudia Urbina Cardial, Río Amazonas 306 ote., identificación INE folio 014021659673, se ostenta como empleada del local, SI está de acuerdo con anuencia solicitada, por no afectarle en nada.

3.- Verónica Flores Mendoza, Río Amazonas 314-A, sin identificación, se ostenta como propietaria, SI está de acuerdo con la anuencia solicitada, por no perjudicarle.

4.- Gabriela De La Garza Hinojosa, Río Amazonas número 314, identificación INE, folio 403036008652, se ostenta como empleada, SI está de acuerdo con la anuencia solicitada, por no perjudicarlos.

De igual forma se hizo constar que NO se encuentran instituciones educativas, iglesias, templos, hospitales ni clínicas de salud a una distancia de 400 metros del lugar en donde se realizó la inspección. Me permito informar que únicamente frente al restaurante ABISAL se encuentra un local particular con nombre comercial "CON-SENTIDO", siendo un centro de desarrollo infantil, así mismo en los laterales derecho e izquierdo, así como en la acera de enfrente y lado posterior no se encuentra ninguna institución educativa, iglesias, templos, hospitales, clínicas y centro de salud. Cabe mencionar que el restaurante "ABISAL" se encuentra en el primer piso de la Plaza Comercial "Los Ríos" No. 311 de la Calle Río



Amazonas de la Colonia Del Valle Local 01, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. De lo anterior siendo todo lo que deseo manifestar, para los fines legales correspondientes.

24.- Original de Visto de fecha 25-veinticinco de enero de 2022-dos mil veintidós, que suscribe el Director de Control e Inspección, en donde tiene a bien turnar la solicitud de anuencia definitiva y sus respectivos anexos, para su estudio, análisis, acuerdo y/o dictamen correspondiente a la Comisión de Control e Inspección.

CONSIDERACIONES

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

SEGUNDA. Que la solicitud presentada, reunió los requisitos exigidos por los artículos 47 y 48 de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, así como 29 del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que la Dirección de Control e Inspección procedió a integrar el expediente administrativo número SP-001/2022; asignándosele por la Comisión de Control e Inspección del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el número de dictamen CCI 2021-2024/004-2022/Anuencia.

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

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Control e Inspección

DICTAMEN NÚMERO CCI 2021-2024/004-2022/Anuencia

10 DE FEBRERO DE 2022



Así mismo el personal adscrito a la Dirección de Control e Inspección, en acatamiento a lo dispuesto por los artículos 10 fracción VIII, 85 y 86 de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, así como el artículo 11 del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, realizó una inspección física del local por el Verificador adscrito a la Dirección de Control e Inspección del Municipio, en el inmueble objeto del presente dictamen; de la cual se levantó acta circunstanciada, mediante la cual se acredita que han quedado cumplidos los requisitos exigidos por los artículos 19 fracción I de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, el 20 y 22 fracción I del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

De igual manera se cumple con el supuesto que señala el artículo 33 fracción VII de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, y el artículo 34 del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativa a la consulta de los vecinos colindantes, de donde se desprende que se consultó y solicitó opinión a 15-quince vecinos de los cuales 15-quince SI están de acuerdo en que se otorgue la anuencia solicitada.

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

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Control e Inspección

DICTAMEN NÚMERO CCI 2021-2024/004-2022/Anuencia
10 DE FEBRERO DE 2022



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

ACUERDO

PRIMERO. Se APRUEBA otorgar la ANUENCIA DEFINITIVA a la persona moral denominada MARISQUERÍA DE PESCADO, S.A. DE C.V; por conducto de su apoderado legal el C. JORGE ARTURO MEDRANO FERNÁNDEZ, de un establecimiento con licencia de uso de suelo y de edificación para Restaurante, con nombre comercial ABISAL, para la venta de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al copeo, ubicado en Calle Río Amazonas número 311 Local 01 de la Colonia Del Valle, en San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. Por este conducto se le informa al propietario que en caso de incumplir con alguna de las condiciones que fueron impuestas en el ACUERDO anterior y en las CONSIDERACIONES TERCERA y CUARTA, se procederá de conformidad con lo que establecen las disposiciones legales de la materia.

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

CUARTO. Por conducto del C. Secretario del Republicano Ayuntamiento dese el legal y debido cumplimiento al presente acuerdo y notifíquese personalmente a la persona moral denominada MARISQUERÍA DE PESCADO, S.A. DE C.V; por conducto de su apoderado legal el C. JORGE ARTURO MEDRANO FERNÁNDEZ, de un establecimiento con giro de restaurante y con nombre comercial ABISAL.


ATENTAMENTE.

**San Pedro Garza García, Nuevo León, a 10 de febrero de 2022.
COMISIÓN DE CONTROL E INSPECCIÓN DEL REPUBLICANO
AYUNTAMIENTO.**


Republicano Ayuntamiento
Comisión de Control e Inspección

DICTAMEN NÚMERO CCI 2021-2024/004-2022/Anuencia
10 DE FEBRERO DE 2022




C. JAVIER GONZÁLEZ ALCÁNTARA CÁCERES
SEGUNDO REGIDOR Y
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN


C. BRENDA TAFICH LANKENAU
DÉCIMA PRIMERA REGIDORA Y
SECRETARIO DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN


C. MARTHA MARÍA REYNOSO ELIZONDO
SÍNDICA SEGUNDA Y
VOCAL DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN

DICTAMEN NÚMERO CCI 2021-2024/004-2022/Anuencia



Regidor, C. Javier González Alcántara Cáceres. Es cuanto.

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 CCI 2021-2024/004-2022/ANUENCIA, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo 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 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: Se concede de nuevo el uso de la palabra al Regidor Javier González Alcántara Cáceres, para la presentación del siguiente dictamen.

Regidor, C. Javier González Alcántara Cáceres. Gracias Secretario.

Dictamen número CCI 2021-2024/005-2022/ANUENCIA.

**DICTAMEN NÚMERO CCI 2021-2024/005-2022/Anuencia****AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
PRESENTE.**

A los integrantes de la Comisión de Control e Inspección del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 02-dos de febrero de 2022-dos mil veintidós mediante oficio número SRA/DCI-015/2022, nos fue turnado para su estudio, análisis y dictamen el expediente con el número de expediente administrativo SP-002/2022, formado por la Dirección de Control e Inspección, dependiente de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, con motivo de la solicitud presentada el día 16-dieciseis de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, por la persona moral denominada LA ATUNERÍA DE LOS CURRICANES, S. A. DE C.V; por conducto de su apoderada legal la C. FLOR ALEJANDRA GONZÁLEZ LÓPEZ con el propósito de obtener la Anuencia Definitiva para que se le autorice la venta de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al copeo en un establecimiento con licencia de uso de suelo y de edificación para restaurante, con nombre comercial "ATUNERÍA DE LOS CURRICANES", ubicado en Avenida El Roble número 660, Local W305, Colonia Valle Del Campestre, en San Pedro Garza García, Nuevo León; expediente respecto al cual se emite el presente DICTAMEN, tomándose en cuenta los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Que la persona moral denominada LA ATUNERÍA DE LOS CURRICANES, S. A. DE C.V; por conducto de su apoderada legal la C. FLOR ALEJANDRA GONZÁLEZ LÓPEZ, presentó el día 16-dieciseis de diciembre de 2021-dos mil veintiuno su solicitud ajustada con los requisitos para su tramitación de conformidad con los artículos 47 y 48 de la Ley Para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León y 29 del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, misma que fue radicada con el número de expediente administrativo SP-002/2022 asignándosele por la Comisión de Control e Inspección el número de dictamen CCI 2021-2024/005-2022/Anuencia, dicha documentación consiste en lo siguiente:

1.- Original de solicitud presentada por la persona moral denominada LA ATUNERÍA DE LOS CURRICANES, S. A. DE C.V; por conducto de su apoderada legal la C. FLOR ALEJANDRA GONZÁLEZ LÓPEZ, el día 16-dieciseis de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, para la anuencia definitiva para la venta de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al



copeo en un negocio con giro de Restaurante con nombre comercial "ATUNERÍA DE LOS CURRICANES".

2.- Copia del INE, credencial de elector de la C. Flor Alejandra González López con número de identificación IDMEX2073752242.

3.- Copia de Cédula de Identificación Fiscal de la persona moral denominada LA ATUNERÍA DE LOS CURRICANES, S.A. DE C.V., con domicilio en Avenida Roble número 660 Local W305, Colonia Valle Del Campestre en San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 12-doce de julio de 2018-dos mil dieciocho, siendo el R.F.C. ACU160118990.

4.- Copia de Primer Testimonio de la Escritura Pública número 17,892-dieciesiete mil ochocientos noventa y dos, de fecha 25-veinticinco de marzo de 2021-dos mil veintiuno, que contiene Poder General para pleitos y cobranzas, actos de administración, representación patronal y poder cambiario limitado que otorga la persona moral denominada "La Atunería de los Curricanes, S.A. de C.V.", representada en este acto por el C. José Ricardo De Gorordo Cantú, en favor de la C. Flor Alejandra González López, pasada ante la fe del Lic. Adrián Morales Rocha, Titular de la Notaría Publica número 4, en la Ciudad de Tampico, Tamaulipas.

5.- Copia de Testimonio de Escritura Pública número 14,371-catorce mil trescientos setenta y uno, del volumen 901-novecientos uno, de fecha 19-diecinueve de enero de 2016-dos mil dieciséis, que contiene Contrato de Sociedad Mercantil que para su constitución, organización y funcionamiento de la persona moral denominada "La Atunería de los Curricanes", Sociedad Anónima de Capital Variable, otorgan los C.C. José Ricardo De Gorordo Cantú, José Luis Kuri Con, Ana Luisa Kuri Con y Raúl Alejandro Ruíz Zorrilla, pasado ante la fe del Lic. Adrián Morales Rocha, Titular de la Notaría Publica número 4, en la Ciudad de Tampico, Tamaulipas.

6.- Copia de contrato de arrendamiento de fecha 24-veinticuatro de marzo de 2017-dos mil diecisiete, signado en carácter de Arrendatario la persona moral LA ATUNERÍA DE LOS CURRICANES, S.A. DE C.V. representado en éste acto por el C. José Ricardo Gorordo Cantú, y en carácter de Arrendador la persona moral denominada CAPITAL NATURAL, S.A.P.I. DE C.V., representada por los CC. Jaime Heriberto Azuara Aréchiga y José Andrés González León; sobre inmueble ubicado en Avenida Roble 660, Valle del Campestre en San Pedro Garza García, Nuevo León, con vigencia de 5-cinco años, con fecha de inicio el 01-uno de abril de 2017-dos mil diecisiete y fecha de terminación el 01-uno de septiembre de 2022-dos mil veintidós.

7.- Escrito original sin fecha signado por la C. Flor Alejandra González López en su carácter de Apoderada Legal de la persona moral denominada La Atunería de los Curricanes, S.A. de C.V., donde manifiesta Bajo Protesta de Decir Verdad que el local W 305 del domicilio Avenida El Roble número 660 del Régimen en Propiedad en Condominio Horizontal denominado



"ARBOLEDA" de este Municipio es totalmente INDEPENDIENTE DE CUALQUIER OTRO LOCAL Y/O CASA HABITACIÓN para el giro de RESTAURANTE.

8.- Copia de Google Maps, donde se ubica el negocio solicitante de la anuencia definitiva para la venta de bebidas alcohólica denominado Atunería de los Curricanes.

9.- Copia de Instructivo del expediente número US-20568/2011, mediante Oficio número AMDG/JSECU/651/2011 de fecha 13-trece de junio de 2011-dos mil once, emitido por la Secretaría de Control Urbano, relativo a la aprobación a la persona moral denominada NACIONAL FINANCIERA, S.N.C. INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO representada para este acto por el C. PATRICIO GARZA GARZA, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso número 80564 y SILICA DESARROLLOS S.A.P.I DE C.V. en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Nivel, la licencia de uso de suelo para Multifamiliar, Comercial y de Servicios así como la ampliación de lineamientos urbanísticos, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Roble sin número entre las Avenidas Manuel Gómez Morín y Ricardo Margáin Zozaya, de San Pedro Garza García Nuevo León, el cual se identifica con el expediente catastral número 11-052-022 y cuenta con una superficie de 15,714.70 metros cuadrados.

10.- Copia de Instructivo del expediente número US-20489/2011, mediante Oficio número AMDG/JSECU/653/2011 de fecha 13-trece de junio de 2011-dos mil once, emitido por la Secretaría de Control Urbano, relativo a la aprobación a la persona moral denominada NACIONAL FINANCIERA, S.N.C. INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO representada para este acto por el C. PATRICIO GARZA GARZA, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso número 80564 y SILICA DESARROLLOS S.A.P.I DE C.V. en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Nivel, la licencia de uso de suelo para Multifamiliar, Comercial y de Servicios así como la ampliación de lineamientos urbanísticos, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Roble sin número entre las Avenidas Manuel Gómez Morín y Ricardo Margáin Zozaya, de San Pedro Garza García Nuevo León, el cual se identifica con el expediente catastral número 11-052-021 y cuenta con una superficie de 15,713.82 metros cuadrados.

11.- Copia de Instructivo del expediente número US-20490/2011, mediante Oficio número AMDG/JSECU/652/2011 de fecha 13-trece de junio de 2011-dos mil once, emitido por la Secretaría de Control Urbano, relativo a la aprobación a la persona moral denominada NACIONAL FINANCIERA, S.N.C. INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO representada para este acto por el C. PATRICIO GARZA GARZA, en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso número 80564 y SILICA DESARROLLOS S.A.P.I DE C.V. en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Nivel, la licencia de uso de suelo para Multifamiliar, Comercial y de Servicios así como la ampliación de lineamientos urbanísticos, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Roble sin número entre las Avenidas Manuel Gómez Morín y Ricardo Margáin Zozaya, de San Pedro Garza García Nuevo León, el cual se



identifica con el expediente catastral número 11-052-011 y cuenta con una superficie de 76,271.91 metros cuadrados.

12.- Copia de Instructivo del expediente número NUE-30547/2018, mediante Oficio número JAFG-DJSODU-CJTL-2574/2021, Referente a Solicitud de Licencia, de fecha 16-dieciseis de julio de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, relativo a la aprobación a la persona moral denominada LA ATUNERÍA DE LOS CURRICANES, S.A. DE C.V., la Licencia de Uso de Edificación para giro de Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, sin espectáculos en un área de 661.30 metros cuadrados los cuales incluyen 382.63 metros cuadrados del local W 305, 40.47 metros cuadrados de mezzanine, 109.74 metros cuadrados de terraza cubierta y 128.26 metros cuadrados de terraza descubierta, ubicado en segundo nivel, y que forman parte del inmueble ubicado en la Avenida El Roble número 660, en el Desarrollo sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "Arboleda", en San Pedro Garza García, Nuevo León el cual está identificado con el expediente catastral número 11-225-005; con superficie total de 22,836.55 metros cuadrados.

13.- Copia de planos y croquis de ubicación del inmueble de donde se solicita la anuencia definitiva para venta de bebidas alcohólicas.

14.- Copia de Expediente número DMA/LA-013/2021, integrado por la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, donde emite Acuerdo mediante oficio sin número, de fecha 02-dos de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, el cual contiene los lineamientos en materia ambiental para un establecimiento con el giro de restaurante, además de contar con áreas verdes, establecidos en el Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable de este Municipio, que debe cumplir la C. FLOR ALEJANDRA GONZÁLEZ LÓPEZ en su carácter de representante legal de la persona moral denominada LA ATUNERÍA LOS CURRICANES, S.A. DE C.V.; dentro de las instalaciones del establecimiento denominado "LOS CURRICANES", ubicado en Avenida El Roble número 660, Local W305, Colonia Valle Del Campestre (Arboleda), en San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 11-255-005.

15.- Copia de Oficio número SRA-DPCM-V.B. 019/2021, de fecha 09-nueve de julio de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Protección Civil de San Pedro Garza García, Nuevo León, donde manifiesta la implementación de las medidas de prevención de riesgos y seguridad generales; así mismo que cuenta con un aforo de 223-doscientos veintitrés personas, lo anterior conforme al estudio realizado por el Lic. Carlos Alberto Carral Hernández, Consultor externo de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, en su oficio DPCE-APF-103/2019, manifestando que no existe inconveniente alguno en la instalación inspeccionada, en el inmueble ubicado en la Avenida Roble número 660 local L-W 305, Colonia Valle del Campestre en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.



16.- Visto y Oficio 6846/2021 de fecha 30-treinta de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, y notificado el 15-quince de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, signado por el Secretario de Seguridad Pública Municipal el Lic. Gerardo G. Escamilla Vargas, donde manifiesta que "...esta autoridad determina previo el pago de los derechos correspondientes proceder a otorgar el visto bueno para que, en caso de cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos exigidos por el marco jurídico aplicable, la autoridad competente analice la factibilidad de conceder o no la Anuencia Municipal de Alcohol solicitada debiendo tomar en cuenta que como se desprende del informe del Director de Policía de esta Secretaría, se tiene que no existe algún inconveniente al respecto,...". Sobre el trámite realizado por la C. FLOR ALEJANDRA GONZÁLEZ LÓPEZ en su carácter de representante legal de la persona moral denominada LA ATUNERÍA DE LOS CURRICANES, S.A. DE C.V.; sobre un negocio con el giro de restaurante con venta y consumo de cerveza, vinos y licores en botella abierta o envase abierto o al copeo, con nombre comercial "LOS CURRICANES" en el inmueble ubicado en la Avenida El Roble número 660, local W305, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

17.- Copia de la constancia expedida por la Comisión Federal para la Protección Contra Riesgos Sanitarios del Sistema Federal Sanitario, de Aviso de Funcionamiento, recibida en fecha 06-seis de marzo-2019-dos mil diecinueve, donde queda enterada de la apertura de un establecimiento con modalidad de restaurante con servicio completo incluye restaurantes y servicios de bebidas en hoteles y moteles y similares con venta de bebidas alcohólicas, a favor de la persona moral denominada LA ATUNERÍA DE LOS CURRICANES, S.A. DE C.V., con denominación LOS CURRICANES, por conducto de su representante legal el C. José Ricardo De Gorordo Cantú, en un local ubicado en Avenida Roble número 660 Local W305, Colonia Valle Del Campestre en San Pedro Garza García, Nuevo León.

18.- Copias de Constancias de No Adeudo del Inmueble y de Giro Comercial de la persona moral denominada LA ATUNERÍA DE LOS CURRICANES, S.A. DE C.V., sobre un inmueble ubicado en Avenida Roble número 660 Local W305, Colonia Arboleda, en San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 11-225-005 recibo con número de folio 240/2021 de fecha 07-siete de diciembre de 2021-dos mil veintiuno.

19.- Documento que señala el aforo permitido en el inmueble de donde se solicita la Anuencia Definitiva, siendo de 223-doscientas veintitrés personas.

20.- Visto de fecha 17-dieciséis de diciembre de 2021-dos mil veintiuno e Instructivo notificado en fecha 12-doce de enero de 2022-dos mil veintidós, signados por el Lic. Miguel Gabriel Aguillón Carranza, Director de Control de Inspección, mediante el cual se ordena notificar a la C. FLOR ALEJANDRA GONZÁLEZ LÓPEZ en su carácter de representante legal de la persona moral denominada LA ATUNERÍA DE LOS CURRICANES, S.A. DE C.V., sobre un negocio con giro de restaurante con nombre comercial ATUNERÍA DE LOS CURRICANES, que ha sido admitida su solicitud para anuencia definitiva para la venta y consumo de cerveza,



vinos y licores en envase o botella abierta o al copeo en un establecimiento con giro de restaurante y se registró con el número de expediente administrativo SP-002/2022; ordenando fecha para visita de inspección, fijándola para el día 14-catorce de enero de 2022-dos mil veintidós.

21.- Original de Acta de Inspección Física realizada el día 14-catorce de enero de 2022-dos mil veintidós, siendo las 14:25-catorce horas veinticinco minutos, por el Inspector, Notificador, Ejecutor y Verificador el C. Emmanuel Molina Rocha, adscrito a la Dirección de Control e Inspección del Municipio, quien menciona lo siguiente "...me constituí en el domicilio ubicado en Avenida El Roble número 660, local W305, que se encuentra dentro del Desarrollo Sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "Arboleda", en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, A FIN DE LEVANTAR Acta Circunstanciada de Verificación referente al expediente administrativo número SP-002/2022, promovido por la persona moral denominada LA ATUNERÍA DE LOS CURRICANES, S.A. DE C.V., para obtener Anuencia Definitiva con giro de restaurante, con venta de cerveza, vino y licores, con nombre comercial ATUNERÍA DE LOS CURRICANES; dirigiéndome con una persona quien dijo llamarse Luis Ángel Osorio Estrada quien se identifica con credencial del INE con número de folio 1432924416 quien dijo ser Gerente del lugar en donde me encuentro constituido. Enseguida procedo a hacer constar lo siguiente: Al llegar al restaurante se observa en el área exterior frontal 11 mesas cuadradas chicas, 1 mesa redonda madera, 1 mesa madera en lobby, 2 bancos en lobby, 34 sillas de madera, 1 barra de hostess, 1 barra decorativa en el área de barra en el exterior frontal y lateral se observa 1 barra para expedir bebidas, 2 congeladores 1 hielera (no eléctrica), 3 refrigeradores, 2 tarjas de bateo, 1 refrigerado, 1 cafetera, 1 mostrador central dentro de la barra, 1 pantalla de televisión. En el área exterior lateral o kiosco se observa: 2 mesas rectangulares, 5 mesas cuadradas chicas, 25 sillas de madera, 6 calentadores, 1 carrito de bebidas, 4 periqueras, 1 mesa redonda decorativa de madera y 1 barra de servicio. Al interior del restaurante se observa 1 barra de servicio, 1 cava refrigerada, 4 tv's, 18 mesas cuadradas chicas, 6 mesas periqueras, 2 mesas rectangulares, 67 sillas de madera y 1 sillón. En el área de privado se observa, 2 mesas rectangulares, 1 televisión y 12 sillas de madera. Se observa 1 área de niños inhabilitada que se usa como bodega de mobiliario. En el área de cocina se observa: 1 mesa de trabajo grande, 1 mesa de trabajo para llevar, 2 lava manos, 1 mesa de trabajo mediana, 4 mesas chicas de trabajo (loza), 1 lava tarjas, para escamoché, 2 estantes loza, 2 estufas, 2 planchas, 4 bases frías, 1 mesa de trabajo entre estufas, 5 mesas frías y 3 refrigeradores horizontales en área de estufas y planchas, 1 refrigerados vertical, 1 congelador vertical, 2 Rack, 1 tarja cochambre, 1 batidora, 1 congelador horizontal, 2 refrigerador horizontal, 1 ultra congelador, 1 máquina de hielo, 1 tarja tablajeo, 2 selladores al vacío, 1 horno eléctrico, 1 parrilla, 1 horno carbón, 1 estufón, 2 freidoras. En área de recibo se observa 1 tarja de lavado, 1 mesa de trabajo chica, cámara de refrigeración de 3 x 2 metros y 1 cámara de congelación de 3 x 2 metros. Almacén para refrescos, bebidas alcohólicas, consumibles, limpieza alimentos perecederos y no perecederos, así como condimentos.



Acto continuo y en cumplimiento a lo que preceptúa el numeral 34 del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, procedo a la consulta vecinal, asentando lo siguiente:

VECINOS DE LATERAL DERECHA:

- 1.- Luis Fernando Herrera Hurtado, Fraccionamiento Fuentes de Santa Lucía Apodaca, N.L., identificación IFE folio 117167919, se ostenta como Gerente Bestia Braza Argentina, SI está de acuerdo en la anuencia solicitada.
- 2.- Carlos Alberto Ibarra Ruíz, Calle Fuente Mayor 116 Colonia Estrada, Zapopan Jalisco, identificación INE folio 1479601174, se ostenta como Gerente Restaurante Colmillo, SI está de acuerdo con la anuencia solicitada.
- 3.- Salvador Martínez Becerra, Calle Cañón La Sandía número 238 Fraccionamiento Las Sombrilla Santa Catarina, N.L., identificación IFE folio 2000086592099, se ostenta como Gerente de Restaurante Spuntino, SI está de acuerdo en la anuencia solicitada.
- 4.- Jorge Alfredo Hernández Montero, Calle Montreal 764078 Colonia Lomas de la Silla Guadalupe, N.L., identificación INE folio 1928770310, se ostenta como gerente de Restaurante Bardot, SI está de acuerdo con la anuencia solicitada.

VECINOS DE LATERAL IZQUIERDA:

- 1.- Carlos Enrique Villarreal Treviño, Río Amazonas 1007 Colonia Del Valle San Pedro Garza García, N.L., identificación IFE folio 0387134947579, se ostenta como Atención al Cliente y Operaciones de Plaza Arboleda, SI está de acuerdo con la anuencia solicitada.
- 2.- Terraza Torre 105, se encuentra cerrada. No se recauda firma ya que no es un local y no hay quien reciba.
- 3.- Terraza Torre 105, se encuentra cerrada, no se recauda firma, no hay quien reciba.
- 4.- Terraza Torre 105, se encuentra cerrada, no se recauda firma, no hay quien reciba.

VECINOS DE LADO POSTERIOR:



- 1.- Parte trasera de la plaza, solo se usa carro entradas de servicio de restaurante no hay negocios.
- 2.- Parte trasera de la plaza, solo se usa carro entradas de servicio de restaurante no hay negocios.
- 3.- Parte trasera de la plaza, solo se usa carro entradas de servicio de restaurante no hay negocios.

VECINOS ACERA DE ENFREENTE:

- 1.- Víctor Jaime Gómez Nava, C.A. Dumas número 1013, fraccionamiento Santa Cecilia 6º Sector Apodaca, Nuevo León, identificación INE folio 2216919705, se ostenta como capitán de meseros Pangea, SI está de acuerdo en anuencia solicitada.
- 2.- Eduardo Rafael Chávez Murillo, Fraccionamiento Amarantos Calle Trigo 122 Apodaca, N.L., identificación INE folio 1673803411, se ostenta como Gerente de Señora Tanaka, SI está de acuerdo con anuencia solicitada.
- 3.- Restaurante Doble B Plaza Arboleda, la persona encargada o Gerente quien se identifica como Sergio se negó a firmar.
- 4.- Restaurante La Gran Barra Plaza Arboleda, la persona encargada o Gerente quien se identifica como Sergio se negó a firmar.

De igual forma se hizo constar que NO se encuentran instituciones educativas, iglesias, templos, hospitales ni clínicas de salud a una distancia de 400 metros del lugar en donde se realizó la inspección.

22.- Original de Visto de fecha 26-veintiseis de enero de 2022-dos mil veintidós, que suscribe el Director de Control e Inspección, en donde tiene a bien turnar la solicitud de anuencia definitiva y sus respectivos anexos, para su estudio, análisis, acuerdo y/o dictamen correspondiente a la Comisión de Control e Inspección.

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que esta Comisión de Control e Inspección del Republicano Ayuntamiento, es competente para conocer, estudiar y proponer al Republicano Ayuntamiento, dictamen para la expedición de Anuencia Definitiva de venta de bebidas alcohólicas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción I, 47 y 48 de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León; 38, 39 y 40 de la Ley de Gobierno Municipal para el Estado de Nuevo León, 26, 27 fracciones



IX y X, 28 fracciones IX y X, 29, 35 fracción VIII, y 36 fracción VIII inciso a. del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León así como los artículos y artículos 2 fracción IV, 35, 36 y demás relativos del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. Que la solicitud presentada, reunió los requisitos exigidos por los artículos 47 y 48 de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, así como 29 del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que la Dirección de Control e Inspección procedió a integrar el expediente administrativo número SP-002/2022; asignándosele por la Comisión de Control e Inspección del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el número de dictamen CCI 2021-2024/005-2022/Anuencia.

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

Así mismo el personal adscrito a la Dirección de Control e Inspección, en acatamiento a lo dispuesto por los artículos 10 fracción VIII, 85 y 86 de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, así como el artículo 11 del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, realizó una inspección física del local por el Verificador adscrito a la Dirección de Control e Inspección del Municipio, en el inmueble objeto del presente dictamen; de la cual se levantó acta circunstanciada, mediante la cual se acredita que han quedado cumplidos los requisitos exigidos por los artículos 19 fracción I de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, el 20 y 22 fracción I del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

De igual manera se cumple con el supuesto que señala el artículo 33 fracción VII de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo



para el Estado de Nuevo León, y el artículo 34 del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativa a la consulta de los vecinos colindantes, de donde se desprende que se consultó y solicitó opinión a 07-siete vecinos de los cuales 07-siete SI están de acuerdo en que se otorgue la anuencia solicitada.

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se APRUEBA otorgar la ANUENCIA DEFINITIVA a la persona moral denominada LA ATUNERÍA DE LOS CURRICANES, S.A. DE C.V; por conducto de su apoderada legal la C. FLOR ALEJANDRA GONZÁLEZ LÓPEZ, de un establecimiento con licencia de uso de suelo y de edificación para Restaurante, con nombre comercial ATUNERÍA DE LOS CURRICANES, para la venta de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al copeo, ubicado en Avenida El Roble número 660 Local W305 Colonia Valle del Campestre, en San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. Por este conducto se le informa al propietario que en caso de incumplir con alguna de las condiciones que fueron impuestas en el ACUERDO anterior y en las




CONSIDERACIONES TERCERA y CUARTA, se procederá de conformidad con lo que establecen las disposiciones legales de la materia.

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

CUARTO. Por conducto del C. Secretario del Republicano Ayuntamiento dese el legal y debido cumplimiento al presente acuerdo y notifíquese personalmente a la persona moral denominada LA ATUNERÍA DE LOS CURRICANES, S.A. DE C.V; por conducto de su apoderado legal la C. FLOR ALEJANDRA GONZÁLEZ LÓPEZ, de un establecimiento con giro de restaurante y con nombre comercial ATUNERÍA DE LOS CURRICANES.

ATENTAMENTE.

**San Pedro Garza García, Nuevo León, a 10 de febrero de 2022.
COMISIÓN DE CONTROL E INSPECCIÓN DEL REPUBLICANO
AYUNTAMIENTO.**


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


**C. BRENDA TAFICH LANKENAU
DÉCIMA PRIMERA REGIDORA Y
SECRETARIO DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN**



Martha Reynoso
C. MARTHA MARÍA REYNOSO ELIZONDO
SÍNDICA SEGUNDA Y
VOCAL DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN

DICTAMEN NÚMERO CCI 2021-2024/005-2022/Anuencia



Regidor, C. Javier González Alcántara Cáceres. Es cuanto.

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 CCI 2021-2024/005-2022/ANUENCIA, en los términos expuestos. 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 Ausente

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, encontrándose ausente al momento de la votación el regidor Pedro Lona.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Continuando con el orden del día, le cedo la palabra al Regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, Presidente de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano para la presentación de 3-tres dictámenes.

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Muchas gracias Secretario. Informarles que solamente el regidor Pedro Lona tiene un problema con su conexión y suministros de energía, entonces, está tratando de conectarse. Muchas gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Gracias regidor por el informe.

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Al Republicano Ayuntamiento, se presenta a su consideración el dictamen CODU 2021-2024/514-2022/CASA OBRA NUEVA.



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva

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

A los suscritos integrantes de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 14-catorce de febrero de 2022-dos mil veintidós, la solicitud presentada ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el día 28-veintiocho de abril del año 2021-dos mil veintiuno al C. **ARTEMIO GARCIA GUAJARDO**, relativa a la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/BARDA**, así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, respecto del predio ubicado en la Calzada de los Eucaliptos sin número, entre la calle Calzada de los Sauces y el Límite de la Privada, en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 29-076-031, misma que integró el expediente administrativo número **NCCON-32564-2021**; por lo que se emite el presente dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se mencionan a continuación.

ANTECEDENTES

PRIMERO. El promovente presentó solicitud ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano el día 28-veintiocho de abril del año 2021-dos mil veintiuno, relativa a la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/BARDA**, así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, respecto del predio ubicado en la Calzada de los Eucaliptos sin número, entre la calle Calzada de los Sauces y el Límite de la Privada, en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 29-076-031, misma que integró el expediente administrativo número **NCCON-32564-2021**.

SEGUNDO. La parte promovente y en virtud de que el predio en cuestión se ubica dentro de una *Zona Habitacional de Montaña*, adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva
16 febrero 2022.

- 1



1.- Solicitud formal y escrito de fecha 28 -veintiocho de abril de 2021 -dos mil veintiuno, en los términos de los artículos 318, fracciones II, III y IV, 340, inciso a), y 342, fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

2.- Plano de localización del lote identificado con el expediente catastral número 29-076-031. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

3.- El interés jurídico con el que comparece el C. Artemio García Guajardo, lo acredita mediante copia de la escritura pública número 16,581 -dieciséis mil quinientos ochenta y uno, de fecha 21 -veintiuno del mes de agosto del año 2020 -dos mil veinte, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 136 -ciento treinta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE** celebrado entre y por la C. María Elena Santos Theriot, en su calidad de vendedora, y, entre y por el C. Artemio García Guajardo, en su carácter de comprador del lote de terreno marcado con el número 31 -treinta y uno, de la manzana número 76 -setenta y seis, del Fraccionamiento Las Calzadas Residencial (antes Bosques de San Agustín), ubicado en Antiguo San Agustín, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, teniendo una superficie de **1,125.95 metros cuadrados**, e identificado con el expediente catastral número 29-076-031, con las siguientes colindancias: al Noreste mide 25.72 metros, a colindar con el lote número 30 -treinta, al Suroeste mide 38.34 metros, a colindar con Área Municipal número 16 -dieciséis, al Sureste mide 37.32 metros, a colindar con calle Calzada de los Eucaliptos (antes Bosques de Baviera), y al Noroeste mide en línea curva y en dos tramos: midiendo el primero 34.71 metros y el segundo de 4.64 metros, a colindar con calle Calzada de los Sauces (antes Bosques Boreales Oriente); por lo anterior, la parte vendedora vende a la parte compradora, quien adquiere, libre de gravamen sin reserva ni limitación alguna el inmueble que ha quedado descrito e identificado anteriormente. Misma escritura pública que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1760, volumen: 140, libro: 71, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 16- dieciséis del mes de diciembre del año 2020 -dos mil veinte. Lo anterior de conformidad con el artículo 316, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como, por el artículo 318, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

4.- Copia de la identificación oficial con firma y fotografía del C. Artemio García Guajardo, en su calidad de propietario, consistiendo en la Credencial para Votar, con clave de elector: GRGJAR67061519H000, número interno: 2444032219962, expedida por el Instituto Nacional Electoral, a su nombre. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

5.- Copia de una representación impresa de un CFDI V3.3, folio: 017000001183, tipo de comprobante: I Ingreso, expedida por el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 15 -quince de enero de 2021 -dos mil veintiuno, al C. Artemio García Guajardo, relativo al pago del **Impuesto Predial** del inmueble identificado con el expediente catastral número 29-076-031, ubicado frente a la calle "Calzada de los Eucaliptos L31, M76, Calzadas Residencial, con la

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva
16 febrero 2022.

- 2



que comprueba el C. Artemio García Guajardo haber cumplido con la obligación del pago del Impuesto Predial, por el período de tiempo comprendido del primer al sexto bimestre del año 2021 -dos mil veintiuno, por lo que se asume que este expediente catastral no cuenta con adeudos por dicho concepto. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 316, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y 318, fracción I, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

6.- Presenta **04 -cuatro fotografías** que muestran la situación actual del inmueble identificado con el expediente catastral número 29-076-031. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso i), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

7.- Copia del **comprobante de domicilio** consistente en el recibo de pago oficial, por el servicio de telecomunicaciones, expedido por "Teléfonos de México S.A.B de C.V" por el periodo de facturación del mes de abril del año 2021 -dos mil veintiuno; mediante el cual se acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones (el cual tiene una antigüedad menor a 03 -tres meses). Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso j), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

8.- Presenta **08 -ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos** en el formato oficial, suscritos por el C. Arquitecto Carlos Alberto Ramírez Milán, con cédula profesional número 2574627, expedida por la Dirección General de Profesionales adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de perito responsable del Proyecto y responsable de la Construcción (Obra); así como, por el C. Artemio García Guajardo, en su calidad de propietario del inmueble identificado con el expediente catastral número 29-076-031, ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre la calle Calzada de los Sauces y el Límite de la Calle, en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial. Así mismo, presenta los planos editables en el formato de CD, en AUTOCAD editable. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como, por los artículos 340, inciso c), y 342, fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

9.- Presenta **02 -dos planos topográficos** del lote identificado con el expediente catastral número 29-076-031, que contiene el estudio de pendientes del predio localizado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre la calle Calzada de los Sauces y el Límite de la calle, en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial, identificado con el expediente catastral número 29-076-031, el cual arrojó una pendiente natural del suelo máxima ascendiente del **10.51%**, en su sentido de Norte a Sur, en su colindancia Norte, suscrito por el C. Artemio García Guajardo, en su carácter de propietario, así como, por el C. Arquitecto Carlos Alberto Ramírez Milán, con cédula profesional número 2574627, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública. De igual forma, presenta escrito de fecha 27 -veintisiete del mes de abril del año 2021 -dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Carlos Alberto Ramírez Milán, con cédula profesional número 2574627, expedida por la Dirección General de



Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de **perito responsable del levantamiento topográfico**, practicado al predio ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior en cumplimiento al artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como, por los artículos 340 inciso b), y 342, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación de San Pedro Garza García, Nuevo León.

10.- Escrito de fecha 06 -seis de marzo del año 2021 -dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Carlos Alberto Ramírez Milán con cédula profesional número 2574627 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Proyecto y perito responsable de la Construcción (Obra)**, de obra nueva para una casa habitación unifamiliar, la construcción de muro de contención y la construcción de muro de contención/ barda, a efectuarse en el predio ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre la calle Calzadas de los Sauces y el Límite de la calle en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 29-076-031. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como, por los artículos 340, incisos d) y f), y 342, fracción I, incisos d) y e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

11.- Memoria de Cálculo y Planos Estructurales, fechados el día 19 -diecinueve del mes de noviembre del año 2020 -dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil José Guadalupe Alviso Burgos, con cédula profesional número 11209859, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito también fechado a los 19 -diecinueve días del mes de noviembre de 2020 -dos mil veinte, mediante el cual informa ser el **perito responsable de la Memoria de Cálculo que describe el análisis y diseño estructural** para la construcción de una casa habitación unifamiliar a efectuarse en el predio marcado con el expediente catastral número 29-076-031, ubicado en la manzana número 76, y el lote 031, con frente a la calle Calzada de los Eucaliptos del Fraccionamiento Las Calzadas Residencial (antes Bosques de San Agustín, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y por los artículos 340, incisos e) e i) y 342, fracción II, incisos a) y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

12.- Análisis de Estabilidad de Taludes, fechado a los 28 -veintiocho días del mes de marzo del año 2020- dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil José Ángel Coronado Pérez, con cédula profesional número 6364530, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito de fecha 29 -veintinueve del mes de marzo del 2021- dos mil veintiuno, en el cual informa ser el **perito responsable del Estudio de Estabilidad de Taludes**, en el sitio donde se proyecta la construcción de obra nueva para casa habitación unifamiliar, en el predio identificado con el expediente catastral número 29-076-031, ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial del municipio de San Pedro Garza



García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como, por el artículo 340, inciso n), segundo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

13.- Estudio de Mecánica de Suelos fechado a los 26 –veintiséis días del mes de octubre del año 2020- dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil Juan José Mata Solís, con cédula profesional número 736740, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito también fechado el día 26 -veintiséis del mes de octubre del año 2020 -dos mil veinte, en el cual informa ser **el perito responsable del Estudio de Mecánica de Suelos**, realizado en un terreno donde se pretende la construcción de una casa habitación unifamiliar, en el predio identificado con el expediente catastral número 29-076-031, ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre la calle Calzadas de los Sauces y el Límite de la calle, en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como, por los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

14.- Análisis de Evaluación Geológica fechado a los 28 –veintiocho días del mes de marzo del año 2020 -dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil José Ángel Coronado Pérez, con cédula profesional número 6364530, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito de fecha 29 –veintinueve del mes de marzo del 2021- dos mil veintiuno, en el cual informa ser **el perito responsable del Estudio de Evaluación Geológica**, efectuado en el sitio donde se proyecta la construcción de una casa habitación unifamiliar en el predio marcado con el expediente catastral número 29-076-031, ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como, por los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

15.- Estudio Hidrológico e Hidráulico, fechado el día 29 –veintinueve del mes de marzo del año 2021- dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Civil José Ángel Coronado Pérez, con cédula profesional número 6364530, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito también fechado el día 29 –veintinueve del mes de marzo del año 2021 -dos mil veintiuno, en el cual informa ser **el perito responsable del Estudio Hidrológico** efectuado en el sitio donde se proyecta la construcción de una casa habitación unifamiliar en el predio marcado con el expediente catastral número 29-076-031, ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDÍCTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva
16 febrero 2022.

- 5



como, por los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

16.- En fecha 06 -seis del mes de mayo del año 2021 -dos mil veintiuno, la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, dictó resolución administrativa identificada con el número de oficio: JAFG/SODU/391/2021, dentro del expediente administrativo número: NCCON-32564/2021, para prevenir y requerir al C. Artemio García Guajardo en su calidad de propietario respecto del presente trámite, a fin de que acompañara los documentos necesarios para cumplir con los requisitos establecidos por los artículos 318, 340, y 342, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León; la resolución antes referida fue notificada el día 18—dieciocho del mes de mayo del año 2021 -dos mil veintiuno, entendiéndose la misma, con una persona que dijo llamarse: Artemio García Guajardo, quien se ostentó con el carácter de personas que se busca, plasmando lo solicitado mediante escrito de fecha 09 -nueve del mes de junio del año 2021 —dos mil veintiuno compareció a fin de desahogar la preventiva formulada, sin embargo, del análisis de dicho escrito recibido esa Secretaría en fecha 09 —nueve del mes de junio del año 2021 -dos mil veintiuno y sus anexos se advierte que adjuntó diversa documentación sujeta a revisión interna.

TERCERO. La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano a través de su inspector adscrito, realizó una inspección física al predio de referencia, de la que se desprende lo siguiente:

- *“Fecha Inspección: 30- treinta de abril de 2021- dos mil veintiuno.*

Avance de Obra: “Sin empezar. El uso actual es Lote baldío. El número oficial es 305. El arroyo de calle por Eucaliptos es de 8.10 metros, sin banquetta de ambos lados del predio. El arroyo de calle por De los Sauces es de 8.10 metros, sin banquetta de ambos lados del predio, ver croquis. Se ingresa al sistema dictamen de Inspección y 05 -cinco fotografías.”

CUARTO. El expediente administrativo **NCCON-32564-2021**, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano, votándolo en sentido POSITIVO por unanimidad.

QUINTO. La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano realizó un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa en donde una vez analizadas las constancias por dicha Secretaría, se tuvo que el predio objeto del presente escrito se encuentra en una **ZONA DE MONTAÑA**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50, 51 numeral 15 y 499, así como por el Plano Llave y el Plano número 4, del Reglamento en cita, por lo que al ser atribución de la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, según el artículo 328 fracción I, inciso c) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León antes citado, en fecha 14-catorce de febrero de 2022-dos mil veintidós, se turnó por parte de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud de la parte promovente, y en fecha 16-dieciséis de febrero de 2022-dos mil veintidós, fue sometido a votación por la suscrita Comisión, para que una vez realizado lo anterior, se emita el presente dictamen para ser presentado a consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.



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

CONSIDERACIONES

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

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

TERCERA. Con fundamento en lo previsto por el artículo 424 primer párrafo, numeral 3 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, emitió un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa, por lo que se pone a consideración de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano la presente solicitud, bajo dicho dictamen técnico, mismo que se inserta a continuación:

"DICTAMEN TÉCNICO"

L- DATOS GENERALES:

Fecha de ingreso: 28 -veintiocho de abril del año 2021 -dos mil veintiuno.
No. de expediente Administrativo: NCCON-32564-2021
No. de expediente catastral: 29-076-031
Asunto: **Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, además la Licencia de Construcción de Muro de Contención, también la Licencia de Construcción de Muro de Contención /Barda, así como, la Asignación de Número Oficial.**
Ubicación: Calzada de los Eucaliptos sin número, entre la calle Calzada de los Sauces y el Límite de la Privada, en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
Propietario: ARTEMIO GARCIA GUAJARDO.



Superficie del predio: 1,125.95 metros cuadrados.

Domicilio para oír y recibir notificaciones:

Carretera Santa Rosa Kilómetro 2, en la colonia Santa Rosa del municipio de Apodaca, Nuevo León.

II.- COMPETENCIA:

El predio en cuestión por ubicación pertenece al Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial", mismo que se localiza dentro de la **ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50, 51 numeral 15, y 499, así como, por el "Plano Llave" y el Plano número 4, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que la presente solicitud es competencia del R. AYUNTAMIENTO, en aplicación del numeral 328, fracción I, inciso c), y último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León

III.- DOCUMENTOS:

Por tratarse de un predio ubicado en la **ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA** para la obtención de la licencia solicitada, el peticionario deberá sujetarse al procedimiento establecido por el artículo 424, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, y acompañar los requisitos a que se refiere el artículo 316, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y por los artículos 318, 340, 342, fracciones I y II, y 384, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, y que consisten en lo siguiente:

1.- **Solicitud formal y escrito** de fecha 28 -veintiocho de abril de 2021 -dos mil veintiuno, en los términos de los artículos 318, fracciones II, III y IV, 340, inciso a), y 342, fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

2.- **Plano de localización del lote** identificado con el expediente catastral número 29-076-031. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

3.- **El interés jurídico** con el que comparece el C. Artemio García Guajardo, lo acredita mediante copia de la escritura pública número 16,581 -dieciséis mil quinientos ochenta y uno, de fecha 21 -veintiuno del mes de agosto del año 2020 -dos mil veinte, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 136 -ciento treinta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE** celebrado entre y por la C. María Elena Santos Theriot, en su calidad de vendedora, y, entre y por el C. Artemio García Guajardo, en su carácter de comprador del lote de terreno marcado con el número 31 -treinta y uno, de la manzana número 76 -setenta y seis, del Fraccionamiento Las Calzadas Residencial (antes Bosques de San Agustín), ubicado en Antiguo San Agustín, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, teniendo una superficie de **1,125.95 metros cuadrados**, e identificado con el expediente catastral número 29-076-031, con las siguientes colindancias: al Noreste mide 25.72 metros, a colindar con el lote número 30 -treinta, al Suroeste mide 38.34 metros, **a colindar con Área Municipal número 16 -dieciséis**, al Sureste mide 37.32 metros, a colindar con calle Calzada de los Eucaliptos (antes Bosques de Baviera), y al Noroeste mide en línea curva y en dos tramos: midiendo el primero 34.71 metros y el segundo de 4.64 metros, a colindar con calle Calzada de los Sauces (antes Bosques Boreales Oriente); por lo anterior, la parte vendedora vende a la parte compradora, quien adquiere, libre de gravamen sin reserva ni limitación alguna el inmueble que ha quedado descrito e identificado anteriormente. Misma escritura pública que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1760, volumen: 140, libro: 71, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 16- dieciséis del mes de diciembre del año 2020 -dos mil veinte. Lo anterior de conformidad con el artículo 316, fracción I, de la Ley de

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva
16 febrero 2022.

- 8



Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como, por el artículo 318, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

4.- Copia de la identificación oficial con firma y fotografía del C. Artemio García Guajardo, en su calidad de propietario, consistiendo en la Credencial para Votar, con clave de elector: GRGJAR67061519H000, número interno: 2444032219962, expedida por el Instituto Nacional Electoral, a su nombre. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

5.- Copia de una representación impresa de un CFDI V3.3, folio: 017000001183, tipo de comprobante: I Ingreso, expedida por el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 15 -quince de enero de 2021 -dos mil veintiuno, al C. Artemio García Guajardo, relativo al pago del Impuesto Predial del inmueble identificado con el expediente catastral número 29-076-031, ubicado frente a la calle "Calzada de los Eucaliptos L31, M76, Calzadas Residencial, con la que comprueba el C. Artemio García Guajardo haber cumplido con la obligación del pago del Impuesto Predial, por el período de tiempo comprendido del primer al sexto bimestre del año 2021 -dos mil veintiuno, por lo que se asume que este expediente catastral no cuenta con adeudos por dicho concepto. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 316, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y 318, fracción I, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

6.- Presenta 04 -cuatro fotografías que muestran la situación actual del inmueble identificado con el expediente catastral número 29-076-031. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso i), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

7.- Copia del comprobante de domicilio consistente en el recibo de pago oficial, por el servicio de telecomunicaciones, expedido por "Teléfonos de México S.A.B de C.V" por el periodo de facturación del mes de abril del año 2021 -dos mil veintiuno; mediante el cual se acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones (el cual tiene una antigüedad menor a 03 -tres meses). Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso j), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

8.- Presenta 08 -ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos en el formato oficial, suscritos por el C. Arquitecto Carlos Alberto Ramírez Milán, con cédula profesional número 2574627, expedida por la Dirección General de Profesionales adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de perito responsable del Proyecto y responsable de la Construcción (Obra); así como, por el C. Artemio García Guajardo, en su calidad de propietario del inmueble identificado con el expediente catastral número 29-076-031, ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre la calle Calzada de los Sauces y el Límite de la Calle, en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial. Así mismo, presenta los planos editables en el formato de CD, en AUTOCAD editable. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como, por los artículos 340, inciso c), y 342, fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

9.- Presenta 02 -dos planos topográficos del lote identificado con el expediente catastral número 29-076-031, que contiene el estudio de pendientes del predio localizado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre la calle Calzada de los Sauces y el Límite de la calle, en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial, identificado con el expediente catastral número 29-076-031, el cual arrojó una pendiente natural del suelo máxima ascendiente del 10.51%, en su sentido de Norte a Sur, en su colindancia Norte, suscrito por el C. Artemio García Guajardo, en su carácter de propietario, así como, por el C. Arquitecto Carlos Alberto Ramírez Milán, con cédula profesional



número 2574627, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública. De igual forma, presenta escrito de fecha 27 -veintisiete del mes de abril del año 2021 -dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Carlos Alberto Ramírez Milán, con cédula profesional número 2574627, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de **perito responsable del levantamiento topográfico**, practicado al predio ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior en cumplimiento al artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como, por los artículos 340 inciso b), y 342, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación de San Pedro Garza García, Nuevo León.

10.- Escrito de fecha 06 -seis de marzo del año 2021 -dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Carlos Alberto Ramírez Milán con cédula profesional número 2574627 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Proyecto y perito responsable de la Construcción (Obra)**, de obra nueva para una casa habitación unifamiliar, la construcción de muro de contención y la construcción de muro de contención/ barda, a efectuarse en el predio ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre la calle Calzadas de los Sauces y el Limite de la calle en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 29-076-031. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como, por los artículos 340, incisos d) y f), y 342, fracción I, incisos d) y e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

11.- Memoria de Cálculo y Planos Estructurales, fechados el día 19 -diecinueve del mes de noviembre del año 2020 -dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil José Guadalupe Alviso Burgos, con cédula profesional número 11209859, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito también fechado a los 19 -diecinueve días del mes de noviembre de 2020 -dos mil veinte, mediante el cual informa ser el **perito responsable de la Memoria de Cálculo que describe el análisis y diseño estructural** para la construcción de una casa habitación unifamiliar a efectuarse en el predio marcado con el expediente catastral número 29-076-031, ubicado en la manzana número 76, y el lote 031, con frente a la calle Calzada de los Eucaliptos del Fraccionamiento Las Calzadas Residencial (antes Bosques de San Agustín, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y por los artículos 340, incisos e) e i) y 342, fracción II, incisos a) y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

12.- Análisis de Estabilidad de Taludes, fechado a los 28 -veintiocho días del mes de marzo del año 2020- dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil José Ángel Coronado Pérez, con cédula profesional número 6364530, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito de fecha 29 -veintinueve del mes de marzo del 2021- dos mil veintiuno, en el cual informa ser el **perito responsable del Estudio de Estabilidad de Taludes**, en el sitio donde se proyecta la construcción de obra nueva para casa habitación unifamiliar, en el predio identificado con el expediente catastral número 29-076-031, ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como, por el artículo 340, inciso n), segundo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

13.- Estudio de Mecánica de Suelos fechado a los 26 -veintiséis días del mes de octubre del año 2020- dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil Juan José Mata Solís, con cédula profesional número 736740, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito también fechado



el día 26 -veintiséis del mes de octubre del año 2020 -dos mil veinte, en el cual informa ser el **perito responsable del Estudio de Mecánica de Suelos**, realizado en un terreno donde se pretende la construcción de una casa habitación unifamiliar, en el predio identificado con el expediente catastral número 29-076-031, ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre la calle Calzadas de los Sauces y el Límite de la calle, en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como, por los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

14.- Análisis de Evaluación Geológico fechado a los 28 -veintiocho días del mes de marzo del año 2020 -dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil José Ángel Coronado Pérez, con cédula profesional número 6364530, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito de fecha 29 -veintinueve del mes de marzo del 2021- dos mil veintiuno, en el cual informa ser el **perito responsable del Estudio de Evaluación Geológico**, efectuado en el sitio donde se proyecta la construcción de una casa habitación unifamiliar en el predio marcado con el expediente catastral número 29-076-031, ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como, por los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

15.- Estudio Hidrológico e Hidráulico, fechado el día 29 -veintinueve del mes de marzo del año 2021- dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Civil José Ángel Coronado Pérez, con cédula profesional número 6364530, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito también fechado el día 29 -veintinueve del mes de marzo del año 2021 -dos mil veintiuno, en el cual informa ser el **perito responsable del Estudio Hidrológico** efectuado en el sitio donde se proyecta la construcción de una casa habitación unifamiliar en el predio marcado con el expediente catastral número 29-076-031, ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como, por los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

16.- En fecha 06 -seis del mes de mayo del año 2021 -dos mil veintiuno, esta Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, dictó la resolución administrativa identificada con el número de oficio: JAFG/SODU/391/2021, dentro del expediente administrativo número: NCCON-32564/2021, para prevenir y requerir al C. Artemio García Guajardo en su calidad de propietario respecto del presente trámite, a fin de que acompañara los documentos necesarios para cumplir con los requisitos establecidos por los artículos 318, 340, y 342, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León:

1. Deberá realizar adecuaciones en el plano del proyecto presentado, para lo cual será necesario acudir a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en virtud de recibir el plano con las modificaciones requeridas y posteriormente presentar un juego de 08- ocho copias, firmadas en original, adjuntando a esto el archivo electrónico en CD; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 340 inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo De San Pedro Garza García Nuevo León.
2. Deberá presentar dos planos topográficos; 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; en virtud de

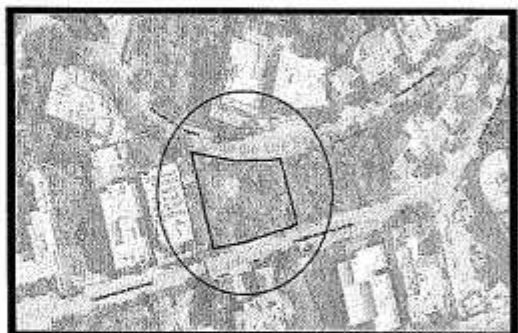


precisar lo solicitado; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 340 inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.

- 3. *Las demás que para tal efecto se señalen en el artículo 318 del presente Reglamento y demás leyes aplicables o disposiciones administrativas de carácter general que expida el Ayuntamiento; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 340 inciso q) y 353 inciso i) y j); del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.*

La resolución antes referida fue notificada el día 18 –dieciocho del mes de mayo del año 2021 –dos mil veintiuno, entendiéndose la misma, con una persona que dijo llamarse: Artemio García Guajardo, quien se ostentó con el carácter de personas que se busca, plasmando lo solicitado mediante escrito de fecha 09 -nueve del mes de junio del año 2021 –dos mil veintiuno compareció a fin de desahogar la preventiva formulada, sin embargo, del análisis de dicho escrito recibido por esta Secretaría en fecha 09 –nueve del mes de junio del año 2021 –dos mil veintiuno y sus anexos se advierte que adjuntó diversa documentación sujeta a revisión interna.

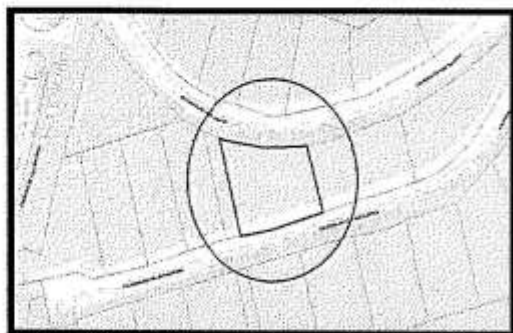
IV.- INSPECCIÓN FÍSICA:



- **Fecha Inspección:** 30- treinta de abril de 2021- dos mil veintiuno.

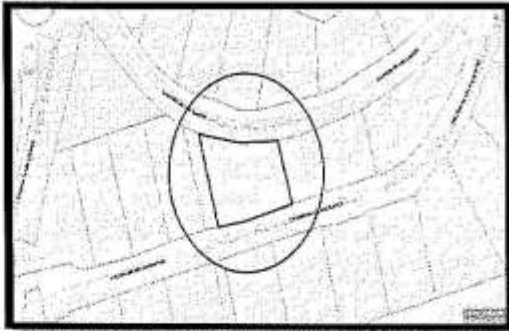
Avance de Obra: "Sin empezar. El uso actual es Lote baldío. El número oficial es 305. El arroyo de calle por Eucaliptos es de 8.10 metros, sin banquetta de ambos lados del predio. El arroyo de calle por De los Sauces es de 8.10 metros, sin banquetta de ambos lados del predio, ver croquis. Se Ingresa al sistema dictamen de Inspección y 05 -cinco fotografías."

V.- ZONIFICACIÓN Y DENSIDAD:



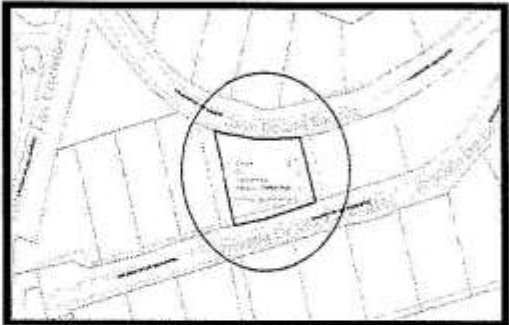
Plano E1 de Zonificación Primaria.

*Conforme con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su **Plano E1 de Zonificación Primaria**, y de conformidad con el artículo 14 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el predio identificado con el expediente catastral número 29-076-031, se sitúa por ubicación en un **Area Urbana**.*



Plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo.

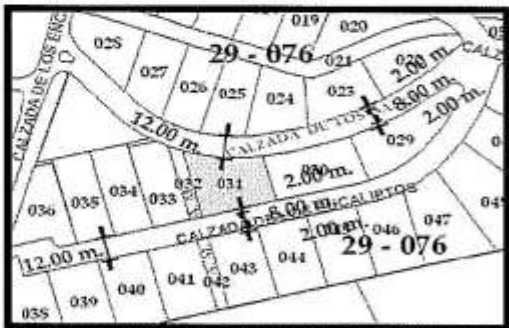
De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su **Plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo**, el predio identificado con el expediente catastral número 29-076-031, se ubica en una Zona con uso del suelo Habitacional clasificada como **"Habitacional Unifamiliar I"**, dentro de la **Zona Habitacional de Montaña**.



Plano E3 de Densidades Habitacionales y CUS Máximo.

De acuerdo con el **Plano E3 de Densidades Habitacionales y CUS Máximo**, así como, con lo dispuesto por los artículos 36 y 54 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el predio identificado con el expediente catastral número 29-076-031, cuenta con una densidad habitacional neta para uso habitacional unifamiliar en área urbana con tipo de densidad **"C Baja"** que permite hasta una vivienda por hectárea bruta, con una superficie mínima por lote de **400.00 metros cuadrados**.

VI.- ALINEAMIENTO VIAL:



"El alineamiento vial para la Calzada de los Eucaliptos y la Calzada de los Sauces es de 12.00 metros con arroyo vial de 8.00 metros y banquetas de 2.00 metros de ancho a ambos lados. No tiene afectación."

VII.- CONCEPTOS:

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

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

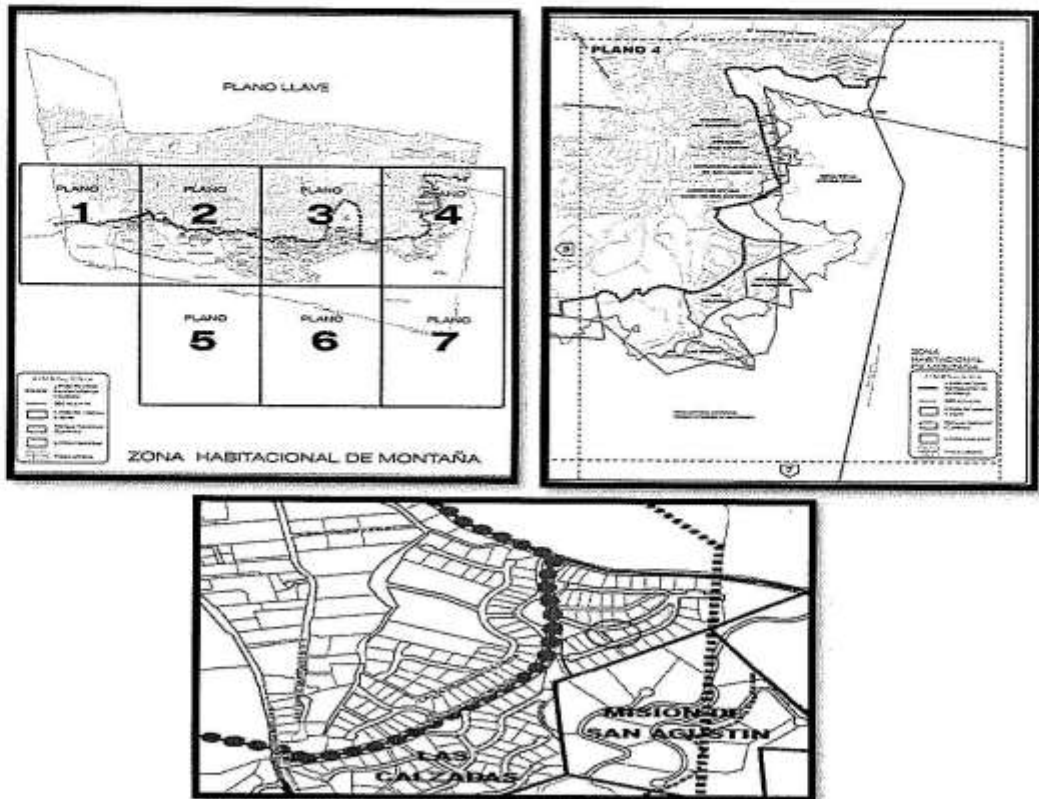


de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2, fracción CIV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

VIII.- PLANOS DE ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA:

El predio identificado con el expediente catastral número 29-076-031, pertenece por ubicación al Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial", del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50 y 51, número 15, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la referida parte o área del Fraccionamiento Las Calzadas Residencial se localiza dentro de la Zona Habitacional de Montaña; así mismo, el artículo 499 del Reglamento Municipal multicitado, delimita la Zona Habitacional de Montaña gráficamente mediante el denominado "Plano Llave" y sus planos respectivos, en el presente caso el Plano número 4 contenido en la disposición antes invocada; ordinales que en relación ubican al predio de referencia dentro de la Zona Habitacional de Montaña, según se ilustra de la siguiente manera:



Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

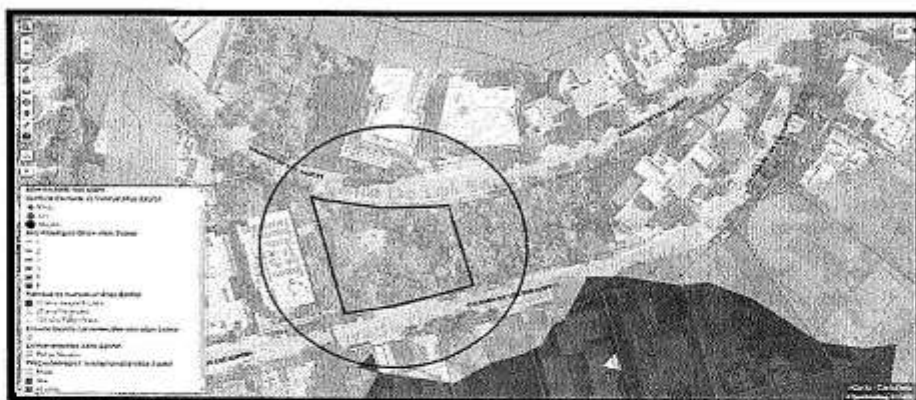
DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva
16 febrero 2022.

[Handwritten signature]
- 14



IX.- ZONA DE RIESGO:

El Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, sitúa por ubicación al inmueble identificado con el expediente catastral número 29-076-031, en una Zona que no presenta reporte de Riesgo Geológico, así como, que se ubica en una Zona que no presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico.



DICTÁMENES DE INGENIERÍAS:

Dictámenes de Ingenierías elaborados de manera individual por la Coordinación de Ingenierías adscrita a la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, en fecha 26 -veintiséis de mayo y 28 -veintiocho de julio, ambos del año 2021 -dos mil veintiuno, bajo el oficio número: CI-AJCV-105/CHU/MAY-2021 y CI-AJCV-164/CHU/JUL-2021, respectivamente, detectan que el predio en cuestión NO presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico NI presenta reporte de Riesgo Geológico.

Cabe señalar que, dentro de los Dictámenes de Ingenierías se señalan los estudios y las medidas de mitigación aplicables, el cual se describe en el Apartado XI del presente Dictamen Técnico.

X.- ANÁLISIS DE LO SOLICITADO:

Lo solicitado actualmente consiste en la Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, además la Licencia de Construcción de Muro de Contención y Muro de Contención (Alberca), también la Licencia de Construcción de Muro de Contención/Barda, así como, la Asignación de Número Oficial, en el predio identificado con el expediente catastral número 29-076-031.

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

Ahora bien, como se indicó en el punto que antecede, el predio en cuestión por ubicación pertenece al Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial", mismo que se localiza dentro de la **ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50, 51 numeral 15, y 499, así



como, por el "Plano Llave" y el Plano número 4, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Por lo que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 355, 356, 357 y 358, todos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el interesado presentó los siguientes estudios, en los cuales señala, además, las medidas de mitigación aplicables:

ESTUDIOS:

- a) Memoria de Cálculo.
- b) Análisis de Estabilidad de Taludes.
- c) Estudio de Mecánica de Suelos.
- d) Análisis de Evaluación Geológico
- e) Estudio Hidrológico e Hidráulico.

MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE RIESGOS:

* **ANEXO DE CONSTRUCCIÓN:**

- **Se deberá cumplir con las indicaciones del Ing. Civil José Ángel Coronado Pérez con número de cédula profesional 6364530 en relación a su Estudio de Estabilidad de Taludes; en el cual se concluye que los Taludes cumplen con el Factor de Seguridad Mayor a 1.5; sin embargo, con tiempos prolongados, los cortes serán protegidos de manera temporal con concreto lanzado y reforzados con malla de triple torsión.**

(Con base al artículo 269 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León, se deberá cumplir con lo siguiente: **"...en todo momento de la existencia de cada Talud desde la excavación ó corte hasta su contención definitiva, se debe contar con la supervisión del responsable de la propuesta del estudio de Estabilidad de Taludes, ó de otro ingeniero especialista en geotecnia; con el fin de darle seguimiento a todos y cada uno de los puntos indicados en dicho estudio."** Lo anterior con la intención de reducir los riesgos de derrumbes ó deslaves que puedan ocasionar pérdidas materiales y humanas.)

* **GENERALES DE CONSTRUCCIÓN:**

- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia y del Laboratorio de Mecánica de Suelos en todo momento de la construcción, en su etapa de Cimentación.
- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Estructuras en todo momento de la construcción; desde su etapa de Cimentación hasta el término de la construcción de la Estructura.

En relación con lo establecido por los artículos 355, 356, 357 y 358, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, esta Secretaría cuenta con un área de coordinación de ingenierías, la cual revisa la Memoria de Cálculo, el Análisis de Estabilidad de Taludes, el Estudio de Mecánica de Suelos, el Análisis de Evaluación Geológico, y el Estudio Hidrológico e Hidráulico, presentados por el interesado en cumplimiento de lo establecido por los artículos 340, incisos e) e i), y 342, fracción II, Incisos a) y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismos estudios que se encuentran elaborados por Ingenieros especialistas de la materia; esto a efecto de que el interesado cumpla con las medidas de mitigación que correspondan.

XI.- DICTÁMENES DE INGENIERÍAS EXPEDIDOS POR LA COORDINACIÓN DE INGENIERÍAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL URBANO DE ESTA SECRETARÍA:



En atención a los referidos estudios, la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, a través de la Coordinación de Ingenierías, elaboró de manera individual los Dictámenes de Ingenierías respectivos, con número de oficio: CI-AJCV-105/CHU/MAY-2021 y CI-AJCV-164/CHU/JUL-2021, en fecha 26 -veintiséis de mayo del año 2021 -dos mil veintuno, y 28 -veintiocho de julio de 2021- dos mil veintuno, de la siguiente manera:

- Oficio: CI-AJCV-105/CHU/MAY-2021

**"DICTAMEN DE INGENIERÍAS
(Incompleto; Ver Conclusiones)**

ASUNTO.- Revisión de Ingenierías para el Proyecto: Licencia de Construcción de Casa Habitación Unifamiliar (Obra Nueva), Muros de Contención, Barda, y Asignación de Número Oficial (con Expediente Administrativo NCCON-36564/2021); en una superficie de terreno de 1,125.95m² y con 832.96m² de construcción, con una pendiente máxima del terreno de 10.65%.

UBICACIÓN.- Calz. de los Eucaliptos s/n Fracc. Las Calzadas Residencial; con número de expediente catastral 29-076-031; del municipio de San Pedro Garza García, N. L.

PROPIETARIO(S) - Artemio García Guajardo.

NIVEL	ÁREA AUTORIZADA	ÁREA MODIFICADA	ÁREA POR DEMOLER	ÁREA POR CONSTRUIR	TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
SÓTANO	0	0	0	248.17 M2	248.17 M2	---
PL BAJA	0	0	0	274.16 M2	274.16 M2	---
PL ALTA	0	0	0	310.63 M2	310.63 M2	---
TOTAL	0	0	0	832.96 M2	832.96 M2	---

NOTA: Toda la información anterior está basada en el "Proyecto de Ingreso" en formato de Plano Oficial, la cual está sujeta a revisión por el Dictaminador correspondiente. Cabe mencionar que cualquier cambio de información que no signifique un cambio en la naturaleza del Proyecto de Ingreso, así como la reducción de áreas de construcción por cumplimiento de lineamientos, NO se consideran motivos suficientes para hacer cambios en los estudios de ingeniería (anexos al proyecto) por lo que NO amerita un cambio del presente Dictamen de la Coordinación de Ingenierías de esta Secretaría.

ANTECEDENTES:

- El día 18 de Mayo del 2021 se recibió el expediente NCCON-32564/2021 por medio del oficio No. CGL/CHU/050/2021.
- El día 26 de Mayo del 2021 se realiza el presente Dictamen de Ingenierías.

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

HIDROLÓGICO:



Estudio realizado por el Ing. Civil José Ángel Coronado Pérez; con número de cédula profesional 6364530 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- Dado el tamaño del proyecto, se procede a utilizar como tiempo de concentración el valor mínimo estipulado en la regulación nacional 5:00 minutos, dicho valor se toma como la duración de la tormenta de diseño.
- De acuerdo a las condiciones antes mencionadas, se determinaron los caudales en estado actual y posteriormente al desarrollo del proyecto, obteniendo los siguientes valores; **condición actual: 26LPS vs condición futura 55LPS**, generándose una diferencia o incremento de **29LPS**.
- Mediante a la visita realizada al predio en estudio se determinó que actualmente la escorrentía del terreno se moviliza por la superficie del mismo hasta el frente del terreno y posteriormente sobre los derechos de paso existentes.
- De acuerdo a la revisión del Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León se determinó que el predio en estudio se encuentra libre de Zonas de Riesgo Hidrometeorológico, encontrándose en el nacimiento de una pequeña cuenca, además de encontrarse derechos de paso pluviales.
- La pendiente de la superficie constituye un factor importante, puesto que la inclinación pronunciada favorece el desalojo de los escurrimientos, evitando la acumulación de los mismos, se recomienda colocar drenes franceses cuando los muros colindantes a la vivienda, ya que se simplifica la eliminación de excesos de humedad que pudiese deteriorar las estructuras.
- Para el manejo final de los escurrimientos generados en las techumbres se propone utilizar **bajantes pluviales con diámetros variables de 4" a 6" de diámetro**, de acuerdo al área de aportación y basados en los cálculos realizados.

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

GEOLÓGICO:

Estudio realizado por el Ing. Civil José Ángel Coronado Pérez; con número de cédula profesional 6364530 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- El área de estudio se encuentra ubicado en el municipio de San Pedro Garza García, al Norte de la Sierra Madre Oriental, al Suroeste del Cerro del Mirador, al Sureste del Cerro de la Corona el cual es la estructura geológica más cercana; y conformada principalmente por una estratigrafía de lutita, y material coluvión.
- Durante la verificación del área de estudio se observó que el terreno presenta una topografía suave con una inclinación del terreno de bajo riesgo.
- Localmente el predio de estudio presenta unas arcillas de olor café claro a marrón, subyaciendo bajo esta capa de material se encuentra lutita de Formación Méndez. Las características vistas en campo fueron de una roca lutítica muy fracturada de color café verdoso a marrón.
- Si los cortes se llegaran a dejar un tiempo prolongado se recomienda que previo al armado de los muros de contención, los cortes sean protegidos de manera temporal con concreto lanzado y malla triple torsión.

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

MECÁNICA DE SUELOS:

Estudio realizado por el Ing. Civil Juan José Mata Solís; con número de cédula profesional 736740 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- El número de sondeos (en este caso 1 sondeo a una profundidad máxima de 2.40m) y recuperación de muestras se fundamentó en las características peculiares del proyecto, condiciones topográficas y de áreas del predio.
- La estratigrafía del predio en estudio se describe a continuación:

Sondeo N° 1

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva
16 febrero 2022.

- 18



- Almendrilla con un espesor de 2.20m.
- Luita (Roca Material TIPO III) con un espesor 0.20m.
- La cimentación será a base de Zapatas Aisladas con una profundidad de desplante de 2.40m y una capacidad de carga admisible 4.90 kg/cm².

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

ESTABILIDAD DE TALUDES:

Estudio realizado por el Ing. Civil José Ángel Coronado Pérez; con número de cédula profesional 6364530 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- En el proyecto arquitectónico proporcionado se muestra un Corte Longitud A-A' y Transversal B-B' en donde se aprecian cortes de 3.5m y 2.5 para el Corte Longitudinal A-A'. Corte Transversal B-B'. muestra cortes de 3.0 Y 3.5.
- Cabe mencionar que los cortes presentan alturas de muy poca consideración, es decir, alturas por debajo de los 4.0m. por otro lado, es de suma importancia que los cortes no se dejen expuestos un tiempo prolongado a que la erosión y cambios climatológicos pueden llegar bajar las propiedades de la roca y/o material.
- Por tal motivo, previo al armado del muro de contención no será necesario estabilizar los cortes, siempre y cuando se haga de forma rápida y respetando en todo momento las alturas de los cortes mostrados en el proyecto arquitectónico.

NOTA: Este Estudio NO puede ser evaluado, debido a que se analiza para un proyecto con cortes máximos de 3.50m, mientras que el proyecto presentado muestra cortes máximas de 5.20m (mas la Cimentación). Por lo que se deberá presentar el análisis (memoria de cálculo) del Talud máximo del proyecto presentado (5.20m mas Cimentación), firmado en todas y cada una de sus hojas, anexando Carta Responsiva y copia de la Cédula Profesional del perito responsable.

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada **NO cumple con los requerimientos de Estabilidad de Taludes**.

ESTRUCTURAL:

Estudio realizado por el Ing. Civil José Guadalupe Alviso Burgos; con número de cédula profesional 11209859 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

Este proyecto se diseñó a base de Estructura de Concreto Hidráulico con resistencia a la compresión $f'c=250kg/cm^2$; reforzado con varillas de acero corrugado con esfuerzo de fluencia $f_y=4,200kg/cm^2$.

- La Cimentación está diseñada a base de Zapatas Aisladas unidas con Trabes de Cimentación y Muros de Contención en "T" invertida de concreto sólido. Todo de concreto reforzado con las especificaciones antes mencionadas.

-**MC-1:** Muro de Contención de Concreto Sólido con sección geométrica en "T" invertida con altura de pantalla de 4.50m, con espesor de muro variable de 0.20m a 0.30m, ancho de zapata de 2.90m y peralte de 0.30m, arriostrado a losa de sótano, en la parte alta de localiza muro a base de block relleno de concreto hidráulico y en la parte baja unido a firme.

- La Estructura está compuesta por Columnas y Vigas. Todo de concreto reforzado con las especificaciones antes mencionadas.

- Y las Losas están diseñadas en una dirección a base de Reticula Celulada con Nervaduras y Patín de Compresión. Todo de concreto reforzado con las especificaciones antes mencionadas y aligeradas con Barroblock.



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

CONCLUSIONES

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

1. **El Estudio de ESTABILIDAD DE TALUDES, NO puede ser evaluado, debido a que se analiza para un proyecto con cortes máximos de 3.50m, mientras que el proyecto presentado muestra cortes máximos de 5.20m (mas la Cimentación). Por lo que se deberá presentar el análisis (memoria de cálculo) del Talud máximo del proyecto presentado (5.20m mas Cimentación), firmado en todas y cada una de sus hojas, anexando Carta Responsiva y copia de la Cédula Profesional del perito responsable.**
2. **De acuerdo al anterior (1) del presente Dictamen de Ingenierías, los estudios presentados se consideran *INCOMPLETOS.**

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

(Con base al artículo 269 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León, se deberá cumplir con lo siguiente: "...en todo momento de la existencia de cada Talud desde la excavación ó corte hasta su contención definitiva, se debe contar con la supervisión del responsable de la propuesta del estudio de Estabilidad de Taludes, ó de otro ingeniero especialista en geotecnia; con el fin de darle seguimiento a todos y cada uno de los puntos indicados en dicho estudio." Lo anterior con la intención de reducir los riesgos de derrumbes ó deslaves que puedan ocasionar pérdidas materiales y humanas.)

***RECOMENDACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN:**

- **Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia y del Laboratorio de Mecánica de Suelos en todo momento de la construcción, en su etapa de Cimentación.**
- **Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Estructuras en todo momento de la construcción; desde su etapa de Cimentación hasta el término de la construcción de la Estructura.**

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Artículo 179.- Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio, así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección.

Artículo 357.- Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.

Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

Art. 273.- El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el perito responsable de la obra serán corresponsables de la correcta ejecución y de la solución aplicada a los riesgos en los



taludes de corte o excavación a un lote o predio, siendo exclusivamente de su responsabilidad la decisión de aplicar determinado método o técnica, así como de los materiales utilizados, para la realización de la obra."

- **Oficio:** CI-AJCV-164/CHU/JUL-2021

DICTAMEN DE INGENIERÍAS
(Completo; 2ª Revisión)

ASUNTO.- Revisión de Ingenierías para el Proyecto: Licencia de Construcción de Casa Habitación Unifamiliar (Obra Nueva), Muros de Contención, Barda, y Asignación de Número Oficial (con Expediente Administrativo NCCON-32564/2021); en una superficie de terreno de 1,125.95m² y con 832.96m² de construcción, con una pendiente máxima del terreno de 10.66%.

UBICACIÓN.- Calz. De los Eucaliptos s/n Fracc. Las Calzadas Residencial; con número de expediente catastral 29-076-031; del municipio de San Pedro Garza García, N.L.

PROPIETARIO(S).- Artemio García Guajardo.

NIVEL	ÁREA AUTORIZADA	ÁREA MODIFICADA	ÁREA POR DEMOLER	ÁREA POR CONSTRUIR	TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
SÓTANO	0	0	0	248.17 M2	248.17 M2	---
PL BAJA	0	0	0	274.16 M2	274.16 M2	---
PL ALTA	0	0	0	310.63 M2	310.63 M2	---
TOTAL	0	0	0	832.96 M2	832.96 M2	---

NOTA: Toda la información anterior está basada en el "Proyecto de Ingreso" en formato de Plano Oficial (y Topográfico), la cual está sujeta a revisión por el Dictaminador correspondiente. Cabe mencionar que cualquier cambio de información que no signifique un cambio en la naturaleza del Proyecto de Ingreso, así como la reducción de áreas de construcción por cumplimiento de lineamientos, NO se consideran motivos suficientes para hacer cambios en los estudios de ingeniería (anexos al proyecto) por lo que NO amerita un cambio del presente Dictamen de la Coordinación de Ingenierías de esta Secretaría.

ANTECEDENTES:

- El 26 de Mayo del 2021, por oficio CI-AJCV-105/CHU/MAY-2021, los estudios Hidrológico, Geológico, Mecánica de Suelos y Estructural se dictaminaron Completos; por la **ESTABILIDAD DE TALUDES**, se dictaminó **INCOMPLETO**. Por lo que se presentan los documentos necesarios para su revisión y dictamen.
- El día 24 de Junio del 2021 se recibió el expediente NCCON-32564/2021 por medio del oficio No. CGL/CHU/074/2021.
- El día 28 de Julio del 2021 se realiza el presente Dictamen de Ingenierías.

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

**ESTABILIDAD DE TALUDES: (1ª Revisión)**

Estudio realizado por el Ing. Civil José Ángel Coronado Pérez; con número de cédula profesional 6364530 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

NOTA: Este Estudio NO pudo ser evaluado, debido a que se analiza para un proyecto con cortes máximos de 3.50m, mientras que el proyecto presentado muestra cortes máximos de 5.20m (mas la Cimentación). Por lo que se deberá presentar el análisis (memoria de cálculo) del Talud máximo del proyecto presentado (5.20m mas Cimentación), firmado en todas y cada una de sus hojas, anexando Carta Responsiva y copia de la Cédula Profesional del perito responsable.

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada NO cumplió con los requerimientos de Estabilidad de Taludes. (1ª Revisión)

NOTA: Se realizaron correcciones en los Niveles del Proyecto (arquitectónico y terreno natural). Por lo tanto, este estudio de Estabilidad de Taludes se revisó nuevamente, concluyendo que, efectivamente, los Taludes formados son menores de 3.5m de altura.

ESTABILIDAD DE TALUDES: (2ª Revisión)

Estudio realizado por el Ing. Civil José Ángel Coronado Pérez; con número de cédula profesional 6364530 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- En el proyecto arquitectónico proporcionado se muestra un Corte Longitud A-A' y Transversal B-B' en donde se aprecian cortes de 3.5m y 2.5 para el Corte Longitudinal A-A'. Corte Transversal B-B'. muestra cortes de 3.0 Y 3.5.
- Dado como resultado un Factor de Seguridad de:
 - Corte Longitudinal A-A' Lado Izquierdo con Factor de Seguridad de 1.903 Aceptable.
 - Corte Longitudinal A-A' Lado Derecho con Factor de Seguridad de 2.753 Aceptable.
 - Corte Longitudinal B-B' Lado Izquierdo con Factor de Seguridad de 2.482 Aceptable.
 - Corte Longitudinal B-B' Lado Derecho con Factor de Seguridad de 2.010 Aceptable.
- Cabe mencionar que el sistema de Estabilización cumple con el Factor de Seguridad el cual es Mayor a 1.5.
- Cabe mencionar que los cortes presentan alturas de muy poca consideración, es decir, alturas por debajo de los 4.0m. por otro lado, es de suma importancia que los cortes no se dejen expuestos un tiempo prolongado a que la erosión y cambios climatológicos pueden llegar bajar las propiedades de la roca y/o material.
- Por tal motivo, previo al armado del muro de contención no será necesario estabilizar los cortes, siempre y cuando se haga de forma rápida y respetando en todo momento las alturas de los cortes mostrados en el proyecto arquitectónico.
- Si los cortes se llegaran a dejar un tiempo prolongado se recomienda que previo al armado de los muros de contención, los cortes sean protegidos de manera temporal con concreto lanzado y malla de triple torsión.

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada SI cumple con los requerimientos de Estabilidad de Taludes. (2ª Revisión)

CONCLUSIONES

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

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

***NOTA:** Con base a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Capítulo Quinto (Resiliencia Urbana), así como al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo



León (Primera Etapa), ambos vigentes; se determina que el presente proyecto de construcción NO está identificado con Riesgo Hidrometeorológico ni Geológico.

***ANEXO DE CONSTRUCCIÓN:**

- Se deberá cumplir con las indicaciones del Ing. Civil José Ángel Coronado Pérez con número de cédula profesional 6364530 en relación a su Estudio de Estabilidad de Taludes; en el cual se concluye que los Taludes cumplen con el Factor de Seguridad Mayor a 1.5; sin embargo, con tiempos prolongados, los cortes serán protegidos de manera temporal con concreto lanzado y reforzados con malla de triple torsión.

(Con base al artículo 269 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León, se deberá cumplir con lo siguiente: "...en todo momento de la existencia de cada Talud desde la excavación ó corte hasta su contención definitiva, se debe contar con la supervisión del responsable de la propuesta del estudio de Estabilidad de Taludes, ó de otro ingeniero especialista en geotecnia; con el fin de darle seguimiento a todos y cada uno de los puntos indicados en dicho estudio." Lo anterior con la intención de reducir los riesgos de derrumbes ó deslaves que puedan ocasionar pérdidas materiales y humanas.)

***RECOMENDACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN:**

- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia y del Laboratorio de Mecánica de Suelos en todo momento de la construcción, en su etapa de Cimentación.
- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Estructuras en todo momento de la construcción; desde su etapa de Cimentación hasta el término de la construcción de la Estructura.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Artículo 179.- Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio, así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección.

Artículo 357.- Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.

Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

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

XII.- DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO:

DATOS DE CONSTRUCCIÓN

Área por CONSTRUIR..... 832.96 metros cuadrados.

Muro de Contención95.92 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.

Muro de Contención (Alberca).....24.00 metros lineales con altura máxima de 1.50 metros.

Muro de Contención/ Barda..... 122.73 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva
16 febrero 2022.

- 23



Planta o Nivel	Área Total	Descripción
Área Planta Sótano 1er. Nivel	248.17 m ²	Cochera techada, cuarto de servicio, elevador, triques, lavandería escaleras ascendentes a planta segundo nivel (planta baja).
Área Planta 2do. Nivel (Planta Baja)	274.16 m ²	Escaleras ascendentes a tercer nivel y descendentes a primer nivel, elevador, recibidor, family room con dos medios baños, área de asador, cocina, sala comedor; jardín, alberca.
Área Planta 3er. Nivel (Planta Alta)	310.63 m ²	Escaleras descendentes a planta segundo nivel (planta baja), estancia familiar, elevador, recamara 2 con baño y vestidor, recamara principal con baño completo y vestidor, balcón semi-cubierto, recamara 3 con baño completo y vestidor, balcón cubierto, blancos, sink y área de gimnasio.
Total:	832.96 m²	Construcción cerrada: 650.96 m²; Cochera techada: 182.00 m²; Construcción abierta: 233.29 m².

ANÁLISIS DE ÁREA DE CESIÓN DE ÁREA MUNICIPAL:

Con relación al expediente administrativo número NCCON-32564/2021, y a fin de que se analice y determine si el lote objeto del mencionado trámite, ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre la calle Calzada de los Sauces y el Límite de la Privada, en el Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial" del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el expediente catastral número 29-076-031, y cuenta con una superficie de 1,125.95 metros cuadrados forma parte de un fraccionamiento autorizado, o debe cumplir con la obligación de cesión de área municipal contemplada por el artículo 212, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, lo anterior debido a la solicitud de la Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, además la Licencia de Construcción de Muro de Contención y Muro de Contención (Alberca), también la Licencia de Construcción de Muro de Contención/Barda, así como, la Asignación de Número Oficial, en el predio de referencia, propiedad del C. Artemio García Guajardo.

Al respecto, el C. Artemio García Guajardo en su carácter de propietario del lote de terreno marcado con el número 31 -treinta y uno, de la manzana número 76 -setenta y seis, del Fraccionamiento Las Calzadas Residencial (antes Bosques de San Agustín), ubicado en Antigua San Agustín, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, teniendo una superficie de 1,125.95 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral número 29-076-031, con las siguientes colindancias: al Noreste mide 25.72 metros, a colindar con el lote número 30 -treinta, al Suroeste mide 38.34 metros, a colindar con Área Municipal número 16 -dieciséis, al Sureste mide 37.32 metros, a colindar con calle Calzada de los Eucaliptos (antes Bosques de Baviera), y al Noroeste mide en línea curva y en dos tramos: midiendo el primero 34.71 metros y el segundo de 4.64 metros, a colindar con calle Calzada de los Sauces (antes Bosques Boreales Oriente), presenta los siguientes documentales:

- Plano que es parte complementaria de la resolución de fecha 09 -nueve del mes de diciembre del año 2004 -dos mil cuatro, con número de oficio: JIBV/JSEDU/2059/2004, expedida dentro del expediente administrativo número: FAV-11028/2004, relativa a la Autorización de Transmisión de la Propiedad de los Lotes de Modificación "Las Calzadas Residencial", consistente en la modificación al Proyecto de Ventas, suscrito por el entonces C. Secretario de Desarrollo Urbano, así como, por el entonces C. Director de Administración y Control Urbano, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León en fecha 09 -nueve de diciembre de 2004 -dos mil cuatro; en el que autorizan a la sociedad mercantil denominada "Bosques de San Agustín, S. A. de C. V." y propietarios del terreno ubicado en Antigua San Agustín, Garza García, Nuevo León, el siguiente CUADRO DE ÁREAS: Área Neta de 383,704.96 metros cuadrados, Área de Servidumbre de Paso de 1,570.30 metros cuadrados, Área de Derechos de Paso de 3,369.65 metros

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva
16 febrero 2022

-24



cuadrados, Área Vial de 59,530.87 metros cuadrados, Área Urbanizable de 319,234.14 metros cuadrados, Área Municipal Requerida de 46,232.04 metros cuadrados, Área Municipal Cedida de 47,280.97 metros cuadrados, Área Vendible de 271,953.177 metros cuadrados, Área Habitacional de 271,953.17 metros cuadrados y Total de Lotes de 171. Mismo plano en el que se ilustra que el lote de terreno marcado con el número 31 –treinta y uno, de la manzana número 76 –setenta y seis, con superficie de 1,125.95 metros cuadrados, forma parte del Fraccionamiento Las Calzadas Residencial (antes Bosques de San Agustín), y se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: 28, volumen: 52, libro: 1, sección: Auxiliares, unidad: Garza García, en fecha 10 –diez de enero de 2005 –dos mil cinco.

- Escritura pública número 16,581 –dieciséis mil quinientos ochenta y uno, de fecha 21 –veintiuno del mes de agosto del año 2020 –dos mil veinte, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 136 –ciento treinta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE** celebrado entre y por la C. María Elena Santos Theriot, en su calidad de vendedora, y, entre y por el C. Artemio García Guajardo, en su carácter de comprador del lote de terreno marcado con el número 31 –treinta y uno, de la manzana número 76 –setenta y seis, del Fraccionamiento Las Calzadas Residencial (antes Bosques de San Agustín), ubicado en Antigua San Agustín, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, teniendo una superficie de **1,125.95 metros cuadrados**, e identificado con el expediente catastral número 29-076-031, con las siguientes colindancias: al Noreste mide 25.72 metros, a colindar con el lote número 30 –treinta, al Suroeste mide 38.34 metros, a colindar con Área Municipal número 16 –dieciséis, al Sureste mide 37.32 metros, a colindar con calle Calzada de los Eucaliptos (antes Bosques de Baviera), y al Noroeste mide en línea curva y en dos tramos: midiendo el primero 34.71 metros y el segundo de 4.64 metros, a colindar con calle Calzada de los Sauces (antes Bosques Boreales Oriente); por lo anterior, la parte vendedora vende a la parte compradora, quien adquiere, libre de gravamen sin reserva ni limitación alguna el inmueble que ha quedado descrito e identificado anteriormente. Misma escritura pública que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1760, volumen: 140, libro: 71, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 16- dieciséis del mes de diciembre del año 2020 –dos mil veinte.

Es decir, dicho inmueble es parte del Fraccionamiento denominado “Las Calzadas Residencial”, según el plano en el que se aprobó la Autorización de Transmisión de la Propiedad de los Lotes de Modificación “Las Calzadas Residencial”, consistente en la modificación al Proyecto de Ventas, siendo inscrito dicho plano en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: 28, volumen: 52, libro: 1, sección: Auxiliares, unidad: Garza García, en fecha 10 –diez de enero de 2005 –dos mil cinco. Por lo que **NO SE ACTUALIZA** la Hipótesis prevista por el artículo 210, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

XIII.- ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN:

Análisis de lineamientos de construcción para el lote o predio con una superficie de 1,125.95 metros cuadrados, un frente de 37.32 metros, e identificado con el expediente catastral número 29-076-031, situado por ubicación dentro del Fraccionamiento denominado “Las Calzadas Residencial”, y siendo parte de la **ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA**, de conformidad con los artículos 50, 51, número 15, y 499, así como, por el “Plano Llave” y el Plano número 4, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, y de acuerdo al Plano Topográfico suscrito por el C. Arquitecto Carlos Alberto Ramírez Milán, el cual determina una pendiente natural del suelo máxima del 10.51% en su lado norte.

CONCEPTO	NORMATIVIDAD	PROYECTO	CUMPLE
	Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.		



Altura Máxima	9.00 metros. Artículo 63, Tabla 63.1 "Las Calzadas Residencial".	8.10 metros.	SI
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	50.00 % equivalente a 562.97 m ² Artículo 56, Tabla 56.1 "Las Calzadas Residencial".	28.78 % equivalente a 324.12 m ²	SI
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.20 veces equivalente 1,351.14 m ² Artículo 56, Tabla 56.1 "Las Calzadas Residencial".	0.73 veces equivalente a 832.96 m ²	SI
Coefficiente de Absorción y Área Verde (CAAV)	40.00 % equivalente a 450.38 m ² Artículo 56, Tabla 56.1 "Las Calzadas Residencial".	50.49 % Equivalente a 568.54 m ² .	SI
Remetimiento Mínimo Frontal	5.00 metros. Artículo 66 "Las Calzadas Residencial".	5.00 metros.	SI
Remetimiento Mínimo Lateral Derecho	15.00% del frente entre 2. = 2.79 metros Artículo 66 "Las Calzadas Residencial".	3.00 metros.	SI
Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo	15.00% del frente entre 2. = 2.79 metros. Artículo 66 "Las Calzadas Residencial".	11.51 metros.	SI
Remetimiento Mínimo Posterior	20% del frente del terreno = 7.46 metros. Artículo 66 "Las Calzadas Residencial".	7.66 metros.	SI
Cajones de Estacionamiento	Artículos 104, 105 y 500, Clave 1001, Unifamiliar I.- 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de SCB + un cajón adicional por cada 150.00 metros cuadrados de SCB adicionales, hasta un máximo de 06 -seis cajones. Primeros 150.00 m2 = 832.96 - 182 = 682.96 = 2 cajones. Adicionales 150.00 m2 = 682.96 - 182.00 (Cochera Cubierta) = 500.26 500.26 / 150 = 3.33 = equivale a 3 cajones. Total de cajones requeridos: 2 + 3 = 5 cajones de estacionamiento, Total de cajones máximo requerido: = 5 - cinco cajones de estacionamiento.	06- seis cajones de estacionamiento.	SI
Altura de Muro de Contención/ Barda:	Artículo 59.- Ninguna barda podrá sobresalir más de 3.50 metros del nivel de terreno natural por ningún lado de sus caras.	Muro de Contención/ Barda de 122.73 metros lineales con altura	SI



	<i>Artículo 60.- Ninguna cara expuesta de un muro de contención que no forme parte de la edificación podrá medir más de 3.50 metros de altura. En los casos donde se requieran taludes mayores, deberán utilizarse varios muros de 3.50 metros de altura, con un espaciamiento mínimo de 4.00 metros para la conformación de terrazas.</i>	máxima en conjunto de 3.50 metros.	
Altura de Muro de Contención	<i>Artículo 60.- Ninguna cara expuesta de un muro de contención que no forme parte de la edificación podrá medir más de 3.50 metros de altura. En los casos donde se requieran taludes mayores, deberán utilizarse varios muros de 3.50 metros de altura, con un espaciamiento mínimo de 4.00 metros para la conformación de terrazas.</i>	Muro de Contención de 95.92 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros. Muro de Contención (alberca) de 24.00 metros lineales con altura máxima de 1.50 metros.	SI

1.-Altura: Para el Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial" la altura máxima permitida es de 9.00 metros, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, Tabla 63.1, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el predio ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre las calles Calzada de los Sauces y Limite de calle en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial, presenta una altura de 8.10 metros, por lo que **CUMPLE**.

2.-Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): De conformidad con el artículo 56, Tabla 56.1, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, para el Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial", el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) es del 50.00%, equivalente a 562.97 metros cuadrados. En su proyecto para el predio ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre las calles Calzada de los Sauces y Limite de calle en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial, presenta un (COS) de 28.78%, que equivale a 324.12 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

3.-Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): De conformidad con el artículo 56, Tabla 56.1, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, para el Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial", el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) es de 1.20 veces, lo que equivale a 1351.14 metros cuadrados. En su proyecto para el predio ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre las calles Calzada de los Sauces y Limite de calle en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial, presenta un (CUS) de 0.73 veces, equivalente a 832.96 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

4.-Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV): De conformidad con el artículo 56, Tabla 56.1, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, para el Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial", el Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV) es del 40.00%, que equivale a 450.38 metros cuadrados. En su proyecto para el predio ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre las calles Calzada de los Sauces y Limite de calle en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial, presenta un (CAAV) de 50.49%, equivalente a 568.54 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

5.-Remetimiento Mínimo Frontal: El remetimiento mínimo frontal para el Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial" es de 5.00 metros, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el predio ubicado frente

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva
16 febrero 2022
-27



a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre las calles Calzada de los Sauces y Límite de calle en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial, presenta un remetimiento frontal de 5.00 metros, por lo que **CUMPLE**.

6.-Remetimiento Mínimo Lateral Derecho: El remetimiento mínimo lateral para el Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial" es del 15.00% del frente entre dos, lo que equivale a 2.79 metros, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el predio ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre las calles Calzada de los Sauces y Límite de calle en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial, presenta un remetimiento lateral derecho de 3.00 metros, por lo que **CUMPLE**.

7.-Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo: El remetimiento mínimo lateral para el Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial" es del 15.00% del frente entre dos, lo que equivale a 2.79 metros, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el predio ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre las calles Calzada de los Sauces y Límite de calle en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencia, presenta un remetimiento lateral izquierdo de 11.51 metros, por lo que **CUMPLE**.

8.-Remetimiento Mínimo Posterior: El remetimiento mínimo posterior para el Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial" es del 20.00% del frente, lo que equivale a 7.46 metros, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el predio ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre las calles Calzada de los Sauces y Límite de calle en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencia, presenta un remetimiento posterior de 7.66 metros, por lo que **CUMPLE**.

9.- Cajones de Estacionamiento: Con relación al requerimiento de cajones de estacionamiento, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 104, 105, y 500, según la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, requiere contar con cajones de estacionamiento, a razón de 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de superficie de construcción bruta, más un cajón adicional por cada 150.00 metros cuadrados de SCB adicionales, **hasta un máximo de 06 -seis cajones**. En el proyecto presenta 832.96 metros cuadrados de construcción; una vez descontadas las áreas destinadas para estacionamiento techado (182.00 metros cuadrados) y los primeros 150.00 metros cuadrados resultan 500.96 metros cuadrados, por lo que requiere 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de construcción, y adicionalmente para los restantes 500.96 metros cuadrados, requiere 03- tres cajones adicionales, por lo tanto, resultan un total de 05 -cinco cajones de estacionamiento, en su proyecto presenta 06- seis cajones de estacionamiento, por lo que **CUMPLE**.
SCB = Superficie de Construcción Bruta.

10.- Altura de Muro de Contención/ Barda: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo artículo que establece a letra lo siguiente: "Artículo 59. Ninguna barda podrá sobresalir más de 3.50 metros del nivel de terreno natural por ningún lado de sus caras."; de igual forma, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 60 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo artículo que establece a letra lo siguiente: "Artículo 60. Ninguna cara expuesta de un muro de contención que no forme parte de la edificación podrá medir más de 3.50 metros de altura. En los casos donde se requieran taludes mayores, deberán utilizarse varios muros de 3.50 metros de altura, con un espaciamiento mínimo de 4.00 metros para la conformación de terrazas." En el presente caso, el proyecto arquitectónico presenta un total de 122.73 metros lineales con una altura máxima de 3.50 metros en conjunto para Muro de Contención/ Barda, por lo que **CUMPLE**.

11.- Altura de Muro de Contención: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 60 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo artículo que establece a letra lo

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva
16 febrero 2022.
- 28



siguiente: "Artículo 60. Ninguna cara expuesta de un muro de contención que no forme parte de la edificación podrá medir más de 3.50 metros de altura. En los casos donde se requieran taludes mayores, deberán utilizarse varios muros de 3.50 metros de altura, con un espaciamiento mínimo de 4.00 metros para la conformación de terrazas." En el presente caso, el proyecto arquitectónico presenta un total de 95.92 metros lineales con una altura máxima de 3.50 metros, para Muro de Contención, además de 24.00 metros lineales con una altura máxima de 1.50 metros, para muro de contención (alberca) por lo que **CUMPLE**.

XIV.- ECOLOGÍA



San Pedro Garza García

GOBIERNO MUNICIPAL

SECRETARÍA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE
Administración 2018-2021

DICTAMEN FORESTAL

OFICIO No. DMA/CAU/894/2021,
Fecha: 02 de agosto del 2021.

2) ANTECEDENTES y/o IRREGULARIDADES:

Hasta el momento de la inspección no existen antecedentes inmediatos a 5-diecio años, a partir de la fecha de la presente solicitud, que afecten o modifiquen el estatus actual del predio en cuestión, ni se observan irregularidades en materia forestal.

3) ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

Conforme a la visita de inspección al domicilio arriba señalado, llevada a cabo el día 11-once de mayo del 2021-dos mil veintuno, por el C. Felipe de Jesús Hernández Galván, Inspector adscrito a esta Dirección de Medio Ambiente de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, siendo atendido por el C. JOSÉ OSCAR RENDÓN ÁLVAREZ, quien manifestó ser EMPLEADO, durante la visita se observó que existe(n) 8-ocho árbol(es) que serán(n) afectado(s) por los trabajos propios para el desarrollo del proyecto de construcción para muro de contención, barda y casa habitación unifamiliar en obra nueva, dicho(s) árbol(es) se describe(n) a continuación:

Cantidad	Nombre Común	Diámetro (pulgadas)	Condición Vegetativa	Ubicación	Reposición en árboles nativos de 2"
1	Mezquite	3	Buena	Interior del predio	2
1	Leucaena	6	Buena	Interior del predio	7
1	Leucaena	7	Buena	Interior del predio	9
2	Mezquite	4	Buena	Interior del predio	8
1	Mezquite	3	Buena	Interior del predio	2
2	Hulzache	3	Buena	Interior del predio	4
08	= TOTAL			TOTAL =	32

Además, afectará la cubierta vegetal constituida por vegetación secundaria derivada de matorral submontano y pastizal rudicido, con especies menores a 2"-dos pulgadas de diámetro de tronco, para el desarrollo del proyecto en cuestión, en la superficie que a continuación se menciona:

SECRETARÍA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y MEDIO AMBIENTE,
DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE
Calle Padre Mier No. 109 norte, cruz con Lic. José Vasconcelos,
Centro, San Pedro Garza García, Nuevo León.
Tels. (81) 84-78-29-67 y 84-78-48-67.





San Pedro
Garza García

2021 — 2024



SECRETARÍA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE
Administración 2019-2021

DICTAMEN FORESTAL

OFICIO No. DMA/CAU/894/2021.
Fecha: 02 de agosto del 2021.

El Promoviente será el único responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación de la actividad que se autoriza, que no hayan sido considerados en la información, documentación y solicitud presentada para el presente trámite.

La realización de la actividad que se autoriza, queda sujeta también al cumplimiento por parte del titular, de las disposiciones legales vigentes exigidas por ésta u otra Autoridad Municipal, Estatal y/o Federal, en el ámbito de sus respectivas competencias.

El Permiso y/o Autorización que al efecto otorgue la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se determinará en base a la documentación, datos e informes proporcionados por el promovente bajo su estricta responsabilidad.

Esta Dirección de Medio Ambiente de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, podrá verificar en el momento que lo considere conveniente, el cumplimiento de la Normatividad Ambiental Vigente, mediante las visitas de inspección que estime necesarias, y en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones administrativas que al efecto establece el Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

NOTIFIQUESE mediante oficio de estilo, al presente Dictamen Forestal al(ia) C. ARTEMIO GARCÍA GUAJARDO, y/o persona autorizada, copia con firma autógrafa del presente proveído.

XV.- DICTAMEN:

El inmueble identificado con el número de expediente catastral 29-076-031, el cual cuenta con una superficie de 1,125.95 metros cuadrados, ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número entre la calle Calzada de los Sauces y el Límite de calle en el Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial" del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que se sitúa dentro de la ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50, 51 numeral 15, y 499, así como, por el "Plano Llave" y el Plano número 4, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que la presente solicitud es competencia del R. AYUNTAMIENTO, en aplicación del numeral 328, fracción I, inciso c), y último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Una vez analizado el proyecto respectivo, en virtud de que el solicitante justifica mediante los dictámenes respectivos, según se expuso en los Apartados números VIII, IX, X, y XI del presente Dictamen Técnico, y apercibido de que deberá dar estricto cumplimiento a los mismos, y atendiendo a lo que al efecto dispone los artículos 355, 356, 357 y 358, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y toda vez que CUMPLE con los aspectos de Zonificación, Usos del Suelo y los lineamientos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), la altura, además de que se cumpla con los rematamientos laterales, rematimiento frontal y posterior y condicionado a que cumpla con los lineamientos urbanísticos según se indica en el Apartado número XIII, así como, con la Zonificación y Densidad indicada en el punto V, ambos del presente Dictamen Técnico, en los términos de lo indicado por los Dictámenes de Ingenierías emitidos de manera individual con oficio número: CI-AJCV-105/CHU/MAY-2021 y CI-AJCV-164/CHU/JUL-201, en fecha 26 -veintiséis de mayo y 28 -veintiocho de julio, ambos del año 2021- dos mil veintiuno, respectivamente, y con las obligaciones que en adelante se expresan, se dictamina en sentido POSITIVO la solicitud de expedición al C. ARTEMIO GARCÍA GUAJARDO en su carácter de propietario, de la Licencia de Construcción de Obra Nueva para casa habitación unifamiliar de 832.96 metros cuadrados, distribuidos de la

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/514-2024/Casa Obra Nueva
18 febrero 2022.

- 30



siguiente manera: Área Planta Sótano 1er. Nivel de 248.17 metros cuadrados, Área Planta 2do. Nivel (Planta Baja) de 274.16 metros cuadrados y Planta Alta 3er. Nivel de 310.63 metros cuadrados, así mismo, se determina en sentido POSITIVO la expedición de la Licencia de Construcción de Muro de Contención de 95.92 metros lineales con una altura máxima de 3.50 metros, así como, la Licencia de Muro de Contención (alberca) de 24.00 metros lineales con una altura máxima de 1.50 metros, además de la Licencia de Construcción de Muro de Contención/ Barda de 122.73 metros lineales con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros, y la Asignación de Número Oficial; todo en el inmueble ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número entre la calle Calzada de los Sauces y el Límite de la calle en el Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial", del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 29-076-031, conforme al siguiente desglose:

Planta o Nivel	Área Total
Área Planta Sótano 1er. Nivel	248.17 m ²
Área Planta 2do. Nivel (Planta Baja)	274.16 m ²
Área Planta 3er. Nivel (Planta Alta)	310.63 m ²
Total:	832.96 m²

Muro de Contención 95.92 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.
Muro de Contención (Alberca)..... 24.00 metros lineales con altura máxima de 1.50 metros.
Muro de Contención/ Barda..... 122.73 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.

Así mismo, se apercibe al solicitante que deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- Deberá cumplir con lo señalado en los Dictámenes de Ingenierías expedidos de manera individual por la Coordinación de Ingenierías adscrita a la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, con número de oficio: CI-AJCV-105/CHU/MAY-2021 y CI-AJCV-164/CHU/JUL-2021, en fecha 26 -veintiséis de mayo y 28 -veintiocho de julio, ambos del año 2021 -dos mil veintiuno, respectivamente; así como, las medidas de mitigación impuestas en los estudios: Memoria de Cálculo, Análisis de Estabilidad de Taludes, Estudio de Mecánica de Suelos, Análisis de Evaluación Geológico, y el Estudio Hidrológico e Hidráulico, apercibido de que en caso de no hacerlo así, se hará acreedor a las sanciones legales y reglamentarias que resulten aplicables.

- Respetar la Zonificación del predio objeto del presente trámite, en términos del presente dictamen, así como con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al predio en cuestión.

- Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal como se indica en el desglose de áreas descrito en el Apartado punto XII del presente Dictamen Técnico y se describe en los planos que se presentan para su aprobación.

- Deberá mantener en servicio 06- seis cajones de estacionamiento en el interior del predio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 104, 105, y 500, según la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva
16 febrero 2022

-31



- La Licencia de construcción que en su caso apruebe su expedición, el R. Ayuntamiento de este Municipio, tendrá una vigencia de **02 -dos años** a partir de la fecha de expedición, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 346, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- El C. Artemio García Guajardo, deberá respetar el alineamiento vial señalado en el presente dictamen, el cual consiste en: "El alineamiento vial para la Calzada de los Eucaliptos y la Calzada de los Sauces es de 12.00 metros con arroyo vial de 8.00 metros y banquetas de 2.00 metros de ancho a ambos lados. No tiene afectación."
- La Licencia de Construcción que en su caso expida el R. Ayuntamiento de este Municipio, queda condicionada al estricto cumplimiento de los lineamientos de construcción mencionados anteriormente, así como también a lo indicado en los artículos 252, 253, 254, 255, 256, 261, 263, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 277 y 279 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales enuncian lo siguiente:
- Cualquier obra o edificación que esté en proceso de construcción, suspendida o abandonada debe estar aislada de los movimientos peatonales o vehiculares mediante bardas, cercas o elementos constructivos similares, que garanticen el paso libre y la seguridad de las personas y sus bienes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 252, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- Todas las edificaciones y espacios públicos y privados deben mantenerse en buen estado, tanto estructuralmente como en imagen, limpieza e higiene, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 253, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- En las vías y espacios públicos solamente se permiten los elementos del mobiliario urbano necesarios para proporcionar el servicio público correspondiente, debiendo mantenerse libres de obstáculos que dificulten o impidan su uso por las personas, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 254, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- Los equipos mecánicos y las instalaciones especiales de las edificaciones deben mantenerse ocultas a la vista desde el nivel de las vías públicas y aisladas para evitar la emisión de ruido, vibraciones, olores o calor hacia el exterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 255, del citado Reglamento.
- En ningún caso se permite la construcción de edificaciones o parte de ellas, ni de instalación de infraestructura, o elementos arquitectónicos, decorativos, u otros similares sobre la vía pública o lugares de dominio público, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 256, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- Prevención de Siniestros y Riesgos. El propietario, el poseedor, el constructor y el perito serán responsables solidarios por la ejecución adecuada y por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados descritas gráficamente en los proyectos arquitectónicos presentados para su revisión y aprobados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 261, del citado Reglamento.
- 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 263, del citado Reglamento.



- 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, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 268, del citado Reglamento.

- Independientemente de su profundidad o altura, los taludes resultantes de excavaciones o cortes de terreno deben estabilizarse para eliminar el riesgo de falla. El sistema de estabilización propuesto, su diseño y dimensiones debe justificarse ante la Secretaría, mediante la presentación de los documentos a que se refieren los párrafos antepenúltimo y último, del artículo 259, de este Reglamento, anexando la respectiva memoria de cálculo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 269, del citado Reglamento.

- En la obra de construcción del proyecto de una edificación, de realización de vialidades o cualquier otra obra donde se formen taludes, en todo momento de la existencia de cada talud desde la excavación o corte hasta su contención definitiva, se debe contar con la supervisión del responsable de la propuesta del proyecto de estabilidad de taludes ó del estudio geotécnico de estabilidad de taludes, o de otro ingeniero especialista en geotecnia; con el fin de darle seguimiento a todos y cada uno de los puntos indicados en dicho proyecto o estudio. A la falta de esta supervisión será responsabilidad del propietario del lote o predio cualquier daño o lesión que se cause a terceras personas o a sus bienes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 269, del citado Reglamento.

- 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, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 270, del citado Reglamento.

- El proyecto ejecutivo para la solución a los riesgos de falla en un talud de corte o de excavación debe presentarse ante la Secretaría en un plano de construcción a escala mínima de 1:100, donde se muestren gráficamente todos y cada uno de los taludes con sus dimensiones y ángulo de inclinación, acompañado de un escrito en el que se indique el procedimiento de construcción aplicable, respaldados por la memoria de cálculo respectiva. Ambos documentos deben estar firmados en original por el perito responsable del proyecto de la propuesta de estabilidad de taludes o por el perito responsable del Estudio geotécnico de estabilidad de taludes y por el perito responsable de la obra. Ninguna obra de sistema de retención de estabilidad de taludes deberá invadir o dañar la propiedad privada, municipal y/o federal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 271, del citado Reglamento.

- 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, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 272, del citado Reglamento.

- 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, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 273, del citado Reglamento.

- El empleo de explosivos para la realización de obras de cualquier tipo estará sujeto a los requerimientos y autorizaciones expedidas por la Secretaría de la Defensa Nacional. El interesado debe mostrar a la autoridad municipal las autorizaciones otorgadas por esta última y el diseño del sistema; asimismo debe informar a la Secretaría de Seguridad Municipal o la que la sustituya, que hará uso de explosivos en el proceso constructivo, para que ésta última tome las medidas conducentes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 274, del citado Reglamento.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva

16 febrero 2022

- 33



- En suelos inestables podrá utilizarse la maquinaria pesada y el equipo de construcción necesaria, siempre y cuando se tomen, bajo la responsabilidad del constructor, las medidas de seguridad aplicables para evitar derrumbes o daños a las edificaciones o predios colindantes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 275, del citado Reglamento.

- 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 Artemio García Guajardo y del perito responsable de la obra, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 277, del citado Reglamento.

- Cuando el proyecto de edificación contemple la construcción de un muro de contención este deberá de ser construido previo a la edificación principal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 279, del citado Reglamento.

- Además, la presente licencia está sujeta a que se cumpla con lo dispuesto por los artículos 281, 282, 283, 285, 287 y 288 del citado Reglamento.

- Toda edificación u obra debe hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente en el siguiente orden:
 - I. En primer término, hacia el mismo terreno, en caso de tener capacidad de absorción;
 - II. Hacia el cauce natural, en caso de que se encuentre en el inmueble o adyacente al mismo; o
 - III. Hacia el colector pluvial o la vialidad.

La realización de las obras correspondientes será responsabilidad del propietario del lote o predio o quien sea responsable de la obra.

- Queda prohibido encauzar el drenaje pluvial al drenaje sanitario;
- El propietario y el responsable de la obra deben realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

- Deberá conservar una copia legible de la licencia expedida por la autoridad municipal. Así mismo, se debe de dar aviso a la Secretaría del inicio de la construcción, y colocar en un área exterior de la edificación y visible hacia la vía pública, durante toda la realización de la construcción, una lona de al menos 1 metro por 1 metro, que describa mínimo el tipo de edificación, el número de expediente administrativo, los metros cuadrados de construcción autorizados, el responsable de la obra y las licencias expedidas por la autoridad municipal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 345, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- La realización de obras de construcción debe llevarse a cabo de lunes a viernes de las 7:00 a las 19:00 horas y los sábados de 8:00 a 15:00 horas. La Secretaría podrá autorizar horarios especiales de trabajo cuando estos no afecten a los Vecinos o residentes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 348, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Se prohíbe depositar en cualquier área fuera del lote o predio objeto de la construcción incluyendo banquetas, áreas públicas, cualquier material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías; dichos materiales deben depositarse en los lugares autorizados por el municipio o dentro del terreno objeto de la construcción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/513-2022/Casa Obra Nueva
16 febrero 2022.

- 34



- El propietario o responsable de la obra o construcción tiene la obligación de colocar un sanitario portátil por cada 10 trabajadores durante todo el tiempo que duren los trabajos de construcción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 350, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- La constancia de terminación de obra expedida por la Secretaría tiene como objeto verificar la conclusión de los trabajos de construcción de una o más edificaciones que se hubiesen solicitado en los términos de este Reglamento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 355, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- De conformidad con el artículo 356 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el titular de la licencia deberá tramitar ante esta Secretaría la constancia de terminación de obra dentro de los treinta días naturales siguientes al de la terminación de la construcción.

- El incumplimiento a las obligaciones antes señaladas, así como a las demás disposiciones del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, o la modificación del proyecto de construcción autorizado mediante la presente Licencia, sin previa autorización de esta Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano Municipal, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes tanto al titular de la presente Licencia como a los peritos responsables o al responsable de la obra, según corresponda, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 449 y 450 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas y en el manejo de los diferentes materiales de construcción, de tal forma que mediante la colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos; deberán evitarse actividades de corte y pulido de materiales estos deberán adquirirse listos para su uso o colocación o en su defecto efectuar los acondicionamientos mencionados en un lugar adecuado y autorizado; en el caso de ser realizados en el predio deberá acondicionarse un área especial aislada a fin de mitigar emisiones de polvo ruido o vibraciones que afecte o causen molestias a vecinos, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Deberá cumplir con los aspectos de protección civil y medidas de seguridad que se refieren a la prevención, protección, combate y extinción de incendios en la edificación, establecidas tanto por la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León, así como la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 326 párrafo tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia, se deberá respetar en su totalidad el proyecto arquitectónico, tal y como se ilustra en los planos oficiales que se presentan para su autorización, los cuales forman parte integrante de la autorización y licencia de uso de edificación que, en su caso, autorice el R. Ayuntamiento de este Municipio.

- El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el perito responsable de la obra serán corresponsables de la correcta ejecución y de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte o excavación a un lote o predio, siendo exclusivamente de su responsabilidad la decisión de aplicar determinado



método o técnica, así como la de los materiales utilizados, para la realización de la obra; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 273, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 355, primer párrafo, y 358, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 402, primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, respuestas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales. Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Se **APERCIBE** al C. ARTEMIO GARCÍA GUAJARDO, que deberá presentar contra la entrega de la autorización, en su caso por el R. Ayuntamiento, un Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros, suficiente para cubrir cualquier tipo de daño a personas y bienes, debiendo estar vigente y cubierto desde el inicio y durante todo el proceso de ejecución de la construcción, cuya vigencia deberá comprender el plazo de la licencia de Construcción y sus prórrogas, así como 18 -dieciocho 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 predio en cuestión. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 260 y 340, inciso n) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

A T E N T A M E N T E

**EL C. SECRETARIO DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**

Rúbrica

C. JAVIER ALBERTO DE LA FUENTE GARCÍA.

**EL C. DIRECTOR GENERAL DE CONTROL URBANO DE LA SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO Y
DESARROLLO URBANO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**

Rúbrica

C. CÉSAR ARTURO TRUJILLO PADILLA."

CUARTA. Como ya se observó, lo solicitado actualmente consiste en la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/BARDA**, así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, respecto del predio ubicado en la Calzada de los Eucaliptos sin número, entre la calle Calzada de los



Sauces y el Límite de la Privada, en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Ahora bien, se tiene que una vez realizado el estudio al dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el predio que nos ocupa, se encuentra en una zona considerada de Montaña, lo cual recae en el supuesto del artículo 328 fracción I, inciso c) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en donde se tiene que es competencia del Republicano Ayuntamiento Municipal, por lo que deberá previamente justificarse dicha construcción mediante las medidas de mitigación que se precisen, las cuales serán determinadas por los estudios técnicos respectivos, debidamente elaborados por peritos en la materia de que se trate.

Tomando en consideración la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano, así como el dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, el predio identificado con el expediente catastral número 26-076-031, se ubica en una Zona con uso del suelo Habitacional clasificada como **HABITACIONAL UNIFAMILIAR I**.

Así mismo, Según el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, su **Plano E3** de Densidades Habitacionales y CUS Máximo, y de conformidad con los artículos 36 y 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el predio identificado con el expediente catastral número 26-076-031, tiene una **densidad C BAJA** que permite hasta una vivienda por hectárea bruta, con una superficie mínima por lote de 400.00 metros cuadrados.

Una vez visto lo anterior, procedemos a exponer los datos de construcción para el presente:

- Área por CONSTRUIR..... **832.96 metros cuadrados.**
- Muro de Contención**95.92 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.**
- Muro de Contención (Alberca).....**24.00 metros lineales con altura máxima de 1.50 metros.**
- Muro de Contención/ Barda..... **122.73 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.**

Planta o Nivel	Area Total	Descripción
Área Planta Sótano 1er. Nivel	248.17 m ²	Cochera techada, cuarto de servicio, elevador, triques, lavandería escaleras ascendentes a planta segundo nivel (planta baja).
Área Planta 2do. Nivel	274.16 m ²	Escaleras ascendentes a tercer nivel y descendentes a primer nivel, elevador, recibidor, family room con dos medios baños, área de asador, cocina, sala comedor, jardín, alberca.

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva
16 febrero 2022.

- 37



(Planta Baja)		
Área Planta 3er. Nivel (Planta Alta)	310.63 m ²	Escaleras descendentes a planta segundo nivel (planta baja), estancia familiar, elevador, recamara 2 con baño y vestidor, recamara principal con baño completo y vestidor, balcón semi-cubierto, recamara 3 con baño completo y vestidor, balcón cubierto, blancos, sink y área de gimnasio.
Total:	832.96 m ²	Construcción cerrada: 650.96 m ² ; Cochera techada: 182.00 m ² ; Construcción abierta: 233.29 m ² .

Así mismo del análisis realizado por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, respecto a la Cesión de Área Municipal, se tiene que dicho inmueble es parte del Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial", según el plano en el que se aprobó la Autorización de Transmisión de la Propiedad de los Lotes de Modificación "Las Calzadas Residencial", consistente en la modificación al Proyecto de Ventas, siendo inscrito dicho plano en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: 28, volumen: 52, libro: 1, sección: Auxiliares, unidad: Garza García, en fecha 10 -diez de enero de 2005 -dos mil cinco. Por lo que **NO SE ACTUALIZA** la Hipótesis prevista por el artículo 210, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Ahora bien, en el presente caso, a fin de entrar al análisis de los lineamientos de construcción vigentes y aplicables al predio identificado con el expediente catastral número 26-076-031, de conformidad con el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, se procede al análisis de lineamientos de construcción, siendo los siguientes:

1.-Altura: Para el Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial" la altura máxima permitida es de 9.00 metros, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, Tabla 63.1, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el predio ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre las calles Calzada de los Sauces y Limite de calle en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial, presenta una altura de 8.10 metros, por lo que **CUMPLE**.

2.-Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): De conformidad con el artículo 56, Tabla 56.1, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, para el Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial", el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) es del 50.00%, equivalente a 562.97 metros cuadrados. En su proyecto para el predio ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre las calles Calzada de los Sauces y Limite de calle en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial, presenta un (COS) de 28.78%, que equivale a 324.12 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

3.-Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): De conformidad con el artículo 56, Tabla 56.1, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León,



para el Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial", el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) es de 1.20 veces, lo que equivale a 1351.14 metros cuadrados. En su proyecto para el predio ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre las calles Calzada de los Sauces y Limite de calle en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial, presenta un (CUS) de 0.73 veces, equivalente a 832.96 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

4.-Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV): De conformidad con el artículo 56, Tabla 56.1, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, para el Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial", el Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV) es del 40.00%, que equivale a 450.38 metros cuadrados. En su proyecto para el predio ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre las calles Calzada de los Sauces y Limite de calle en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial, presenta un (CAAV) de 50.49%, equivalente a 568.54 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

5.-Remetimiento Mínimo Frontal: El remetimiento mínimo frontal para el Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial" es de 5.00 metros, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el predio ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre las calles Calzada de los Sauces y Limite de calle en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial, presenta un remetimiento frontal de 5.00 metros, por lo que **CUMPLE**.

6.-Remetimiento Mínimo Lateral Derecho: El remetimiento mínimo lateral para el Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial" es del 15.00% del frente entre dos, lo que equivale a 2.79 metros, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el predio ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre las calles Calzada de los Sauces y Limite de calle en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencial, presenta un remetimiento lateral derecho de 3.00 metros, por lo que **CUMPLE**.

7.-Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo: El remetimiento mínimo lateral para el Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial" es del 15.00% del frente entre dos, lo que equivale a 2.79 metros, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el predio ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre las calles Calzada de los Sauces y Limite de calle en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencia, presenta un remetimiento lateral izquierdo de 11.51 metros, por lo que **CUMPLE**.

8.-Remetimiento Mínimo Posterior: El remetimiento mínimo posterior para el Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial" es del 20.00% del frente; lo que equivale a 7.46 metros, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el predio ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número, entre las calles Calzada de los Sauces y Limite de calle en el Fraccionamiento Las Calzadas Residencia, presenta un remetimiento posterior de 7.66 metros, por lo que **CUMPLE**.



9.- Cajones de Estacionamiento: Con relación al requerimiento de cajones de estacionamiento, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 104, 105, y 500, según la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, requiere contar con cajones de estacionamiento, a razón de 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de superficie de construcción bruta, más un cajón adicional por cada 150.00 metros cuadrados de SCB adicionales, hasta un máximo de 06 -seis cajones. En el proyecto presenta 832.96 metros cuadrados de construcción; una vez descontadas las áreas destinadas para estacionamiento techado (182.00 metros cuadrados) y los primeros 150.00 metros cuadrados resultan 500.96 metros cuadrados, por lo que requiere 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de construcción, y adicionalmente para los restantes 500.96 metros cuadrados, requiere 03- tres cajones adicionales, por lo tanto, resultan un total de 05 -cinco cajones de estacionamiento, en su proyecto presenta 06- seis cajones de estacionamiento, por lo que **CUMPLE**.
SCB = Superficie de Construcción Bruta.

10.- Altura de Muro de Contención/ Barda: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo artículo que establece a letra lo siguiente: "*Artículo 59. Ninguna barda podrá sobresalir más de 3.50 metros del nivel de terreno natural por ningún lado de sus caras.*"; de igual forma, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 60 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo artículo que establece a letra lo siguiente: "*Artículo 60. Ninguna cara expuesta de un muro de contención que no forme parte de la edificación podrá medir más de 3.50 metros de altura. En los casos donde se requieran taludes mayores, deberán utilizarse varios muros de 3.50 metros de altura, con un espaciamiento mínimo de 4.00 metros para la conformación de terrazas.*" En el presente caso, el proyecto arquitectónico presenta un total de **122.73 metros lineales con una altura máxima de 3.50 metros en conjunto para Muro de Contención/ Barda**, por lo que **CUMPLE**.

11.- Altura de Muro de Contención: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 60 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo artículo que establece a letra lo siguiente: "*Artículo 60. Ninguna cara expuesta de un muro de contención que no forme parte de la edificación podrá medir más de 3.50 metros de altura. En los casos donde se requieran taludes mayores, deberán utilizarse varios muros de 3.50 metros de altura, con un espaciamiento mínimo de 4.00 metros para la conformación de terrazas.*" En el presente caso, el proyecto arquitectónico presenta un total de **95.92 metros lineales con una altura máxima de 3.50 metros, para Muro de Contención**, además de **24.00 metros lineales con una altura máxima de 1.50 metros, para muro de contención (alberca)** por lo que **CUMPLE**.

QUINTA. En esa tesitura, esta Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano; una vez analizado el proyecto respectivo y toda vez que **CUMPLE** con los aspectos de zonificación, usos del suelo y los lineamientos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, además de que se cumpla con los remetimientos y condicionado a que cumpla con los lineamientos urbanísticos, así como con la Zonificación indicada, y con las obligaciones que en adelante se expresan, se considera factible dictaminar en sentido **POSITIVO** al C. **ARTEMIO GARCIA GUAJARDO** la expedición de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE**

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva
16 febrero 2022

- 40



OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DE 832.96 METROS CUADRADOS, distribuidos de la siguiente manera: Área Planta Sótano 1er. Nivel de 248.17 metros cuadrados, Área Planta 2do. Nivel (Planta Baja) de 274.16 metros cuadrados y Planta Alta 3er. Nivel de 310.63 metros cuadrados; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN DE 95.92 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 3.50 METROS**; **LICENCIA DE MURO DE CONTENCIÓN (ALBERCA) DE 24.00 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 1.50 METROS**; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/ BARDA DE 122.73 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA EN CONJUNTO DE 3.50 METROS**, así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, todo en el inmueble ubicado frente a la calle Calzada de los Eucaliptos sin número entre la calle Calzada de los Sauces y el Límite de la calle en el Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial", del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 29-076-031.

Así mismo, se apercibe a la solicitante que deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

Deberá cumplir con lo señalado en los Dictámenes de Ingenierías expedidos de manera individual por la Coordinación de Ingenierías adscrita a la Dirección General de Control Urbano de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, con número de oficio: CI-AJCV-105/CHU/MAY-2021 y CI-AJCV-164/CHU/JUL-2021, en fecha 26 -veintiséis de mayo y 28 -veintiocho de julio, ambos del año 2021 -dos mil veintiuno, respectivamente; así como, las medidas de mitigación impuestas en los estudios: Memoria de Cálculo, Análisis de Estabilidad de Taludes, Estudio de Mecánica de Suelos, Análisis de Evaluación Geológico, y el Estudio Hidrológico e Hidráulico, apercibido de que en caso de no hacerlo así, se hará acreedor a las sanciones legales y reglamentarias que resulten aplicables.

Respetar la Zonificación del predio objeto del presente trámite, en términos del presente dictamen, así como con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al predio en cuestión.

Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal como se indica en el desglose de áreas descrito en el dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y que obra inserto en el presente dictamen y se describe en los planos que se presentan para su aprobación.

Deberá mantener en servicio **06- seis** cajones de estacionamiento en el interior del predio, de conformidad con los artículos 104, 105 y 500 clave 1001 Unifamiliar I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La Licencia de construcción que en su caso apruebe su expedición, el R. Ayuntamiento de este Municipio, tendrá una vigencia de **02- dos años** a partir de la fecha de expedición, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 346, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.



La Licencia de Construcción que en su caso expida el R. Ayuntamiento de este Municipio, queda condicionada al estricto cumplimiento de los lineamientos de construcción mencionados anteriormente, así como también a lo indicado en los artículos 252, 253, 254, 255, 256, 261, 263, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 277 y 279 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales enuncian lo siguiente:

Cualquier obra o edificación que esté en proceso de construcción, suspendida o abandonada debe estar aislada de los movimientos peatonales o vehiculares mediante bardas, cercas o elementos constructivos similares, que garanticen el paso libre y la seguridad de las personas y sus bienes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 252, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Todas las edificaciones y espacios públicos y privados deben mantenerse en buen estado, tanto estructuralmente como en imagen, limpieza e higiene, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 253, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

En las vías y espacios públicos solamente se permiten los elementos del mobiliario urbano necesarios para proporcionar el servicio público correspondiente, debiendo mantenerse libres de obstáculos que dificulten o impidan su uso por las personas, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 254, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Los equipos mecánicos y las instalaciones especiales de las edificaciones deben mantenerse ocultas a la vista desde el nivel de las vías públicas y aisladas para evitar la emisión de ruido, vibraciones, olores o calor hacia el exterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 255, del citado Reglamento.

En ningún caso se permite la construcción de edificaciones o parte de ellas, ni de instalación de infraestructura, o elementos arquitectónicos, decorativos, u otros similares sobre la vía pública o lugares de dominio público, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 256, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Prevención de Siniestros y Riesgos. El propietario, el poseedor, el constructor y el perito serán responsables solidarios por la ejecución adecuada y por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados descritas gráficamente en los proyectos arquitectónicos presentados para su revisión y aprobados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 261, del citado Reglamento.

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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 263, del citado Reglamento.



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, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 268, del citado Reglamento.

Independientemente de su profundidad o altura, los taludes resultantes de excavaciones o cortes de terreno deben estabilizarse para eliminar el riesgo de falla. El sistema de estabilización propuesto, su diseño y dimensiones debe justificarse ante la Secretaría, mediante la presentación de los documentos a que se refieren los párrafos antepenúltimo y último, del artículo 259, de este Reglamento, anexando la respectiva memoria de cálculo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 269, del citado Reglamento.

En la obra de construcción del proyecto de una edificación, de realización de vialidades o cualquier otra obra donde se formen taludes, en todo momento de la existencia de cada talud desde la excavación o corte hasta su contención definitiva, se debe contar con la supervisión del responsable de la propuesta del proyecto de estabilidad de taludes ó del estudio geotécnico de estabilidad de taludes, o de otro ingeniero especialista en geotecnia; con el fin de darle seguimiento a todos y cada uno de los puntos indicados en dicho proyecto o estudio. A la falta de esta supervisión será responsabilidad del propietario del lote o predio cualquier daño o lesión que se cause a terceras personas o a sus bienes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 269, del citado Reglamento.

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, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 270, del citado Reglamento.

El proyecto ejecutivo para la solución a los riesgos de falla en un talud de corte o de excavación debe presentarse ante la Secretaría en un plano de construcción a escala mínima de 1:100, donde se muestren gráficamente todos y cada uno de los taludes con sus dimensiones y ángulo de inclinación, acompañado de un escrito en el que se indique el procedimiento de construcción aplicable, respaldados por la memoria de cálculo respectiva. Ambos documentos deben estar firmados en original por el perito responsable del proyecto de la propuesta de estabilidad de taludes o por el perito responsable del Estudio geotécnico de estabilidad de taludes y por el perito responsable de la obra. Ninguna obra de sistema de retención de estabilidad de taludes deberá invadir o dañar la propiedad privada, municipal y/o federal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 271, del citado Reglamento.

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, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 272, del citado Reglamento.

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, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 273, del citado Reglamento.

El empleo de explosivos para la realización de obras de cualquier tipo estará sujeto a los requerimientos y autorizaciones expedidas por la Secretaría de la Defensa Nacional. El interesado debe mostrar a la autoridad municipal las autorizaciones otorgadas por esta última y el diseño del sistema; asimismo debe informar a la Secretaría de Seguridad Municipal o la que la sustituya, que hará uso de explosivos en el proceso constructivo, para que ésta última tome las medidas conducentes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 274, del citado Reglamento.

En suelos inestables podrá utilizarse la maquinaria pesada y el equipo de construcción necesaria, siempre y cuando se tomen, bajo la responsabilidad del constructor, las medidas de seguridad aplicables para evitar derrumbes o daños a las edificaciones o predios colindantes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 275, del citado Reglamento.

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, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 277, del citado Reglamento.

Cuando el proyecto de edificación contemple la construcción de un muro de contención este deberá de ser construido previo a la edificación principal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 279, del citado Reglamento.

Además, la presente licencia está sujeta a que se cumpla con lo dispuesto por los artículos 281, 282, 283, 285, 287 y 288 del citado Reglamento.

- Toda edificación u obra debe hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente en el siguiente orden:
 - IV. En primer término, hacia el mismo terreno, en caso de tener capacidad de absorción;
 - V. Hacia el cauce natural, en caso de que se encuentre en el inmueble o adyacente al mismo; o
 - VI. Hacia el colector pluvial o la vialidad.

La realización de las obras correspondientes será responsabilidad del propietario del lote o predio o quien sea responsable de la obra.

- Queda prohibido encauzar el drenaje pluvial al drenaje sanitario;



- El propietario y el responsable de la obra deben realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

Deberá conservar una copia legible de la licencia expedida por la autoridad municipal. Así mismo, se debe de dar aviso a la Secretaría del inicio de la construcción, y colocar en un área exterior de la edificación y visible hacia la vía pública, durante toda la realización de la construcción, una lona de al menos 1 metro por 1 metro, que describa mínimo el tipo de edificación, el número de expediente administrativo, los metros cuadrados de construcción autorizados, el responsable de la obra y las licencias expedidas por la autoridad municipal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 345, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La realización de obras de construcción debe llevarse a cabo de lunes a viernes de las 7:00 a las 19:00 horas y los sábados de 8:00 a 15:00 horas. La Secretaría podrá autorizar horarios especiales de trabajo cuando estos no afecten a los Vecinos o residentes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 348, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Se prohíbe depositar en cualquier área fuera del lote o predio objeto de la construcción incluyendo banquetas, áreas públicas, cualquier material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías; dichos materiales deben depositarse en los lugares autorizados por el municipio o dentro del terreno objeto de la construcción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

El propietario o responsable de la obra o construcción tiene la obligación de colocar un sanitario portátil por cada 10 trabajadores durante todo el tiempo que duren los trabajos de construcción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 350, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La constancia de terminación de obra expedida por la Secretaría tiene como objeto verificar la conclusión de los trabajos de construcción de una o más edificaciones que se hubiesen solicitado en los términos de este Reglamento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 355, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

De conformidad con el artículo 356 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la titular de la licencia deberá tramitar ante esta Secretaría la constancia de terminación de obra dentro de los treinta días naturales siguientes al de la terminación de la construcción.

El incumplimiento a las obligaciones antes señaladas, así como a las demás disposiciones del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García,

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva
16 febrero 2022
- 45



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

Nuevo León 2030, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, o la modificación del proyecto de construcción autorizado mediante la presente Licencia, sin previa autorización de esta Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano Municipal, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes tanto al titular de la presente Licencia como a los peritos responsables o al responsable de la obra, según corresponda, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 449 y 450 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas y en el manejo de los diferentes materiales de construcción, de tal forma que mediante la colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos; deberán evitarse actividades de corte y pulido de materiales estos deberán adquirirse listos para su uso o colocación o en su defecto efectuar los acondicionamientos mencionados en un lugar adecuado y autorizado; en el caso de ser realizados en el predio deberá acondicionarse un área especial aislada a fin de mitigar emisiones de polvo ruido o vibraciones que afecte o causen molestias a vecinos, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Deberá cumplir con los aspectos de protección civil y medidas de seguridad que se refieren a la prevención, protección, combate y extinción de incendios en la edificación, establecidas tanto por la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León, así como la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 326 párrafo tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia, se deberá respetar en su totalidad el proyecto arquitectónico, tal y como se ilustra en los planos oficiales que se presentan para su autorización, los cuales forman parte integrante de la autorización y licencia de uso de edificación que, en su caso, autorice el R. Ayuntamiento de este Municipio.

El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el perito responsable de la obra serán corresponsables de la correcta ejecución y de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte o excavación a un lote o predio, siendo exclusivamente de su responsabilidad la decisión de aplicar determinado método o técnica, así como la de los materiales utilizados, para la realización de la obra; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 273, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva
16 febrero 2022.

-46



su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 355, primer párrafo, y 358, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 402, primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales. Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Se **APERCIBE** a la sociedad mercantil denominada "Ego Ruderico, S. de R.L", que deberá presentar contra la entrega de la autorización, en su caso por el R. Ayuntamiento, un Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros, suficiente para cubrir cualquier tipo de daño a personas y bienes, debiendo estar vigente y cubierto desde el inicio y durante todo el proceso de ejecución de la construcción, cuya vigencia deberá comprender el plazo de la licencia de Construcción y sus prórrogas, así como 18 -dieciocho 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 predio en cuestión. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 260 y 340, inciso n) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

ACUERDO

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en el presente dictamen, se **APRUEBA**, la expedición al C. **ARTEMIO GARCIA GUAJARDO**, de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DE 832.96 METROS CUADRADOS; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN DE 95.92 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 3.50 METROS; LICENCIA DE**

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva
16 febrero 2022.

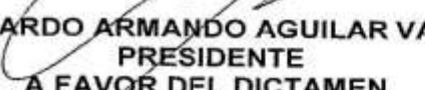


MURO DE CONTENCIÓN (ALBERCA) DE 24.00 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 1.50 METROS; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/ BARRA DE 122.73 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA EN CONJUNTO DE 3.50 METROS, así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, lo anterior descrito específicamente en la consideración **QUINTA** del presente dictamen respecto del predio ubicado en la calle Calzada de los Eucaliptos sin número entre la calle Calzada de los Sauces y el Límite de la calle en el Fraccionamiento denominado "Las Calzadas Residencial", del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

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

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


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


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


C. BRENDA TAFICH LANKENAU
VOCAL
A FAVOR DEL DICTAMEN

ÚLTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva



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

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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo 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: Se cede de nueva cuenta el uso de la palabra al Regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, para la presentación del siguiente dictamen.

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Muchas gracias Secretario.

Al Republicano Ayuntamiento se presenta a su consideración el dictamen número CODU 2021-2024/515-2022/AMPLIACIÓN CASA.

**DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa****AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
P R E S E N T E.**

A los suscritos integrantes de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 14-catorce de febrero de 2022-dos mil veintidós, la solicitud presentada ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el día 22-veintidós de abril de 2021-dos mil veintiuno por la C. LYDIA MARÍA ALMAGUER RUÍZ, relativa a la autorización de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA DEMOLICIÓN PARCIAL DE METROS CUADRADOS, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA AMPLIACIÓN DE METROS CUADRADOS DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE 1-UN MURO DE CONTENCIÓN (ALBERCA) Y DE 1-UN MURO DE CONTENCIÓN (JARDÍN); así como la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE UNA BARDA, respecto del predio ubicado en la Avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 14-047-033, misma que integró el expediente administrativo número NCA 32548-2021; por lo que se emite el presente dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se mencionan a continuación.

ANTECEDENTES

PRIMERO. El peticionario presentó la solicitud ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano el día 22-veintidós de abril de 2021-dos mil veintiuno, relativa a la autorización de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA DEMOLICIÓN PARCIAL DE METROS CUADRADOS, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA AMPLIACIÓN DE METROS CUADRADOS DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE 1-UN MURO DE CONTENCIÓN (ALBERCA) Y DE 1-UN MURO DE CONTENCIÓN (JARDÍN); así como la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE UNA BARDA, respecto del predio ubicado en la Avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 14-047-033, misma que integró el expediente administrativo número NCA 32548-2021.

SEGUNDO. En virtud de que el predio en cuestión se ubica dentro de una Zona de Riesgo, el peticionario adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:



1.- Solicitud formal y escrito de fecha 22-veintidós de abril de 2021-dos mil veintiuno; en los términos de los artículos 318, fracciones I, primer párrafo, II, III y IV, 340, inciso a), 342, fracción I, inciso a), y 353, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

2.- Plano de localización del lote identificado con el expediente catastral número 14-047-033. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

3.- El interés jurídico con el que comparece la C. Lydia María Almaguer Ruiz, lo justifica mediante la copia simple de la escritura pública número 6,009 –seis mil nueve, de fecha 11–once de noviembre de 2019 –dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Notario Público número 39 –treinta y nueve, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE DONACIÓN PURA ENTRE ASCENDIENTE Y DESCENDIENTE DE UN INMUEBLE URBANO** celebrado entre la C. MARÍA MERCEDES RUIZ CRUZ DE ALMAGUER, como la Donante, y la C. LYDIA MARÍA ALMAGUER RUIZ, como la Donataria, respecto del lote de terreno marcado con el número 651-seiscientos cincuenta y uno, de la manzana número 47-cuarenta y siete, ubicado en la colonia Fuentes del Valle en San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie de **290.68 metros cuadrados**. La anterior escritura pública se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 558, volumen: 143, libro: 23, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 22-veintidós de marzo de 2021 -dos mil veintiuno.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y el artículo 318, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

4.- El lote o predio identificado con el expediente catastral número 14-047-033, presenta los **antecedentes siguientes**:

- Plano relativo a la construcción de una casa habitación aprobado por la Jefatura de Obras de la Secretaría de Obras Públicas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha de 06-seis de julio del año 1971- mil novecientos setenta y uno, la edificación de obra nueva para casa habitación unifamiliar; en el lote o predio identificado actualmente con el expediente catastral número 14-047-033 (antes 14-047-030), ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle sin número entre las calles Vía Servio Tulio y Vía Tito Flavio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- Croquis que ilustra la Ampliación de construcción para casa habitación unifamiliar de 28-veintiocho metros cuadrados de tipo "G", aprobado por la Dirección de Urbanismo y Planificación del municipio, de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 12-doce de agosto de 1983-mil novecientos ochenta y tres, respecto del lote o predio identificado actualmente con el expediente catastral número 14-047-033, ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa

16 febrero 2022



Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 318, fracción I, inciso e) y 353, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

5.- Copia de la **identificación oficial** de la C. Lydia María Almaguer Ruiz, consistente en la Credencial para Votar con clave de elector: ALRZLY69092019M000, expedida por el Instituto Nacional Electoral, a su nombre. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

6.- Recibo de pago con el folio número: 012000048196, de fecha 07-siete de enero de 2021-dos mil veintiuno, relativo al pago del **Impuesto Predial** del expediente catastral identificado con el número 14-047-033, para el período comprendido del primero al sexto bimestre del año 2021-dos mil veintiuno. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 316, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y 318, fracción I, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

7.- **06-seis fotografías**, que muestran la situación actual del inmueble identificado con el expediente catastral número 14-047-033. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso i), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

8.- Copia simple del **comprobante de domicilio** consistente en el recibo oficial de pago por el servicio de suministro de gas, expedido por "Naturgy", correspondiente al periodo facturado del mes de marzo; mediante el cual acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones (el cual tiene una antigüedad menor a 03-tres meses). Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso j), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

9.- **08-ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos**, en el formato oficial, editables en el formato CD, en el programa denominado AutoCAD editable, suscritos por el C. Arquitecto Héctor Manuel Cavazos González, con cédula profesional número 11065074, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de **perito responsable del Proyecto y responsable de la Construcción (Obra)**, y la C. Lydia María Almaguer Ruiz, en su carácter de propietaria del lote o predio en cuestión.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 340, inciso c), 342, fracción I, inciso c) y 353, incisos c) y d), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

10.- Escrito de fecha 20-veinte de abril de 2021-dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Héctor Manuel Cavazos González, con cédula profesional número 1106574, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el **perito responsable de la Demolición Parcial, del Proyecto**

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa
16 febrero 2022



Arquitectónico y de la Construcción (Obra) en el lote o predio ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620, en la colonia Fuentes del Valle en este Municipio. Asimismo, manifiesta el perito que el producto de la demolición será llevado al tiradero oficial de escombros ubicado en la Carretera a García, en el kilómetro 67. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, incisos d) y f), 342, fracción I, incisos d) y e), y 353, inciso e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

11.- Estudio de No Afectación a Edificaciones Colindantes, de fecha 20—veinte de abril de 2021—dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Héctor Manuel Cavazos González, con cédula profesional número 1106574, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública. Lo anterior en cumplimiento al artículo 353, inciso f), del Reglamento de Zonificación de San Pedro Garza García, Nuevo León.

12.- Memoria de Cálculo Estructural y planos estructurales, fechados en el mes de diciembre del año 2020—dos mil veinte, realizados por el C. Ingeniero Civil Carlos Guerrero Longoria, con cédula profesional número 3472535 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como escrito de fecha 27—veintisiete de enero de 2020—dos mil veinte, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Cálculo Estructural**. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, incisos e) e i), y 342, fracción II, incisos a) y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

13.- Evaluación Estructural, fechada en el mes de abril del año 2021—dos mil veintiuno, realizada por el C. Ingeniero Civil Carlos Guerrero Longoria, con cédula profesional número 3472535 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito de fecha 15—quince de julio de 2021—dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el **perito responsable de la Evaluación Estructural**. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, incisos e) e i) y 342, fracción II, incisos a) y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

14.- Análisis Hidrológico e Hidráulico, de fecha 18—dieciocho de diciembre de 2020—dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil José Ángel Coronado Pérez, con cédula profesional número 6364530 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como escrito de esa misma fecha, mediante el cual informa ser el **perito responsable** del referido estudio. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, inciso i) y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

15.- Estudio Geológico, de fecha 26—veintiseis de marzo de 2021—dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Juan Enrique Valdés Gil, con cédula profesional número

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa
16 febrero 2022

-4



8460104 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como el escrito de esa misma fecha, mediante el cual informa ser el **perito responsable** del referido estudio. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

16.- Estudio de Mecánica de Suelos, fechado en el mes de noviembre del 2020—dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil Luis Armando Jiménez Rodríguez con cédula profesional número 1825655, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como el escrito de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2020—dos mil veinte, mediante el cual informa ser el **perito responsable** del referido estudio. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

17.- Escrito de fecha 30—treinta de septiembre de 2020 -dos mil veinte, suscrito por la C. Nelly Alicia Loria Villaseñor, así como, copia de la identificación oficial, consistente en la Credencial para Votar con clave de elector: LRVLNL36110324M600, expedida por el Instituto Federal Electoral, a su nombre, quien se ostenta con el carácter de propietaria del lote o predio colindante (vecino colindante) ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 622, en la colonia Fuentes del Valle en este Municipio, mediante el cual manifiesta su conformidad con el proyecto a realizar en el lote o predio en cuestión, en términos de lo dispuesto por el artículo 47, último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

18.- Oficio número DMPC/EFC-007/2021, girado por la Dirección de **Protección Civil Municipal** en fecha 02-dos de marzo del 2021—dos mil veintiuno, mediante el cual informa que no existe inconveniente para que se realice el proyecto solicitado en el lote o predio identificado con el expediente catastral número 14-047-033, en términos de lo dispuesto por la Ley de Protección Civil del Estado y el Reglamento de Protección Civil Municipal.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y el artículo 340, inciso j), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

19.- Revisión y Visto Bueno de Propuesta Pluvial con el número de folio 220, de fecha 25-veinticinco de agosto del año 2020—dos mil veinte, expedido por la Secretaría de Obras Públicas; respecto al lote o predio ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle No. 620 M047 L033 entre Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral número 14-047-033.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 282, párrafo último, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa
16 febrero 2022

- 5



TERCERO. La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano a través de su inspector adscrito, realizó tres inspecciones físicas al predio de referencia, de las que se desprenden lo siguiente:

- *“En fecha 24—veinticuatro de abril de 2021—dos mil veintiuno, en la que se reportó lo siguiente: “Sin empezar los trabajos de demolición y reposición. En el límite de propiedad derecho existe un arbotante. El uso actual: remodelación total del inmueble. colindancia pegada al límite de propiedad a la izquierda con casa habitación. El arroyo de calle por Fuentes del Valle es de 9.00 metros, ancho de banqueta del lado del predio es de 2.90 metros, sin banqueta del otro lado. Se ingresan a sistema 24 fotografías y carátula de dictamen de inspección”.*
- *En fecha 08—ocho de septiembre de 2021—dos mil veintiuno, en la que se reportó lo siguiente: “Sin empezar los trabajos de demolición, El uso actual es obra en construcción, casa habitación. Colindancias pegadas al límite de propiedad a la izquierda pegada con casa habitación. El arroyo de calle por Fuentes del Valle es de 8.80 metros, ancho de banqueta del lado del predio es de 3.00 metros y frente al predio hay un parque. Se ingresa al sistema dictamen de Inspección y 22 fotografías”.*
- *En fecha Inspección 09-nueve de noviembre de 2021—dos mil veintiuno, en la que se reportó lo siguiente: “Se verificaron medidas en área de cochera y jardín. Obra de ampliación de casa habitación (abandonada) en proceso de cambio de acabados interiores y exteriores, muros de block ext. . Cimentación en área de jardín y cochera. El uso actual es obra ampliación casa habitación (abandonada) en proceso de cambio de acabados internos y externos, muros block ext. No coincide con plano anexo. El arroyo de calle por Ave. Fuentes del Valle es de 9.40 metros, ancho de banqueta del lado del predio es de 2.40 metros del otro lado hay un parque, ver croquis. Se ingresa al sistema : inspección física y 7 fotografías”.*

CUARTO. El expediente administrativo **NCA 32548-2021**, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano, el cual fue aprobado por unanimidad.

QUINTO. La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano en términos de lo establecido en los artículos 318, 340, 328 fracción III, 424 y demás relativos aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, realizó un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa en donde una vez analizadas las constancias por dicha Secretaría, se tuvo que el predio objeto del presente escrito se encuentra en una **ZONA DE RIESGO**, de conformidad con lo dispuesto por el Atlas de Riesgo del Estado, por lo que al ser atribución de la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, de acuerdo al artículo antes citado, en fecha 14-catorce de febrero de 2022-dos mil veintidós, se turnó por parte de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud de la parte promovente, y en fecha 16-dieciséis de febrero de 2022-dos mil veintidós, fue sometido a votación por la suscrita Comisión, para que una vez realizado lo anterior, se emita el presente dictamen para ser presentado a consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

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

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa
16 febrero-2022

- 6

**CONSIDERACIONES**

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

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

TERCERA. Con fundamento en lo previsto por el artículo 424 primer párrafo número 3 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, emitió un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa, por lo que se pone a consideración de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano la presente solicitud, bajo dicho dictamen técnico, mismo que se inserta a continuación:

"DICTAMEN TÉCNICO"**I.- DATOS GENERALES:**

<i>Fecha de ingreso:</i>	22-veintidós de abril del año 2021 -dos mil veintiuno.
<i>No. de expediente:</i>	NCA-32548-2021
<i>No. expediente catastral:</i>	14-047-033
<i>Asunto:</i>	Licencia de Construcción para la demolición parcial de metros cuadrados, Licencia de Construcción para la Regularización de metros cuadrados de construcción, Licencia de Construcción para la ampliación de metros cuadrados de casa habitación unifamiliar, Licencia de Construcción para la regularización de 1-un Muro de Contención (alberca) y de 1-un muro de contención (jardín); y la Licencia de Construcción para la regularización de una Barda.
<i>Ubicación:</i>	Avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
<i>Propietario:</i>	Lydia María Almaguer Ruiz.
<i>Superficie del Predio:</i>	290.68 metros cuadrados
<i>Domicilio para oír y recibir notificaciones:</i>	

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa
16 febrero 2022



Privada Hidalgo número 1107, en el Fraccionamiento Huasteca del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

II.- COMPETENCIA:

*En virtud de que el lote o predio en cuestión se ubica en una **ZONA DE RIESGO**, según se advierte del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, el presente asunto es competencia del R. Ayuntamiento de este Municipio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 328, fracción III, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

III.- DOCUMENTACIÓN:

*Por tratarse de un lote o predio ubicado en una **ZONA DE RIESGO**, para la obtención de la licencia solicitada, la peticionaria deberá sujetarse al procedimiento establecido por el artículo 424 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, y acompañar los requisitos a que se refiere el artículo 316 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y por los artículos 318, 340, 342, fracciones I y II, y 353, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, y que consisten en lo siguiente:*

*1.- **Solicitud formal y escrito** de fecha 22-veintidós de abril de 2021-dos mil veintiuno; en los términos de los artículos 318, fracciones I, primer párrafo, II, III y IV, 340, inciso a), 342, fracción I, inciso a), y 353, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*2.- **Plano de localización del lote** identificado con el expediente catastral número 14-047-033. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*3.- El **interés jurídico** con el que comparece la C. Lydia María Almaguer Ruiz, lo justifica mediante la copia simple de la escritura pública número 6,009 –seis mil nueve, de fecha 11-once de noviembre de 2019 –dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Notario Público número 39 –treinta y nueve, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE DONACIÓN PURA ENTRE ASCENDIENTE Y DESCENDIENTE DE UN INMUEBLE URBANO** celebrado entre la C. MARÍA MERCEDES RUIZ CRUZ DE ALMAGUER, como la Donante, y la C. LYDIA MARÍA ALMAGUER RUIZ, como la Donataria, respecto del lote de terreno marcado con el número 651-seiscientos cincuenta y uno, de la manzana número 47-cuarenta y siete, ubicado en la colonia Fuentes del Valle en San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie de **290.68 metros cuadrados**. La anterior escritura pública se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 558, volumen: 143, libro: 23, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 22-veintidós de marzo de 2021 -dos mil veintiuno.*

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y el artículo 318, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

*4.- El lote o predio identificado con el expediente catastral número 14-047-033, presenta los **antecedentes siguientes**:*

- **Plano relativo a la construcción de una casa habitación** aprobado por la Jefatura de Obras de la Secretaría de Obras Públicas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha de 06-seis de julio del año 1971- mil novecientos setenta y uno, la edificación de obra nueva para casa habitación unifamiliar; en el lote o predio identificado actualmente con el expediente catastral número 14-047-033 (antes 14-047-030),*



ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle sin número entre las calles Vía Servio Tulio y Vía Tito Flavio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- *Croquis que ilustra la Ampliación de construcción para casa habitación unifamiliar de 28-veintiocho metros cuadrados de tipo "G", aprobado por la Dirección de Urbanismo y Planificación del municipio, de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 12-doce de agosto de 1983-mil novecientos ochenta y tres, respecto del lote o predio identificado actualmente con el expediente catastral número 14-047-033, ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 318, fracción I, inciso e) y 353, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

5.- *Copia de la identificación oficial de la C. Lydia María Almaguer Ruiz, consistente en la Credencial para Votar con clave de elector: ALRZLY69092019M000, expedida por el Instituto Nacional Electoral, a su nombre. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

6.- *Recibo de pago con el folio número: 012000048196, de fecha 07-siete de enero de 2021-dos mil veintiuno, relativo al pago del Impuesto Predial del expediente catastral identificado con el número 14-047-033, para el periodo comprendido del primero al sexto bimestre del año 2021-dos mil veintiuno. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 316, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y 318, fracción I, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

7.- *06-seis fotografías, que muestran la situación actual del inmueble identificado con el expediente catastral número 14-047-033. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso i), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

8.- *Copia simple del comprobante de domicilio consistente en el recibo oficial de pago por el servicio de suministro de gas, expedido por "Naturgy", correspondiente al periodo facturado del mes de marzo; mediante el cual acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones (el cual tiene una antigüedad menor a 03-tres meses). Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso j), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

9.- *08-ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos, en el formato oficial, editables en el formato CD, en el programa denominado AutoCAD editable, suscritos por el C. Arquitecto Héctor Manuel Cavazos González, con cédula profesional número 11065074, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de perito responsable del Proyecto y responsable de la Construcción (Obra), y la C. Lydia María Almaguer Ruiz, en su carácter de propietaria del lote o predio en cuestión.*

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 340, inciso c), 342, fracción I, inciso c) y 353, incisos c) y d), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

10.- *Escrito de fecha 20-veinte de abril de 2021-dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Héctor Manuel Cavazos González, con cédula profesional número 1106574, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el perito responsable de la Demolición Parcial, del Proyecto Arquitectónico y de la Construcción (Obra) en el lote o predio ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620, en la colonia Fuentes del Valle en este Municipio. Asimismo, manifiesta el perito que*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/315-2022 Ampliación Casa
16 febrero 2022

- 9



el producto de la demolición será llevado al tiradero oficial de escombros ubicado en la Carretera a García, en el kilómetro 67. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, incisos d) y f), 342, fracción I, incisos d) y e), y 353, inciso e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

11.- Estudio de No Afectación a Edificaciones Colindantes, de fecha 20-veinte de abril de 2021-dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Héctor Manuel Cavazos González, con cédula profesional número 1106574, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública. Lo anterior en cumplimiento al artículo 353, inciso f), del Reglamento de Zonificación de San Pedro Garza García, Nuevo León.

12.- Memoria de Cálculo Estructural y planos estructurales, fechados en el mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, realizados por el C. Ingeniero Civil Carlos Guerrero Longoria, con cédula profesional número 3472535 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como escrito de fecha 27-veintisiete de enero de 2020-dos mil veinte, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Cálculo Estructural**. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, incisos e) e i), y 342, fracción II, incisos a) y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

13.- Evaluación Estructural, fechada en el mes de abril del año 2021-dos mil veintiuno, realizada por el C. Ingeniero Civil Carlos Guerrero Longoria, con cédula profesional número 3472535 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito de fecha 15-quince de julio de 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el **perito responsable de la Evaluación Estructural**. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, incisos e) e i) y 342, fracción II, incisos a) y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

14.- Análisis Hidrológico e Hidráulico, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2020-dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil José Ángel Coronado Pérez, con cédula profesional número 6364530 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como escrito de esa misma fecha, mediante el cual informa ser el **perito responsable del referido estudio**. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, inciso i) y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

15.- Estudio Geológico, de fecha 26-veintiseis de marzo de 2021-dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Juan Enrique Valdés Gil, con cédula profesional número 8460104 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como el escrito de esa misma fecha, mediante el cual informa ser el **perito responsable del referido estudio**. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

16.- Estudio de Mecánica de Suelos, fechado en el mes de noviembre del 2020-dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil Luis Armando Jiménez Rodríguez con cédula profesional número 1825655, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como el escrito de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2020-dos mil veinte, mediante el cual informa ser el **perito responsable del referido estudio**. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos,

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/315-20724 Ampliación Casa
16 febrero 2022

- 10



Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

17.- Escrito de fecha 30-treinta de septiembre de 2020 -dos mil veinte, suscrito por la C. Nelly Alicia Loria Villaseñor, así como,

copia de la identificación oficial, consistente en la Credencial para Votar con clave de elector: LRVNL36110324M600, expedida por el Instituto Federal Electoral, a su nombre, quien se ostenta con el carácter de propietaria del lote o predio colindante (vecino colindante) ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 622, en la colonia Fuentes del Valle en este Municipio, mediante el cual manifiesta su conformidad con el proyecto a realizar en el lote o predio en cuestión, en términos de lo dispuesto por el artículo 47, último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

18.- Oficio número DMPC/EFC-007/2021, girado por la Dirección de **Protección Civil Municipal** en fecha 02-dos de marzo del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual informa que no existe inconveniente para que se realice el proyecto solicitado en el lote o predio identificado con el expediente catastral número 14-047-033, en términos de lo dispuesto por la Ley de Protección Civil del Estado y el Reglamento de Protección Civil Municipal.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y el artículo 340, inciso j), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

19.- Revisión y **Visto Bueno de Propuesta Pluvial** con el número de folio 220, de fecha 25-veinticinco de agosto del año 2020-dos mil veinte, expedido por la Secretaría de Obras Públicas; respecto al lote o predio ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle No. 620 M047 L033 entre Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulto, en la colonia Fuentes del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral número 14-047-033.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 282, párrafo último, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

IV.- INSPECCIÓN FÍSICA:

Se practicaron en el inmueble objeto del presente asunto las siguientes inspecciones físicas:



- En fecha 24-veinticuatro de abril de 2021-dos mil veintiuno, en la que se reportó lo siguiente: "Sin empezar los trabajos de demolición y reposición. En el límite de propiedad derecho existe un arboante. El uso actual: remodelación total del inmueble. colindancia pegada al límite de propiedad a la izquierda con casa habitación. El arroyo de calle por Fuentes del Valle es de 9.00 metros. ancho de banquetta del lado del predio es de 2.90 metros, sin banquetta del otro lado. Se ingresan a sistema 24 fotografías y carátula de dictamen de inspección".

- En fecha 08-ocho de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, en la que se reportó lo siguiente: "Sin empezar los trabajos de demolición. El uso actual es obra en construcción, casa habitación. Colindancias pegadas al límite de propiedad a la izquierda pegada con casa habitación. El arroyo de calle por Fuentes del Valle es de 8.80 metros, ancho de banquetta del lado del predio es de 3.00 metros y frente al predio hay un parque. Se ingresa al sistema dictamen de Inspección y 22 fotografías".

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/S15-2022/Ampliación Casa
16 febrero 2022

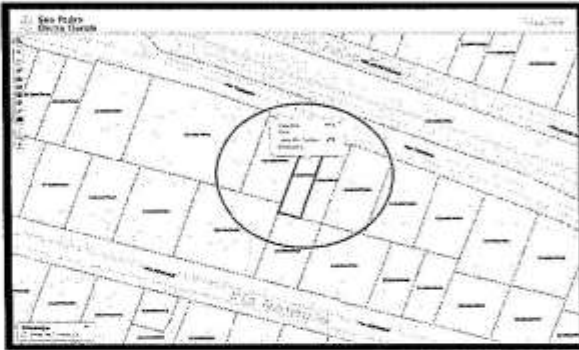
- 11



- En fecha Inspección 09-nueve de noviembre de 2021—dos mil veintiuno, en la que se reportó lo siguiente: "Se verificaron medidas en área de cochera y jardín. Obra de ampliación de casa habitación (abandonada) en proceso de cambio de acabados interiores y exteriores, muros de block ext. . Cimentación en área de jardín y cochera. El uso actual es obra ampliación casa habitación (abandonada) en proceso de cambio de acabados internos y externos, muros block ext. No coincide con plano anexo. El arroyo de calle por Ave. Fuentes del Valle es de 9.40 metros, ancho de banqueta del lado del predio es de 2.40 metros del otro lado hay un parque, ver croquis. Se ingresa al sistema : inspección física y 7 fotografías".

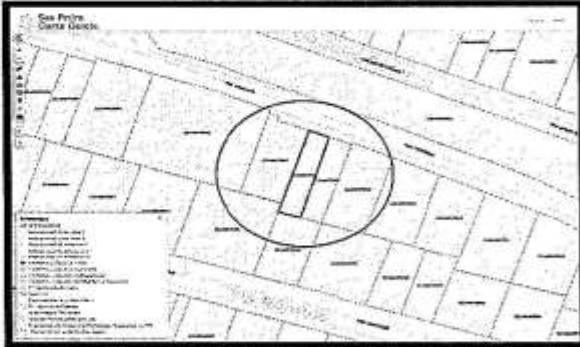
V.- ZONIFICACIÓN:

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



De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, el predio identificado con el expediente catastral número 14-047-033, se ubica en una Zona con uso del suelo Habitacional clasificada como "Habitacional Unifamiliar I".

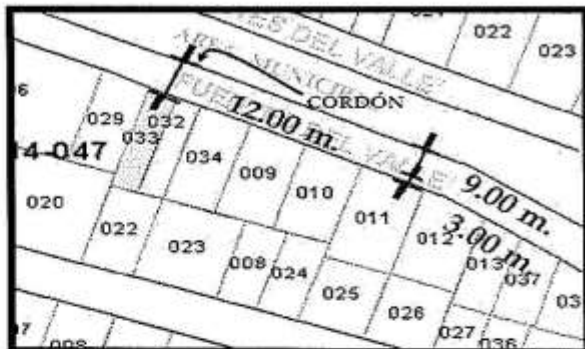
Plano E3 de Densidad Habitacional y CUS Máximo.



Según el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, su Plano E3 de Densidad Habitacional y CUS Máximo, y de conformidad con el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el predio identificado con el expediente catastral número 14-047-033, con uso habitacional unifamiliar en área urbana, tiene una densidad tipo "H10" que permite una superficie mínima neta de 400 metros cuadrados por lote.



VI.-ALINEAMIENTO VIAL:



"El predio debe de respetar un alineamiento vial del cordón sur del área municipal 12.00 metros hacia el lote, con arroyo vial de 9.00 metros y banquetta colindante al predio de 3.00 metros de ancho. No tiene afectación".

VII. ANÁLISIS DE RIESGO:

CONCEPTOS:

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

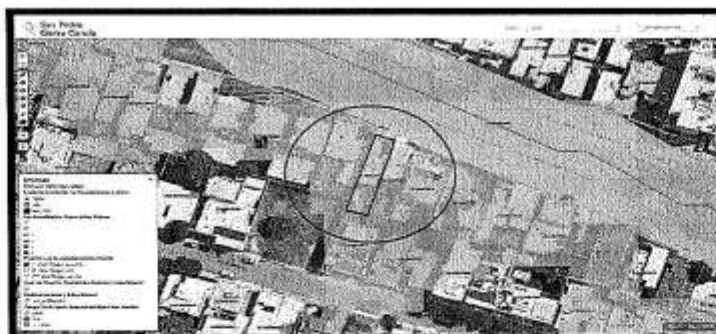
Atlas de riesgo: Documento emitido o que sea emitido por el gobierno del estado de Nuevo León o por el Ayuntamiento en donde se establecen y clasifican las zonas de riesgo en el territorio municipal. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2, fracción XIII del Reglamento en cita.

Zona de riesgo: Son las superficies de suelo del municipio, identificadas como tales por el Plan, el atlas de riesgo, o en aquellos documentos que los remplacen, que por su ubicación representan peligro debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar daños o perjuicios a las personas o a sus bienes. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2, fracción CV del Reglamento en cita.

VIII.- ZONA DE RIESGO:

Conforme el Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León, el inmueble identificado con el expediente catastral número 14-047-033, se ubica en una zona con un **RIESGO HIDROMETEOROLÓGICO - MUY ALTO DE INUNDACIÓN** por estar en Zona de Planicies de Inundación y por estar en Zona de Encharcamiento o Anegamiento, así como presentar colindancia en Zona de Guarda en Corrientes Menores "Arroyo El Capitán".

(ESPACIO SIN TEXTO)



DICTAMEN DE INGENIERÍAS:

El dictamen de Ingenierías elaborado por la Coordinación de Ingenierías adscrita a la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, en fecha 22-veintidós de julio de 2021-dos mil veintiuno, bajo el oficio número: CI-AJCV-155/CHU/JUL-2021, determina que el lote o predio en cuestión presenta reporte de **RIESGO HIDROMETEOROLÓGICO – MUY ALTO de INUNDACIÓN** por estar en **Zona de Planicies de Inundación** y por estar en **Zona de Encharcamiento o Anegamiento**, así como presentar colindancia en **Zona de Guarda en Corrientes Menores “Arroyo El Capitán”**.

Cabe señalar que, en el referido dictamen de Ingenierías se señalan los estudios y las medidas de mitigación aplicables, el cual se describe en el XI del presente dictamen.

IX.- ANÁLISIS DE LO SOLICITADO:

Lo solicitado actualmente consiste en la expedición de la **Licencia de Construcción para la demolición parcial de 83.78 metros cuadrados** para la edificación existente autorizada y distribuidos de la siguiente manera: en **Planta Baja de 43.89 metros cuadrados** y en **Planta Alta de 39.89 metros cuadrados**.

Asimismo solicita la expedición de la **Licencia de Construcción de Ampliación para casa habitación unifamiliar de 106.85 metros cuadrados**, distribuidos de la siguiente manera: **Planta Baja de 54.81 metros cuadrados** y **Planta Alta de 52.04 metros cuadrados**, la **Licencia de Construcción para la Regularización de 62.77 metros cuadrados** distribuidos de la siguiente manera: **Planta Baja de 28.74 metros cuadrados** y **Planta Alta de 34.03 metros cuadrados**, la **Licencia de Construcción para la Regularización de 1-un Muro de Contención (Alberca) de 16.13 metros lineales** con una altura máxima de 1.20 metros, la **Licencia de Construcción para la Regularización de 1-un Muro de Contención (Jardín) de 3.89 metros lineales** con una altura máxima de 1.50 metros, y la **Licencia de Construcción para la Regularización de Barda de 15.07 metros lineales** con una altura máxima de 1.20 metros; para el inmueble ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Via Tito Flavio y Via Servio Tullo, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 14-047-033.

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

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa
16 febrero 2022



Ahora bien, como se indicó en el número que antecede, el lote o predio en comento según el Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, se ubica en una zona con reporte de **RIESGO HIDROMETEOROLÓGICO – MUY ALTO de Inundación** por estar en Zona de Planicies de Inundación y en Zona de Encharcamiento o Anegamiento, así como presentar colindancia en Zona de Guarda en Corrientes Menores "Arroyo El Capitán".

Por lo que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 177, párrafo tercero y 179 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la interesada presentó los siguientes estudios, en los cuales se contienen las medidas de mitigación aplicables:

ESTUDIOS:

- a) Cálculo y Evaluación Estructural
- b) Estudio de Mecánica de Suelos
- c) Estudio Geológico
- d) Estudio Hidrológico e Hidráulico

En atención a los referidos estudios se determina que las medidas de mitigación que se precisan para llevar a cabo el proyecto de construcción solicitado para el lote o predio en cuestión, son las siguientes:

HIDROMETEOROLÓGICAS (del Perito responsable):

- Se deberá desplantar la edificación en al menos 0.30m por encima del cordón de la banqueteta.
- Se recomienda que la autoridad competente realice limpiezas periódicas y desazolves del canal existente, lo anterior como medida de prevención para los habitantes de la zona.
- Se recomienda colocar bajantes pluviales con un diámetro mínimo de al menos 6", con su descarga a nivel de piso terminado.

GENERALES DE CONSTRUCCIÓN:

- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Hidráulica en todo momento de la construcción; en su etapa de Cimentación, Desplante de la Edificación, Accesos vehiculares y Banquetas.
- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia y del Laboratorio de Mecánica de Suelos en todo momento de la construcción, en su etapa de Cimentación.
- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Estructuras en todo momento de la construcción; desde su etapa de Cimentación hasta el término de la construcción de la Estructura.

La Dirección de Protección Civil Municipal, bajo el oficio número DMPC/EFC-007/2021, de fecha 02-dos de marzo de 2021-dos mil veintiuno, manifestó lo siguiente:

"... consideramos que no existe inconveniente para la realización de este proyecto, siempre y cuando se respeten los procedimientos de seguridad conforme a los Art. 4, Fracc. III, 6, 7, Fracc. IV, 15, Fracc. III, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 45, 50 del Reglamento de Protección Civil del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León".

X.- OPINIÓN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN:

De conformidad con el artículo 11, fracción XII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en inmuebles ubicados en zona de Riesgo Alto y Muy Alto, esta Secretaría deberá solicitar la opinión a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León.



Al respecto, en el expediente administrativo en que se actúa consta que mediante el oficio número JAFG/SODU/967/2021, de fecha 21-veintiuno de octubre del 2021—dos mil veintiuno, se solicitó la opinión a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, en virtud de que el inmueble se ubica en una Zona de Riesgo Alto.

Emitiendo su opinión, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, bajo el oficio número 003/SDU/2021, suscrito por el entonces C. Subsecretario de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha 04—cuatro de noviembre de 2021—dos mil, de la siguiente manera:

“Por lo anterior, esta Secretaría informa que de acuerdo a lo señalado por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, en la tercera sesión ordinaria de fecha 02 de septiembre de 2020, se aprobó por unanimidad el Criterio siguiente:

Referente al otorgamiento o negativa de autorizaciones, permisos o licencias de construcción de casas habitación (obra nueva, modificación de obra nueva, ampliación o regularización), cuando se encuentren dentro de un fraccionamiento aprobado por la autoridad competente, la Secretaría emitirá una opinión para que los municipios analicen y determinen las medidas de mitigación sin necesidad de pasar por el Consejo Técnico, en aquellos casos en que las autoridades municipales competentes cuenten con un departamento o área técnica con especialidad en la materia, que les auxilie en el análisis e identificación de las zonas de riesgos y/o los factores asociados a dicha situación.

Por tal motivo, siendo el caso de este predio ubicado en la calle Av. Fuentes Del Valle Ote. Número 620, Colonia Fuentes Del Valle, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con número de expediente catastral 14-047-033, esta Secretaría Opina que las Medidas de Mitigación aplicables al predio deberán ser revisadas, analizadas y/o dictaminadas por la autoridad municipal correspondiente, de conformidad con lo señalado por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado del Nuevo León, Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, y los Reglamentos Municipales correspondientes.

Sin embargo, esta Secretaría realiza las siguientes recomendaciones:

- Tomando en cuenta que el predio en cuestión presenta riesgo Hidrometeorológico por encharcamiento o anegamiento en un 100% de su superficie, de acuerdo con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.
- Deberá seguir las conclusiones y recomendaciones establecidas en el Estudio Hidrológico E Hidráulico, elaborado por Jacp Ingeniería-consultoría-proyectos, y realizado por el Ing. José Ángel Coronado Pérez con cédula profesional No. 6364530.
- Que cuando se requiera trabajos de excavación y/o realizar cortes sobre suelo natural que pueda afectar la estabilidad del terreno se solicite que el estudio contemple pruebas y estudios **para determinar la estabilidad de taludes**, designación de calidad de roca (RQD – Rock Quality Designation) y clasificación geomecánica de Bieniawski (RMR – Rock Mass Rating).
- Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.
- Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.
- Se prohíban las obras de infiltración en suelos que presenten características de inestabilidad.
- Se prohíban bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.
- Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos”.

XI.- DICTAMEN EXPEDIDO POR LA COORDINACIÓN DE INGENIERÍAS ADSCRITA A LA DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL URBANO DE ESTA SECRETARÍA:

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa
16 febrero 2022

- 16



En atención al referido estudio, la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, a través de la Coordinación de Ingenierías, elaboró el dictamen respectivo, con número de oficio: CI-AJCV-155/CHU/JUL-2021, de fecha 22-veintidós de julio de 2021-dos mil veintiuno, de la siguiente manera:

**"DICTAMEN DE INGENIERÍAS
(Completo)**

ASUNTO.- Revisión de Ingenierías para el Proyecto: Licencias de Demolición y Reposición de Losa, Regularización de Construcción y Muros de Contención -Alberca-, Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar (con Expediente Administrativo NCA-32548/2021); en una superficie de terreno de 290.68m² y con 305.76m² de construcción total, con una pendiente máxima del terreno de 4.56%.

UBICACIÓN.- Av. Fuentes del Valle No.620 Fracc. Fuentes del Valle; con número de expediente catastral 14-047-033; del municipio de San Pedro Garza García, N. L.

PROPIETARIO.- Lydia María Almaguer Ruíz.

NIVEL	ÁREA AUTORIZADA	ÁREA EXISTENTE AUTORIZADA	DEMOLICIÓN Y REPOSICIÓN	REGULARIZACIÓN Y DEMOLICIÓN	ÁREA POR REGULARIZAR	TOTAL CONSTRUCCIÓN	ÁREA TOTAL
Planta Baja	131.01 M2	81.29 M2	41.50 M2	00.00 M2	23.62 M2	02.40 M2	146.41 M2
1 ^{er} NIVEL	100.75 M2	81.46 M2	18.60 M2	22.90 M2	33.99 M2	00.00 M2	159.35 M2
TOTAL	231.76 M2	162.75 M2	60.10 M2	22.90 M2	57.61 M2	02.40 M2	305.76 M2

NOTA: Toda la información anterior está basada en el "Proyecto de Ingreso" en formato de Plano Oficial, la cual está sujeta a revisión por el Dictaminador correspondiente. Cabe mencionar que cualquier cambio de información que no signifique un cambio en la naturaleza del Proyecto de Ingreso, así como la reducción de áreas de construcción por cumplimiento de lineamientos, NO se consideran motivos suficientes para hacer cambios en los estudios de ingeniería (anexos al proyecto) por lo que NO amerita un cambio del presente Dictamen de la Coordinación de Ingenierías de esta Secretaría.

ANTECEDENTES:

- El día 23 de Abril del 2021 se recibió el expediente NCA-32548/2021 (Riesgo Hidrometeorológico) (Zona de Guarda en Corrientes Menores), por medio del oficio No. CGL/CHU/043/2021.
- El día 22 de Julio del 2021 se realiza el presente Dictamen de Ingenierías.

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



Con base en el Artículo 340 Inciso "i" del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, se deberán presentar los estudios Hidrológico, Geológico, Mecánica de Suelos y Estructural. "Tratándose de lotes o predios con pendientes mayores al 30 %, o que se ubiquen en zonas de riesgo, de acuerdo al Atlas de 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, los estudios de mecánica de suelos y estudios geológicos e hidrológicos, excepto en casos de bardas y casetas de vigilancia no mayores de 40 m²;"

HIDROLÓGICO:

Estudio realizado por el Ing. Civil José Ángel Pérez Coronado; con número de cédula profesional 6364530 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- Con el fin de encontrar la precipitación de diseño, se utilizaron los valores de precipitación de la estación pluviográfica Monterrey CNA.
- El análisis estadístico de las lluvias se realizó con los criterios de Bell para períodos de retorno menores a 10 años y ChenLungCheng para períodos de retorno mayores a 10 años, las curvas HP-D-Tr e I-D-Tr.
- Dado el tamaño del proyecto, se procede a utilizar como tiempo de concentración el valor mínimo estipulado en la regulación nacional de 5:00 minutos, donde dicho valor se toma como la duración de la tormenta de diseño.
- En base a las condiciones actuales, y con el desarrollo del predio en estudio se determinaron los coeficientes de escorrentía ponderados con valores de 0.71 y 0.80 respectivamente determinando así los valores de los caudales de 16.00 y 18.00LPS.
- De acuerdo a las aportaciones calculadas en las áreas de aportación (techumbres), se recomienda utilizar bajantes pluviales con un diámetro mínimo de 6".
- De acuerdo al análisis de riesgos Hidrometeorológicos, empleado para el Visor Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su capa de riesgos hidrológicos, el terreno en estudio se encuentra colindante al norte a una Zona de Inundación con Guarda en Corrientes Menores, además de encharcamiento frente al predio.
- En base al análisis de la cuenca externa de aportación hacia el predio, siendo un escurrimiento que se encuentra a una distancia aproximada de 20m al norte del mismo, la cuenca arroja un caudal de aportación para un período de retorno de Tr=50años de 50.439m³/seg.
- Sin embargo, conforme al plano D3 drenaje pluvial del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León se puede señalar que existe canal pluvial para la conducción del Arroyo el Capitán, con lo cual ha sido mitigado el riesgo dentro del sector en general, además que el proyecto cuenta con niveles superiores a la vialidad de acceso.
- Así mismo conforme al Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León, el predio se encuentra en una zona de Inundación y Encharcamiento, así como zona guarda en corrientes menores, conforme al plano D3 Drenaje Pluvial del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, se puede señalar que existe un canal pluvial para la conducción del Arroyo el Capitán, con lo cual ha sido mitigado el riesgo dentro del sector en general. Además, que el proyecto cuenta con niveles superiores a la vialidad de acceso.
- Se analizó la capacidad hidráulica de la vialidad colindante al predio a su máxima altura de 0.15m, con una capacidad de 3.190m³/seg, pudiendo realizar el manejo de las aportaciones provenientes a través de las vialidades colindantes en forma superficial, ya que cuenta con buena pendiente por lo que no tendrá concentraciones de volúmenes importantes en la misma.
- Así mismo se analizó la capacidad del canal colindante al predio, considerando su revestimiento natural y el ángulo de reposo del material que conforma sus taludes, se puede determinar que la sección es suficiente para para Mitigar el Riesgo de Encharcamiento e Inundación dentro del Sector.

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

GEOLÓGICO:

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CÖDU 2021-2024/315-2022/Amplicación Casa
16 febrero 2022

- 18



Estudio realizado por el Ing. Juan Enrique Valdés Vigil; con número de cédula profesional 8460104 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- El predio en estudio está compuesto por una serie de estratos alternados formados por arcilla de color café rojizo y café amarillento con grumos o nódulos de carbonato de calcio, arcillas limosas color verdoso amarillento con gravas, de consistencia media dura, arcillas calichosas muy compactadas, color blanco y arcilla lutíticas, color verdoso amarillento con intercalaciones de caliche.
- Con base en las relaciones de campo, así como los datos proporcionados por la mecánica de suelos, la edificación se encuentra cimentada mediante zapatas aisladas empotradas en el depósito limo-arcilloso con abundante contenido de nódulos de carbonato, así como lentes de gravas, que ofrece buena capacidad de carga y que representa un horizonte aproximado de 4.0 a 6.0m de espesor y sobre yace al basamento de lutita cretácica.
- De acuerdo con la interpretación del mapa geológico y verificación de campo, no se presenta elementos estructurales mayores como fallas o fracturas en el terreno que representen un factor de riesgo.

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

MECÁNICA DE SUELOS:

Estudio realizado por el Ing. Civil Luis Armando Jiménez Rodríguez; con número de cédula profesional 1825655 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- El número de sondeos (en este caso 1 sondeo a una profundidad de 5.0m) y recuperación de muestras se fundamentó en las características peculiares del proyecto, condiciones topográficas y de áreas del predio.
- La estratigrafía del predio en estudio se describe a continuación:
Sondeo N° 1
 - De 0.00 a 0.20m Losa de concreto hidráulico.
 - De 0.20 a 0.50m Arcilla de color negra con raíces.
 - De 0.50 a 1.50m Arcilla limosa de color café verdosa con gravas de caliza aisladas.
- De acuerdo con los resultados de los ensayos efectuados con las características de los materiales existentes en el área de construcción y con el tipo de obra por construir es posible proponer que como cimentación de la Residencia se utilicen alguna de las siguientes alternativas de solución:

Losa de Cimentación, Viga "T" invertida o zapatas continuas

Profundidad de desplante (m)	Capacidad de carga admisible (kg/cm ²)
1.80	0.75
2.30	1.75

Zapatas aisladas

Profundidad de desplante (m)	Capacidad de carga admisible (kg/cm ²)
1.80	0.95
2.30	2.20

- Se deberá de utilizar concreto premezclado de cualquiera de las compañías concretas de la localidad, y su es hecho en obra verificar los proporcionamiento para las resistencias requeridas por diseño de los elementos estructurales, realizando dicho concreto con revolvedora y cuidando la relación agua-cemento en cada bajada que se realice.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa
16 Febrero 2022



- El calculista del proyecto deberá de realizar todas las revisiones de estática y diseño se cumpla para todos y cada uno de los elementos estructurales, verificando que se cumpla con los requisitos de estática correspondiente.

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

ESTRUCTURAL Y EVALUACIÓN ESTRUCTURAL:

Estudio realizado por el Ing. Civil Carlos Guerrero Longoria; con número de cédula profesional 3472535 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

A) DISEÑO ESTRUCTURAL (por Construir):

Este proyecto se diseñó a base de Estructura de Concreto Hidráulico con resistencia a la compresión $f'c=250\text{kg/cm}^2$; reforzado con varillas de acero corrugado con esfuerzo de fluencia $f_y=4,200\text{kg/cm}^2$.

- La Cimentación está diseñada a base de Zapatas Aisladas unidas con Trabes de Cimentación. Todo de concreto reforzado con las especificaciones antes mencionadas.

- La Estructura está compuesta por Muros Cargadores con Castillos y Cerramientos; así como Vigas. Todo de concreto reforzado con las especificaciones antes mencionadas.

- Y las Losas están diseñadas en una dirección a base de Reticula Celulada con Nervaduras y Patín de Compresión. Todo de concreto reforzado con las especificaciones antes mencionadas y aligeradas con Barblock o Poliestireno expandido.

B) Evaluación Estructural (por Regularizar):

Durante la visita que la estructura de la casa se encuentra en buenas condiciones, No habiéndose encontrado evidencia de falla estructural o asentamientos en las áreas marcadas como Regularización de Construcción de evaluación estructural, las cuales describo a continuación: Sala doble altura y Comedor, dando un total de 23.62m² en Planta Baja; y Recámara principal, Terraza cubierta y la Cubierta de Sala doble altura, dando un total de 33.99m² en Planta Alta.

Como se puede observar en el anexo fotográfico, la remodelación conserva los muros de carga, vigas y losas en su posición original, la cual no muestra deformación o agrietamientos que evidencien un comportamiento inadecuado.

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

CONCLUSIONES

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

1. De acuerdo al presente Dictamen de Ingenierías, los estudios presentados se consideran ***COMPLETOS.**

***NOTA:** Con base a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Capítulo Quinto (Resiliencia Urbana), así como al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), ambos vigentes; se determina que el presente proyecto de construcción **NO** está identificado con Riesgo Geológico; sin embargo, **SI está identificado con RIESGO HIDROMETEOROLÓGICO – MUY ALTO de INUNDACIÓN por estar en Zona de Planicies de Inundación y por estar en Zona de Encharcamiento o Anegamiento, así como presentar colindancia en Zona de Guarda en Corrientes Menores "Arrovo El Capitán".** Por lo tanto, se revisó que en el estudio Hidrológico se consideran tales riesgos, así como se hace mención de las



Recomendaciones necesarias para su mitigación. RECOMENDACIONES HIDROMETEOROLÓGICAS (del Perito responsable):

- Se deberá desplantar la edificación en al menos 0.30m por encima del cordón de la banqueteta.
- Se recomienda que la autoridad competente realice limpiezas periódicas y desazolves del canal existente, lo anterior como medida de prevención para los habitantes de la zona.
- Se recomienda colocar bajantes pluviales con un diámetro mínimo de al menos 6", con su descarga a nivel de piso terminado.

***RECOMENDACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN:**

- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Hidráulica en todo momento de la construcción; en su etapa de Cimentación, Desplante de la Edificación, Accesos vehiculares y Banquetas.
- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia y del Laboratorio de Mecánica de Suelos en todo momento de la construcción, en su etapa de Cimentación.
- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Estructuras en todo momento de la construcción; desde su etapa de Cimentación hasta el término de la construcción de la Estructura.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
Artículo 179.- Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio, así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección.

Artículo 357.- Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.

Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

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

XII.- DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO:

DATOS DE CONSTRUCCIÓN

Área **EXISTENTE AUTORIZADA de la edificación para casa habitación en plano** suscrito en fecha 06-seis de julio del año 1971-mil novecientos setenta y uno de **187.32 metros cuadrados**; y en croquis suscrito en fecha 12-doce de agosto del año 1983-mil novecientos ochenta y tres de **28.00 metros cuadrados**, resultando un total de: **215.32 metros cuadrados.**

Área por **DEMOLER PARCIALMENTE DE LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE AUTORIZADA (losa)** en plano suscrito en fecha 06-seis de julio del año 1971-mil novecientos setenta y uno; y en croquis suscrito en fecha 12-doce de agosto del año 1983-mil novecientos ochenta y tres de: **83.78 metros cuadrados.**

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/315-2022/Amplicación Casa
16 febrero 2022



ÁREA por REGULARIZAR, ya que se edificó sin contar con la autorización correspondiente emitida por la autoridad competente. 62.77 metros cuadrados.

ÁREA por AMPLIAR en la edificación existente autorizada. 106.85 metros cuadrados.

MURO DE CONTENCIÓN (ALBERCA Y JARDÍN) POR REGULARIZAR, ya que se edificó sin contar con la autorización correspondiente emitida por la autoridad competente. 20.02 metros lineales con altura máxima de 1.50 metros.

BARDA POR REGULARIZAR, ya que se edificó sin contar con la autorización correspondiente emitida por la autoridad competente. 15.07 metros lineales con altura máxima de 1.20 metros.

NIVEL	ÁREA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE AUTORIZADA	DEMOLICIÓN PARCIAL DE LOSA	ÁREA POR REGULARIZAR	ÁREA POR CONSTRUIR	ÁREA TOTAL
Planta Baja	106.24 m ²	43.89 m ²	28.74 m ²	54.81 m ²	145.90 m ²
Planta Alta	109.08 m ²	39.89 m ²	34.03 m ²	52.04 m ²	155.26 m ²
Total:	215.32 m²	83.78 m²	62.77 m²	106.85 m²	301.16 m²

NIVEL	ÁREA TOTAL	DESCRIPCIÓN
Planta Baja	145.90 m ²	Cochera techada para 3-tres cajones de estacionamiento, recibidor, baño para visitas, escalera principal con comunicación ascendente a Planta Alta, cocina, antecomedor, comedor, sala con doble altura, terraza techada, alberca, baño y cuarto de máquinas. Presenta áreas de jardín en la colindancia oriente y posterior.
Planta Alta	155.26 m ²	Escalera principal con comunicación descendente a Planta Baja, sala con doble altura, recámara principal con vestidor y baño completo, recámara 2-dos con closet y baño completo, balcón techado, recámara 3-tres con baño completo, terraza techada y estancia familiar.
Total:	301.16 m²	Construcción cerrada: 247.73 metros cuadrados, Cochera techada: 53.43 metros cuadrados.

ANÁLISIS DE LA DEMOLICIÓN SOLICITADA:

La demolición solicitada consiste en la demolición parcial de 83.78 metros cuadrados de la losa existente autorizada, distribuidos de la siguiente manera: Área Planta Baja de 43.89 metros cuadrados, Área Planta Alta de 39.89 metros cuadrados.

Lo anterior, en términos de lo dispuesto por el artículo 353, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, así mismo, presentó escrito de fecha 20-veinte de abril de 2021-dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Héctor Manuel Cavazos González, con cédula profesional número 1106574, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual manifiesta ser el perito responsable de la citada demolición y que el escombro producto de la misma, será depositado en la

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa
15 febrero 2022

- 22



escombrera del municipio de Santa Catarina ubicada sobre la Carretera a García Kilómetro 67, en el municipio de Santa Catarina, Nuevo León.

XIII.- ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN:

Análisis de lineamientos de construcción para el lote o predio con una superficie de 290.68 metros cuadrados, con un frente de 8.00 metros, presentando una pendiente máxima natural del terreno de 4.56 %, identificado con el expediente catastral número 14-047-033, ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620, entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y de conformidad al Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, para la función habitacional unifamiliar, es el siguiente:

CONCEPTO	NORMATIVIDAD Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.	PROYECTO	CUMPLE
Altura Máxima	11.00 metros o 3 Niveles; lo que sea menor Artículo 43, fracción I.	6.70 metros distribuidos en 2 niveles	Si
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	80.00% equivalente a 232.54 m ² Artículo 39, fracción II.	56.37% equivalente a 163.87 m ²	Si
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Artículo 41.- 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 386 de este Reglamento.	1.03 veces equivalente a 301.16 m ² .	Si
Coefficiente de Absorción y Área Verde (CAAV)	15.00% equivalente a 43.60 m ² Artículo 40, fracción III	16.85 %. equivalente a 48.99 m ²	Si
Retetimimiento Mínimo Frontal	1.00 metro o el 5% de la longitud del frente del lote o predio, lo que sea mayor. = 1.00 metro. Artículo 47, fracción II, inciso e) y g) • Excepción: En las áreas destinadas a cochera. Las construcciones que estén sobre el área de cochera, sin que excedan la superficie de ésta.	7.01 metros en la edificación principal; y 0.00 metros en un tramo destinado a cochera y construcción sobre la misma.	Si



Remetimiento Mínimo Lateral Derecho:	1.20 metros en solo una de las colindancias laterales. = 0.00 metros. Artículo 47, fracción IV, inciso b).	0.00 metros	Si
Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo:	1.20 metros en solo una de las colindancias laterales. = 1.20 metros. Artículo 47, fracción IV, incisos b) y f). Artículo 361 Fracción II Artículo 47 Último Párrafo • Excepción: Las construcciones que estén sobre el área de cochera, sin que excedan la superficie de ésta. No se exigirá remetimiento lateral en las áreas de cocheras o palapas con altura máxima de 3.5 m, siempre y cuando se cumpla con el CAAV. 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.	0.89 metros en la edificación principal; y 0.00 metros en el resto de la construcción.	Si
Remetimiento Mínimo Posterior	3.00 metros. = 3.00 metros. Artículo 47, fracción III, inciso b).	3.00 metros	Si
Cajones de Estacionamiento	Artículos 104, 105, y 500, clave 1001 Unifamiliar I 02 -dos cajones por los primeros 150.00 m2 de SCB + un cajón adicional por cada 150.00 m2 de SCB adicionales, hasta un máximo de 06 -seis cajones.	3-tres cajones de estacionamiento.	Si



	<p>Primeros 150.00 m² = $301.16 - 150.00 = 151.16 = 2$ cajones Adicionales 150.00 m² = $151.16 - 53.43$ (cochera techada) = 97.73 $97.73 / 150.00 = 0.65$ equivale a 1 cajón.</p> <p>Total de cajones de estacionamiento requeridos: 2 + 1 = 3 cajones.</p>		
Altura de Muro de Contención:	<p>Artículo 38.- Los muros de contención no deben tener ninguna cara expuesta con una altura superior a los 3.50 metros y no podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 metros por encima del nivel de terreno natural. Todo corte de terreno natural deberá de protegerse con un muro de contención u obras de estabilización. 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.</p>	<p>Muro de Contención (Alberca) de 16.13 metros lineales con altura máxima de 1.20 metros.</p> <p>Muro de Contención (Jardín) de 3.89 metros lineales con altura máxima de 1.50 metros.</p>	Si
Altura de Barda	<p>Artículo 46.- 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.</p> <p>Ninguna barda podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 m por encima del nivel de terreno natural.</p>	<p>Barda de 15.07 metros lineales con altura máxima de 1.20 metros.</p>	Si

1.- **Altura:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 43, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, las edificaciones ubicadas en zonas con uso de suelo habitacional unifamiliar, así como, los lotes o predios con superficie hasta 1,200 metros cuadrados, la altura máxima permitida será de 11 metros o 3 niveles, lo que sea menor; en su proyecto para el lote o predio sito frente a la avenida Fuentes del Valle número 620, entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie de 290.68 metros cuadrados, presenta una altura de 6.70 metros distribuidos en 2 Niveles, por lo que **CUMPLE**.

2.- **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** De conformidad con el artículo 39, fracción II, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en lotes o predios con superficie mayor de 150 metros cuadrados y hasta 350 metros cuadrados, el COS máximo será del 80%; que equivale a 232.54 metros cuadrados. En su proyecto para el lote o predio sito frente a la calle avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle, mismo que cuenta con una superficie de 290.68 metros cuadrados, presenta un (COS) de 56.37%, equivalente a 163.87 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.



3.- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): De conformidad con el artículo 41, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, 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. En su proyecto presenta un (CUS) de 1.03 veces, equivalente a 301.16 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

4.- Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV): De conformidad con el artículo 40, fracción III, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el CAAV mínimo será del 15 % para lotes o predios con superficie mayor de 150 metros cuadrados y hasta 350 metros cuadrados, que equivale a 43.60 metros cuadrados. En su proyecto para el lote o predio sito frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que cuenta con una superficie de 290.68 metros cuadrados, presenta un (CAAV) de 16.85%, equivalente a 48.99 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

5.- Remetimiento Mínimo Frontal: El remetimiento mínimo frontal es de 1.00 metro o 5% de la longitud del frente del lote o predio, lo que sea mayor, contado a partir del límite de propiedad del lote o predio en su colindancia con la banqueta de la vía pública, con excepción en lotes o predios cuyo frente sea de 8 metros de longitud o menos, en las áreas destinadas a cochera y la construcción sobre cochera, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción II, incisos e) y g), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, resultando 1.00 metros. En su proyecto para el lote o predio frente a la avenida Fuentes del Valle número 620, entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, pues el inmueble cuenta con frente de 8.00 metros presenta **7.01 metros** en la edificación principal, y **0.00 metros** en un tramo de destinado a cochera y construcción sobre cochera, por lo que **CUMPLE**.

6.- Remetimiento Mínimo Lateral Derecho: El remetimiento mínimo lateral en lotes o predios con frente mayor a 7 metros y hasta 9 metros, mínimo de 1.20 metros en solo una de las colindancias laterales, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción IV, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, resultando 0.00 metros. En su proyecto para el lote o predio con frente de 8.00 metros, sito frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta **0.00 metros**, tomando en consideración como la colindancia de 1.20 metros será el remetimiento lateral izquierdo, por lo que **CUMPLE**.

7.- Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo: El remetimiento mínimo lateral en lotes o predios con frente mayor a 7 metros y hasta 9 metros, mínimo 1.20 metros en solo una de las colindancias laterales, con excepción las construcciones que estén sobre el área de cochera, sin que excedan la superficie de ésta, las áreas de cocheras o palapas con altura máxima de 3.50 metros, siempre y cuando se cumpla con el CAAV, las ampliaciones de construcción que cuenten con antecedentes autorizados de construcciones en los que se haya marcado un remetimiento menor al previsto en este ordenamiento y 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, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción IV, incisos b), f), y párrafos antepenúltimo, penúltimo y último, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, resultando 1.20 metros. En su proyecto para el lote o predio con frente de 8.00 metros, sito frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta **0.89 metros** en la edificación principal, y **0.00 metros** en el resto de la construcción distribuidos de la manera siguiente: en Planta Baja, el primero tramo del área por ampliar destinada a cochera, el segundo tramo en una área existente y autorizada dentro del plano suscrito en fecha 06- seis de julio del año 1971- mil novecientos setenta y uno, el tercer y cuarto tramo en un área por regularizar destinada a lavandería y baño, respectivamente; en Planta Alta, el quinto tramo de un área por ampliar que están



sobre el área de la cochera y destinada a balcón y recámara 2, el sexto tramo de un área por regularizar destinada a recámara 2 y baño; por lo que no cumple en los tramos de áreas por regularizar, sin embargo la C. Lydia María Almaguer Ruiz, en su calidad de propietaria ingresa una carta de vecino colindante firmada por la C. Nelly Alicia Loria Villaseñor quien dice ser propietaria del lote o predio ubicado en la avenida Fuentes del Valle número 622 siendo su vecina del lado afectado por la regularización y en la que está misma expresa que no tiene algún inconveniente respecto al proyecto citado por lo que otorga el visto bueno; en los términos de los artículos 47 Último Párrafo, artículos 360 y 361, fracción II del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que se justifica y **CUMPLE**.

8.- Remetimiento Mínimo Posterior: El remetimiento posterior mínimo será de 3.00 metros, para los lotes o predios con superficie mayor a 135 metros cuadrados y hasta 350 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción III, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el predio con superficie de 290.68 metros cuadrados, sito frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre la calle Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta 3.00 metros, por lo que **CUMPLE**.

9.- Cajones de Estacionamiento: Con relación al requerimiento de cajones de estacionamiento, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 104, 105, y 500, según la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, requiere contar con cajones de estacionamiento, a razón de 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de superficie de construcción bruta, más un cajón adicional por cada 150.00 metros cuadrados de SCB adicionales, hasta un máximo de 06-seis cajones. En el proyecto presenta 301.16 metros cuadrados de construcción; una vez descontadas las áreas destinadas para estacionamiento techado de 53.43 metros cuadrados y los primeros 150.00 metros cuadrados resultan 97.73 metros cuadrados; por lo que requiere 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de construcción, y adicionalmente para los restantes 97.73 metros cuadrados, requiere 01-un cajón adicional, por lo tanto, resultan un total de 03-tres cajones de estacionamiento, en su proyecto presenta 03-tres cajones de estacionamiento, por lo que **CUMPLE**.

10.- Altura de Muro de Contención: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 38 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, mismo que establece a letra lo siguiente: "Artículo 38.- 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 metros por encima del nivel de terreno natural. Todo corte de terreno natural deberá de protegerse con un muro de contención u obras de estabilización. 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". En el presente caso el proyecto arquitectónico presenta 16.13 metros lineales de Muro de Contención (Alberca) por regularizar con una altura máxima de 1.20 metros y 3.89 metros lineales de Muro de Contención (Jardín) por regularizar con una altura máxima de 1.50 metros, resultando un total de 20.02 metros lineales de Muro de Contención por regularizar con una altura máxima de 1.50 metros, por lo que **CUMPLE**.

11.- Altura de Barda: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que establece a letra lo siguiente: "Artículo 46.- Las bardas no deben tener una altura superior a los 3.50 metros, 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 metros por encima del nivel de terreno natural.". En este caso el proyecto presenta un total de 15.07 metros lineales con una altura máxima de 1.20 metros para Barda por regularizar, por lo que **CUMPLE**.

XIV.- ANÁLISIS DE ÁREA DE CESIÓN MUNICIPAL:



En el presente caso, el lote o predio identificado con el expediente catastral número 14-047-033, forma parte de la colonia Fuentes del Valle, la cual se aprobó por la H. Comisión de Planificación de Gobierno del Estado de Nuevo León, según Actas 280-III, 290-XVII, 292-IX y 297 XX, en fecha 11-once de octubre de 1960-mil novecientos sesenta, 16-dieciséis de abril de 1963-mil novecientos sesenta y tres, 28-veintiocho de agosto de 1963-mil novecientos sesenta y tres; y 17-dieciséis de diciembre de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro, respectivamente, según consta en el plano referido e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: 3, volumen: 25, libro: II, sección: I, unidad: Garza García, en fecha 1ero-primerio de octubre de 1967-mil novecientos sesenta y siete; por lo que **NO SE ACTUALIZA** el supuesto a que se refiere el artículo 212, fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

“Artículo 212.- En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

...
II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;

XV.- DICTAMEN:

Una vez analizado el proyecto arquitectónico presentado, se concluye que la solicitante justifica mediante los dictámenes respectivos, la mitigación de los riesgos, según se expuso en el presente dictamen, debiendo dar estricto cumplimiento a los mismos, de conformidad con lo que al efecto dispone el artículo 179 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

En virtud de lo anterior, y toda vez que el proyecto en cuestión **CUMPLE** con los aspectos de Zonificación, Usos del Suelo y los lineamientos de construcción, en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), la altura, además de que se cumple con los remetimientos laterales, remetimiento frontal y posterior para el predio identificado con el expediente catastral número 14-047-033, ubicado en la avenida Fuentes del Valle número 620, en la colonia Fuentes del Valle en este Municipio, con una superficie de 290.68 metros cuadrados, se dictamina:

- **POSITIVA** la solicitud de expedición a la C. Lydía María Almaguer Ruiz, en su calidad de propietaria de la **Licencia de Demolición Parcial para casa habitación unifamiliar de 83.78 metros cuadrados**, distribuidos de la siguiente manera: Planta Baja de 43.89 metros cuadrados y Planta Alta de 39.89 metros cuadrados, para el inmueble ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 14-047-033;
- **POSITIVA** la solicitud de expedición a la C. Lydía María Almaguer Ruiz, en su calidad de propietaria de la **Licencia de Construcción para la Regularización para casa habitación unifamiliar de 62.77 metros cuadrados**, distribuidos de la siguiente manera: Planta Baja de 28.74 metros cuadrados y Planta Alta de 34.03 metros cuadrados, para el inmueble ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 14-047-033;
- **POSITIVA** la solicitud de expedición a la C. Lydía María Almaguer Ruiz, en su calidad de propietaria de la **Licencia de Construcción de Ampliación para casa habitación unifamiliar de 106.85 metros cuadrados**, distribuidos de la siguiente manera: Planta Baja de 54.81 metros cuadrados y Planta Alta de 52.04 metros cuadrados, para el inmueble ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/S15-2022/Ampliación Casa
16 febrero 2022

- 28



Tito Flavio y Vía Servio Tullo, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 14-047-033;

- **POSITIVA** la solicitud de expedición a la C. Lydia María Almaguer Ruíz, en su calidad de propietaria de la **Licencia de Construcción para la Regularización de 1-un Muro de Contención (Alberca) de 16.13 metros lineales con una altura máxima de 1.50 metros**, para el inmueble ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tullo, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 14-047-033;
- **POSITIVA** la solicitud de expedición a la C. Lydia María Almaguer Ruíz, en su calidad de propietaria de la **Licencia de Construcción para la Regularización de 1-un Muro de Contención (Jardín) de 3.89 metros lineales con una altura máxima de 1.50 metros**; para el inmueble ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tullo, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 14-047-033.
- **POSITIVA** la solicitud de expedición a la C. Lydia María Almaguer Ruíz, en su calidad de propietaria de la **Licencia de Construcción para la Regularización de Barda de 15.07 metros lineales con una altura máxima de 1.20 metros**, para el inmueble ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tullo, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 14-047-033.

Así mismo, se apercibe a la solicitante que deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- Deberá observar las medidas de mitigación establecidas en los diversos estudios técnicos elaborados para el presente asunto, así como las recomendaciones emitidas en el dictamen de ingenierías contenido bajo el oficio número CI-AJCV-155/CHU/JUL-2021, de fecha 22-veintidós de julio de 2021-dos mil veintiuno, apercibida que, en caso de no hacerlo así, se hará acreedora a las sanciones legales y reglamentarias que resulten aplicables.

- Respetar la Zonificación del lote o predio objeto del presente trámite, en términos del presente dictamen, así como las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al lote o predio en cuestión.

- Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal como se indica en el desglose de áreas descrito en el número XII del presente dictamen, y se describe en los planos que se presentan para su aprobación.

- Deberán mantener en servicio **03-tres** cajones de estacionamiento en el interior del predio, de conformidad con los artículos 104, 105 y 500, clave 1001 Unifamiliar I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- La C. Lydia María Almaguer Ruíz en su calidad de propietaria deberá respetar el alineamiento vial señalado en el presente dictamen, el cual consiste en: "El predio debe de respetar un alineamiento vial del cordón sur del área municipal 12.00 metros hacia el lote, con arroyo vial de 9.00 metros y banqueta colindante al predio de 3.00 metros de ancho. No tiene afectación."

- La **Licencia de Construcción** que en su caso apruebe su expedición, el R. Ayuntamiento de este Municipio, tendrá una vigencia de **01-un año** contado a partir de la fecha de expedición, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 346, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022 Ampliación Casa
16 febrero 2022

- 29



- La Licencia de Demolición que en su caso apruebe su expedición, el R. Ayuntamiento de este Municipio, tendrá una vigencia de 06 –seis meses contados a partir de la fecha de expedición para concluir los trabajos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 352, primer párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- La Licencia de Construcción que en su caso expida el R. Ayuntamiento de este Municipio, queda condicionada al estricto cumplimiento de los lineamientos de construcción mencionados anteriormente, así como también a lo indicado en los artículos 252, 253, 254, 255, 256, 261, 263, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 277 y 279, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales enuncian lo siguiente:

- Cualquier obra o edificación que esté en proceso de construcción, suspendida o abandonada debe estar aislada de los movimientos peatonales o vehiculares mediante bardas, cercas o elementos constructivos similares, que garanticen el paso libre y la seguridad de las personas y sus bienes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 252, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Todas las edificaciones y espacios públicos y privados deben mantenerse en buen estado, estructuralmente, en imagen, limpieza e higiene, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 253, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- En las vías y espacios públicos solamente se permiten los elementos del mobiliario urbano necesarios para proporcionar el servicio público correspondiente, debiendo mantenerse libres de obstáculos que dificulten o impidan su uso por las personas, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 254, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Los equipos mecánicos y las instalaciones especiales de las edificaciones deben mantenerse ocultas a la vista desde el nivel de las vías públicas y aisladas para evitar la emisión de ruido, vibraciones, olores o calor hacia el exterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 255 del citado Reglamento.

- En ningún caso se permite la construcción de edificaciones o parte de ellas, ni de instalación de infraestructura, o elementos arquitectónicos, decorativos, u otros similares sobre la vía pública o lugares de dominio público, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 256, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Prevención de Siniestros y Riesgos. El propietario, el poseedor, el constructor y el perito serán responsables solidarios por la ejecución adecuada y por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados descritas gráficamente en los proyectos arquitectónicos presentados para su revisión y aprobados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 261 del citado Reglamento.

- 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 263, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- 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, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 273 del citado Reglamento.

- Cuando el proyecto de edificación contemple la construcción de un muro de contención este deberá de ser construido previo a la edificación principal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 279 del citado Reglamento.

- Además, la presente licencia está sujeta a que se cumpla con lo dispuesto por los artículos 281, 282, 283, 285, 287 y 288 del mencionado Reglamento.

- Toda edificación u obra debe hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente en el siguiente orden:
 - I. En primer término, hacia el mismo terreno, en caso de tener capacidad de absorción;
 - II. Hacia el cauce natural, en caso de que se encuentre en el inmueble o adyacente al mismo; o
 - III. Hacia el colector pluvial o la vialidad.

La realización de las obras correspondientes será responsabilidad del propietario del lote o predio o quien sea responsable de la obra.

- Queda prohibido encauzar el drenaje pluvial al drenaje sanitario;
- El propietario y el responsable de la obra deben realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

- Deberá conservar una copia legible de la licencia expedida por la autoridad municipal. Así mismo, se debe dar aviso a esta Secretaría del inicio de la construcción, y colocar en un área exterior de la edificación y visible hacia la vía pública, durante toda la realización de la construcción, una lona de al menos 1 metro por 1 metro, que describa mínimo el tipo de edificación, el número de expediente administrativo, los metros cuadrados de construcción autorizados, el responsable de la obra y las licencias expedidas por la autoridad municipal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 345, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- La realización de obras de construcción debe llevarse a cabo de lunes a viernes de las 7:00 a las 19:00 horas y los sábados de 8:00 a 15:00 horas. La Secretaría podrá autorizar horarios especiales de trabajo cuando estos no afecten a los Vecinos o residentes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 348, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Se prohíbe depositar en cualquier área fuera del lote o predio objeto de la construcción incluyendo banquetas, áreas públicas, cualquier material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías; dichos materiales deben depositarse en los lugares autorizados por el municipio o dentro del terreno objeto de la construcción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- El propietario o responsable de la obra o construcción tiene la obligación de colocar un sanitario portátil por cada 10 trabajadores durante todo el tiempo que duren los trabajos de construcción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 350, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- La constancia de terminación de obra expedida por la Secretaría tiene como objeto verificar la conclusión de los trabajos de construcción de una o más edificaciones que se hubiesen solicitado en los términos de este Reglamento,

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU/2021-2024/515-2022 Ampliación Casa
15 Febrero 2022

- 31



de conformidad con lo dispuesto por el artículo 355, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- De conformidad con el artículo 356 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, los titulares de la licencia deberán tramitar ante ésta Secretaría la constancia de terminación de obra dentro de los treinta días naturales siguientes al de la terminación de la construcción.

- Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas y en el manejo de los diferentes materiales de construcción, de tal forma que mediante la colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos; deberán evitarse actividades de corte y pulido de materiales estos deberán adquirirse listos para su uso o colocación o en su defecto efectuar los acondicionamientos mencionados en un lugar adecuado y autorizado; en el caso de ser realizados en el predio deberá acondicionarse un área especial aislada a fin de mitigar emisiones de polvo ruido o vibraciones que afecte o causen molestias a vecinos, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27, del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Deberá cumplir con los aspectos de protección civil y medidas de seguridad que se refieren a la prevención, protección, combate y extinción de incendios en la edificación, establecidas tanto por la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León, así como la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 326 párrafo tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia, se deberá respetar en su totalidad el proyecto arquitectónico, tal y como se ilustra en los planos oficiales que se presentan para su autorización, los cuales forman parte integrante de la autorización y licencia de uso de edificación que, en su caso, autorice el R. Ayuntamiento de este Municipio.

- El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el perito responsable de la obra serán corresponsables de la correcta ejecución y de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte o excavación a un lote o predio, siendo exclusivamente de su responsabilidad la decisión de aplicar determinado método o técnica, así como la de los materiales utilizados, para la realización de la obra; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 273, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 355, primer párrafo, y 358, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 402, primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa
16 febrero 2022

- 32



especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales. Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Se APERCIBE a la C. Lydia María Almaguer Ruiz en su calidad de propietaria, del inmueble en comento, que deberá presentar contra la entrega de la autorización, en su caso por el R. Ayuntamiento, un Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros, suficiente para cubrir cualquier tipo de daño a personas y bienes, debiendo estar vigente y cubierto desde el inicio y durante todo el proceso de ejecución de la construcción, cuya vigencia deberá comprender el plazo de la licencia de Construcción y sus prórrogas, así como 18-dieciocho 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 predio en cuestión. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 260 y 340, inciso n), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

San Pedro Garza García, Nuevo León a 24 de enero del 2022.

A T E N T A M E N T E

**EL C. SECRETARIO DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**

Rúbrica

C. JAVIER ALBERTO DE LA FUENTE GARCÍA.

**EL C. DIRECTOR GENERAL DE CONTROL URBANO DE LA
SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**

Rúbrica

C. CÉSAR ARTURO TRUJILLO PADILLA."

CUARTA. Como ya se observó, lo solicitado actualmente consiste en la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA DEMOLICIÓN PARCIAL DE METROS CUADRADOS, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA AMPLIACIÓN DE METROS CUADRADOS DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE 1-UN MURO DE CONTENCIÓN (ALBERCA) Y DE 1-UN MURO DE CONTENCIÓN (JARDÍN);** así como la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE UNA BARDA,** respecto del predio ubicado en la Avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 14-047-033, misma que integró el expediente administrativo número **NCA 32548-2021.**

Ahora bien, se tiene que una vez realizado el estudio al dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el predio que nos ocupa, se encuentra en una zona considerada de Riesgo, según consta en el Atlas de Riesgo del Estado, lo cual recae en el supuesto del artículo 328 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en donde se tiene que es competencia del Republicano Ayuntamiento Municipal, el cual deberá previamente justificarse dicha construcción mediante las

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa
16 febrero 2022

- 33



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

medidas de mitigación que se precisen, las cuales serán determinadas por los estudios técnicos respectivos, debidamente elaborados por peritos en la materia de que se trate.

Es importante mencionar que de conformidad con el artículo 11, fracción XII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en inmuebles ubicados en zona de Riesgo Alto y Muy Alto, la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano deberá solicitar la opinión a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León.

Al respecto, en el expediente administrativo en que se actúa consta que mediante el oficio con número: JAFG/SODU/967/2021, de fecha 21-veintiuno de octubre del 2021—dos mil veintiuno, se solicitó la opinión a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, en virtud de que el inmueble se ubica en una Zona de Riesgo Alto, emitiendo su opinión, la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado, bajo el oficio número 003/SDU/2021, suscrito por el entonces C. Subsecretario de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha 04—cuatro de noviembre de 2021—dos mil veintiuno.

Ahora bien, tomando en consideración la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano, así como el dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, el lote que es identificado con el expediente catastral número 14-047-033, se sitúa por ubicación en una zona con uso del suelo Habitacional clasificada como "Habitacional Unifamiliar I".

Así mismo, Según el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, su **Plano E3** de Densidades Habitacionales y CUS Máximo, y de conformidad con el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el predio identificado con el expediente catastral número 14-047-033, tiene una **densidad tipo H10** que permite una **superficie mínima de 400.00 metros cuadrados por lote**.

Así mismo el desglose de áreas de proyecto es el siguiente:

Área EXISTENTE AUTORIZADA de la edificación para casa habitación en plano suscrito en fecha 06-seis de julio del año 1971-mil novecientos setenta y uno de **187.32 metros cuadrados**; y en croquis suscrito en fecha 12-doce de agosto del año 1983-mil novecientos ochenta y tres de **28.00 metros cuadrados**, resultando un total de: **215.32 metros cuadrados**.

Área por DEMOLER PARCIALMENTE DE LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE AUTORIZADA (losa) en plano suscrito en fecha 06-seis de julio del año 1971-mil novecientos setenta y uno; y en croquis suscrito en fecha 12-doce de agosto del año 1983-mil novecientos ochenta y tres de: **83.78 metros cuadrados**.

ÁREA por REGULARIZAR, ya que se edificó sin contar con la autorización correspondiente emitida por la autoridad competente.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/315-2022/Aplicación Caso
16 febrero 2022

- 34



..... **62.77**
metros cuadrados.

ÁREA por AMPLIAR en la edificación existente autorizada.
..... **106.85 metros cuadrados.**

MURO DE CONTENCIÓN (ALBERCA Y JARDÍN) POR REGULARIZAR, ya que se edificó sin contar con la autorización correspondiente emitida por la autoridad competente.
..... **20.02 metros lineales con altura máxima de 1.50 metros.**

BARDA POR REGULARIZAR, ya que se edificó sin contar con la autorización correspondiente emitida por la autoridad competente.
..... **15.07 metros lineales con altura máxima de 1.20 metros.**

NIVEL	ÁREA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE AUTORIZADA	DEMOLICIÓN PARCIAL DE LOSA	ÁREA POR REGULARIZAR	ÁREA POR CONSTRUIR	ÁREA TOTAL
Planta Baja	106.24 m ²	43.89 m ²	28.74 m ²	54.81 m ²	145.90 m²
Planta Alta	109.08 m ²	39.89 m ²	34.03 m ²	52.04 m ²	155.26 m²
Total:	215.32 m²	83.78 m²	62.77 m²	106.85 m²	301.16 m²

NIVEL	ÁREA TOTAL	DESCRIPCIÓN
Planta Baja	145.90 m ²	Cochera techada para 3-tres cajones de estacionamiento, recibidor, baño para visitas, escalera principal con comunicación ascendente a Planta Alta, cocina, antecomedor, comedor, sala con doble altura, terraza techada, alberca, baño y cuarto de máquinas. Presenta áreas de jardín en la colindancia oriente y posterior.
Planta Alta	155.26 m ²	Escalera principal con comunicación descendente a Planta Baja, sala con doble altura, recámara principal con vestidor y baño completo, recámara 2-dos con closet y baño completo, balcón techado, recámara 3-tres con baño completo, terraza techada y estancia familiar.
Total:	301.16 m²	Construcción cerrada: 247.73 metros cuadrados, Cochera techada: 53.43 metros cuadrados.

Ahora bien, respecto a la demolición solicitada se tiene el presente análisis, consistiendo en una demolición parcial de **83.78 metros cuadrados** de la losa existente autorizada, distribuidos de la siguiente manera: Área Planta Baja de 43.89 metros cuadrados, Área Planta Alta de 39.89 metros cuadrados.



Lo anterior, en términos de lo dispuesto por el artículo 353, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, así mismo, presentó escrito de fecha 20–veinte de abril de 2021–dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Héctor Manuel Cavazos González, con cédula profesional número 1106574, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual manifiesta ser el perito responsable de la citada demolición y que el escombros producto de la misma, será depositado en la escombrera del municipio de Santa Catarina ubicada sobre la Carretera a García Kilómetro 67, en el municipio de Santa Catarina, Nuevo León.

En cuanto al análisis de cesión de área municipal, se tiene que dicho inmueble con el expediente catastral número 14-047-033, forma parte de la colonia Fuentes del Valle, la cual se aprobó por la H. Comisión de Planificación de Gobierno del Estado de Nuevo León, según Actas 280-III, 290-XVII, 292-IX y 297 XX, en fecha 11–once de octubre de 1960–mil novecientos sesenta, 16–dieciséis de abril de 1963–mil novecientos sesenta y tres, 28–veintiocho de agosto de 1963–mil novecientos sesenta y tres; y 17–diecisiete de diciembre de 1964–mil novecientos sesenta y cuatro, respectivamente, según consta en el plano referido e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: 3, volumen: 25, libro: II, sección: I, unidad: Garza García, en fecha 1ero–primero de octubre de 1967–mil novecientos sesenta y siete; por lo que **NO SE ACTUALIZA** el supuesto a que se refiere el artículo 212, fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Ahora bien, una vez visto lo anterior, se tiene el análisis de lineamientos de construcción para el multicitado lote o predio identificado con el expediente catastral número 14-047-033, para la función habitacional unifamiliar, es el siguiente:

1.- Altura: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 43, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, las edificaciones ubicadas en zonas con uso de suelo habitacional unifamiliar, así como, los lotes o predios con superficie hasta 1,200 metros cuadrados, la altura máxima permitida será de 11 metros o 3 niveles, lo que sea menor; en su proyecto para el lote o predio sito frente a la avenida Fuentes del Valle número 620, entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie de 290.68 metros cuadrados, presenta una altura de 6.70 metros distribuidos en 2 Niveles, por lo que **CUMPLE**.

2.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): De conformidad con el artículo 39, fracción II, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en lotes o predios con superficie mayor de 150 metros cuadrados y hasta 350 metros cuadrados, el COS máximo será del 80%; que equivale a 232.54 metros cuadrados. En su proyecto para el lote o predio sito frente a la calle avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle, mismo que cuenta con una superficie de 290.68 metros cuadrados, presenta un (COS) de 56.37%, equivalente a 163.87 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa
16 febrero 2022

- 36



3.- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): De conformidad con el artículo 41, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, 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. En su proyecto presenta un (CUS) de 1.03 veces, equivalente a 301.16 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

4.- Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV): De conformidad con el artículo 40, fracción III, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el CAAV mínimo será del 15 % para lotes o predios con superficie mayor de 150 metros cuadrados y hasta 350 metros cuadrados, que equivale a 43.60 metros cuadrados. En su proyecto para el lote o predio sito frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que cuenta con una superficie de 290.68 metros cuadrados, presenta un (CAAV) de 16.85%, equivalente a 48.99 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

5.- Remetimiento Mínimo Frontal: El remetimiento mínimo frontal es de 1.00 metro o 5% de la longitud del frente del lote o predio, lo que sea mayor, contado a partir del límite de propiedad del lote o predio en su colindancia con la banqueta de la vía pública, con excepción en lotes o predios cuyo frente sea de 8 metros de longitud o menos, en las áreas destinadas a cochera y la construcción sobre cochera, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción II, incisos e) y g), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, resultando 1.00 metros. En su proyecto para el lote o predio frente a la avenida Fuentes del Valle número 620, entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, pues el inmueble cuenta con frente de 8.00 metros presenta **7.01 metros** en la edificación principal, y **0.00 metros** en un tramo de destinado a cochera y construcción sobre cochera, por lo que **CUMPLE**.

6.- Remetimiento Mínimo Lateral Derecho: El remetimiento mínimo lateral en lotes o predios con frente mayor a 7 metros y hasta 9 metros, mínimo de 1.20 metros en solo una de las colindancias laterales, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción IV, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, resultando 0.00 metros. En su proyecto para el lote o predio con frente de 8.00 metros, sito frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta **0.00 metros**, tomando en consideración como la colindancia de 1.20 metros será el remetimiento lateral izquierdo, por lo que **CUMPLE**.

7.- Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo: El remetimiento mínimo lateral en lotes o predios con frente mayor a 7 metros y hasta 9 metros, mínimo 1.20 metros en solo una de las colindancias laterales, con excepción las construcciones que estén sobre el área de cochera, sin que excedan la superficie de ésta, las áreas de cocheras o palapas con altura máxima de 3.50 metros, siempre y cuando se cumpla con el CAAV, las ampliaciones de construcción que cuenten con antecedentes autorizados de construcciones en los que se haya marcado un remetimiento



menor al previsto en este ordenamiento y 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, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción IV, incisos b), f), y párrafos antepenúltimo, penúltimo y último, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, resultando 1.20 metros. En su proyecto para el lote o predio con frente de 8.00 metros, sito frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta **0.89 metros** en la edificación principal, y **0.00 metros** en el resto de la construcción distribuidos de la manera siguiente: en Planta Baja, el primero tramo del área por ampliar destinada a cochera, el segundo tramo en una área existente y autorizada dentro del plano suscrito en fecha 06- seis de julio del año 1971- mil novecientos setenta y uno, el tercer y cuarto tramo en un área por regularizar destinada a lavandería y baño, respectivamente; en Planta Alta, el quinto tramo de un área por ampliar que están sobre el área de la cochera y destinada a balcón y recámara 2, el sexto tramo de un área por regularizar destinada a recámara 2 y baño; por lo que no cumple en los tramos de áreas por regularizar, sin embargo la C. Lydia María Almaguer Ruiz, en su calidad de propietaria ingresa una carta de vecino colindante firmada por la C. Nelly Alicia Loria Villaseñor quien dice ser propietaria del lote o predio ubicado en la avenida Fuentes del Valle número 622 siendo su vecina del lado afectado por la regularización y en la que está misma expresa que no tiene algún inconveniente respecto al proyecto citado por lo que otorga el visto bueno; en los términos de los artículos 47 Último Párrafo, artículos 360 y 361, fracción II del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que se justifica y **CUMPLE**.

8.- Remetimiento Mínimo Posterior: El remetimiento posterior mínimo será de 3.00 metros, para los lotes o predios con superficie mayor a 135 metros cuadrados y hasta 350 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción III, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el predio con superficie de 290.68 metros cuadrados, sito frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre la calle Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta 3.00 metros, por lo que **CUMPLE**.

9.- Cajones de Estacionamiento: Con relación al requerimiento de cajones de estacionamiento, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 104, 105, y 500, según la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, requiere contar con cajones de estacionamiento, a razón de 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de superficie de construcción bruta, más un cajón adicional por cada 150.00 metros cuadrados de SCB adicionales, hasta un máximo de 06-seis cajones. En el proyecto presenta 301.16 metros cuadrados de construcción; una vez descontadas las áreas destinadas para estacionamiento techado de 53.43 metros cuadrados y los primeros 150.00 metros cuadrados resultan 97.73 metros cuadrados; por lo que requiere 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de construcción, y adicionalmente para los restantes 97.73 metros cuadrados, requiere 01-un cajón adicional, por lo tanto, resultan un

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/315-2022/Amplicación Casa
16/febrero 2022

- 38



total de 03-tres cajones de estacionamiento, en su proyecto presenta 03-tres cajones de estacionamiento, por lo que **CUMPLE**.

10.- Altura de Muro de Contención: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 38 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, mismo que establece a letra lo siguiente: *"Artículo 38.- 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 metros por encima del nivel de terreno natural. Todo corte de terreno natural deberá de protegerse con un muro de contención u obras de estabilización. 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"*. En el presente caso el proyecto arquitectónico presenta **16.13 metros lineales de Muro de Contención (Alberca) por regularizar con una altura máxima de 1.20 metros y 3.89 metros lineales de Muro de Contención (Jardín) por regularizar con una altura máxima de 1.50 metros**, resultando un total de **20.02 metros lineales de Muro de Contención por regularizar con una altura máxima de 1.50 metros**, por lo que **CUMPLE**.

11.- Altura de Barda: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que establece a letra lo siguiente: *"Artículo 46.- Las bardas no deben tener una altura superior a los 3.50 metros, 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 metros por encima del nivel de terreno natural."* En este caso el proyecto presenta un total de **15.07 metros lineales con una altura máxima de 1.20 metros para Barda por regularizar**, por lo que **CUMPLE**.

QUINTA. En esa tesitura, esta Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano; una vez analizado el proyecto respectivo y toda vez que **CUMPLE** con los aspectos de zonificación, usos del suelo y los lineamientos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, además de que se cumpla con los remetimientos y condicionado a que cumpla con los lineamientos urbanísticos, así como con la Zonificación indicada, y con las obligaciones que en adelante se expresan, se considera factible dictaminar en sentido **POSITIVO** a la **C. LYDIA MARÍA ALMAGUER RUÍZ**, la expedición de la **LICENCIA DE DEMOLICIÓN PARCIAL PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DE 83.78 METROS CUADRADOS**, distribuidos de la siguiente manera: Planta Baja de 43.89 metros cuadrados y Planta Alta de 39.89 metros cuadrados; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DE 62.77 METROS CUADRADOS**, distribuidos de la siguiente manera: Planta Baja de 28.74 metros cuadrados y Planta Alta de 34.03 metros cuadrados; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE AMPLIACIÓN PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DE 106.85 METROS CUADRADOS**, distribuidos de la siguiente manera: Planta Baja de 54.81 metros cuadrados y Planta Alta de 52.04 metros cuadrados; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE 1-UN MURO DE CONTENCIÓN (ALBERCA) DE 16.13 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 1.50 METROS**; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE 1-UN MURO DE CONTENCIÓN (JARDÍN) DE 3.89 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 1.50 METROS**, así como la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE**

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa
16 febrero 2022

- 39



BARDA DE 15.07 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 1.20 METROS, todo lo anterior para el inmueble ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 14-047-033.

Así mismo, se apercibe a la solicitante que deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

Deberá observar las medidas de mitigación establecidas en los diversos estudios técnicos elaborados para el presente asunto, así como las recomendaciones emitidas en el dictamen de ingenierías contenido bajo el oficio número CI-AJCV-155/CHU/JUL-2021, de fecha 22-veintidós de julio de 2021-dos mil veintiuno, apercibida que, en caso de no hacerlo así, se hará acreedora a las sanciones legales y reglamentarias que resulten aplicables.

Respetar la Zonificación del lote objeto del presente trámite, en términos del presente dictamen, así como con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como, demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al lote en cuestión.

Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal como se indica en el desglose de áreas descrito en el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto en el presente instrumento, y se describe en los planos que se presentan para su aprobación.

Deberá mantener en servicio **03-tres cajones de estacionamiento** en el interior del lote, de conformidad con los artículos 104, 105 y 500 clave 1001 Unifamiliar I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La Licencia de Construcción tendrá una vigencia de **01-un año** a partir de la fecha de expedición, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 346, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La Licencia de Construcción queda condicionada al estricto cumplimiento de los lineamientos de construcción mencionados anteriormente, así como también a lo indicado en los artículos 252, 253, 254, 255, 256, 261, 263, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 277 y 279 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Además, la presente licencia está sujeta a que se cumpla con lo dispuesto por los artículos 281, 282, 283, 285, 287 y 288 del citado Reglamento.

- Toda edificación u obra debe hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente en el siguiente orden:
 - I. En primer término, hacia el mismo terreno, en caso de tener capacidad de absorción;
 - II. Hacia el cauce natural, en caso de que se encuentre en el inmueble o adyacente al mismo; o



III. Hacia el colector pluvial o la vialidad.

La realización de las obras correspondientes será responsabilidad del propietario del lote o predio o quien sea responsable de la obra.

- Queda prohibido encauzar el drenaje pluvial al drenaje sanitario;
- El propietario y el responsable de la obra deben realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

Deberá conservar una copia legible de la licencia expedida por la autoridad municipal. Así mismo, se debe de dar aviso a la Secretaría del inicio de la construcción, y colocar en un área exterior de la edificación y visible hacia la vía pública, durante toda la realización de la construcción, una lona de al menos 1 metro por 1 metro, que describa mínimo el tipo de edificación, el número de expediente administrativo, los metros cuadrados de construcción autorizados, el responsable de la obra y las licencias expedidas por la autoridad municipal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 345, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La realización de obras de construcción debe llevarse a cabo de lunes a viernes de las 7:00 a las 19:00 horas y los sábados de 8:00 a 15:00 horas. La Secretaría podrá autorizar horarios especiales de trabajo cuando estos no afecten a los Vecinos o residentes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 348, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Se prohíbe depositar en cualquier área fuera del lote o predio objeto de la construcción incluyendo banquetas, áreas públicas, cualquier material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías; dichos materiales deben depositarse en los lugares autorizados por el municipio o dentro del terreno objeto de la construcción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

El propietario o responsable de la obra o construcción tiene la obligación de colocar un sanitario portátil por cada 10 trabajadores durante todo el tiempo que duren los trabajos de construcción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 350, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La constancia de terminación de obra expedida por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano tiene como objeto verificar la conclusión de los trabajos de construcción de una o más edificaciones que se hubiesen solicitado en los términos de este Reglamento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 355, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

De conformidad con el artículo 356, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la titular de la licencia deberá tramitar ante la Secretaría



de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, la constancia de terminación de obra dentro de los treinta días naturales siguientes al de la terminación de la construcción.

El incumplimiento a las obligaciones antes señaladas, así como a las demás disposiciones del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León o la modificación del proyecto de construcción autorizado mediante la presente Licencia, sin previa autorización de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes tanto al titular de la presente Licencia como a los peritos responsables o al responsable de la obra, según corresponda, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 449 y 450 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas y en el manejo de los diferentes materiales de construcción, de tal forma que mediante la colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos; deberán evitarse actividades de corte y pulido de materiales estos deberán adquirirse listos para su uso o colocación o en su defecto efectuar los acondicionamientos mencionados en un lugar adecuado y autorizado; en el caso de ser realizados en el lote deberá acondicionarse un área especial aislada a fin de mitigar emisiones de polvo ruido o vibraciones que afecte o causen molestias a vecinos, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Deberá cumplir con los aspectos de protección civil y medidas de seguridad que se refieren a la prevención, protección, combate y extinción de incendios en la edificación, establecidas tanto por la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León, así como la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 326, párrafo tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia; por consiguiente, se deberá respetar en su totalidad el proyecto arquitectónico, tal y como se ilustra en los planos oficiales que por el presente se autorizan, los cuales forman parte integrante de la presente autorización.

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



lo dispuesto por el artículo 273, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Los profesionistas responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, o los planes o programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios con el propietario o desarrollador en los términos de la citada Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable, por lo que serán reportados a las autoridades que corresponda y esto originará como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes; además se informará al colegio de profesionistas al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 357, 358, y 388 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Humano para el Estado de Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 402, primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales. Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Se apercibe a la solicitante que deberá presentar contra la entrega de la autorización, en su caso por el R. Ayuntamiento, un Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros, suficiente para cubrir cualquier tipo de daño a personas y bienes, debiendo estar vigente y cubierto desde el inicio y durante todo el proceso de ejecución de la construcción, cuya vigencia deberá comprender el plazo de la licencia de Construcción y sus prórrogas, así como 18 -dieciocho 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 lote en cuestión. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 260 y 340, inciso n), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

ACUERDO

DICTAMEN NÚMERO *CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa*
16 febrero 2022

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano



PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en el presente dictamen, se **APRUEBA**, la expedición a la C. **LYDIA MARÍA ALMAGUER RUIZ** de la **LICENCIA DE DEMOLICIÓN PARCIAL PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DE 83.78 METROS CUADRADOS**; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DE 62.77 METROS CUADRADOS**; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE AMPLIACIÓN PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DE 106.85 METROS CUADRADOS**; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE 1-UN MURO DE CONTENCIÓN (ALBERCA) DE 16.13 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 1.50 METROS**; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE 1-UN MURO DE CONTENCIÓN (JARDÍN) DE 3.89 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 1.50 METROS**, así como la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE BARDA DE 15.07 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 1.20 METROS**, lo anterior descrito específicamente en la consideración **QUINTA** del presente dictamen respecto del predio ubicado en la Avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

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

**ATENTAMENTE
COMISION DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO
DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO.**

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

Vivianne Clariond Domene
**C. VIVIANNE CLARIOND DOMENE.
SECRETARIA
A FAVOR DEL DICTAMEN.**

Brenda Tafich Lankenau
**C. BRENDA TAFICH LANKENAU
VOCAL
A FAVOR DEL DICTAMEN**

ÚLTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa.

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa
16 febrero 2022



Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Muchas gracias.

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

¿Existe algún comentario?

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

Regidora, C. María de los Dolores Suárez Garza. Sólo quiero estar segura si el dictamen del que estamos hablando es el CODU 2021-2024/515-2022, así es.

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

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Bueno, este dictamen. Con respecto a este dictamen, como no lo recibí junto con el paquete el día viernes, cómo recibimos todos los dictámenes, a pesar de que lo solicité por teléfono. Perdón, por correo, y no se envió hasta el día de ayer en la mañana, y al no haber tenido el suficiente tiempo para revisarlo como siempre le dedico, mi voto va hacer en abstención.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Un segundito, estoy checando el tema del envío del dictamen, nada más para poderles dar información, un segundo.

Muy bien, efectivamente estaba consultando en este momento con el Director de Gobierno, y hubo un error técnico al momento del envío. De manera electrónica de ese dictamen, algunos de ustedes, no sé, probablemente todos batallaron para poderlo abrir, si lo pudieron abrir antes de la sesión, pero no en el tiempo en que se requiere.

Entonces, pues está a su consideración, no sé, e incluso regidor Eduardo Armando Aguilar, si usted quisiera y el Cabildo está de acuerdo, a lo mejor pudiéramos dejar pendiente este dictamen, para una siguiente Sesión, a menos de que hubiera alguna razón urgente, porque tratarlo, creo que eso es lo que pudiéramos hacer.
A consideración de usted, Presidente de la Comisión.

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. De mi parte no habría ningún problema, creo que hay tiempo para que los demás Regidores que no lo recibieron, tuvieran algún tema con la apertura del archivo, lo puedan hacer.

En la Comisión, bueno, si tuvimos la oportunidad de revisarlo, entonces, quienes no integran la Comisión, creo que podemos tener esa atención y bajarlo, y presentarlo en la siguiente sesión sin problema.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Sí, muy bien, muy bien, entonces, si entiendo, hago la. Bien regidor Eduardo. Someto a votación la propuesta entonces de modificar el Orden del Día para efecto de retirar este dictamen y dejarlo pendiente para la próxima sesión, para quienes no tuvieron el tiempo de poderlo ver, puedan verlo.

Quienes estén a favor de esta propuesta, favor de levantar su mano.



Muchas gracias, algún voto en contra o abstención.

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 Lankeau A favor

C. María de los Dolores Suárez Garza A favor

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD. Retirar del Orden del Día este dictamen y dejarlo pendiente para la siguiente sesión.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Se otorga nuevamente el uso de la palabra al Regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, Presidente de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, para la presentación del siguiente dictamen.

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Muchas gracias Secretario.

Antes de iniciar con la lectura de este dictamen, preguntaría también si, bueno, se refiere al dictamen CODU 2021-2024/516-2022, si este archivo, si fue recibido por todos y todas las integrantes de este Cabildo, para proceder a presentarlo, si no, pondría a su consideración también.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Según comenta la mesa señor Regidor, que sí, no sé si hay alguien que haya tenido algún problema con ese archivo.

Entonces, podemos continuar Regidor.

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Okey, entonces, adelante, procedo a la lectura, en el entendido que fue recibido por todas y todos.

Se presenta a su consideración en tiempo y forma, se presenta a su consideración el dictamen número CODU 2021-2024/516-2022/MODIFICACIÓN PROYECTO URBANÍSTICO.

**DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico****AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
P R E S E N T E.**

A los integrantes de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, en fecha 14-catorce de febrero de 2022-dos mil veintidós, nos fue turnada la solicitud presentada el día 07-siete de mayo de 2021-dos mil veintiuno, por los C.C. **TOMÁS ROBERTO GONZÁLEZ SADA, PABLO ERNESTO GONZÁLEZ BOTELLO, LUCÍA GONZALEZ BOTELLO, IRMA GONZÁLEZ BOTELLO, IRMA MARÍA BOTELLO SÁNCHEZ,** así como las personas morales denominadas **SAINTE MARTHE S.A. de C.V. y ULTIMAGUA DESARROLLO INMOBILIARIO S.A. de C.V.,** de la **MODIFICACIÓN DE FACTIBILIDAD Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO/MODIFICACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE PROYECTO URBANÍSTICO PARA 185 LOTES HABITACIONALES UNIFAMILIARES SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL,** respecto del predio ubicado al sur del fraccionamiento Colorines y al poniente de la Avenida San Agustín, sector antigua Ex Hacienda San Agustín, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con números de expedientes catastrales 10-000-151, 10-000-920 y 10-000-921, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, misma que integró el expediente administrativo número **NMPU 32594-2021,** por lo que se emite el presente Dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Los solicitantes presentaron solicitud para la **MODIFICACIÓN DE FACTIBILIDAD Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO/MODIFICACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE PROYECTO URBANÍSTICO PARA 185 LOTES HABITACIONALES UNIFAMILIARES SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL** respecto del predio ubicado al sur del fraccionamiento Colorines y al poniente de la Avenida San Agustín, sector antigua Ex Hacienda San Agustín, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. La parte solicitante, anexó la siguiente documentación; ingresada a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

a).- Solicitud correspondiente en formato y escrito abierto, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 223, fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado; en correlación con el artículo 264, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y a los artículos 295 y 383 inciso a) (antes 318 y 402), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

b).- Los solicitantes acreditan la propiedad de los inmuebles con las documentales siguientes:

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 1



San Pedro Garza García

2021 — 2024

1.- Escritura pública número 5,746-cinco mil setecientos cuarenta y seis de fecha 10-diez de octubre del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Treviño Lozano, titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco, en ejercicio en el municipio de Monterrey, N. L. relativa a la protocolización de las operaciones de inventario y avalúo, cuentas de administración, partición y adjudicación en la sucesión testamentaria del señor Rodolfo González Garza, declarando como única heredera universal y albacea a la Sra. Lydia Sada Treviño de González, y como legatarios a los señores Tomas Roberto González Sada y Pablo Ernesto González Sada y en la que se describen la partida No. 4 predio con expediente catastral No. 10-000-151 con superficie de 46 hectáreas 9,618.86 metros cuadrados, adjudicado un 50% a favor de Tomas Roberto González Sada, un 13.10% a favor de favor de Pablo Ernesto González Sada y un 36.89% a favor de Lydia Sada Treviño de González, así como la Partida número 2-dos con superficie de 1 hectárea 1,291.23 metros cuadrados a favor de la C. Lydia Sada Treviño de González identificado con el expediente catastral número 10-000-921, y la partida número 3-tres con superficie de 39,646.33 metros cuadrados a favor del C. Tomas Roberto González Sada identificado con el expediente catastral 10-000-920; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 1745, volumen 84, libro 37, Sección Propiedad, Unidad Garza García, en fecha 18 de Diciembre del 2001. Posteriormente la C. Lydia Sada Treviño de González transfiere a título de donación pura y gratuita al C. Pablo Ernesto González Sada el 36.89% del predio antes descrito, según escritura pública No. 25,543 de fecha 23 de Junio del 2003, pasada ante la fe del Licenciado Cruz Cantú Garza, titular de la Notaría Pública No. 64, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 1345, volumen 90, libro 24, sección propiedad, unidad Garza García, en fecha 13 de Agosto del 2003; posteriormente el polígono con superficie de 39,646.33 metros cuadrados a favor del C. Tomas Roberto González Sada identificado con el expediente catastral 10-000-920 fue objeto de una Rectificación de Medidas para resultar una superficie de 36,863.65 metros cuadrados, quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el No. 211, volumen 60, libro 5, sección Auxiliar, unidad Garza García, en fecha 11 de marzo del 2009.

Mediante la documental pública número 18,932-dieciocho mil novecientos treinta y dos, de fecha 10-diez de mayo del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaría pública número 3-tres, se llevó a cabo la Tramitación Extra-judicial de la Testamentaria a Bienes del señor Pablo Ernesto González Sada, mediante la cual se reconocen como únicos y universales herederos por partes iguales a la Licenciada Irma González Botello, Licenciada Lucía González Botello y el señor Pablo Ernesto González Botello, quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2621-dos mil seiscientos veintiún, volumen 129-ciento veintinueve, libro 105-ciento cinco, sección IV-cuarta, Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 31-treinta y uno de julio del 2012-dos mil doce. Además, mediante la Documental Pública número 17,950-dieciséis mil novecientos cincuenta, de fecha 8-ocho de agosto del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaría Pública número 3-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado, la señora Irma González Botello y la señorita Lucía González Botello, en su carácter de Albaceas Mancomunadas en la Sucesión Testamentaria a Bienes del señor Pablo Ernesto González Sada, designan como mandatario general entre otros al señor ingeniero Tomas Roberto González Sada, quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

-2



San Pedro Garza García

2021 — 2024

León, bajo el número 2767-dos mil setecientos sesenta y siete, volumen 129-ciento veintinueve, libro 111-ciento once, sección IV-cuarta, Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 13-trece de agosto del 2012-dos mil doce.

En fecha 10-diez de mayo del año 2013-dos mil trece mediante la documental pública número 18,932-dieciocho mil novecientos treinta y dos, ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaría Pública número 3-tres, se Protocolizo a favor de la señora Irma González Botello, la señorita Lucía González Botello y el señor Pablo Ernesto González Botello, el 50% del Inmueble con superficie total de 45 hectáreas 2,163.13 metros cuadrados, formado por el lote número 1-uno con superficie de 44-cuarenta y cuatro hectáreas, 7629.63 metros cuadrados y camino de acceso de 4,533.50 metros cuadrados; quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 803-ochocientos tres, Volumen 119-ciento diecinueve, libro 33-treinta y tres, Sección I-primera Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 22-veintidos de mayo del año 2013-dos mil trece. Posteriormente, mediante Escritura Pública número 13,267-trece mil doscientos sesenta y siete de fecha 30-treinta de agosto del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, titular de la Notaría Pública número 130-ciento treinta, en ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de derechos de Copropiedad sobre inmueble y de promesa de División Parcial de Copropiedad, mediante la cual las sociedades denominadas "SAINTE MARTHE", Sociedad Anónima de Capital Variable y "ULTIMAGUA DESARROLLO INMOBILIARIO" Sociedad Anónima de Capital Variable, compran en conjunto y por partes iguales el 54.34% , es decir, cada una de ellas el 27.17% de los derechos de copropiedad sobre el inmueble referido, conservando para sí el Ingeniero Tomas Roberto González Sada el 22.83% de los derechos de copropiedad del inmueble, asimismo, la Licenciada Irma González Botello, Licenciada Lucía González Botello y el señor Pablo Ernesto González Botello, conservan para sí en conjunto el 22.83% de los derechos de copropiedad del inmueble, quedando inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1742-mil setecientos cuarenta y dos, Volumen 119, Libro 70-setenta, Sección propiedad, Unidad Garza García, en fecha 15-quince de octubre del año 2013-dos mil trece.

Los copropietarios "SAINTE MARTHE", Sociedad Anónima de Capital Variable, "ULTIMAGUA DESARROLLO INMOBILIARIO" Sociedad Anónima de Capital Variable, Ingeniero Tomas Roberto González Sada, la Licenciada Irma González Botello, Licenciada Lucía González Botello y el señor Pablo Ernesto González Botello, solicitaron la Rectificación de Medidas y colindancias del lote número 1-uno, identificado con expediente catastral número 10-000-151, resultando del Levantamiento Topográfico del Polígono elaborado por el arquitecto Javier Rodríguez Malpica Coll con Cédula Profesional número 556993, resultando con una superficie de 447,268.12 metros cuadrados, quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 1010-mil diez, volumen 70-setenta, libro 21-veintiuno, sección auxiliares, Unidad Garza García, de fecha 07-siete de agosto del 2014-dos mil catorce.

2.- En fecha 10-diez de mayo del año 2013-dos mil trece mediante la documental pública número 18,931-dieciocho mil novecientos treinta y uno, ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaría Pública número 3-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado, se Protocolizo a favor de la señora Irma González Botello, la señorita Lucía González Botello, el señor Pablo Ernesto González Botello y la señora Irma

Dictamen NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

María Botello Sánchez, la HIJUELA que les corresponde sobre los bienes que integran el caudal hereditario, entre otros la PARTIDA DECIMA que consiste en lote de terreno rustico ubicado en San Agustín con superficie total de 40,496.39 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 10 000 350, quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 801-ochocientos uno, Volumen 119-ciento diecinueve, libro 33-treinta y tres, Sección I-primer Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 22-veintidos de mayo del año 2013-dos mil trece.

3.- En fecha 14-catorce de septiembre de 1987 mediante la documental pública número 31,997- treinta y un mil novecientos noventa y siete, ante la fe del Licenciado Rafael Muñoz Hernández, Notario Público Suplente de la Notaría Pública número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado, se celebró Contrato de Donación Pura de los señores Rodolfo González Garza y Lydia Sada de González a favor de Pablo Ernesto González Sada respecto del inmueble con superficie total de 39,705.34 metros cuadrados identificado con el expediente catastral 10 000 350, quedando inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el número 2139-dos mil ciento treinta y nueve, Volumen 49-cuarenta y nueve, libro 43-cuarenta y tres, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 07-siete de octubre del año 1987-mil novecientos ochenta y siete.

Posteriormente, se llevó a cabo la Acreditación de Medidas para resultar ahora con una superficie de 40,496.39 metros cuadrados, quedando inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el número 214-doscientos catorce, Volumen 60-sesenta, libro 5-cinco, Sección Auxiliar, Unidad Garza García, de fecha 12-doce de marzo del año 2009-dos mil nueve. Además, dicho polígono quedo registrado a favor de la C. Irma María Botello Sánchez, según consta en la documental pública número 18931, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaría Pública número 3-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado, quedando inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el número 801-ochocientos uno, Volumen 119-ciento diecinueve, libro 33-treinta y tres, Sección I-primer Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 22-veintidos de mayo del año 2013-dos mil trece.

Las anteriores documentales, las presentan los solicitantes en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 295 (antes 318), inciso b) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

c).- Presentó copia simple del acuerdo de Factibilidad y Lineamientos Generales, para fraccionamiento otorgada en fecha 18 de octubre del 2007, mediante oficio No. JAMM/JSEDUE/1773/2007, expediente administrativo No. FL-15435/2007, para los predios identificados con expedientes catastrales No. 10-000-151, 10-000-920, 10-000-921 y 10-000-350 que formaban originalmente una superficie de 527,469.12 metros cuadrados, y que ahora con la rectificación de medidas presenta una superficie total de 544,752.62 metros cuadrados, además, presenta copia de plano y acuerdo de Proyecto Urbanístico de tipo habitacional unifamiliar y régimen de propiedad en condominio horizontal autorizado bajo el expediente administrativo número PU-17990/2009, oficio número JAMM/JSEDUE/1092/2009 de fecha 8-ocho de Octubre del 2009-dos mil nueve, para el desarrollo Habitacional denominado "Los Encinos de San Agustín" en una superficie total de 544,752.62 metros cuadrados, que

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2023/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 4



correspondía a los expedientes catastrales números 10-000-151, 10-000-920, 10-000-921, y 10-000-350. Los anteriores documentos los presentan los solicitantes en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 223, fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado vigente al momento de la autorización del Proyecto Urbanístico, en correlación con los artículos 264, fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículo 295 (antes 318), fracción I, inciso e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

d).- Además, presentó las 6-seis copias de Modificación del Proyecto Urbanístico con su archivo electrónico en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 223, fracción III de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado vigente al momento de la autorización del Proyecto Urbanístico, en correlación con los artículos 264, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículo 383, (antes 402) inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

e).- Los solicitantes presentan copia de recibos de pago, emitidos por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García Nuevo León, al corriente en el pago de las contribuciones por concepto de impuesto predial del año 2016, correspondiente a los expedientes catastrales 10 000 151, 10 001 433, 10 000 350, 10 000 920 y 10 000 921; en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 223, fracción VI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado vigente al momento de la autorización del Proyecto Urbanístico, en correlación con los 264, fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 295 (antes 318), fracción I, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

f).- Los CC. Tomas Roberto González Sada, así como los C.C. Pablo Ernesto, Lucía e Irma todos de apellido González Botello, así como los C.C. Raúl Ernesto Puento Cutiño, Administrador Único de la persona Moral Sainte Marthe S.A. de C.V. y David Guillermo Zambrano Villarreal, Administrador Único de la persona moral denominada Ultimagua Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V.; otorgaron cada uno de ellos un poder especial a favor del C. Javier Rodríguez Malpica Coll, según consta en carta poder de fecha 01-primer de octubre del 2013-dos mil trece, ratificada ante la fe del titular de la Notaría Pública número 3-tres, Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, respecto al expediente catastral 10 000 151; asimismo, presenta carta poder especial a favor del C. Javier Rodríguez Malpica Coll, otorgada por la C. Irma María Botello Sánchez, según consta en carta poder de fecha 12-doce de octubre del 2015-dos mil quince, ratificada ante la fe del titular de la Notaría Pública número 3-tres, Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, respecto al expediente catastral 10 000 350; además, presenta carta poder especial a favor del C. Javier Rodríguez Malpica Coll, otorgada por el C. Tomas Roberto González Sada, según consta en carta poder de fecha 06-seis de agosto del 2012-dos mil doce, ratificada ante la fe del titular de la Notaría Pública número 3-tres, Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, respecto al expediente catastral 10 000 920; y presenta carta poder especial a favor del C. Javier Rodríguez Malpica Coll, otorgada por los C.C. Pablo Ernesto, Lucía e Irma todos de apellido González Botello, según consta en carta poder de fecha 12-doce de octubre del 2015-dos mil quince, ratificada ante la fe del titular de la Notaría Pública número 3-tres, Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, respecto al expediente



San Pedro Garza García

2021 — 2024

catastral 10 000 921. Lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 223, fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado vigente al momento de la autorización del Proyecto Urbanístico, en correlación con los artículos 249, fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 318, inciso g), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

g).- Los solicitantes presentan plano topográfico señalando escurrimientos pluviales y arborización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 383 (antes 402), inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

h).- Los solicitantes presentan Estudio Hidrológico considerando la cuenca hidráulica incluyendo la propuesta conceptual para el manejo de las aguas pluviales en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 383 (antes 402), inciso g), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

i).- Presentan plano donde se identifica la localización del lote o predio, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 295 (antes 318), fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

j).- Se anexa copia simple del Acta Constitutiva de las personas morales denominadas Ultimagua Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V. y Sainte Marthe S.A. de C.V., así como copia de las identificaciones de los representantes legales de ambas sociedades, así como copia de las identificaciones de los demás copropietarios y apoderado de los mismos; lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 295 (antes 318), fracción I, incisos c), y d), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Así mismo, presentan los siguientes antecedentes:

1.- Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano para fraccionamiento y urbanización del suelo, autorizado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, en fecha 18 de octubre del 2007, mediante oficio No. JAMM/JSEDUE/1773/2007, en el expediente administrativo número **FL-15435/2007**, para la **superficie de tres predios** identificados con expedientes catastrales número 10-000-151, 10-000-920 y 10-000-921 que sumados conformaban originalmente una superficie de **527,469.12 metros cuadrados** (en el origen no se incluyó como parte del trámite de factibilidad de urbanización y fijación de lineamientos general de diseño urbano el predio identificado con el expediente catastral 10-000-350).

2.- Proyecto Urbanístico de Tipo Habitacional Unifamiliar y Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, autorizado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, bajo el expediente administrativo número **PU-17990/2009**, según oficio número JAMM/JSEDUE/1092/2009, de fecha 08-ocho de octubre del 2009-dos mil nueve, para el desarrollo de un fraccionamiento habitacional unifamiliar denominado "Los Encinos de San Agustín", para una superficie total de **544,752.62 metros cuadrados**, que correspondía a la suma de las áreas de **cuatro predios** identificados con los expedientes catastrales números 10-000-151, 10-000-920, 10-000-921 y 10-000-350, **que es una superficie distinta a la originalmente autorizada en el expediente administrativo FL-**

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 6



San Pedro Garza García

2021 — 2024

15435/2007 (en éste trámite de factibilidad de urbanización y fijación de lineamientos generales de diseño urbano no se encontraba comprendido el predio identificado con el expediente catastral 10-000-350), pues en principio la superficie a desarrollar se circunscribía a la superficie resultante de la suma total de las áreas de **tres predios** identificados con expedientes catastrales número 10-000-151, 10-000-920 y 10-000-921, que ascendía a un área total de **527,469.12 metros cuadrados**.

3.- Primera Autorización de Modificación Parcial del Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar denominado "Los Encinos de San Agustín" y Autorización del Proyecto de Rasantes para los Sectores Primero y Segundo bajo el expediente administrativo número **PU-21299/2011**, oficio número AMDG/JSECU/190/2012, de fecha 16-dieciséis de febrero del 2012-dos mil doce (aprobado por el R. Ayuntamiento en la Tercera Sesión Ordinaria celebrada en fecha 31-treinta y uno de enero del año 2012-dos mil doce), para el desarrollo Habitacional sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, denominado "Los Encinos de San Agustín Primero y Segundo Sector"; trámite en el cual, aunque se refiere solamente una **superficie parcial de 452,163.13 metros cuadrados del total del área originalmente autorizada** (ver factibilidad de urbanización y fijación de lineamientos de diseño urbano) **para desarrollo del citado fraccionamiento, relativa a la superficie de solamente uno de los predios originalmente involucrados** en la expedición de la factibilidad de dicho proyecto, identificado con el expediente catastral 10-000-151.

4.- Segunda Autorización de Modificación Parcial del Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar denominado "Los Encinos de San Agustín" y Primera Autorización de Proyecto Ejecutivo del Desarrollo Habitacional Unifamiliar Sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, denominado "Los Encinos de San Agustín Primero y Segundo Sector" respecto al inmueble con expediente catastral 10-000-151 de 452,163.13 metros cuadrados, aprobado por el R. Ayuntamiento en la Quinta Sesión Ordinaria celebrada en fecha 23-veintitres de octubre del año 2012-dos mil doce, dentro del expediente administrativo número **PE-22893/2012**, según el oficio número AMDG/JSECU/1622/2012 de fecha 30-treinta de Octubre del año 2012-dos mil doce, quedando el plano registrado con el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS GENERAL	
.- Área Total del polígono 10-000-151	452,163.13 m ²
.- Área de Preservación Natural	108,109.84 m ²
.- Área Neta a desarrollar	188,502.59 m ²
.- Área Fuera de Aprobación	155,550.70 m ²

CUADRO DE AREAS	PRIMER SECTOR M2	SEGUNDO SECTOR M2	TOTALES
Área Neta a Desarrollar	48,054.20 m2	140,448.39	188,502.59
Área Municipal Total			
.- Área Municipal dentro de Condominio Horizontal	3,977.54	11,959.33	15,936.87

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/S16-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

-7



- Área Municipal fuera de Condominio Horizontal	0.00 m2	15,358.36	15,358.36
Área para Infraestructura	0.00	283.88	283.88
Área Total en Condominio Horizontal	40,281.16 m2	92,983.41	133,364.57
Área de Vialidad Total			
- Área de Vialidad dentro de Condominio horizontal	10,845.19 m2	19,740.67	30,585.86
- Área de Vialidad fuera de Condominio horizontal	167.53 m2	16,851.73	17,019.26
Derecho de Paso	2,443.79 m2	5,363.17	7,806.96
Zona Federal del Arroyo San Agustín	0.00	936.39	936.39
Área Común en condominio	0.00	3,658.00	3,658.00
Área Habitacional Total	30,620.15 m2	66,296.86	96,917.01
Área Habitacional	3,627.97 m2	2,075.29	5,703.26
- Área Habitacional en Condominio horizontal	26,992.18 m2	64,221.57	91,213.75
Total de Lotes Unifamiliares	2	1	3
Total de Unidades en Condominio Horizontal	38	80	118
Total de lotes para infraestructura	0	1	1
Calculo y Propuesta del Área Municipal			
Área Municipal Requerida			
17% del Área Vendible Habitacional	5,205.43 m2	11,892.33	17,097.75
Área Municipal en Fraccionamiento Urbanización Inmediata	616.75 m2	352.80	969.55
Área Municipal en condominio Horizontal	4,588.67 m2	11,539.53	16,128.20
- Área Municipal en el interior del condominio horizontal (60%)	2,753.20 m2	6,923.72	9,676.92
- Área Municipal en el exterior del condominio horizontal (40%)	1,835.47 m2	4,615.81	6,451.28
Área Municipal en	616.75 m2	352.80	969.55

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 8



Fraccionamiento Urbanización Inmediata			
TOTAL	5,205.43 M2	11,892.33	17,097.75
Área Municipal Propuesta	6,058.56 m2	12,619.90	18,678.46
Área Municipal en el interior de Condominio Horizontal	3,126.35 m2	6,976.03	10,102.38
Área Municipal en el Exterior de Condominio Horizontal y del Fraccionamiento de Urbanización Inmediata	2,932.21 m2	5,643.87	8,576.08
Área Municipal total Excedente	1,702.57 m2	10,914.20	12,616.77
.- Área Municipal excedente en el interior del condominio horizontal	1,702.57 m2	4,131.92	5,834.49
.- Área Municipal excedente en el exterior del condominio horizontal	0.00 m2	6,782.28	6,782.28
Total de Áreas Municipales propuestas y excedentes	7,761.13 m2	23,534.10	31,295.23

5.- Tercera Autorización de Modificación Parcial del Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar denominado "Los Encinos de San Agustín" y Autorización del Proyecto de Rasantes para el Tercer y Cuarto Sector de dicho fraccionamiento habitacional unifamiliar, tramitadas bajo el expediente administrativo número PU-22409/2012, según el oficio número EGAH/JSEDS/652/2013, de fecha 29 veintinueve de agosto del 2013-dos mil trece, para el desarrollo Habitacional sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, denominado "LOS ENCINOS DE SAN AGUSTÍN TERCER Y CUARTO SECTOR" relativa a una superficie total de 55,925.24 metros cuadrados, aprobado por el R. Ayuntamiento en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 21-veintiuno de marzo del 2013-dos mil trece, quedando el plano registrado con el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS GENERAL			
.- Área Total del polígono	452,163.13 m ²		
.- Área No Urbanizable por Causa de Preservación Natural	108,109.84 m ²		
.- Zona Federal del Arroyo San Agustín	30,174.53 m2		
.- Área sectores 1 y 2	188,502.59 m2		
.- Área Neta a desarrollar	55,925.24 m ²		
.- Área Fuera de Aprobación	69,450.93 m ²		
CUADRO DE AREAS SECTORES PROPUESTO	SECTOR 3	SECTOR 4	TOTAL



Área Neta a Desarrollar	21,988.03 m ²	33,714.74 m ²	55,925.24 m ²
Área Municipal Total			
- Área Municipal dentro de Condominio Horizontal	1,355.42 m ²	1,621.52 m ²	2,976.94 m ²
- Área Municipal fuera de Condominio Horizontal	905.26 m ²	1,090.48 m ²	1,995.74 m ²
Área Total en Condominio Horizontal	21,614.84 m ²	23,146.57 m ²	44,761.41 m ²
Área de Vialidad Total			
- Área de Vialidad dentro de Condominio horizontal	8,087.91 m ²	6,597.37 m ²	14,685.28 m ²
- Área de Vialidad fuera de Condominio horizontal	0.00 m ²	7,173.38 m ²	7,173.38 m ²
Área de Derecho de paso para infraestructura	238.45 m ²	651.94 m ²	890.39 m ²
Área Habitacional Total			
- Área Habitacional en Condominio horizontal	13,288.48 m ²	15,897.26 m ²	29,185.74 m ²
Total de Unidades en Condominio Horizontal	11	26	37
Calculo y Propuesta del Área Municipal			
Área Municipal Requerida			
- 17% del Área Vendible Habitacional	2,259.04 m ²	2,702.53 m ²	4,961.58 m ²
60% Área Municipal en Interior	1,355.42 m ²	1,621.52 m ²	2,976.95 m ²
40% Área Municipal en exterior	903.62 m ²	1,081.01 m ²	1,984.63 m ²
Total	2,259.04 m ²	2,702.53 m ²	4,961.58 m ²
Área Municipal total Propuesta	2,260.68 m ²	2,712.00 m ²	4,972.68 m ²
Área Municipal correspondiente a los sectores 3 y 4			
- Área Municipal en el interior del condominio horizontal	1,355.42 m ²	1,621.52 m ²	2,976.94 m ²
- Área Municipal en el exterior del condominio horizontal	905.26 m ²	1,090.48 m ²	1,995.74 m ²
Área Municipal total Excedente	373.19 m ²	0.00 m ²	373.19 m ²
- Área Municipal excedente en el interior del condominio horizontal	373.19 m ²	0.00 m ²	373.19 m ²

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 10



- Área Municipal excedente en el exterior del condominio horizontal	0.00 m ²	0.00	0.00 m ²
Total de Áreas Municipales propuestas y excedentes	2,633.87 m²	2,712.00 m²	5,345.87 m²

6.- Primera Autorización del Proyecto de Ventas para un total de 39-treinta y nueve lotes resultantes del desarrollo Habitacional sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, denominado "**Los Encinos de San Agustín Primer Sector**" que en este trámite se dijo estaba constituido sobre cuatro predios identificados con los expedientes catastrales 10-000-151, 10-000-433, 10-000-921 y 10-000-350, con una **superficie total de 453,363.476 metros cuadrados**, aprobado por el R. Ayuntamiento de este municipio en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 25-veinticinco de agosto del año 2015-dos mil quince, en el punto 10-diez del Orden del día, bajo el expediente administrativo número **FAV-25632/2014**, según el oficio número FJGS/JSEDS/723/2015, de fecha 01-primer de septiembre del año 2015-dos mil quince, quedando el plano del primer sector registrado con el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS GENERAL DE PRIMER SECTOR	
Superficie Total de los Encinos de san Agustín	544,391.113 m2
Área Total de Polígono 10-000-151	447,268.124 m2
Área Total de Polígono 10-000-350	40,496.395 m2
Área Total de Polígono 10-000-920	36,863.653 m2
Área Total de Polígono 10-000-921	15,229.441 m2
Área Total de Polígono 10-001-433	4,533.500 m2
Área Fuera de Aprobación	483,060.658 m2
Área Fuera de Aprobación del Polígono 10-000-920	36,863.653 m2
Área Fuera de Aprobación del Polígono 10-000-921	15,130.608 m2
Área Fuera de Aprobación del Polígono 10-000-350	39,033.372 m2
Área Fuera de Aprobación del Polígono 10-000-151	283,923.185 m2
Área Fuera de Aprobación del Polígono 10-000-151 (Preservación Natural)	108,109.840 m2
Área Total a Desarrollar de Primer Sector y Vialidad Pública	61,330.455 m²
Integración de Vialidad Pública (Av. Los Encinos)	10,957.787 m ²
Área de Afectación 1 para vía pública del polígono 10 000 151	2,949.721 m ²
Área de Afectación 2 para vía pública del polígono 10 000 151	1,912.710 m2
Área de Afectación para vía pública del polígono 10 000 433	4,533.500 m2
Área de Afectación para vía pública del polígono 10 000 921	98.833 m2
Área de Afectación para vía pública del polígono 10 000 350	1,463.023 m2
Otras Afectaciones Viales en la Av. San Agustín	166.500 m²
Área de Afectación vial del polígono 10 000 151 en Av. San Agustín	29.530 m2
Área de Afectación vial del polígono 10 000 151 en Av. San Agustín	136.970 m2
Sumatoria de Afectaciones Viales (Av. San Agustín y Vialidad Pública (Av. Los Encinos)	11,124.287 m2

- 11



Área a Desarrollar de Primer Sector (Área Neta del Primer Sector + Áreas del Sector 1 fuera del Régimen de Condominio Horizontal)	50,206.168 m2
Área Neta de Primer Sector (Áreas en Condominio Horizontal + Área Municipal Interior= Polígono 1)	42,491.866 m2
Área en Condominio Horizontal	39,616.717 m2
Área Habitacional Unifamiliar Privada en Condominio Horizontal	28,078.037 m2
Área Vial común dentro de Condominio Horizontal	10,511.707 m2
Área de Caseta de Vigilancia común	333.957 m2
Derecho de Paso de Servicios (Derecho de Paso 2) común	51.683 m2
Áreas Verdes Comunes	641.333 m2
Área Municipal Interior Condominio Horizontal (AM8 y AM10)	2,875.149 m2
Áreas del Sector 1 fuera de Régimen de Condominio Horizontal	7,714.302 m2
Área Municipal Exterior del Condominio Horizontal (AM30)	1,916.742 m2
Área Municipal Exterior de Urbanización Inmediata (AM1 y AM31)	821.504 m2
Área Vendible de Urbanización Inmediata (fuera de régimen de Condominio Horizontal)	4,803.260 m2
Derecho de Paso 1	172.796 m2
Total de Lotes Privados del Sector 1	39
Total de Lotes Habitacionales Unifamiliares Privados de Urbanización Inmediata (Fuera de Régimen)	2
Total de Lotes Habitacionales Unifamiliares Privados en Régimen de Condominio Horizontal	37
Total de superficie de lotes Privados de Sector 1	32,881.297 m2
Total de superficie de Lotes Habitacionales Unifamiliares Privados de Urbanización Inmediata (fuera de Régimen)	4,803.260 m2
Total de superficie de Lotes Habitacionales Privados de Régimen de Condominio Horizontal	28,078.037 m2
CALCULO Y PROPUESTA DE AREA MUNICIPAL DE PRIMER SECTOR	
Área Municipal Requerida	5,589.820 m2
Área Habitacional Privada Unifamiliar en Condominio Horizontal (28,078.037 m2)	4,773.266 m2
Área Habitacional Privada de Urbanización Inmediata (4,803.260 m2)	816.554 m2
Req. de Área Municipal en interior del condominio horizontal (60%)	2,863.960 m2
Req. De Área Municipal en exterior del condominio horizontal (40%)	1,909.307 m2
Req. De Área Municipal Exterior de Área de Urbanización Inmediata (100%)	816.554 m2



Área Municipal Propuesta	
Total de Área Municipal Total Propuesta	5,613.395 m²
Área Municipal Habitacional Unifamiliar en Condominio Horizontal	4,791.891 m²
Área Municipal dentro de Condominio Horizontal AM8 y AM10 (60%)	2,875.149 m ²
Área Municipal fuera de Condominio Horizontal AM30 (40%)	1,916.742 m ²
Área Municipal Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata	821.2504 m²
Área Municipal exterior de Área de Urbanización Inmediata AM1	180.599 m ²
Área Municipal exterior de Área de Urbanización Inmediata AM31	640.905 m ²

7.- Cuarta Autorización de Modificación Parcial del Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar denominado "Los Encinos de San Agustín" y Segunda Autorización de Modificación Parcial del Proyecto de Rasantes para el Segundo Sector del Desarrollo Habitacional Sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, denominado "Los Encinos de San Agustín Segundo Sector", para 97 lotes habitacionales unifamiliares (93 lotes sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal y 4-cuatro lotes de urbanización inmediata) para los predios ubicados al sur del fraccionamiento Colorines y al poniente de la avenida San Agustín, Sector Antigua Ex Hacienda San Agustín, San Pedro Garza García, Nuevo León identificado con los expedientes catastrales 10-000-151, 10-000-350, 10-000-920, 10-000-921 y 10-001-433 (camino de acceso), aprobado por el R. Ayuntamiento de este municipio Sesión Ordinaria celebrada en fecha 10-diez de octubre del año 2017-dos mil diecisiete; autorizaciones tramitadas bajo el expediente administrativo número **NMPU-27767/2016**, según el oficio número FGT/JSODU/815/2017, de fecha 19-diecinove de octubre del año 2017-dos mil diecisiete, quedando el plano registrado con el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE SECTOR 2		
Superficie de Los Encinos de San Agustín	544,412.158	m²
Área total de Polígono 10-000-151	447,268.124	m ²
Área de Preservación ecológica	108,109.840	m ²
Superficie de Sector 1 y sus afectaciones viales en Av. San Agustín	50,372.668	m ²
Afectación vial de calle de acceso de Av. Los Encinos	4,862.431	m ²
Área vendible (aportada al Sector 2)	122,809.346	m ²
Superficie Resultante del polígono 10-000-151	161,113.839	m²
Área total de Polígono 10-000-350	40,517.447	m ²
Afectación vial de calle de acceso de Av. Los Encinos	1,463.023	m ²
Área vendible (aportada al Sector 2)	1,642.065	m ²
Superficie resultante del polígono 10-000-350	37,412.359	m²
Área total de Polígono 10-000-921 (sin afectación vial de 98.83m ²)	15,224.117	m ²
Afectación vial de calle de acceso de Av. Los Encinos	98.833	m ²
Área vendible (aportada al Sector 2)	1,356.482	m ²



Superficie resultante del polígono 10-000-921	13,768.802	m²
Área total de Polígono 10-000-920	36,868.970	m²
Área total de Polígono 10-001-433 (camino de acceso)	4,533.500	m ²
Afectación vial de calle de acceso de Av. Los Encinos	4,533.500	m ²
Superficie resultante del polígono 10-001-433	0.000	m²
Superficie reservada para futuros sectores	249,163.970	m²
Área resultante de Polígono 10-000-151	161,113.839	m ²
Área resultante de Polígono 10-000-350	37,412.359	m ²
Área resultante de Polígono 10-000-921	13,768.802	m ²
Área del Polígono 10-000-920	36,868.970	m ²
Área de Polígono 10-001-433 (camino de acceso)	0.000	m ²
Área Neta del Segundo Sector (No incluye el Área de Donación Municipal para futuros sectores ubicada en el parque central)	136,765.680	m²
Área Habitacional Unifamiliar de Urbanización inmediata (Ver tabla de Áreas Privativas)	8,412.727	m ²
Área Vial pública total:	22,395.339	m ²
-Área vial pública presentada en FAV-25632-2014 (Sector 1)	10,957.786	m ²
- Área vial pública adicional de Sector 2	11,437.553	m ²
AREA MUNICIPAL TOTAL:	15,059.923	m²
Área Municipal Interior del Condominio Horizontal (AM12, AM13, AM14) equivalente al 43.14%	5,106.369	m ²
Área Municipal Exterior del Condominio Horizontal (AM15, AM16 y AM17): equivalente al 56.86%	6,730.402	m ²
Área municipal Exterior de Urbanización Inmediata (AM18) equivalente al 100%	1,431.340	m ²
Área Municipal Exterior Excedente de Condominio Horizontal (AM26 al AM32)	1,791.812	m ²
Área Total en Condominio Horizontal	90,897.691	m²
Área Habitacional Unifamiliar en Condominio Horizontal	69,615.999	m ²
Área Vial común dentro del Condominio Horizontal	20,170.391	m ²
Áreas Verdes Comunes	490.875	m ²
Servidumbres de paso	620.426	m ²
Total de lotes	97	
Lotes Habitacionales Unifamiliares de Urbanización Inmediata (Fuera de Condominio horizontal)	4	
Lotes Habitacionales Unifamiliares en Régimen de Condominio Horizontal	93	
CÁLCULO Y PROPUESTA DE ÁREA MUNICIPAL		
Área Municipal Requerida (17% del Área Vendible)	13,264.883	m²



Área de Urbanización Inmediata (8,412.727m ² *17%)	1,430.164	m ²
Área Habitacional Unifamiliar en Condominio Horizontal (69,615.999m ² *17%)	11,834.720	m ²
Área Municipal Propuesta		
Área Municipal Total propuesta (Urbanización Inmediata + Condominio Horizontal)	13,268.111	m²
Área Municipal para Régimen en Condominio Horizontal		
Área Municipal Interior de Condominio Horizontal AM12, AM13, AM14 (43.14%)	5,106.369	m ²
Área Municipal Exterior de Condominio Horizontal AM15, AM16 Y AM17 (56.86%)	6,730.402	m ²

8.- Tercera Autorización de Modificación Parcial de Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar denominado "Los Encinos de San Agustín Segundo Sector", Autorización de Proyecto de Ventas y Asignación de Números Oficiales para el Fraccionamiento "Los Encinos de San Agustín Segundo Sector", para 97 Lotes Habitacionales Unifamiliares (93 lotes sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal y 04 lotes de urbanización inmediata), aprobado por el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, dentro del dictamen número COYDU 2018-2021/043-2020/NPE-30448/2018, en la Segunda Sesión Ordinaria del mes de Septiembre de 2020-dos mil veinte, celebrada el día 22-veintidós de septiembre de dicha anualidad (quedando condicionado a que se cumpliera con los lineamientos y obligaciones establecidos en la mencionada resolución administrativa), mismo dictamen que se encuentra complementado por el dictamen número COYDU 2018-2021/028/2021, aprobado en la Segunda Sesión Ordinaria del mes de julio de 2021-dos mil veintiuno, celebrada el día 27-veintisiete de julio de dicha anualidad; cuyo acuerdo fue autorizado bajo el expediente administrativo número NPE-30448/2018, oficio número JAFG-DJSODU-CJTL-3023/2021 de fecha 20-veinte de agosto del 2021-dos mil veintiuno, quedando el plano registrado con el siguiente cuadro de áreas:

ÁREA VENDIBLE DENTRO DE CONDOMINIO DE SECTOR 2						
MANZANA	NO. LOTE	SERVIDUMBRE DE USO	SUPERFICIE TOTAL	PROINDIVISO	AREA DE INDIVISO	TOTAL
M62	1	219.888	1,067.424	1.5333%	325.5349	1,392.9589
	2	252.015	1,063.371	1.5275%	324.2989	1,387.6699
	3	228.11	1,308.762	1.8800%	399.1364	1,707.8984
M5	1	0	657.790	0.9449%	200.6078	858.3978
	2	0	627.850	0.9019%	191.4770	819.3270
	3	0	594.924	0.8546%	181.4354	776.3594
	4	0	530.383	0.7619%	161.7522	692.1352



San Pedro Garza García

2021 — 2024

	5	0	540.023	0.7757%	164.6921	704.7151
	6	0	549.380	0.7892%	167.5458	716.9258
	7	0	559.311	0.8034%	170.5745	729.8855
	8	0	563.998	0.8102%	172.0039	736.0019
	9	0	565.730	0.8126%	172.5321	738.2621
	10	126.749	686.243	0.9858%	209.2852	895.5282
	11	63.913	578.231	0.8306%	176.3445	754.5755
	12	65.266	570.912	0.8201%	174.1124	745.0244
	13	63.924	569.563	0.8181%	173.7010	743.2640
	14	61.485	567.374	0.8150%	173.0334	740.4074
	15	61.795	563.929	0.8101%	171.9828	735.9118
	16	62.787	566.886	0.8143%	172.8846	739.7706
	17	63.808	567.184	0.8147%	172.9755	740.1595
	18	67.179	567.466	0.8151%	173.0615	740.5275
M6	1	177.915	849.713	1.2206%	259.1391	1,108.8521
	2	0	589.530	0.8468%	179.7904	769.3204
	3	0	590.826	0.8487%	180.1857	771.0117
	4	0	583.047	0.8375%	177.8133	760.8603
	5	0	547.168	0.7860%	166.8712	714.0392
	6	0	545.093	0.7830%	166.2384	711.3314
	7	0	544.264	0.7818%	165.9855	710.2495
	8	0	545.230	0.7832%	166.2801	711.5101
	9	0	519.701	0.7465%	158.4945	678.1955
	10	0	607.104	0.8721%	185.1500	792.2540
M7	1	0	668.068	0.9596%	203.7423	871.8103
	2	0	579.959	0.8331%	176.8715	756.8305
	3	0	577.148	0.8290%	176.0142	753.1622
	4	0	577.895	0.8301%	176.2421	754.1371
	5	0	653.246	0.9384%	199.2220	852.4680
	6	0	594.526	0.8540%	181.3141	775.8401
	7	0	593.766	0.8529%	181.0823	774.8483
	8	0	677.096	0.9726%	206.4956	883.5916
	9	0	752.214	1.0805%	229.4046	981.6186
	10	95.905	714.199	1.0259%	217.8110	932.0100
	11	79.716	705.946	1.0141%	215.2941	921.2401
	12	64.319	734.717	1.0554%	224.0685	958.7855

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/S16-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 16



San Pedro Garza García

2021 — 2024

	13	45.564	829.723	1.1919%	253.0427	1,082.7657
	14	46.328	817.575	1.1744%	249.3379	1,066.9129
	15	46.461	763.119	1.0962%	232.7303	995.8493
	16	45.956	675.787	0.9707%	206.0964	881.8834
	17	71.92	688.993	0.9897%	210.1239	899.1169
	18	72.115	652.584	0.9374%	199.0202	851.6042
	19	72.044	647.334	0.9299%	197.4190	844.7530
	20	71.972	684.399	0.9831%	208.7229	893.1219
	21	79.492	1,267.810	1.8211%	386.6471	1,654.4571
	22	0	1,113.718	1.5998%	339.6533	1,453.3713
	23	243.325	1,121.949	1.6116%	342.1636	1,464.1126
	24	95.644	657.104	0.9439%	200.3986	857.5026
	25	109.145	702.775	1.0095%	214.3270	917.1020
	26	109.23	703.511	1.0106%	214.5515	918.0625
	27	109.029	703.203	1.0101%	214.4576	917.6606
	28	109.097	702.896	1.0097%	214.3639	917.2599
	29	109.006	703.504	1.0105%	214.5494	918.0534
	30	108.946	703.935	1.0112%	214.6808	918.6158
	31	108.855	702.511	1.0091%	214.2465	916.7575
	32	0	907.337	1.3033%	276.7128	1,184.0498
	33	292.327	968.313	1.3909%	295.3088	1,263.6218
M8	1	287.28	914.167	1.3132%	278.7958	1,192.9628
	2	89.7	702.454	1.0090%	214.2291	916.6831
	3	94.196	811.627	1.1659%	247.5239	1,059.1509
	4	95.168	932.305	1.3392%	284.3274	1,216.6324
	5	95.077	972.350	1.3967%	296.5400	1,268.8900
	6	95.221	926.233	1.3305%	282.4756	1,208.7086
	7	102.799	871.468	1.2518%	265.7737	1,137.2417
	8	102.26	870.164	1.2499%	265.3761	1,135.5401
	9	109.816	977.011	1.4034%	297.9615	1,274.9725
	10	112.647	1,066.927	1.5326%	325.3834	1,392.3104
	11	0	1,005.238	1.4440%	306.5699	1,311.8079
	12	0	995.562	1.4301%	303.6190	1,299.1810
	13	0	875.856	1.2581%	267.1120	1,142.9680
	14	0	894.504	1.2849%	272.7991	1,167.3031
	15	0	797.347	1.1454%	243.1689	1,040.5159

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

	16	0	799.486	1.1484%	243.8212	1,043.3072
	17	0	758.702	1.0898%	231.3832	990.0852
	18	0	695.378	0.9989%	212.0711	907.4491
	19	0	604.191	0.8679%	184.2616	788.4526
	20	126.721	612.440	0.8797%	186.7773	799.2173
M9	1	0	940.612	1.3511%	286.8608	1,227.4728
	2	0	991.599	1.4244%	302.4104	1,294.0094
	3	0	1,008.129	1.4481%	307.4516	1,315.5806
	4	0	1,056.306	1.5173%	322.1442	1,378.4502
	5	0	1,018.175	1.4626%	310.5153	1,328.6903
	6	0	931.783	1.3385%	284.1682	1,215.9512
M10	1	0	749.208	1.0762%	228.4878	977.6958
	2	0	739.125	1.0617%	225.4128	964.5378
	3	0	762.382	1.0951%	232.5055	994.8875
TOTAL	93	5,012.115	69,615.999	100.0000%	21,230.963	90,846.9620

Cuadro de áreas	Superficie
Área Neta a desarrollar	123,250.246 m ²
Área de Urbanización Inmediata	8,409.081 m ²
Área de Afectación Vial a ceder	10,185.305 m ²
Área Municipal	13,808.898 m ²
A. Municipal Interior 42.82%	5,106.369 m ²
B. Municipal Exterior 57.18 %	6,819.670 m ²
Área Municipal de Urbanización Inmediata	1,450.396 m ²
Área Total en Condominio Horizontal	90,846.962 m ²
Área Vial Común	20,119.662 m ²
Áreas verdes comunes	490.875 m ²
Servidumbres de paso	620.426 m ²
Área vendible Privativa	69,615.999 m ²
Lotes Habitacionales Unifamiliares	93- noventa y tres
Lotes habitacionales de Urbanización Inmediata	4- cuatro

LOTES DE AREA VENDIBLE DE URBANIZACIÓN INMEDIATA

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 18



MANZANA	LOTE	SUPERFICIE TOTAL (m2)
M5	19	1,017.799
	20	2,524.768
M11	1	1,697.177
M12	1	3,169.337
SUBTOTAL	4 LOTES	8,409.081 m2

9.- Oficio número JAFG/SODU/1064/2021 de fecha 07 de mayo del 2021 mediante el cual le fue notificado en fecha 23 de noviembre del 2021 a la C. Zaira Eloísa Martínez Ochoa en su carácter de empleada y recepcionista del domicilio señalado por los promoventes para oír y recibir notificaciones, el acuerdo de preventiva y requerimiento de documentación faltantes y correcciones del expediente administrativo número **NMPU-32594/2021**.

10.- Dicha preventiva y requerimiento fue contestado parcialmente mediante escrito libre recibidos en esta Secretaría en fecha 21 de enero del 2022, con el número de folio 111, el cual fue presentado por el C. Javier Rodríguez Malpica en su carácter de representante legal, a través del cual allegó un plano del proyecto urbanístico a través del cual se da respuesta a la preventiva mencionada en el párrafo que antecede en el presente dictamen.

Ahora bien, como se advierte de la revisión y análisis de los antecedentes y dictámenes urbanísticos antes mencionados del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar denominado "Los Encinos de San Agustín" (parcialmente constituido bajo el régimen de propiedad en condominio de tipo horizontal), derivados o contenidos en los expedientes administrativos **FL-15435/2007**, **PU-17990/2009**, **PU-21299/2011**, **PE-22893/2012**, **PU-22409/2012**, **FAV-25632/2014**, **NMPU-27767/2016** y **NPE-30448/2018**, incluidos los planos autorizados que obran en cada uno de tales expedientes, se puede advertir la existencia de diversas inconsistencias en el proceso que se ha seguido en torno a las distintas etapas de autorización para el desarrollo y ejecución del proyecto de fraccionamiento y urbanización conocido como "Los Encinos de San Agustín", que vistas en su conjunto constituyeron la inobservancia y el quebrantamiento de los principios de unidad y coherencia que rige el proceso técnico, económico y legal de urbanización y fraccionamiento del suelo; mismas que requieren ser explicadas como antecedentes del presente trámite con el propósito de establecer las condiciones de hecho y de derecho en que se emite el presente dictamen técnico, respecto al presente trámite de autorización de Modificación del Proyecto Urbanístico para el Fraccionamiento "Los Encinos de San Agustín".

Lo anterior debido a que a raíz de las referidas inconsistencias se vino acarreado una serie de distintas problemáticas que no fueron atendidas sino apenas hasta que fue dictaminado y resuelto el trámite de autorización seguido bajo el expediente administrativo **NPE-30448/2018**, del proyecto ejecutivo y ventas del segundo sector del mencionado fraccionamiento habitacional unifamiliar.

Por tanto, se torna necesario subsanar o regularizar el mencionado proceso técnico, económico y legal para que en las subsecuentes etapas del referido proceso de urbanización



y fraccionamiento del suelo, así como de la celebración de operaciones de transmisión de la propiedad de los lotes resultantes de la ejecución de dicho proyecto en sus distintas etapas y entrega-recepción de las obras de urbanización y prestación de servicios por parte de las autoridades municipales.

En cuanto a la identificación y enumeración de las inconsistencias técnicas y legales referidas en los párrafos que anteceden, téngase en este lugar por reproducidos los apartados relativos a dicha temática del dictamen número **COYDU 2018-2021/043-2020/NPE-30448/2018** de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, relativo al trámite bajo el expediente administrativo número **NPE-30448/2018**, aprobado por el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la Segunda Sesión Ordinaria del mes de Septiembre de 2020-dos mil veinte, celebrada el día 22-veintidós de septiembre de dicha anualidad (en el cual se estableció que la aprobación de dicho dictamen quedaba condicionada a que se cumpliera con los lineamientos y obligaciones establecidos en la mencionada resolución administrativa); mismo dictamen que se encuentra complementado por el diverso dictamen número **COYDU 2018-2021/028/2021**, aprobado en la Segunda Sesión Ordinaria del mes de julio de 2021-dos mil veintiuno, celebrada el día 27-veintisiete de julio de dicha anualidad; con motivo de lo cual fue expedido el acuerdo administrativo autorizado bajo el oficio número **JAFG-DJSODU-CJTL-3023/2021**, de fecha 20-veinte de agosto del 2021-dos mil veintiuno.

Asimismo, respecto a la necesidad de subsanar o regularizar el proceso técnico, económico y legal iniciado para urbanizar y desarrollar el suelo a que se refiere el proyecto habitacional unifamiliar denominado "Los Encinos de San Agustín", debe tenerse en cuenta el acuerdo administrativo de fecha 13-trece de mayo de 2021-dos mil veintiuno, contenido en el oficio número **JAFG/DJSODU/CJTL/1629/2021**, dictado dentro del expediente administrativo **NMPU/32594/2021**, así como el acuerdo de fecha 18-dieciocho de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, contenido en el oficio número **JAFG/DJSODU/CNT/4280/2021**, relativa a la respuesta recaída a la petición formulada mediante escrito presentado en fecha 28-veintiocho de octubre de 2021-dos mil veintiuno, identificado con el número de folio 2213; de donde se desprende que el presente trámite seguido bajo el expediente administrativo **NMPU-32594/2021**, constituye el procedimiento seguido para subsanar dicho proceso y cumplir con las condicionantes establecidas en la resolución del expediente administrativo número **NPE-30448/2018**, según se desprende del acuerdo administrativo autorizado bajo el oficio número **JAFG-DJSODU-CJTL-3023/2021**, de fecha 20-veinte de agosto del 2021-dos mil veintiuno.

De ahí que resulte de suma importancia no perder de vista que en el oficio número **JAFG/SODU/1064/2021**, que contiene el acuerdo de fecha 07 siete de mayo del 2021 dos mil veintiuno, mediante el cual le fue notificado a los interesados el 23-veintitrés de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, el acuerdo de preventiva y requerimiento de documentación faltantes y correcciones del expediente administrativo número **NMPU-32594/2021**.

En ese orden de ideas, es importante mencionar que según los artículos 218, 219, 223, fracciones III y IV, 224 y 226 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que es la legislación aplicable al presente asunto conforme al Artículo Octavo de los Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-



dos mil diecisiete (por haber sido expedida la factibilidad de urbanización con anterioridad a la entrada en vigor de este último ordenamiento), revelan que el proceso técnico-legal para la autorización y ejecución de las obras de urbanización tendientes al fraccionamiento del suelo y la venta de los lotes resultantes se rige bajo el principio de unidad y de coherencia técnica y jurídica, en tanto que cada una de las etapas subsecuentes de dicho proceso deben coincidir con la autorización previa que constituye su antecedente inmediato.

Asimismo, aunque la ejecución de un proyecto de fraccionamiento pueda ejecutarse por etapas o sectores, es claro que el otorgamiento de su factibilidad, la expedición de los lineamientos generales de diseño urbano y la aprobación del proyecto urbanístico elaborado con base en las prescripciones contenidas en el acuerdo de factibilidad y en los lineamientos generales de diseño urbano (que contienen los cuadros de áreas), deben guardar congruencia con la etapa de realización de las obras de urbanización, con la etapa de celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, con la etapa de expedición de la constancia de terminación de obras y la entrega de las obras de urbanización a las autoridades correspondientes.

En ese orden de ideas, es claro que ante las inconsistencias técnicas y legales enumeradas en la resolución del expediente administrativo número **NPE-30448/2018**, respecto de las distintas etapas que se han verificado respecto al proceso técnico-legal de autorización y ejecución del proyecto del fraccionamiento denominado "Los Encinos de San Agustín", en el presente caso se tornaba necesario que los interesados procedieran a la regularización de las inconsistencias técnicas y legales que se han podido advertir en cuanto al plano o conjunto de planos de dicho fraccionamiento, dentro de los trámites autorizados que constituyen los antecedentes urbanísticos de la acción que nos ocupa, es decir, que se siguen dentro del presente expediente administrativo **NMPU-32594/2021**.

Lo anterior a efecto de que a través de dicha regularización se subsanen los defectos que al final pueden llegar a representar una problemática social dado el cúmulo de inconsistencias advertidas en el proceso técnico-legal seguido respecto del mencionado fraccionamiento, y a fin de que a través de dicha regularización se cumpla con la obligación de dar solución al trazo y anchura de las vías públicas requeridas para la integración del fraccionamiento con las áreas urbanas o urbanizadas adyacentes; el trazo y ubicación de los lotes con sus dimensiones y superficies, la ubicación de las áreas necesarias para la infraestructura urbana, la ubicación de las áreas de cesión al municipio en forma de plazas, parques o jardines, con sus dimensiones y superficies, etcétera, en cuanto a la diseño integral del fraccionamiento denominado "Los Encinos de San Agustín".

TERCERO. El expediente administrativo **NMPU 32594-2021**, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano, mismo que emitió su opinión en sentido POSITIVO por unanimidad.

CUARTO. La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en fecha 14-catorce de febrero de 2022-dos mil veintidós, turnó mediante oficio las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud de las partes promoventes, y en fecha 16-dieciséis de febrero de 2022-dos mil veintidós, fue sometido a votación por la suscrita

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 21



Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, para que una vez realizado lo anterior, se emita el presente dictamen para ser presentado a consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA. La Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, solventar y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en el artículo 11, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 328 fracción II inciso a) y b) y último párrafo, y demás relativos aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León; artículos 38, 39, 40, 42, 43 y demás relativos aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 26, 27, 28, 29, 30, 35 fracción XI, 36 fracción XI inciso C, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aplicables en términos de lo establecido en el artículo Tercero Transitorio de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

SEGUNDA. El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la única autoridad competente para resolver el dictamen elaborado por la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, referente a la solicitud presentada de conformidad con el artículo 11, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículos 328 fracción II inciso a) y b) y demás relativos aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León; artículos 38, 39, 40, 42, 43 y demás relativos aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 26, 27, 28, 29, 30, 35 fracción XI, 36 fracción XI inciso c, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERA. La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, emitió un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa, por lo que se pone a consideración de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano la presente solicitud, bajo dicho dictamen técnico, mismo que se inserta a continuación

"DICTAMEN TÉCNICO URBANÍSTICO AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO URBANÍSTICO

I.- DATOS GENERALES

SOLICITUD: MODIFICACIÓN DE FACTIBILIDAD Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO / MODIFICACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE PROYECTO URBANÍSTICO PARA 185 LOTES HABITACIONALES UNIFAMILIARES SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL.

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 22



San Pedro Garza García

2021 — 2024

FECHA DE INGRESO: 07 de mayo del 2021

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: NMPU-32594/2021.

EXPEDIENTE CATASTRAL: 10-000-151, 10-000-350, 10-000-920, 10-000-921

DENOMINACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO: De acuerdo a los escritos y planos presentados por los solicitantes, su propuesta de nombre es el de "LOS ENCINOS DE SAN AGUSTÍN".

PROPIETARIOS DE LOS POLÍGONOS 10-000-151, Tomas Roberto González Sada, Pablo Ernesto González Botello, Lucía González Botello, Irma González Botello, Irma María Botello Sánchez, y las personas morales denominadas Sainte Marthe S. A. de C.V. y Últimagua Desarrollo Inmobiliario S. A. de C. V.

PROPIETARIO DEL POLÍGONO 10-000-920: C. Tomas Roberto González Sada

PROPIETARIO DEL POLÍGONO 10-000-350: C. Irma María Botello Sánchez.

PROPIETARIOS DEL POLÍGONO 10-000-921: CC. Pablo Ernesto González Botello, Lucía González Botello, Irma González Botello.

APODERADO DEL TRÁMITE: Arq. Javier Rodríguez Malpica Coll

UBICACIÓN: Al sur del fraccionamiento Colorines y al poniente de la avenida San Agustín, Sector Antigua Ex hacienda San Agustín, San Pedro Garza García, Nuevo León.

COMPETENCIA: Conforme el artículo 328, fracción II, incisos a), y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, vigente al momento del ingreso del presente trámite, es competencia del R. Ayuntamiento, autorizar o negar las solicitudes correspondientes a la Autorización de Modificación de Proyecto Urbanístico para fraccionamiento y desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal.

II.- ANTECEDENTES:

1.- Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano para fraccionamiento y urbanización del suelo, autorizado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, en fecha 18 de octubre del 2007, mediante oficio No. JAMM/JSEDUE/1773/2007, en el expediente administrativo número **FL-15435/2007**, para la superficie de tres predios identificados con expedientes catastrales número 10-000-151, 10-000-920 y 10-000-921 que sumados conformaban originalmente una superficie de **527,469.12 metros cuadrados** (en el origen no se incluyó como parte del trámite de factibilidad de urbanización y fijación de lineamientos general de diseño urbano el predio identificado con el expediente catastral 10-000-350).

2.- Proyecto Urbanístico de Tipo Habitacional Unifamiliar y Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, autorizado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, bajo el expediente administrativo número **PU-17990/2009**, según oficio número JAMM/JSEDUE/1092/2009, de fecha 08-ocho de octubre del 2009-dos mil nueve, para el desarrollo de un fraccionamiento habitacional unifamiliar denominado "Los Encinos de San Agustín", para una superficie total de **544,752.62 metros cuadrados**, que correspondía a la suma de las áreas de **cuatro predios** identificados con los expedientes catastrales números 10-000-151, 10-000-920, 10-000-921 y 10-000-350, que es una superficie distinta a la originalmente autorizada en el expediente administrativo **FL-15435/2007** (en este trámite de factibilidad de urbanización y fijación de lineamientos generales de diseño urbano no se encontraba comprendido el predio identificado con el expediente catastral 10-000-350), pues en principio la superficie a desarrollar se circunscribía a la superficie resultante de la suma total de las áreas de **tres predios** identificados con expedientes catastrales número 10-000-151, 10-000-920 y 10-000-921, que ascendía a un área total de **527,469.12 metros cuadrados**.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 23



3.- Primera Autorización de Modificación Parcial del Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar denominado "Los Encinos de San Agustín" y Autorización del Proyecto de Rasantes para los Sectores Primero y Segundo bajo el expediente administrativo número **PU-21299/2011**, oficio número **AMDG/JSECU/190/2012**, de fecha 16-dieciséis de febrero del 2012-dos mil doce (aprobado por el R. Ayuntamiento en la Tercera Sesión Ordinaria celebrada en fecha 31-treinta y uno de enero del año 2012-dos mil doce), para el desarrollo Habitacional sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, denominado "Los Encinos de San Agustín Primero y Segundo Sector"; trámite en el cual, aunque se refiere solamente una superficie parcial de 452,163.13 metros cuadrados del total del área originalmente autorizada (ver factibilidad de urbanización y fijación de lineamientos de diseño urbano) para desarrollo del citado fraccionamiento, relativa a la superficie de solamente uno de los predios originalmente involucrados en la expedición de la factibilidad de dicho proyecto, identificado con el expediente catastral 10-000-151.

4.- Segunda Autorización de Modificación Parcial del Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar denominado "Los Encinos de San Agustín" y Primera Autorización de Proyecto Ejecutivo del Desarrollo Habitacional Unifamiliar Sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, denominado "Los Encinos de San Agustín Primero y Segundo Sector" respecto al inmueble con expediente catastral 10-000-151 de 452,163.13 metros cuadrados, aprobado por el R. Ayuntamiento en la Quinta Sesión Ordinaria celebrada en fecha 23-veintitres de octubre del año 2012-dos mil doce, dentro del expediente administrativo número **PE-22893/2012**, según el oficio número **AMDG/JSECU/1622/2012** de fecha 30-treinta de Octubre del año 2012-dos mil doce, quedando el plano registrado con el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS GENERAL	
- Área Total del polígono 10-000-151	452,163.13 m ²
- Área de Preservación Natural	108,109.84 m ²
- Área Neta a desarrollar	188,502.59 m ²
- Área Fuera de Aprobación	155,550.70 m ²

CUADRO DE AREAS	PRIMER SECTOR M2	SEGUNDO SECTOR M2	TOTALES
Área Neta a Desarrollar	48,054.20 m2	140,448.39	188,502.59
Área Municipal Total			
- Área Municipal dentro de Condominio Horizontal	3,977.54	11,959.33	15,936.87
- Área Municipal fuera de Condominio Horizontal	0.00 m2	15,358.36	15,358.36
Área para Infraestructura	0.00	283.88	283.88
Área Total en Condominio Horizontal	40,281.16 m2	92,983.41	133,364.57
Área de Vialidad Total			
- Área de Vialidad dentro de Condominio horizontal	10,845.19 m2	19,740.67	30,585.86
- Área de Vialidad fuera de Condominio horizontal	167.53 m2	16,851.73	17,019.26
Derecho de Paso	2,443.79 m2	5,363.17	7,806.96
Zona Federal del Arroyo San Agustín	0.00	936.39	936.39
Área Común en condominio	0.00	3,658.00	3,658.00
Área Habitacional Total	30,620.15 m2	66,296.86	96,917.01
Área Habitacional	3,627.97 m2	2,075.29	5,703.26



San Pedro Garza García

2021 — 2024

- Área Habitacional en Condominio horizontal	26,992.18 m ²	64,221.57	91,213.75
Total de Lotes Unifamiliares	2	1	3
Total de Unidades en Condominio Horizontal	38	80	118
Total de lotes para infraestructura	0	1	1
Calculo y Propuesta del Área Municipal			
Área Municipal Requerida			
17% del Área Vendible Habitacional	5,205.43 m ²	11,892.33	17,097.75
Área Municipal en Fraccionamiento Urbanización Inmediata	616.75 m ²	352.80	969.55
Área Municipal en condominio Horizontal	4,588.67 m ²	11,539.53	16,128.20
- Área Municipal en el interior del condominio horizontal (60%)	2,753.20 m ²	6,923.72	9,676.92
- Área Municipal en el exterior del condominio horizontal (40%)	1,835.47 m ²	4,615.81	6,451.28
Área Municipal en Fraccionamiento Urbanización Inmediata	616.75 m ²	352.80	969.55
TOTAL	5,205.43 M²	11,892.33	17,097.75
Área Municipal Propuesta	6,058.56 m²	12,619.90	18,678.46
Área Municipal en el interior de Condominio Horizontal	3,126.35 m ²	6,976.03	10,102.38
Área Municipal en el Exterior de Condominio Horizontal y del Fraccionamiento de Urbanización Inmediata	2,932.21 m ²	5,643.87	8,576.08
Área Municipal total Excedente	1,702.57 m²	10,914.20	12,616.77
- Área Municipal excedente en el interior del condominio horizontal	1,702.57 m ²	4,131.92	5,834.49
- Área Municipal excedente en el exterior del condominio horizontal	0.00 m ²	6,782.28	6,782.28
Total de Áreas Municipales propuestas y excedentes	7,761.13 m²	23,534.10	31,295.23

5.- Tercera Autorización de Modificación Parcial del Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar denominado "Los Encinos de San Agustín" y Autorización del Proyecto de Rasantes para el Tercer y Cuarto Sector de dicho fraccionamiento habitacional unifamiliar, tramitadas bajo el expediente administrativo número PU-22409/2012, según el oficio número EGAH/JSEDS/652/2013, de fecha 29 veintinueve de agosto del 2013-dos mil trece, para el desarrollo Habitacional sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, denominado "LOS ENCINOS DE SAN AGUSTÍN TERCER Y CUARTO SECTOR" relativa a una superficie total de 55,925.24 metros cuadrados, aprobado por el R. Ayuntamiento en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 21-veintiuno de marzo del 2013-dos mil trece, quedando el plano registrado con el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS GENERAL			
-------------------------	--	--	--

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 25



San Pedro Garza García

2021 — 2024

- Área Total del polígono	452,163.13 m ²		
- Área No Urbanizable por Causa de Preservación Natural	108,109.84 m ²		
- Zona Federal del Arroyo San Agustín	30,174.53 m ²		
- Área sectores 1 y 2	188,502.59 m ²		
- Área Neta a desarrollar	55,925.24 m ²		
- Área Fuera de Aprobación	69,450.93 m ²		
CUADRO DE AREAS SECTORES PROPUESTO	SECTOR 3	SECTOR 4	TOTAL
Área Neta a Desarrollar	21,988.03 m ²	33,714.74 m ²	55,925.24 m ²
Área Municipal Total			
- Área Municipal dentro de Condominio Horizontal	1,355.42 m ²	1,621.52 m ²	2,976.94 m ²
- Área Municipal fuera de Condominio Horizontal	905.26 m ²	1,090.48 m ²	1,995.74 m ²
Área Total en Condominio Horizontal	21,614.84 m ²	23,146.57 m ²	44,761.41 m ²
Área de Vialidad Total			
- Área de Vialidad dentro de Condominio horizontal	8,087.91 m ²	6,597.37 m ²	14,685.28 m ²
- Área de Vialidad fuera de Condominio horizontal	0.00 m ²	7,173.38 m ²	7,173.38 m ²
Área de Derecho de paso para infraestructura	238.45 m ²	651.94 m ²	890.39 m ²
Área Habitacional Total			
- Área Habitacional en Condominio horizontal	13,288.48 m ²	15,897.26 m ²	29,185.74 m ²
Total de Unidades en Condominio Horizontal	11	26	37
Calculo y Propuesta del Área Municipal			
Área Municipal Requerida			
- 17% del Área Vendible Habitacional	2,259.04 m ²	2,702.53 m ²	4,961.58 m ²
60% Área Municipal en Interior	1,355.42 m ²	1,621.52 m ²	2,976.95 m ²
40% Área Municipal en exterior	903.62 m ²	1,081.01 m ²	1,984.63 m ²
Total	2,259.04 m ²	2,702.53 m ²	4,961.58 m ²
Área Municipal total Propuesta	2,260.68 m ²	2,712.00 m ²	4,972.68 m ²
Área Municipal correspondiente a los sectores 3 y 4			
- Área Municipal en el interior del condominio horizontal	1,355.42 m ²	1,621.52 m ²	2,976.94 m ²
- Área Municipal en el exterior del condominio horizontal	905.26 m ²	1,090.48 m ²	1,995.74 m ²
Área Municipal total Excedente	373.19 m ²	0.00 m ²	373.19 m ²

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 26



- Área Municipal excedente en el interior del condominio horizontal	373.19 m ²	0.00 m ²	373.19 m ²
- Área Municipal excedente en el exterior del condominio horizontal	0.00 m ²	0.00	0.00 m ²
Total de Áreas Municipales propuestas y excedentes	2,633.87 m²	2,712.00 m²	5,345.87 m²

6.- Primera Autorización del Proyecto de Ventas para un total de 39-treinta y nueve lotes resultantes del desarrollo Habitacional sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, denominado "Los Encinos de San Agustín Primer Sector" que en este trámite se dijo estaba constituido sobre cuatro predios identificados con los expedientes catastrales 10-000-151, 10-000-433, 10-000-921 y 10-000-350, con una superficie total de 453,363.476 metros cuadrados, aprobado por el R. Ayuntamiento de este municipio en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 25-veinticinco de agosto del año 2015-dos mil quince, en el punto 10-diez del Orden del día, bajo el expediente administrativo número FAV-25632/2014, según el oficio número FJGS/JSEDS/723/2015, de fecha 01-primer de septiembre del año 2015-dos mil quince, quedando el plano del primer sector registrado con el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS GENERAL DE PRIMER SECTOR	
Superficie Total de los Encinos de san Agustín	544,391.113 m²
Área Total de Polígono 10-000-151	447,268.124 m ²
Área Total de Polígono 10-000-350	40,496.395 m ²
Área Total de Polígono 10-000-920	36,863.653 m ²
Área Total de Polígono 10-000-921	15,229.441 m ²
Área Total de Polígono 10-001-433	4,533.500 m ²
Área Fuera de Aprobación	483,060.658 m²
Área Fuera de Aprobación del Polígono 10-000-920	36,863.653 m ²
Área Fuera de Aprobación del Polígono 10-000-921	15,130.608 m ²
Área Fuera de Aprobación del Polígono 10-000-350	39,033.372 m ²
Área Fuera de Aprobación del Polígono 10-000-151	283,923.185 m ²
Área Fuera de Aprobación del Polígono 10-000-151 (Preservación Natural)	108,109.840 m ²
Área Total a Desarrollar de Primer Sector y Vialidad Pública	61,330.455 m²
Integración de Vialidad Pública (Av. Los Encinos)	10,957.787 m ²
Área de Afectación 1 para vía pública del polígono 10 000 151	2,949.721 m ²
Área de Afectación 2 para vía pública del polígono 10 000 151	1,912.710 m ²
Área de Afectación para vía pública del polígono 10 000 433	4,533.500 m ²
Área de Afectación para vía pública del polígono 10 000 921	98.833 m ²
Área de Afectación para vía pública del polígono 10 000 350	1,463.023 m ²
Otras Afectaciones Viales en la Av. San Agustín	166.500 m²
Área de Afectación vial del polígono 10 000 151 en Av. San Agustín	29.530 m ²
Área de Afectación vial del polígono 10 000 151 en Av. San Agustín	136.970 m ²
Sumatoria de Afectaciones Viales (Av. San Agustín y Vialidad Pública (Av. Los Encinos))	11,124.287 m²
Área a Desarrollar de Primer Sector (Área Neta del Primer Sector + Áreas del Sector 1 fuera del Régimen de Condominio Horizontal)	50,206.168 m²

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.



Área Neta de Primer Sector (Áreas en Condominio Horizontal + Área Municipal Interior= Polígono 1)	42,491.866 m²
Área en Condominio Horizontal	39,616.717 m²
Área Habitacional Unifamiliar Privada en Condominio Horizontal	28,078.037 m ²
Área Vial común dentro de Condominio Horizontal	10,511.707 m ²
Área de Caseta de Vigilancia común	333.957 m ²
Derecho de Paso de Servicios (Derecho de Paso 2) común	51.683 m ²
Áreas Verdes Comunes	641.333 m ²
Área Municipal Interior Condominio Horizontal (AM8 y AM10)	2,875.149 m²
Áreas del Sector 1 fuera de Régimen de Condominio Horizontal	7,714.302 m²
Área Municipal Exterior del Condominio Horizontal (AM30)	1,916.742 m ²
Área Municipal Exterior de Urbanización Inmediata (AM1 y AM31)	821.504 m ²
Área Vendible de Urbanización Inmediata (fuera de régimen de Condominio Horizontal)	4,803.260 m ²
Derecho de Paso 1	172.796 m ²
Total de Lotes Privados del Sector 1	39
Total de Lotes Habitacionales Unifamiliares Privados de Urbanización Inmediata (Fuera de Régimen)	2
Total de Lotes Habitacionales Unifamiliares Privados en Régimen de Condominio Horizontal	37
Total de superficie de lotes Privados de Sector 1	32,881.297 m²
Total de superficie de Lotes Habitacionales Unifamiliares Privados de Urbanización Inmediata (fuera de Régimen)	4,803.260 m ²
Total de superficie de Lotes Habitacionales Privados de Régimen de Condominio Horizontal	28,078.037 m ²
CALCULO Y PROPUESTA DE AREA MUNICIPAL DE PRIMER SECTOR	
Área Municipal Requerida	5,589.820 m²
Área Habitacional Privada Unifamiliar en Condominio Horizontal (28,078.037 m ²)	4,773.266 m ²
Área Habitacional Privada de Urbanización Inmediata (4,803.260 m ²)	816.554 m ²
Req. de Área Municipal en interior del condominio horizontal (60%)	2,863.960 m ²
Req. De Área Municipal en exterior del condominio horizontal (40%)	1,909.307 m ²
Req. De Área Municipal Exterior de Área de Urbanización Inmediata (100%)	816.554 m ²
Área Municipal Propuesta	
Total de Área Municipal Total Propuesta	5,613.395 m²
Área Municipal Habitacional Unifamiliar en Condominio Horizontal	4,791.891 m²
Área Municipal dentro de Condominio Horizontal AM8 y AM10 (60%)	2,875.149 m ²
Área Municipal fuera de Condominio Horizontal AM30 (40%)	1,916.742 m ²
Área Municipal Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata	821.2504 m²
Área Municipal exterior de Área de Urbanización Inmediata AM1	180.599 m ²
Área Municipal exterior de Área de Urbanización Inmediata AM31	640.905 m ²

7.- Cuarta Autorización de Modificación Parcial del Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar denominado "Los Encinos de San Agustín" y Segunda Autorización de Modificación Parcial del Proyecto de Rasantes para el Segundo Sector del Desarrollo Habitacional Sujeto al Régimen de Propiedad en

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 28



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Condominio Horizontal, denominado "Los Encinos de San Agustín Segundo Sector", para 97 lotes habitacionales unifamiliares (93 lotes sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal y 4-cuatro lotes de urbanización inmediata) para los predios ubicados al sur del fraccionamiento Colorines y al poniente de la avenida San Agustín, Sector Antigua Ex Hacienda San Agustín, San Pedro Garza García, Nuevo León identificado con los expedientes catastrales 10-000-151, 10-000-350, 10-000-920, 10-000-921 y 10-001-433 (camino de acceso), aprobado por el R. Ayuntamiento de este municipio Sesión Ordinaria celebrada en fecha 10-diez de octubre del año 2017-dos mil diecisiete; autorizaciones tramitadas bajo el expediente administrativo número NMPU-27767/2016, según el oficio número FGT/JSODU/815/2017, de fecha 19-diecinueve de octubre del año 2017-dos mil diecisiete, quedando el plano registrado con el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE SECTOR 2		
Superficie de Los Encinos de San Agustín	544,412.158	m²
Área total de Polígono 10-000-151	447,268.124	m ²
Área de Preservación ecológica	108,109.840	m ²
Superficie de Sector 1 y sus afectaciones viales en Av. San Agustín	50,372.668	m ²
Afectación vial de calle de acceso de Av. Los Encinos	4,862.431	m ²
Área vendible (aportada al Sector 2)	122,809.346	m ²
Superficie Resultante del polígono 10-000-151	161,113.839	m²
Área total de Polígono 10-000-350	40,517.447	m ²
Afectación vial de calle de acceso de Av. Los Encinos	1,463.023	m ²
Área vendible (aportada al Sector 2)	1,642.065	m ²
Superficie resultante del polígono 10-000-350	37,412.359	m²
Área total de Polígono 10-000-921 (sin afectación vial de 98.83m ²)	15,224.117	m ²
Afectación vial de calle de acceso de Av. Los Encinos	98.833	m ²
Área vendible (aportada al Sector 2)	1,356.482	m ²
Superficie resultante del polígono 10-000-921	13,768.802	m²
Área total de Polígono 10-000-920	36,868.970	m ²
Área total de Polígono 10-001-433 (camino de acceso)	4,533.500	m ²
Afectación vial de calle de acceso de Av. Los Encinos	4,533.500	m ²
Superficie resultante del polígono 10-001-433	0.000	m²
Superficie reservada para futuros sectores	249,163.970	m²
Área resultante de Polígono 10-000-151	161,113.839	m ²
Área resultante de Polígono 10-000-350	37,412.359	m ²
Área resultante de Polígono 10-000-921	13,768.802	m ²
Área del Polígono 10-000-920	36,868.970	m ²
Área de Polígono 10-001-433 (camino de acceso)	0.000	m ²

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 29



San Pedro Garza García

2021 — 2024

<i>Área Neta del Segundo Sector (No incluye el Área de Donación Municipal para futuros sectores ubicada en el parque central)</i>	136,765.680	m²
<i>Área Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata (Ver tabla de Áreas Privativas)</i>	8,412.727	m²
<i>Área Vial pública total:</i>	22,395.339	m²
<i>-Área vial pública presentada en FAV-25632-2014 (Sector 1)</i>	10,957.786	m²
<i>- Área vial pública adicional de Sector 2</i>	11,437.553	m²
AREA MUNICIPAL TOTAL:	15,059.923	m²
<i>Área Municipal Interior del Condominio Horizontal (AM12, AM13, AM14) equivalente al 43.14%</i>	5,106.369	m²
<i>Área Municipal Exterior del Condominio Horizontal (AM15, AM16 y AM17): equivalente al 56.86%</i>	6,730.402	m²
<i>Área municipal Exterior de Urbanización Inmediata (AM18) equivalente al 100%</i>	1,431.340	m²
<i>Área Municipal Exterior Excedente de Condominio Horizontal (AM26 al AM32)</i>	1,791.812	m²
Área Total en Condominio Horizontal	90,897.691	m²
<i>Área Habitacional Unifamiliar en Condominio Horizontal</i>	69,615.999	m²
<i>Área Vial común dentro del Condominio Horizontal</i>	20,170.391	m²
<i>Áreas Verdes Comunes</i>	490.875	m²
<i>Servidumbres de paso</i>	620.426	m²
Total de lotes	97	
<i>Lotes Habitacionales Unifamiliares de Urbanización Inmediata (Fuera de Condominio horizontal)</i>	4	
<i>Lotes Habitacionales Unifamiliares en Régimen de Condominio Horizontal</i>	93	
CÁLCULO Y PROPUESTA DE ÁREA MUNICIPAL		
Área Municipal Requerida (17% del Área Vendible)	13,264.883	m²
<i>Área de Urbanización Inmediata (8,412.727m²*17%)</i>	1,430.164	m²
<i>Área Habitacional Unifamiliar en Condominio Horizontal (69,615.999m²*17%)</i>	11,834.720	m²
Área Municipal Propuesta		
Área Municipal Total propuesta (Urbanización Inmediata + Condominio Horizontal)	13,268.111	m²
Área Municipal para Régimen en Condominio Horizontal	11,836.771	m²
<i>Área Municipal Interior de Condominio Horizontal AM12, AM13, AM14 (43.14%)</i>	5,106.369	m²
<i>Área Municipal Exterior de Condominio Horizontal AM15, AM16 Y AM17 (56.86%)</i>	6,730.402	m²

8.- Tercera Autorización de Modificación Parcial de Proyecto Ejecutivo del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar denominado "Los Encinos de San Agustín Segundo Sector", Autorización de Proyecto de Ventas y Asignación de Números Oficiales para el Fraccionamiento "Los Encinos de San Agustín Segundo Sector", para 97 Lotes Habitacionales Unifamiliares (93 lotes sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal y 04 lotes de urbanización inmediata), aprobado por el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, dentro del dictamen número COYDU 2018-2021/043-2020/NPE-30448/2018, en la Segunda Sesión Ordinaria del mes de Septiembre de 2020-dos mil veinte, celebrada el día 22-veintidós de septiembre de dicha anualidad (quedando condicionado a que se cumpliera con los lineamientos y obligaciones establecidos en la

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 30



mencionada resolución administrativa), mismo dictamen que se encuentra complementado por el dictamen número COYDU 2018-2021/028/2021, aprobado en la Segunda Sesión Ordinaria del mes de julio de 2021-dos mil veintiuno, celebrada el día 27-veintisiete de julio de dicha anualidad; cuyo acuerdo fue autorizado bajo el expediente administrativo número NPE-30448/2018, oficio número JAFG-DJSODU-CJTL-3023/2021 de fecha 20-veinte de agosto del 2021-dos mil veintiuno, quedando el plano registrado con el siguiente cuadro de áreas:

ÁREA VENDIBLE DENTRO DE CONDOMINIO DE SECTOR 2						
MANZANA	NO. LOTE	SERVIDUMBRE DE USO	SUPERFICIE TOTAL	PROINDIVISO	AREA DE INDIVISO	TOTAL
M62	1	219.888	1,067.424	1.5333%	325.5349	1,392.9589
	2	252.015	1,063.371	1.5275%	324.2989	1,387.6699
	3	228.11	1,308.762	1.8800%	399.1364	1,707.8984
M5	1	0	657.790	0.9449%	200.6078	858.3978
	2	0	627.850	0.9019%	191.4770	819.3270
	3	0	594.924	0.8546%	181.4354	776.3594
	4	0	530.383	0.7619%	161.7522	692.1352
	5	0	540.023	0.7757%	164.6921	704.7151
	6	0	549.380	0.7892%	167.5458	716.9258
	7	0	559.311	0.8034%	170.5745	729.8855
	8	0	563.998	0.8102%	172.0039	736.0019
	9	0	565.730	0.8126%	172.5321	738.2621
	10	126.749	686.243	0.9858%	209.2852	895.5282
	11	63.913	578.231	0.8306%	176.3445	754.5755
	12	65.266	570.912	0.8201%	174.1124	745.0244
	13	63.924	569.563	0.8181%	173.7010	743.2640
	14	61.485	567.374	0.8150%	173.0334	740.4074
	15	61.795	563.929	0.8101%	171.9828	735.9118
	16	62.787	566.886	0.8143%	172.8846	739.7706
	17	63.808	567.184	0.8147%	172.9755	740.1595
	18	67.179	567.466	0.8151%	173.0615	740.5275
M6	1	177.915	849.713	1.2206%	259.1391	1,108.8521
	2	0	589.530	0.8468%	179.7904	769.3204
	3	0	590.826	0.8487%	180.1857	771.0117
	4	0	583.047	0.8375%	177.8133	760.8603
	5	0	547.168	0.7860%	166.8712	714.0392

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 31



San Pedro Garza García

2021 — 2024

	6	0	545.093	0.7830%	166.2384	711.3314
	7	0	544.264	0.7818%	165.9855	710.2495
	8	0	545.230	0.7832%	166.2801	711.5101
	9	0	519.701	0.7465%	158.4945	678.1955
	10	0	607.104	0.8721%	185.1500	792.2540
M7	1	0	668.068	0.9596%	203.7423	871.8103
	2	0	579.959	0.8331%	176.8715	756.8305
	3	0	577.148	0.8290%	176.0142	753.1622
	4	0	577.895	0.8301%	176.2421	754.1371
	5	0	653.246	0.9384%	199.2220	852.4680
	6	0	594.526	0.8540%	181.3141	775.8401
	7	0	593.766	0.8529%	181.0823	774.8483
	8	0	677.096	0.9726%	206.4956	883.5916
	9	0	752.214	1.0805%	229.4046	981.6186
	10	95.905	714.199	1.0259%	217.8110	932.0100
	11	79.716	705.946	1.0141%	215.2941	921.2401
	12	64.319	734.717	1.0554%	224.0685	958.7855
	13	45.564	829.723	1.1919%	253.0427	1,082.7657
	14	46.328	817.575	1.1744%	249.3379	1,066.9129
	15	46.461	763.119	1.0962%	232.7303	995.8493
	16	45.956	675.787	0.9707%	206.0964	881.8834
	17	71.92	688.993	0.9897%	210.1239	899.1169
	18	72.115	652.584	0.9374%	199.0202	851.6042
	19	72.044	647.334	0.9299%	197.4190	844.7530
	20	71.972	684.399	0.9831%	208.7229	893.1219
	21	79.492	1,267.810	1.8211%	386.6471	1,654.4571
	22	0	1,113.718	1.5998%	339.6533	1,453.3713
	23	243.325	1,121.949	1.6116%	342.1636	1,464.1126
	24	95.644	657.104	0.9439%	200.3986	857.5026
	25	109.145	702.775	1.0095%	214.3270	917.1020
	26	109.23	703.511	1.0106%	214.5515	918.0625
	27	109.029	703.203	1.0101%	214.4576	917.6606
	28	109.097	702.896	1.0097%	214.3639	917.2599
	29	109.006	703.504	1.0105%	214.5494	918.0534
	30	108.946	703.935	1.0112%	214.6808	918.6158
	31	108.855	702.511	1.0091%	214.2465	916.7575

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 32



San Pedro Garza García

2021 — 2024

	32	0	907.337	1.3033%	276.7128	1,184.0498
	33	292.327	968.313	1.3909%	295.3088	1,263.6218
M8	1	287.28	914.167	1.3132%	278.7958	1,192.9628
	2	89.7	702.454	1.0090%	214.2291	916.6831
	3	94.196	811.627	1.1659%	247.5239	1,059.1509
	4	95.168	932.305	1.3392%	284.3274	1,216.6324
	5	95.077	972.350	1.3967%	296.5400	1,268.8900
	6	95.221	926.233	1.3305%	282.4756	1,208.7086
	7	102.799	871.468	1.2518%	265.7737	1,137.2417
	8	102.26	870.164	1.2499%	265.3761	1,135.5401
	9	109.816	977.011	1.4034%	297.9615	1,274.9725
	10	112.647	1,066.927	1.5326%	325.3834	1,392.3104
	11	0	1,005.238	1.4440%	306.5699	1,311.8079
	12	0	995.562	1.4301%	303.6190	1,299.1810
	13	0	875.856	1.2581%	267.1120	1,142.9680
	14	0	894.504	1.2849%	272.7991	1,167.3031
	15	0	797.347	1.1454%	243.1689	1,040.5159
	16	0	799.486	1.1484%	243.8212	1,043.3072
	17	0	758.702	1.0898%	231.3832	990.0852
	18	0	695.378	0.9989%	212.0711	907.4491
	19	0	604.191	0.8679%	184.2616	788.4526
	20	126.721	612.440	0.8797%	186.7773	799.2173
M9	1	0	940.612	1.3511%	286.8608	1,227.4728
	2	0	991.599	1.4244%	302.4104	1,294.0094
	3	0	1,008.129	1.4481%	307.4516	1,315.5806
	4	0	1,056.306	1.5173%	322.1442	1,378.4502
	5	0	1,018.175	1.4626%	310.5153	1,328.6903
	6	0	931.783	1.3385%	284.1682	1,215.9512
M10	1	0	749.208	1.0762%	228.4878	977.6958
	2	0	739.125	1.0617%	225.4128	964.5378
	3	0	762.382	1.0951%	232.5055	994.8875
TOTAL	93	5,012.115	69,615.999	100.0000%	21,230.963	90,846.9620

Cuadro de áreas	Superficie
Área Neta a desarrollar	123,250.246 m ²
Área de Urbanización Inmediata	8,409.081 m ²
Área de Afectación Vial a ceder	10,185.305 m ²

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
15 febrero 2022.

- 33



<i>Área Municipal</i>	13,808.898 m ²
C. Municipal Interior 42.82%	5,106.369 m ²
D. Municipal Exterior 57.18 %	6,819.670 m ²
<i>Área Municipal de Urbanización Inmediata</i>	1,450.396 m ²
<i>Área Total en Condominio Horizontal</i>	90,846.962 m ²
<i>Área Vial Común</i>	20,119.662 m ²
<i>Áreas verdes comunes</i>	490.875 m ²
<i>Servidumbres de paso</i>	620.426 m ²
<i>Área vendible Privativa</i>	69,615.999 m ²
<i>Lotes Habitacionales Unifamiliares</i>	93- noventa y tres
<i>Lotes habitacionales de Urbanización Inmediata</i>	4- cuatro

LOTES DE AREA VENDIBLE DE URBANIZACIÓN INMEDIATA		
MANZANA	LOTE	SUPERFICIE TOTAL (m2)
M5	19	1,017.799
	20	2,524.768
M11	1	1,697.177
M12	1	3,169.337
SUBTOTAL	4 LOTES	8,409.081 m2

9.- Oficio número JAFG/SODU/1064/2021 de fecha 07 de mayo del 2021 mediante el cual le fue notificado en fecha 23 de noviembre del 2021 a la C. Zaira Eloisa Martínez Ochoa en su carácter de empleada y recepcionista del domicilio señalado por los promoventes para oír y recibir notificaciones, el acuerdo de preventiva y requerimiento de documentación faltantes y correcciones del expediente administrativo número NMPU-32594/2021.

10.- Dicha preventiva y requerimiento fue contestado parcialmente mediante escrito libre recibidos en esta Secretaría en fecha 21 de enero del 2022, con el número de folio 111, el cual fue presentado por el C. Javier Rodríguez Malpica en su carácter de representante legal, a través del cual allegó un plano del proyecto urbanístico a través del cual se da respuesta a la preventiva mencionada en el párrafo que antecede en el presente dictamen.

III.- ANÁLISIS DE LOS ANTECEDENTES DEL PREDIO Y DEL PROCESO TÉCNICO LEGAL SEGUIDO RESPECTO AL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENOMINADO "LOS ENCINOS DE SAN AGUSTÍN":

Como se advierte de la revisión y análisis de los antecedentes y dictámenes urbanísticos antes mencionados del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar denominado "Los Encinos de San Agustín" (parcialmente constituido bajo el régimen de propiedad en condominio de tipo horizontal), derivados o contenidos en los expedientes administrativos FL-15435/2007, PU-17990/2009, PU-21299/2011, PE-22893/2012, PU-22409/2012, FAV-25632/2014, NMPU-27767/2016 y NPE-30448/2018, incluidos los planos autorizados que obran en cada uno de tales expedientes, se puede advertir la existencia de diversas inconsistencias en el proceso que se ha seguido en

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

torno a las distintas etapas de autorización para el desarrollo y ejecución del proyecto de fraccionamiento y urbanización conocido como "Los Encinos de San Agustín", que vistas en su conjunto constituyeron la inobservancia y el quebrantamiento de los principios de unidad y coherencia que rige el proceso técnico, económico y legal de urbanización y fraccionamiento del suelo; mismas que requieren ser explicadas como antecedentes del presente trámite con el propósito de establecer las condiciones de hecho y de derecho en que se emite el presente dictamen técnico, respecto al presente trámite de autorización de Modificación del Proyecto Urbanístico para el Fraccionamiento "Los Encinos de San Agustín".

Lo anterior debido a que a raíz de las referidas inconsistencias se vino acarreado una serie de distintas problemáticas que no fueron atendidas sino apenas hasta que fue dictaminado y resuelto el trámite de autorización seguido bajo el expediente administrativo NPE-30448/2018, del proyecto ejecutivo y ventas del segundo sector del mencionado fraccionamiento habitacional unifamiliar.

Por tanto, se torna necesario subsanar o regularizar el mencionado proceso técnico, económico y legal para que en las subsecuentes etapas del referido proceso de urbanización y fraccionamiento del suelo, así como de la celebración de operaciones de transmisión de la propiedad de los lotes resultantes de la ejecución de dicho proyecto en sus distintas etapas y entrega-recepción de las obras de urbanización y prestación de servicios por parte de las autoridades municipales.

En cuanto a la identificación y enumeración de las inconsistencias técnicas y legales referidas en los párrafos que anteceden, téngase en este lugar por reproducidos los apartados relativos a dicha temática del dictamen número COYDU 2018-2021/043-2020/NPE-30448/2018 de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, relativo al trámite bajo el expediente administrativo número NPE-30448/2018, aprobado por el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la Segunda Sesión Ordinaria del mes de Septiembre de 2020-dos mil veinte, celebrada el día 22-veintidós de septiembre de dicha anualidad (en el cual se estableció que la aprobación de dicho dictamen quedaba condicionada a que se cumpliera con los lineamientos y obligaciones establecidos en la mencionada resolución administrativa); mismo dictamen que se encuentra complementado por el diverso dictamen número COYDU 2018-2021/028/2021, aprobado en la Segunda Sesión Ordinaria del mes de julio de 2021-dos mil veintiuno, celebrada el día 27-veintisiete de julio de dicha anualidad; con motivo de lo cual fue expedido el acuerdo administrativo autorizado bajo el oficio número JAFG-DJSODU-CJTL-3023/2021, de fecha 20-veinte de agosto del 2021-dos mil veintiuno.

Asimismo, respecto a la necesidad de subsanar o regularizar el proceso técnico, económico y legal iniciado para urbanizar y desarrollar el suelo a que se refiere el proyecto habitacional unifamiliar denominado "Los Encinos de San Agustín", debe tenerse en cuenta el acuerdo administrativo de fecha 13-trece de mayo de 2021-dos mil veintiuno, contenido en el oficio número JAFG/DJSODU/CJTL/1629/2021, dictado dentro del expediente administrativo NMPU/32594/2021, así como el acuerdo de fecha 18-dieciocho de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, contenido en el oficio número JAFG/DJSODU/CNT/4280/2021, relativa a la respuesta recaída a la petición formulada mediante escrito presentado en fecha 28-veintiocho de octubre de 2021-dos mil veintiuno, identificado con el número de folio 2213; de donde se desprende que el presente trámite seguido bajo el expediente administrativo NMPU-32594/2021, constituye el procedimiento seguido para subsanar dicho proceso y cumplir con las condicionantes establecidas en la resolución del expediente administrativo número NPE-30448/2018, según se desprende del acuerdo administrativo autorizado bajo el oficio número JAFG-DJSODU-CJTL-3023/2021, de fecha 20-veinte de agosto del 2021-dos mil veintiuno.

De ahí que resulte de suma importancia no perder de vista que en el oficio número JAFG/SODU/1064/2021, que contiene el acuerdo de fecha 07 siete de mayo del 2021 dos mil veintiuno, mediante el cual le fue notificado a los interesados el 23 veintitrés de noviembre del 2021 dos mil veintiuno, el acuerdo de preventiva y requerimiento de documentación faltantes y correcciones del expediente administrativo número NMPU-32594/2021.

En ese orden de ideas, es importante mencionar que según los artículos 218, 219, 223, fracciones III y IV, 224 y 226 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que es la legislación aplicable al presente asunto conforme al Artículo Octavo de los Transitorios de

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 35



la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete (por haber sido expedida la factibilidad de urbanización con anterioridad a la entrada en vigor de este último ordenamiento), revelan que el proceso técnico-legal para la autorización y ejecución de las obras de urbanización tendientes al fraccionamiento del suelo y la venta de los lotes resultantes se rige bajo el principio de unidad y de coherencia técnica y jurídica, en tanto que cada una de las etapas subsecuentes de dicho proceso deben coincidir con la autorización previa que constituye su antecedente inmediato.

Asimismo, aunque la ejecución de un proyecto de fraccionamiento pueda ejecutarse por etapas o sectores, es claro que el otorgamiento de su factibilidad, la expedición de los lineamientos generales de diseño urbano y la aprobación del proyecto urbanístico elaborado con base en las prescripciones contenidas en el acuerdo de factibilidad y en los lineamientos generales de diseño urbano (que contienen los cuadros de áreas), deben guardar congruencia con la etapa de realización de las obras de urbanización, con la etapa de celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad, con la etapa de expedición de la constancia de terminación de obras y la entrega de las obras de urbanización a las autoridades correspondientes.

En ese orden de ideas, es claro que ante las inconsistencias técnicas y legales enumeradas en la resolución del expediente administrativo número NPE-30448/2018, respecto de las distintas etapas que se han verificado respecto al proceso técnico-legal de autorización y ejecución del proyecto del fraccionamiento denominado "Los Encinos de San Agustín", en el presente caso se tornaba necesario que los interesados procedieran a la regularización de las inconsistencias técnicas y legales que se han podido advertir en cuanto al plano o conjunto de planos de dicho fraccionamiento, dentro de los trámites autorizados que constituyen los antecedentes urbanísticos de la acción que nos ocupa, es decir, que se sigan dentro del presente expediente administrativo NMPU-32594/2021.

Lo anterior a efecto de que a través de dicha regularización se subsanen los defectos que al final pueden llegar a representar una problemática social dado el cúmulo de inconsistencias advertidas en el proceso técnico-legal seguido respecto del mencionado fraccionamiento, y a fin de que a través de dicha regularización se cumpla con la obligación de dar solución al trazo y anchura de las vías públicas requeridas para la integración del fraccionamiento con las áreas urbanas o urbanizadas adyacentes; el trazo y ubicación de los lotes con sus dimensiones y superficies, la ubicación de las áreas necesarias para la infraestructura urbana, la ubicación de las áreas de cesión al municipio en forma de plazas, parques o jardines, con sus dimensiones y superficies, etcétera, en cuanto a la diseño integral del fraccionamiento denominado "Los Encinos de San Agustín".

IV.- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, toda vez que se trata de un fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Octavo de los Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, y demás disposiciones legales aplicables, por lo que los solicitantes, en cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 223 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado vigente al momento de la autorización del Proyecto Urbanístico, en correlación con el artículo 264 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León; y artículo 383 (antes 402) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, anexa la siguiente documentación:

a).- Solicitud correspondiente en formato y escrito abierto, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 223, fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado; en correlación con el artículo 264, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 36



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Territorial y de Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y a los artículos 295 y 383 inciso a) (antes 318 y 402), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

b).- Los solicitantes acreditan la propiedad de los inmuebles con las documentales siguientes:

1.- Escritura pública número 5,746-cinco mil setecientos cuarenta y seis de fecha 10-diez de octubre del año 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Treviño Lozano, titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco, en ejercicio en el municipio de Monterrey, N. L. relativa a la protocolización de las operaciones de inventario y avalúo, cuentas de administración, partición y adjudicación en la sucesión testamentaria del señor Rodolfo González Garza, declarando como única heredera universal y albacea a la Sra. Lydia Sada Treviño de González, y como legatarios a los señores Tomas Roberto González Sada y Pablo Ernesto González Sada y en la que se describen la partida No. 4 predio con expediente catastral No. 10-000-151 con superficie de 46 hectáreas 9,618.86 metros cuadrados, adjudicado un 50% a favor de Tomas Roberto González Sada, un 13.10% a favor de favor de Pablo Ernesto González Sada y un 36.89% a favor de Lydia Sada Treviño de González, así como la Partida número 2-dos con superficie de 1 hectárea 1,291.23 metros cuadrados a favor de la C. Lydia Sada Treviño de González identificado con el expediente catastral número 10-000-921, y la partida número 3-tres con superficie de 39,646.33 metros cuadrados a favor del C. Tomas Roberto González Sada identificado con el expediente catastral 10-000-920; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 1745, volumen 84, libro 37, Sección Propiedad, Unidad Garza García, en fecha 18 de Diciembre del 2001. Posteriormente la C. Lydia Sada Treviño de González transfiere a título de donación pura y gratuita al C. Pablo Ernesto González Sada el 36.89% del predio antes descrito, según escritura pública No. 25,543 de fecha 23 de Junio del 2003, pasada ante la fe del Licenciado Cruz Cantú Garza, titular de la Notaría Pública No. 64, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 1345, volumen 90, libro 24, sección propiedad, unidad Garza García, en fecha 13 de Agosto del 2003; posteriormente el polígono con superficie de 39,646.33 metros cuadrados a favor del C. Tomas Roberto González Sada identificado con el expediente catastral 10-000-920 fue objeto de una Rectificación de Medidas para resultar una superficie de 36,863.65 metros cuadrados, quedando inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el No. 211, volumen 60, libro 5, sección Auxiliar, unidad Garza García, en fecha 11 de marzo del 2009.

Mediante la documental pública número 18,932-dieciocho mil novecientos treinta y dos, de fecha 10-diez de mayo del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaría pública número 3-tres, se llevó a cabo la Tramitación Extra-judicial de la Testamentaria a Bienes del señor Pablo Ernesto González Sada, mediante la cual se reconocen como únicos y universales herederos por partes iguales a la Licenciada Irma González Botello, Licenciada Lucía González Botello y el señor Pablo Ernesto González Botello, quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2621-dos mil seiscientos veintiún, volumen 129-ciento veintinueve, libro 105-ciento cinco, sección IV-cuarta, Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 31-treinta y uno de julio del 2012-dos mil doce. Además, mediante la Documental Pública número 17,950-dieciséis mil novecientos cincuenta, de fecha 8-ocho de agosto del año 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaría Pública número 3-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado, la señora Irma González Botello y la señorita Lucía González Botello, en su carácter de Albaceas Mancomunadas en la Sucesión Testamentaria a Bienes del señor Pablo Ernesto González Sada, designan como mandatario general entre otros al señor ingeniero Tomas Roberto González Sada, quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 2767-dos mil setecientos sesenta y siete, volumen 129-ciento veintinueve, libro 111-ciento once, sección IV-cuarta, Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 13-trece de agosto del 2012-dos mil doce.

En fecha 10-diez de mayo del año 2013-dos mil trece mediante la documental pública número 18,932-dieciocho mil novecientos treinta y dos, ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaría Pública número 3-tres, se Protocolizo a favor de la señora Irma González Botello, la señorita Lucía González Botello y el señor Pablo Ernesto González Botello, el 50% del Inmueble con superficie total de 45 hectáreas 2,163.13 metros cuadrados, formado por el lote número 1-uno con superficie de 44-cuarenta y cuatro hectáreas, 7629.63 metros cuadrados y camino de acceso de 4,533.50 metros cuadrados; quedando inscrito en el Instituto Registral y

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 37



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 803-ochocientos tres, Volumen 119-ciento diecinueve, libro 33-treinta y tres, Sección I-primera Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 22-veintidos de mayo del año 2013-dos mil trece. Posteriormente, mediante Escritura Pública número 13,267-trece mil doscientos sesenta y siete de fecha 30-treinta de agosto del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, titular de la Notaría Pública número 130-ciento treinta, en ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de derechos de Copropiedad sobre inmueble y de promesa de División Parcial de Copropiedad, mediante la cual las sociedades denominadas "SAINTE MARTHE", Sociedad Anónima de Capital Variable y "ULTIMAGUA DESARROLLO INMOBILIARIO" Sociedad Anónima de Capital Variable, compran en conjunto y por partes iguales el 54.34%, es decir, cada una de ellas el 27.17% de los derechos de copropiedad sobre el inmueble referido, conservando para sí el Ingeniero Tomas Roberto González Sada el 22.83% de los derechos de copropiedad del inmueble, asimismo, la Licenciada Irma González Botello, Licenciada Lucía González Botello y el señor Pablo Ernesto González Botello, conservan para sí en conjunto el 22.83% de los derechos de copropiedad del inmueble, quedando inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1742-mil setecientos cuarenta y dos, Volumen 119, Libro 70-setenta, Sección propiedad, Unidad Garza García, en fecha 15-quince de octubre del año 2013-dos mil trece.

Los copropietarios "SAINTE MARTHE", Sociedad Anónima de Capital Variable, "ULTIMAGUA DESARROLLO INMOBILIARIO" Sociedad Anónima de Capital Variable, Ingeniero Tomas Roberto González Sada, la Licenciada Irma González Botello, Licenciada Lucía González Botello y el señor Pablo Ernesto González Botello, solicitaron la Rectificación de Medidas y colindancias del lote número 1-uno, identificado con expediente catastral número 10-000-151, resultando del Levantamiento Topográfico del Polígono elaborado por el arquitecto Javier Rodríguez Malpica Coll con Cédula Profesional número 556993, resultando con una superficie de 447,268.12 metros cuadrados, quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 1010-mil diez, volumen 70-setenta, libro 21-veintiuno, sección auxiliares, Unidad Garza García, de fecha 07-siete de agosto del 2014-dos mil catorce.

2.- En fecha 10-diez de mayo del año 2013-dos mil trece mediante la documental pública número 18,931-dieciocho mil novecientos treinta y uno, ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaría Pública número 3-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado, se Protocolizo a favor de la señora Irma González Botello, la señorita Lucía González Botello, el señor Pablo Ernesto González Botello y la señora Irma María Botello Sánchez, la HIJUELA que les corresponde sobre los bienes que integran el caudal hereditario, entre otros la PARTIDA DECIMA que consiste en lote de terreno rustico ubicado en San Agustín con superficie total de 40,496.39 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 10 000 350, quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 801-ochocientos uno, Volumen 119-ciento diecinueve, libro 33-treinta y tres, Sección I-primera Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 22-veintidos de mayo del año 2013-dos mil trece.

3.- En fecha 14-catorce de septiembre de 1987 mediante la documental pública número 31,997- treinta y un mil novecientos noventa y siete, ante la fe del Licenciado Rafael Muñoz Hernández, Notario Público Suplente de la Notaría Pública número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado, se celebró Contrato de Donación Pura de los señores Rodolfo González Garza y Lydia Sada de González a favor de Pablo Ernesto González Sada respecto del inmueble con superficie total de 39,705.34 metros cuadrados identificado con el expediente catastral 10 000 350, quedando inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el número 2139-dos mil ciento treinta y nueve, Volumen 49-cuarenta y nueve, libro 43-cuarenta y tres, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 07-siete de octubre del año 1987-mil novecientos ochenta y siete.

Posteriormente, se llevó a cabo la Acreditación de Medidas para resultar ahora con una superficie de 40,496.39 metros cuadrados, quedando inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el número 214-doscientos catorce, Volumen 60-sesenta, libro 5-cinco, Sección Auxiliar, Unidad Garza García, de fecha 12-doce de marzo del año 2009-dos mil nueve. Además, dicho polígono quedo registrado a favor de la C. Irma María Botello Sánchez, según consta en la documental pública número 18931, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaría Pública número 3-tres, con

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 38



San Pedro Garza García

2021 — 2024

ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado, quedando inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León bajo el número 801-ochocientos uno, Volumen 119-ciento diecinueve, libro 33-treinta y tres, Sección I-primeras Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 22-veintidos de mayo del año 2013-dos mil trece.

Las anteriores documentales, las presentan los solicitantes en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 295 (antes 318), inciso b) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

e).- Presentó copia simple del acuerdo de Factibilidad y Lineamientos Generales, para fraccionamiento otorgada en fecha 18 de octubre del 2007, mediante oficio No. JAMM/JSEDUE/1773/2007, expediente administrativo No. FL-15435/2007, para los predios identificados con expedientes catastrales No. 10-000-151, 10-000-920, 10-000-921 y 10-000-350 que formaban originalmente una superficie de 527,469.12 metros cuadrados, y que ahora con la rectificación de medidas presenta un superficie total de 544,752.62 metros cuadrados, además, presenta copia de plano y acuerdo de Proyecto Urbanístico de tipo habitacional unifamiliar y régimen de propiedad en condominio horizontal autorizado bajo el expediente administrativo número PU-17990/2009, oficio número JAMM/JSEDUE/1092/2009 de fecha 8-ocho de Octubre del 2009-dos mil nueve, para el desarrollo Habitacional denominado "Los Encinos de San Agustín" en una superficie total de 544,752.62 metros cuadrados, que correspondía a los expedientes catastrales números 10-000-151, 10-000-920, 10-000-921, y 10-000-350. Los anteriores documentos los presentan los solicitantes en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 223, fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado vigente al momento de la autorización del Proyecto Urbanístico, en correlación con los artículos 264, fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículo 295 (antes 318), fracción I, inciso e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

d).- Además, presentó las 6-seis copias de Modificación del Proyecto Urbanístico con su archivo electrónico en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 223, fracción III de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado vigente al momento de la autorización del Proyecto Urbanístico, en correlación con los artículos 264, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículo 383, (antes 402) inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

e).- Los solicitantes presentan copia de recibos de pago, emitidos por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García Nuevo León, al corriente en el pago de las contribuciones por concepto de impuesto predial del año 2016, correspondiente a los expedientes catastrales 10 000 151, 10 001 433, 10 000 350, 10 000 920 y 10 000 921; en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 223, fracción VI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado vigente al momento de la autorización del Proyecto Urbanístico, en correlación con los 264, fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 295 (antes 318), fracción I, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

f).- Los CC. Tomas Roberto González Sada, así como los C.C. Pablo Ernesto, Lucía e Irma todos de apellido González Botello, así como los C.C. Raúl Ernesto Puente Cutiño, Administrador Único de la persona Moral Sainte Marthe S.A. de C.V. y David Guillermo Zambrano Villarreal, Administrador Único de la persona moral denominada Ultimagua Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V.; otorgaron cada uno de ellos un poder especial a favor del C. Javier Rodríguez Malpica Coll, según consta en carta poder de fecha 01-primeros de octubre del 2013-dos mil trece, ratificada ante la fe del titular de la Notaría Pública número 3-tres, Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, respecto al expediente catastral 10 000 151; asimismo, presenta carta poder especial a favor del C. Javier Rodríguez Malpica Coll, otorgada por la C. Irma María Botello Sánchez, según consta en carta poder de fecha 12-dos de octubre del 2015-dos mil quince, ratificada ante la fe del titular de la Notaría Pública número 3-tres, Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, respecto al expediente catastral 10 000 350; además, presenta carta poder especial a favor del C. Javier Rodríguez Malpica Coll, otorgada por el C. Tomas Roberto González Sada, según consta en carta poder de fecha 06-seis de agosto del 2012-dos mil doce, ratificada ante la fe del titular de

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 39



la Notaría Pública número 3-tres, Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, respecto al expediente catastral 10 000 920; y presenta carta poder especial a favor del C. Javier Rodríguez Malpica Coll, otorgada por los C.C. Pablo Ernesto, Lucía e Irma todos de apellido González Botello, según consta en carta poder de fecha 12-doce de octubre del 2015-dos mil quince, ratificada ante la fe del titular de la Notaría Pública número 3-tres, Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, respecto al expediente catastral 10 000 921. Lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 223, fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado vigente al momento de la autorización del Proyecto Urbanístico, en correlación con los artículos 249, fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 318, inciso g), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

g).- Los solicitantes presentan plano topográfico señalando escurrimientos pluviales y arborización, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 383 (antes 402), inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

h).- Los solicitantes presentan Estudio Hidrológico considerando la cuenca hidráulica incluyendo la propuesta conceptual para el manejo de las aguas pluviales en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 383 (antes 402), inciso g), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

i).- Presentan plano donde se identifica la localización del lote o predio, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 295 (antes 318), fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

j).- Se anexa copia simple del Acta Constitutiva de las personas morales denominadas Ultimagua Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V. y Sainte Marthe S.A. de C.V., así como copia de las identificaciones de los representantes legales de ambas sociedades, así como copia de las identificaciones de los demás copropietarios y apoderado de los mismos; lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 295 (antes 318), fracción I, incisos c), y d), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

V.- CARACTERISTICAS FISICAS DEL PREDIO

El fraccionamiento denominado "Los Encinos de San Agustín", se ubica colindante al norte con el límite del fraccionamiento Los Colorines y al oriente con la avenida el trazo de la Avenida San Agustín por donde tiene acceso y se contempla la integración de la zona con la Avenida Gómez Morín y el Sector de Joya del Venado; al sur colinda con lotes propiedad privada y al poniente con el Área de Preservación Natural del fraccionamiento.

La configuración topográfica del terreno muestra pendiente general descendente en la dirección poniente a oriente, en el resto del predio en las regiones adyacentes al principal afluente del arroyo San Agustín que cruza al terreno en su porción sur, existe un lomerío al centro que divide al terreno en dos partes, norte y sur, que forma el parteaguas de los arroyos que cruzan al predio, como se señaló en los numerales 6 y 8, del apartado II-Segundo, "ANTECEDENTES", ya cuenta con aprobación de proyecto ejecutivo y ventas de los sectores primero y segundo, motivo por el cual las obras de urbanización ya se encuentran realizadas en su mayoría, siendo estas las tomas domiciliarias de los servicios de agua potable, descargas de drenaje sanitario, red de energía eléctrica, registros domiciliarios de tipo subterráneo, transformadores y seccionadores, la red de gas natural, las luminarias de las calles, los registros del alumbrado interno, las instalaciones de canalización de las redes de comunicación de telefonía, y redes de seguridad. Los pavimentos, cordones y banquetas se encuentran terminadas al 100% en los sectores 1 y 2, la arborización de andadores y camellones también está terminada al 100%. Los parques cuentan con césped, sistema de riego y quiosco, el señalamiento vial aún no se instala y la infraestructura de drenaje pluvia interna y externa está concluida, incluyendo su descarga al Arroyo San Agustín, así mismo en los sectores 5, 6 y 7 ya existen 4 casas habitación.



VI.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN FACTIBILIDAD DE URBANIZACIÓN, LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO Y DEL PROYECTO URBANÍSTICO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL UNIFAMILIAR SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE TIPO HORIZONTAL:

Las solicitudes de autorización de Modificación de Factibilidad de Urbanización, Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Modificación del Proyecto Urbanístico propuesto por el solicitante comprende modificar lo aprobado previamente en los trámites de autorización seguidos bajo los expedientes administrativos **FL-15435/2007** (únicamente en cuanto a la inclusión de la superficie total de terreno) y **PU-17990/2009**, oficio número **JAMM/JSEDUE/1092/2009** de fecha 08-ocho de octubre del 2009-dos mil nueve, para el desarrollo habitacional unifamiliar denominado "Los Encinos de San Agustín" para una superficie total de **544,752.62 metros cuadrados**, que correspondía a la suma de las áreas de **cuatro predios** identificados con los expedientes catastrales números **10-000-151, 10-000-920, 10-000-921, 10-000-350** y un camino de acceso

Como se dijo anteriormente, es claro que el inicio, trámite y resolución del procedimiento de autorización obedece y tiene su origen en las inconsistencias técnicas y legales detectadas en la resolución del expediente administrativo número **NPE-30448/2018**, respecto de las distintas etapas que se han verificado respecto al proceso técnico-legal de autorización y ejecución del proyecto del fraccionamiento denominado "Los Encinos de San Agustín".

También es claro que ante tales inconsistencias en el presente caso se tornaba necesario que los interesados procedieran a subsanar o regularizar dichas inconsistencias técnicas y legales en cuanto al plano o conjunto de planos de dicho fraccionamiento y sus correspondientes resoluciones de autorización, dentro de los trámites autorizados que constituyen los antecedentes urbanísticos de la acción que nos ocupa, es decir, que se siguen dentro del presente expediente administrativo **NMPU-32594/2021**.

Lo anterior a efecto de que a través de dicha regularización se subsanen los defectos que representan una problemática social dado el cúmulo de inconsistencias advertidas en el proceso técnico-legal seguido respecto del mencionado fraccionamiento; es decir, el origen del presente trámite es que se cumpla con la obligación de dar solución al trazo y anchura de las vías públicas requeridas para la integración del fraccionamiento con las áreas urbanas o urbanizadas adyacentes; el trazo y ubicación de los lotes con sus dimensiones y superficies, la ubicación de las áreas necesarias para la infraestructura urbana, la ubicación de las áreas de cesión al municipio en forma de plazas, parques o jardines, con sus dimensiones y superficies, etcétera, en cuanto a la diseño integral del fraccionamiento denominado "Los Encinos de San Agustín".



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Esto representa un caso sui generis debido a que los sectores 1 y 2 del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar sometido parcialmente el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "Los Encinos de San Agustín", ya cuentan con la aprobación correspondiente a su etapa de ventas (la autorización de ventas del segundo sector se encuentra condicionada al resolución favorable del presente trámite de regularización), lo que hace que en lo referente a estos sectores, la regularización que nos ocupa se circunscribe a integrar y dar coherencia a dichos sectores en el proyecto urbanístico general que debe regir todas y cada una de las subsecuentes etapas de cada una de las etapas en que se pretende desarrollar dicho fraccionamiento, para que no quedaran como partes aisladas o desvinculadas de los antecedentes urbanísticos que rigen el proceso general de urbanización y fraccionamiento del suelo, como parte de un todo al que pertenecen.

Así mismo el trámite que nos ocupa implica modificar lo aprobado en el Tercer y Cuarto Sector bajo el expediente administrativo número PU-22409/2012, mediante el oficio número EGAH/JSEDS/652/2013, de fecha 29 de agosto del 2013-dos mil trece, relativa al trámite de Modificación de Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes para una superficie total de 55,925.24 metros cuadrados, aprobado por el R. Ayuntamiento en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 21-veintiuno de marzo del 2013-dos mil trece.

Obviamente, para lo anterior se integra al proceso de urbanización y fraccionamiento del suelo del proyecto denominado "Los Encinos de San Agustín" el predio con expediente administrativo 10-000-350, tal y como se había hecho sin sustento legal en el Proyecto Urbanístico autorizado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, bajo el expediente administrativo número PU-17990/2009, ahora mediante la modificación de la factibilidad de urbanización y otorgamiento de lineamientos generales de diseño urbano únicamente en cuanto a la superficie total de dicho proyecto de fraccionamiento se refiere.

Lo anterior bajo la inteligencia de que en el expediente administrativo número PU-17990/2009, las distintas áreas que integran dicho proyecto se desglosaron en la siguiente forma según las tablas señaladas:

[espacio intencionalmente en blanco/Ver Cuadros de Áreas en siguiente página]

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 42



CUADRO GENERAL DE ÁREAS POR DESARROLLAR		
1	ÁREA POR DESARROLLAR	359,831.457 m ²
2	Área de Preservación Natural	108,109.840 m ²
3	Área neta a desarrollar	251,721.617 m ²
3.1	Área de Vialidad por desarrollar	37,385.450 m ²
3.2	Área Habitacional por desarrollar	150,366.655 m ²
3.3	Área Municipal por desarrollar	32,080.199 m ²
3.4	Área común en Condominio	1,714.783 m ²
3.5	Área de la Zona Federal del Arroyo San Agustín	30,174.53 m ²
4	Unidades en Condominio por desarrollar	185 unidades
4.1	Unidades habitacionales unifamiliares (Urbanización inmediata)	0 unidades
4.2	Total de unidades/viviendas por desarrollar	185 viv
CUADRO DE ÁREAS DE CONDOMINIO TOTALES		
5	Área Total a Desarrollar (2 sectores autorizados y 6 en proceso)	377,891.621 m ²
5.1	Área Total en Condominio Horizontal (Unid priv + áreas comunes)	329,440.595 m ²
5.1.1	Área Total Habitacional en Condominio (Unidades priv)	212,922.716 m ²
5.1.2	Lote Especial en Condominio (124 viviendas)	35,137.98 m ²
5.1.3	Área Total Vialidad	67,383.528 m ²
5.1.4	Área Municipal en el Interior del condominio	12,611.593 m ²
5.1.5	Área Verde Común en Condominio	1,384.783 m ²
5.2	Total de Vivienda en Condominio	321 unidades
5.2.1	Total de Vivienda en Condominio Horizontal	191 unidades
5.2.2	Total de Viviendas de Urbanización Inmediata	6 unidades
5.2.3	Total de Vivienda en Condominio (lote especial)	124 unidades
CUADRO DE ÁREAS (FRACCIONAMIENTO FUERA DE CONDOMINIO)		
6	Área Total de Unidades de Urbanización inmediata	35,937.295 m ²
6.1	Área vendible de Urbanización inmediata	13,212.341 m ²
6.2	Área Vialidad Pública	20,323.222 m ²
6.3	Área Municipal Incluidos Derechos de paso	2,401.732 m ²
6.4	No. de unidades de urbanización inmediata	6 lotes
CALCULO DE ÁREA MUNICIPAL		
7	Área municipal Requerida=Área habitacional*0.17% ^{m2}	261,273.032 *17%
	Total:	44,416.415 m ²
7.1	Área Municipal total Propuesta	32,080.20 m ²
7.2	Área Municipal en Condominio	32,080.199 m ²
7.2.1	Área Municipal Interior condominio	12,611.593 m ²
7.2.2	Área Municipal Exterior Condominio	36,618.990 m ²
7.3	Área Municipal Total de Urbanización Inmediata	2,271.900 m ²
8	OTRAS AREAS	
8.1	Área Federal Arroyo San Agustín	30,174.530 m ²
8.1.1	Área de Canalización del Arroyo San Agustín	22,181.280
8.1.2	Área de Vialidad en la Zona Federal	7,993.250
8.2	Área de derecho de paso para infraestructura	916.303 m ²

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NUMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

[Firma]



UNIDADES POR SECTOR				
SECTOR	CONDOMINIOS HORIZONTALES	VIVIENDA UNIFAMILIAR	UNIDAD ESPECIAL EN CONDOMINIO	TOTAL
Sector 1	37	2		39
Sector 2	93	4		97
Sector 3	11			11
Sector 4	26			26
Sector 5	9			9
Sector 6	4			4
Sector 7	8			8
Sector 8	3			3
Sector 9	0		124	124
VIVIENDAS	191	6	124	321

LOTES DE URBANIZACIÓN INMEDIATA POR SECTORES		
SECTOR	LOTES	AREA VENDIBLE
SECTOR 1	2	4,803.260
SECTOR 2	4	8,409.081
TOTAL	6	13,212.341

Lotés en RÉGIMEN EN CONDOMINIO POR SECTORES		
SECTOR	LOTES/ UNIDADES	AREA VENDIBLE
SECTOR 1	37	28,078.037
SECTOR 2	93	69,615.999
SECTOR 3	11	13,666.070
SECTOR 4	26	15,897.325
SECTOR 5	9	32,558.673
SECTOR 6	4	12,665.082
SECTOR 7	8	34,246.216
SECTOR 8	3	6,195.314
SECTOR 9	124	35,137.975
TOTAL	315	248,060.691



Por lo que procedemos a comparar la aprobación del expediente PU-17990/2009 donde se vio de manera integral todos los sectores y la propuesta actual para identificar las diferencias en la siguiente tabla:

INCLUYE A.F.A. PRESERVACIÓN NATURAL 108,109.84 m²			
CONCEPTO	Aprobado en Expediente PU-17990/2009	Propuesta en Expediente NMPU-32594/2021	Diferencia
Área Total	544,752.62 m²	544,412.16 m²	340.46 m²
Lotes en condominio horizontal	152 lotes	191 lotes	39 lotes mas
Lotes habitacionales unifamiliares	65 lotes	6 lotes	59 lotes menos
Unidades de vivienda en condominio (lote Especial)	124 viviendas	124 viviendas	igual
total de viviendas/lotes	341	321	20 viv. menos
Área en condominio horizontal	85,825.86 m ²	212,922.72 m ²	1270,096.86 m ² mas
Área lote especial en condominio (124 viviendas)	43,674.90 m ²	35,137.98 m ²	8,536.92 m ² menos
Total Área habitacional en condominio	129,500.76 m²	248,060.696 m²	118,559.93 m² mas
Área habitacional lotes unifamiliar	140,919.79 m ²	13,212.00 m ²	127,707.79 m ² menos
Total Área Vendible habitacional	270,420.55 m²	261,272.69 m²	9,147.86 m² menos
CESIÓN MPAL REQUERIDA	45,971.49 m²	44,416.35 m²	1,555.14 m² menos
CESIÓN MPAL PROPUESTA	62,540.14 m² (INCLUÍA 7,683.31 m ² del ARROYO SAN AGUSTIN y 5,077.91 m ² PARA INFRAESTRUCTURA) RESTANDO 35,188.53 m ²	49,230.58 m²	14,042.05 m² mas

En la tabla anterior se incluyen los datos de las aprobaciones de los Sectores 1 y 2, los cuales se encuentran autorizadas hasta su etapa de Autorización de Ventas, y en los cuales se aprobaron 130 lotes unifamiliares en Régimen en condominio y 6 lotes unifamiliares de urbanización inmediata, de los 321 lotes que presenta en total el proyecto urbanístico presentado para su aprobación, en 110,906.37 m² de área vendible, por lo que para los sectores 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 puede desarrollar hasta 185 lotes unifamiliares en Régimen en condominio en una superficie de área vendible de 150,366.66 metros cuadrados (sujeto a que se cumpla con los aspectos técnicos de superficie mínima y frente mínimo de lote según la densidad máxima prevista en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal aplicable al ingresarse el trámite de la zona en donde se pretendan distribuir), los cuales de conformidad con lo señalado en los antecedentes con expedientes administrativos números FL-15435/2007, PU-21299/2011 y PU-22409/2012, así como lo señalado en el Plano E-9 de Zonificación de Usos y Destinos Propuestos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2000-2020, aplicable al momento de solicitarse la factibilidad del fraccionamiento "Los Encinos de San Agustín", el uso de suelo aplicable a las zonas en que se ubican los lotes materia de la aprobación, clasificadas como PN, H-11, H-13, H-14, H-16 y H-18, las cuales son definidas como habitacional unifamiliar, por lo que las unidades



San Pedro Garza García

2021 — 2024

sometidas al régimen de propiedad en condominio únicamente pueden ser constituidas bajo la modalidad de régimen de condominio horizontal, sin poder realizarse bajo la modalidad de vivienda multifamiliar vertical.

Conforme a lo anterior, cuando en el texto de este dictamen técnico o de los planos que lo complementan (incluyendo cuadros de áreas) se haga referencia a "Unidades de vivienda en condominio (lote especial)" o "UNIDAD ESPECIAL EN CONDOMINIO" o expresiones equivalentes, particularmente en lo que se refiere al denominado Sector 9 del proyecto urbanístico del fraccionamiento denominado "Los Encinos de San Agustín", en todo caso y bajo cualquier circunstancia debe entenderse que se refieren a vivienda unifamiliar sometida al régimen de propiedad en condominio de tipo horizontal y de ninguna manera podrá entenderse que se refiere a vivienda multifamiliar vertical.

Lo anterior, debido a que desde el principio al tramitarse y resolverse la solicitud de expedición de la factibilidad de urbanización y de lineamientos generales de diseño urbano, seguida bajo el expediente administrativo FL-15435/2007, se estableció que en las distintas zonas en que ubican los predios 10-000-151, 10-000-920, 10-000-921 y 10-000-350, según lo señalado en el Plano E-9 de Zonificación de Usos y Destinos Propuestos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2000-2020, únicamente se encuentra permitido el uso habitacional unifamiliar.

Con base en las tablas anteriores, y considerando que originalmente el fraccionamiento denominado Los Encinos de San Agustín dentro de la Autorización a que hace referencia el expediente administrativo PU-17990/2009, quedaron aprobados un total de 341-trescientos cuarenta y un lotes, de los cuales, se encuentran aprobados y urbanizados la totalidad de los Sectores 1 y 2, resueltas hasta su etapa de Ventas, en los cuales ya se aprobaron 130 lotes unifamiliares en Régimen en condominio y 6 lotes unifamiliares de urbanización inmediata en 110,906.37 m² de área vendible, quedando por ejercer en el resto de los sectores un total de 185-ciento ochenta y cinco lotes, por lo que el número de lotes se reduce en 20 lotes menos, resultando un total de 321-trescientos veintinueve lotes, con lo que no se altera la densidad autorizada para el fraccionamiento contenida dentro del expediente PU-17990/2009; conforme se indica en el cuadro de áreas general siguiente:

CUADRO DE ÁREAS RESULTANTES DE LOS POLÍGONOS DE LOS ENCINOS DE SAN AGUSTÍN						
NO. POLÍGONO	AUT. PU-17990-2009 341 VIVIENDAS	PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	SECTOR 1: 39 LOTES	CALLE DE ACCESO	SECTOR 2: 97 LOTES	EJERCIDO: 136 LOTES
POLÍGONO 10-000-151*	447,268.124	108,109.840	50,372.668	4,862.431	127,671.777	178,044.445
POLÍGONO 10-000-350	40,517.447	0.000	0.000	1,463.023	3,105.088	3,105.088
POLÍGONO 10-000-921	15,224.117	0.000	0.000	98.833	1,455.315	1,554.148
POLÍGONO 10-000-920	36,868.970	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
POLÍGONO 10-001-433	4,533.500	0.000	0.000	4,533.500	4,533.500	0.000
SUBTOTALES POR SECTOR	544,412.158	108,109.840	50,372.668	10,957.787	136,765.680	182,703.681

Resultando la presente propuesta con lote mínimo de 500.68 m² de superficie (lote 1-uno de la manzana 15 del 4° Sector), y lote máximo de 21,544.383 m² de superficie (lote 1-uno de la manzana 14 del 7° Sector), por lo que no se altera la densidad de la zona y se respeta la densidad contenida dentro del expediente administrativo número PU-17990/2009, relativo al Proyecto Urbanístico del fraccionamiento originalmente aprobado, así como la densidad actualmente vigente contenida dentro del Plano E3 Densidades Habitacionales y CUS máximo del Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2030. Los sectores destinados a régimen de propiedad en condominio horizontal contarán con áreas verdes interiores, además estarán delimitados por barda perimetral y controles de acceso a través de casetas de vigilancia, las cuales serán operadas por los condóminos a través de la administración del condominio.

VII.- ZONIFICACIÓN ORIGINAL APROBADA (USO DE SUELO Y DENSIDAD) :

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/S16-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

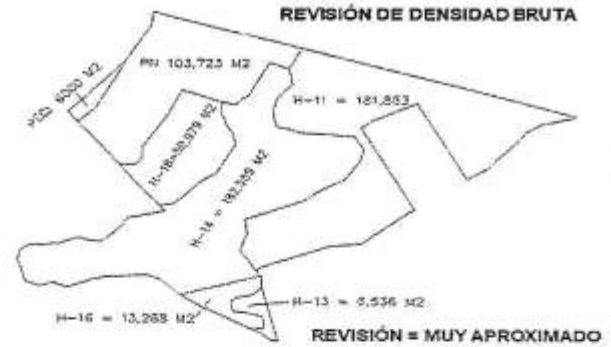
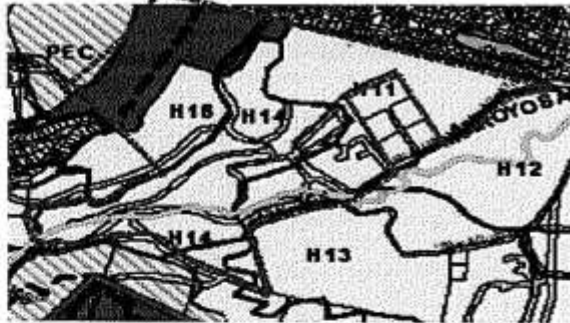
- 46



San Pedro Garza García

2021 — 2024

PU-17990/2009 del 8 OCT. 2009



LOTE	SUPERFICIE TOTAL	PRES. NAT.	PRES. ECOL. 6000 m	H-11 500m2 12 v/h	H-13 800m2 7.5 v/h	H-14 1000m2 6 v/h	H-16 2000m2 3 v/h	H-18 6000m2 1 v/h
10-000-151, 10-000-920, 10-000-921 Y 10-000-350	544,752.62 m ²	10.82ha	0.60 ha	18.1 ha	0.69 ha	18.17 ha	1.34 ha	5.13ha
	No. DE VIVIENDAS	0.00	0.60	217.2	5.24	109.03	4.04	5.13

SE PERMITEN En total 341 lotes CON LAS SIGUIENTES SUPERFICIES

- 0.6 lotes min de 6000 m² - 1
 - 217.2 lotes min de 500 m² - 217
 - 5.24 lotes min de 800 m² - 5
 - 109.3 lotes min de 1000 m² - 109
 - 4.04 lotes min de 2000 m² - 4
 - 5.13 lotes min de 6000 m² - 5
- Deben ser sin redondear 341

CAPTURA DEL PLANO E-9 DE ZONIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS PROPUESTOS PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA 2000-2020

Con base en el plano E-9 de Zonificación de Usos y Destinos Propuestos (E-9) contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García 2000-2020, aplicable al momento de solicitar la factibilidad original del fraccionamiento, el plano de análisis de densidades y usos de suelo previstas para los predios que forman una superficie total actual de 544,412.158 m², fue revisado conforme la siguiente tabla:

USO DE SUELO Y DENSIDADES APROBADAS ORIGINALMENTE EXP. PU-17990/2009

LOTE	SUPERFICIE TOTAL	PRES. NAT.	PRES. ECOL. 6000 m	H-11 500m2 12 v/h	H-13 800m2 7.5 v/h	H-14 1000m2 6 v/h	H-16 2000m2 3 v/h	H-18 6000m2 1 v/h
10-000-151, 10-000-920, 10-000-921 Y 10-000-350	544,412.158 m ²	10.81ha	0.60 ha	18.0 ha	0.59 ha	18.07 ha	1.24 ha	5.13ha
	No. DE VIVIENDAS	0.00	0.60	217.2	5.24	109.03	4.04	5.13

TOTAL DE VIVIENDAS = 341 VIVIENDAS (DENSIDAD BRUTA)

Del total de las 341 viviendas previstas dentro del expediente administrativo número PU-17990/2009, oficio número JAMM/JSEDUE/1092/2009 de fecha 8-ocho de octubre del 2009-dos mil nueve, se tienen autorizadas para el primer sector 39 lotes y para el segundo sector 97 lotes, siendo el número total de lotes ejercidos en ambos sectores de 136 lotes, quedando posibles por ejercer -según dicho antecedente urbanístico- hasta 205 lotes; conforme se muestra a continuación:

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

CUADRO DE ÁREAS RESULTANTES DE LOS POLÍGONOS DE LOS ENCINOS DE SAN AGUSTÍN							
NO. POLÍGONO	AUT. PU-17990-2009 341 VIVIENDAS	PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	SECTOR 1: 39 LOTES	CALLE DE ACCESO	SECTOR 2: 97 LOTES	EJERCIDO: 136 LOTES	POR EJERCER: 205 LOTES

Además, el Plan de Desarrollo Urbano 2030 actualmente vigente ubica al sector propuesto dentro de una zona urbanizable con uso habitacional unifamiliar, que permite una densidad tipo "C" (hasta 15 viviendas por hectárea, lotes mínimos de 400 metros cuadrados), siendo la propuesta que presentan los solicitantes con lote mínimo de 500.68 m² (lote 1-uno de la manzana 15 del 4º Sector), lote máximo de 21,544.383 m² (lote 1-uno de la manzana 14 del 7º Sector), por lo que no se altera la densidad de la zona y se respeta la densidad contenida dentro del expediente administrativo número PU-17990/2009, relativo a la Autorización del Proyecto Urbanístico del fraccionamiento.

Además, el polígono identificado con el expediente catastral 10-000-151 se continúa preservando el Área No Urbanizable de Preservación Natural con superficie de 108,109.84 metros cuadrados (10.81 hectáreas), está ubicada al poniente de los predios y se considera área natural protegida, y no se autorizará la formación de nuevos centros de población, debiendo destinarse para la realización de actividades de preservación ecológica de los ecosistemas y sus elementos de investigación y educación ambiental y preservación de flora y fauna, prohibiéndose aprovechamientos que alteren ecosistemas.

En el lote o unidades en condominio no se podrá construir más de una vivienda.

Los lotes que componen el proyecto urbanístico propuesto, en su momento, deberán respetar los lineamientos de construcción relativos al área libre destinada a jardín, rematamientos: frontal, laterales y posterior, alturas de las edificaciones y bardas y cajones de estacionamiento y demás que al efecto establezcan las disposiciones legales y reglamentarias vigentes al momento de solicitar la licencia de construcción, para las edificaciones y cualquier otra obra a realizarse en los lotes. Dichas disposiciones deberán transcribirse en las respectivas escrituras públicas mediante las cuales se formalice el traslado de dominio o posesión de los lotes del desarrollo citado.

De acuerdo a lo establecido en los artículos 6, 8, 14, 16 fracción VI, y 26 fracción I, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, cada Condómino disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil vigente para el Estado, el condómino tendrá derecho exclusivo sobre su unidad de propiedad privativa, así como derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren áreas y bienes de uso común y áreas verdes, para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, con el objeto de mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y los servicios funcionen normal y eficazmente, son derechos de los condóminos realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, quedando prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del condominio o que puedan poner en peligro la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del mismo; de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes; y se efectuarán por el administrador las obras necesarias, previa obtención de las autorizaciones de la autoridad competente cuando éstas se requieran, de conformidad con la asamblea general, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración.

Con base en lo anterior, se informa a los solicitantes, que el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, no estará sujeto a obligación alguna y se deslinda de toda responsabilidad en lo que respecta al mantenimiento que requieran las áreas comunes, que en el presente caso incluyen las áreas de circulación vial, entre otras, del desarrollo, por lo que el mantenimiento correspondiente será responsabilidad de los copropietarios del Régimen de Condominio citado, a través del Reglamento de Condominio que deberá incluir en la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal. Asimismo, los condóminos quedan obligados a participar en su momento

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 48



San Pedro Garza García

2021 — 2024

de la derrama económica que resulte de las obras viales que se requieran en la zona colindante al fraccionamiento.

Queda prohibido todo tipo de construcciones en los predios o lotes con las siguientes características: que presenten pendiente natural mayor al 45%, que se ubiquen sobre materiales inestables, que se ubiquen en algún tipo de relleno artificial no consolidado, que tengan estratos, fracturas o fallas geológicas con planos de deslizamiento potencial orientadas en la misma dirección de las pendientes del terreno o con inclinación favorable al deslizamiento.

IX.- VIALIDADES PÚBLICAS Y PRIVADAS:

Continúan vigentes las obligaciones contenidas en el dictamen de la Coordinación General de Vialidad de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad Municipal mediante oficio No. CF-CGV-061-SEDUE-2009 de fecha 01 de Julio del 2009, así como las recomendaciones contenidas en el Estudio de Impacto Vial elaborado por Vargas Torres y Asociados en fecha Noviembre del 2008, estableciendo las siguientes condiciones a cumplir por el desarrollador y/o propietario: Cumplir con la aportación económica acordada para las adecuaciones viales que resulten necesarias en el área de influencia, además cumplir con las recomendaciones del Estudio de Impacto Vial. Ajustarse al alineamiento vial marcado en la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano para fraccionamiento y urbanización del suelo, autorizado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, en fecha 18 de octubre del 2007, mediante oficio No. JAMM/JSEDUE/1773/2007, en el expediente administrativo número **FL-15435/2007**, y en el Proyecto Urbanístico de Tipo Habitacional Unifamiliar y Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, autorizado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, bajo el expediente administrativo número **PU-17990/2009**, oficio número JAMM/JSEDUE/1092/2009 de fecha 8-ocho de octubre del 2009-dos mil nueve, en caso de incumplimiento, el Municipio de San Pedro Garza García, no se hará responsable al disponer de los derechos de vía y no pagará ninguna afectación por terreno y construcción del mismo; el proyecto queda a obligado tener un buen señalamiento vertical de tipo Informativo, restrictivo y preventivo tanto en interior y exterior, en acabado Scotch Lite 3M grado ingeniería, así como el horizontal de guiones, violetas, flechas mismo que señala el Estudio de Impacto Vial, para los accesos vehiculares, para mejorar y proteger la operación vehicular y peatonal de los usuarios del nuevo desarrollo; asimismo queda obligado a coordinarse con la autoridad correspondiente de este Municipio para la instalación de los dispositivos recomendados en el estudio de impacto vial; así como coordinarse con el Municipio para la aportación de las obras viales, tales como la ampliación de la Av. San Agustín y la adecuación Vial de la Av. Alejandria en su cruce con av. San Agustín. Es importante señalar que con las obras antes citadas los flujos vehiculares se desarrollaran con mayor fluidez mitigando el impacto a la vialidad por el nuevo desarrollo, por lo que se recomienda que previo a las etapas del proyecto ejecutivo de cada uno del resto de los sectores que componen el fraccionamiento, se revise el cumplimiento de lo anterior.

Queda vigente lo señalado en el considerando V-quinto, apartado relativo a Vialidades Públicas y Privadas, segundo párrafo, de la resolución de fecha 8-ocho de octubre del año 2009-dos mil nueve, emitida dentro del expediente administrativo número PU-17990/2009, oficio JAMM/JSEDUE/1092/2009, que indica que el solicitante presenta el diseño del proyecto urbanístico bajo el criterio de establecer una red vial compuesta por una vialidad colectora ubicada al oriente que sirva de enlace y conducción de las vías locales a las vías principales, proponiendo para la misma una sección total de 25.00 metros, de los cuales le corresponden construir y habilitar la mitad de la sección vial en el tramo del punto 47 al punto 159 del polígono de los predios, además el tramo de la calle de acceso a partir del límite de propiedad con fraccionamiento Los Colorines hasta el punto 159 del polígono tendrá la obligación de habilitarla con pavimentos y banquetas con la sección establecida en el proyecto hasta el límite de propiedad con propiedad particular al oriente, en su momento deberá de establecer los criterios necesarios para la optimización de la red vial mediante la apertura o convenios con propietarios colindantes para la construcción total de la sección vial propuesta, así como la ampliación de la sección total de la avenida principal.

Los CC. Tomas Roberto González Sada, Pablo Ernesto González Botello, Lucía González Botello, Irma González Botello, y las empresas denominadas Sainte Marthe S.A. de C.V. y Ultimagua Desarrollo Inmobiliario S.A. de

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 49



San Pedro Garza García

2021 — 2024

C.V., deberán respetar el alineamiento y afectaciones viales señaladas en el plano anexo a la solicitud para la integración de 2-dos vías colectoras de integración con la zona sur que tendrán un derecho de vía la primera con una sección de 25.00 metros, 12.50 metros del límite oriente de camino existente paralelo al arroyo San Agustín, En el caso de los desarrollos sujetos al Régimen de propiedad en condominio horizontal deberán contar con barda perimetral y controles de accesos. Los accesos públicos para el primero y segundo sector serán a través de la vía pública denominada antiguo camino a San Agustín ubicada en la colindancia oriente del predio.

La Modificación del proyecto urbanístico propuesto cumple con las especificaciones de diseño urbano que indica que para las vialidades cerradas se deberán respetar retornos de 22.00 metros de diámetro. Respetar ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros en la intersección de las calles locales y de 6.00 metros en las avenidas principales. Los arroyos de las calles se pavimentarán de acuerdo a las especificaciones que establezca la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial en fecha 11-once de septiembre del año 2009-dos mil nueve.

Las calles privadas propuestas tendrán una sección de 12.00 metros (8.00 metros de arroyo vial y 2.00 metros de banqueta en ambos lados). En el caso de la vialidad pública denominada Avenida Los Encinos, esta tendrá una sección vial de 25.00 metros (arroyo vehicular por cada sentido de 7.00 metros, separados por camellón de 5.00 metros y banquetas de 3.00 metros de sección en ambos lados).

Tratándose de destinos relativos a la infraestructura vial Los CC. Tomas Roberto González Sada, Pablo Ernesto González Botello, Lucía González Botello, Irma González Botello, y las empresas denominadas Sainte Marthe S.A. de C.V., y Ultimagua Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V., deberán respetar los derechos de vía correspondientes, y tendrá la obligación de participar en la derrama económica para la ejecución de obras viales en la zona, debiendo coordinarse con la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública y la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente para el cumplimiento de lo anterior y para asegurar que la zona o áreas requeridas para su servicio, así como en su caso, para la ejecución de las obras necesarias para su funcionamiento óptimo.

En la etapa correspondiente de urbanización y fraccionamiento del suelo, los interesados deberá ceder a título gratuito a favor del Municipio de San Pedro Garza García, las superficies de suelo destinadas a vías públicas señaladas dentro del plano de Modificación de Proyecto Urbanístico presentado para su autorización, de acuerdo al alineamiento vial indicado en el mismo, en cumplimiento al artículo 151, fracción I, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

X.- ÁREAS DE CESIÓN MUNICIPAL PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN:

El plano de Modificación del Proyecto Urbanístico propuesto y presentado por el solicitante propone la distribución de las áreas de cesión municipal, desglosadas en la forma siguiente:

SECTOR ANTERIOR	SECTOR ACTUAL	LÍTERO PROPOSTO		ÚLTIMA REFERENCIA ANTECEDENTE	ÁREA A DESARROLLAR (FRACCIONAMIENTO) EN M ² /M ²	ÁREA VENDIBLE	ÁREA DE CESIÓN MUNICIPAL (ARTÍCULO 151 Y 151 FRACCIÓN I DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN)		
		RÉGIMEN	URBANIZACIÓN INMEDIATA				ÁREA DE CESIÓN MUNICIPAL REQUERIDA	ÁREA DE CESIÓN MUNICIPAL PROPOSTA	DIFERENCIA
I	1			PAU-23052/2014	90,372.67	32,081.30	5,589.82	5,613.40	SI
II y MODIFICADA PISO	2			MP-30446/2018	133,253.25	78,025.51	18,284.28	13,888.70	SI
III y MODIFICADA IV	3	II	0	PU-23429/2012	21,388.03	13,690.57	2,523.29	2,349.79	N
IV	4	26	0	PU-23469/2012	37,589.87	15,897.59	2,702.35	8,071.26	SI
V	5	8	0	PU-17990/2008	55,127.98	32,838.67	5,554.97	5,549.80	SI
VI	6	4	0	PU-17990/2008	15,224.12	12,695.04	3,158.08	2,204.72	SI
VII	7	8	0	PU-17990/2008	98,888.97	54,246.22	3,821.98	5,887.70	SI
III y MODIFICADA IV	8	8	0	PU-17990/2008	13,849.40	8,385.31	1,053.20	1,078.25	SI
V	9	134	0	PU-17990/2008	35,137.08	35,137.58	5,978.46	6,666.69	SI
TOTAL		185	0		306,418.24	283,272.98	44,416.42	48,236.59	SI

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 50



San Pedro Garza García

2021 — 2024

De acuerdo a lo establecido en el apartado AREAS DE CESIÓN MUNICIPAL de los considerandos del resolutivo número JAMM/JSEDUE/1092/2009, registrado bajo el expediente administrativo número PU-17990/2009, referente a la Autorización del Proyecto Urbanístico del fraccionamiento en revisión, que señala que el área municipal mínima requerida equivale al 17%-diecisiete por ciento del área vendible ó 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor, en cumplimiento al artículo 150, fracción V, y 151 fracciones II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado vigente al momento de la autorización del Proyecto Urbanístico, y conforme los lineamientos establecidos para conjuntos urbanos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal que señala que se deberá ceder suelo al municipio para destinos a razón del 17%-diecisiete por ciento del área que resulte de restar a la superficie total del polígono, las áreas de afectación y las áreas de vialidades públicas y privadas ó 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques ó plazas públicas, las cuales podrán estar ubicadas dentro del área privada sujeta al régimen de propiedad en condominio; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública y deberá ubicarse fuera del área privada sujeta al régimen de propiedad en condominio; lo anterior en cumplimiento al artículo 184 y 185 fracción I-primer a de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, vigente al momento de la autorización del Proyecto Urbanístico; y considerando que la Modificación del proyecto urbanístico propuesto presenta un área vendible total de 261,272.96 metros cuadrados lo que equivale a la superficie mínima requerida de 44,416.42 metros cuadrados, y el área municipal propuesta presenta una superficie de 49,230.59 metros cuadrados, dejando áreas municipales excedentes por un total de 4,814.17 metros cuadrados.

CALCULO DE AREA MUNICIPAL PARA LOS ENCINOS DE SAN AGUSTIN										
	SECTOR 1	SECTOR 2	SECTOR 3	SECTOR 4	SECTOR 5	SECTOR 6	SECTOR 7	SECTOR 8	SECTOR 9	TOTAL
Área Habitacional Total										
Área habitacional en Condominio Horizontal (m ²)	28,078.027	69,615.999	13,888.070	15,497.325	31,558.675	12,565.082	94,246.216	6,395.314	35,137.975	248,080.691
Área de Urbanización inmediata	4,803.260	8,409.081	0	0	0	0	0	0	0	13,212.341
AREA MUNICIPAL REQUERIDA POR SECTORES:	SECTOR 1	SECTOR 2	SECTOR 3	SECTOR 4	SECTOR 5	SECTOR 6	SECTOR 7	SECTOR 8	SECTOR 9	TOTAL
Calculo y Proporción de Área Municipal Requerido por Sector:										
Área Municipal Requerida	5,589.820	13,264.264	2,325.232	2,702.545	5,534.974	2,153.064	5,821.457	1,053.203	5,973.456	44,416.415
17% del Área Vendible Habitacional										
60% Área Municipal en el interior del Condominio Horizontal	2,863.960	7,500.832	1,395.959	1,621.527	3,320.985	1,291.938	3,493.114	651.922	3,594.073	26,549.849
40% Área Municipal en el Exterior del Condominio Horizontal	1,809.807	4,733.868	929.289	1,081.018	2,213.989	861.126	2,328.343	401.281	2,379.382	16,866.577
Área Municipal de Urbanización inmediata	816.554	1,429.544	0.000							2,246.098
Área Municipal Propuesta POR SECTORES	SECTOR 1	SECTOR 2	SECTOR 3	SECTOR 4	SECTOR 5	SECTOR 6	SECTOR 7	SECTOR 8	SECTOR 9	TOTAL
Calculo de Área Municipal Propuesta Por Sector	5,613.395	15,828.898	2,349.786	6,071.256	5,548.892	2,204.723	5,827.898	1,078.251	6,886.693	49,230.953
Área Municipal en el interior del Condominio Horizontal	2,875.149	5,166.969	0.000	1,628.810	0.000	0.000	0.000	0.000	3,001.245	13,511.553
Área Municipal en el Exterior del Condominio Horizontal	1,918.742	7,232.133	2,349.786	4,442.446	5,548.892	2,204.723	5,827.898	1,078.251	3,665.428	34,347.099
Área Municipal de Urbanización inmediata	821.504	1,450.396								2,271.900
Área Municipal EXCEDENTE por sector	23.575	544.634	26.554	3,368.711	14.918	51.669	65.841	25.048	693.237	4,814.177

Estas áreas de cesión serán inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser cubiertas en efectivo, no podrán ser objeto de enajenación ó gravamen y solo podrán utilizarse para los fines descritos, por lo que no deben cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública, lo anterior en cumplimiento al artículo 151, fracción II, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Por todo lo anteriormente expuesto, y en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 184, 185 fracción I, 226, y 241, fracción III, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, vigente al momento de la autorización del Proyecto Urbanístico, y habiendo cumplido el solicitante con la presentación de los documentos establecidos en el artículo 249 de la Ley antes citada, así mismo, con los artículos 295 (antes 318) y 383 (antes 402) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la suscrita Autoridad DICTAMINA EN SENTIDO POSITIVO la solicitud de MODIFICACIÓN DE LA FACTIBILIDAD DE URBANIZACIÓN Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO, así como la MODIFICACIÓN DE PROYECTO URBANÍSTICO del fraccionamiento

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/816-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 51



San Pedro Garza García

2021 — 2024

denominado *Los Encinos de San Agustín*, integrado por la superficie identificada por la suma del área de los expedientes catastrales números 10-000-151, 10-000-350, 10-000-920, 10-000-921 y 10-001-433 (*Camino de Acceso*), que se localizan al sur de fraccionamiento *Colorines* y al pontente de arroyo *San Agustín* en el sector *San Agustín* en este Municipio de *San Pedro Garza García N.L.*

En la inteligencia de que el presente dictamen en sentido positivo se emite bajo la salvedad de que subsisten todas las obligaciones y condicionantes impuestas a los solicitantes en las resoluciones de fecha 18 de octubre del 2007, contenidas en el Oficio Número *JAMM/JSEDUE/1773/2007*, dentro del expediente administrativo número *FL-15435/2007*, y 08-ocho de octubre del 2009-dos mil nueve, contenida en el oficio número *JAMM/JSEDUE/1092/2009*, dentro del expediente administrativo número *PU-17990/2009*; lo anterior en todo aquello en que dichas resoluciones no se opongan al presente dictamen técnico y lo establecido al resolverse en trámite seguido bajo el expediente administrativo *NPE-30448/2018*, en cuanto a la necesidad de regularizar y subsanar las inconsistencias referidas con anterioridad.

XI.- LINEAMIENTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Los C.C. *Tomas Roberto González Sada*, *Pablo Ernesto González Botello*, *Lucía González Botello*, *Irma González Botello*, y las empresas denominadas *Sainte Marthe S.A. de C.V.* y *Ultimagua Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V.*, en cumplimiento a lo señalado por el artículo 226 de la *Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León*, en correlación al artículo 270 de la *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León* vigente, solicitan la modificación del proyecto urbanístico. En su oportunidad se deberán realizar las obras mínimas de urbanización a que se refiere el artículo 151, fracción III de la *Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León*, en correlación con el artículo 208 de la *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León*. En los nuevos fraccionamientos toda la infraestructura deberá ser subterránea, deberá estar claramente identificada en la superficie, mediante el señalamiento visible y permanente que evite las excavaciones innecesarias cuando se requieran reparaciones o mantenimiento, y deberá construirse en vías públicas o en áreas determinadas al autorizarse el fraccionamiento respectivo. No podrán utilizarse las áreas de cesión municipal para la instalación de infraestructura general sujeta a las restricciones que imponga la Secretaría y demás que se señalan a continuación:

Así mismo, se percibe a los C.C. *Tomas Roberto González Sada*, *Pablo Ernesto González Botello*, *Lucía González Botello*, *Irma González Botello*, y las empresas denominadas *Sainte Marthe S.A. de C.V.* y *Ultimagua Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V.*, que continúan vigentes las especificaciones y lineamientos señaladas en los considerandos del resolutivo autorizado bajo el expediente administrativo número *PU-17990/2009*, con oficio número *JAMM/JSEDUE/1092/2009*, de fecha 08-ocho de octubre del 2009-dos mil nueve, en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

XII.- INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL.- El desarrollador o fraccionador, deberá cumplir con lo indicado por las dependencias que suministran los servicios públicos, conforme a lo siguiente:

Agua Potable y Drenaje Sanitario:

Los solicitantes anexan los planos autorizados de los proyectos de la *Red de Agua Potable* y la *Red de Drenaje Sanitario*, ambos de fecha 17-dieciséis de agosto del 2012-dos mil doce, número de proyecto *IRS-12062/11* emitido por la *Dirección de Ingeniería de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I. P. D.*

Continúan vigentes las siguientes autorizaciones: 1.- *Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D.* mediante oficio número *412-R-10-3-B/2011* de fecha 24-veinticuatro de Junio del 2011-dos mil once, otorgo la actualización de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje sanitario para el predio citado, con cota máxima de suministro la cota 750 metros sobre el nivel del mar, con las siguientes obligaciones de obra de infraestructura:

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 52

**AGUA POTABLE:**

- Construcción del Carcomo de Bombeo y Sub-estación eléctrica con capacidad de 25 H.P.
- Instalación de 150 metros de tubería de acero en diámetro de 0.20 m. (8")
- Instalación de 1,000 metros de tubería asbesto cemento en diámetro de 0.30 m. (12") clase A-7.
- Instalación de 1,000 metros de tubería asbesto cemento en diámetro de 0.20 m. (8") clase A-7.
- Instalación de 600 metros de tubería asbesto cemento en diámetro de 0.15 m. (6") clase A-7.
- Instalación de válvula reguladora de presión (doble) con jaula anticavitante de 0.10 m. (4").

DRENAJE SANITARIO:

- Instalación de 1,400 metros de tubería en diámetro de 0.38 m. (15") con junta hermética.

La red de agua potable y drenaje sanitario, toma domiciliaria e hidrantes, descargas domiciliarias, subcolectores y colectoras se sujetaran en su diseño y construcción, a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios respectivos.

Además, los C.C. Tomas Roberto González Sada, Pablo Ernesto González Botello, Lucía González Botello, Irma González Botello, y las empresas denominadas Sainte Marthe S.A. de C.V., y Ultimagua Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V., en su momento deberán contribuir y participar en el proyecto de Red de Drenaje Sanitario denominado "SUB COLECTOR MESA DE LA CORONA", cuyos planos señalan la instalación de 1,400 metros cuadrados aproximadamente de Red de Drenaje Sanitario en diámetro de 0.38 mts (15"-pulgadas), y la instalación de Red de Drenaje Sanitario en diámetro de 18"-pulgadas en una longitud de 480 metros aproximadamente y un tramo de 180 metros lineales en diámetro de 0.25 mts (10"-pulgadas) en la forma y trazo que se precisan en los planos anexos, lo anterior, a fin de que se garantice la construcción, operación y mantenimiento de la red antes señalada y su incorporación de las nuevas redes a los sistemas ya existentes ubicados en sector Colorines, los C.C. TOMAS ROBERTO GONZALEZ SADA y PABLO ERNESTO GONZALEZ SADA deberán llevar acabo la ejecución o introducción de infraestructura o servicios públicos domiciliarios, cuya red está proyectada por los predios objeto del presente trámite; lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el punto INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL- Agua Potable y Drenaje Sanitario- contenido en los considerandos de la autorización del Proyecto Urbanístico del oficio número JAMM/JSEDUE/1092/2009, registrado bajo el expediente administrativo número PU-17990/2009.

Red Eléctrica:

Los solicitantes anexan al expediente copia del Convenio Especial número 041/2010 de fecha 17-dieciséis de enero del 2011-dos mil once, relativo al convenio de aportación de obra específica del fraccionamiento con la Comisión Federal de Electricidad División Golfo Norte. Además, anexa copia del oficio número OSP-264/2010, relativo al presupuesto de obras específicas del fraccionamiento residencial Los Encinos de San Agustín, de fecha 25-veinticinco de noviembre del 2010-dos mil diez., así como copia del recibo emitido en su momento por Comisión Federal de Electricidad por concepto de Aportación de Obras Específicas de fecha 22 de diciembre del 2010.

Anexa copia de planos autorizados de la Red Eléctrica de Distribución Subterránea para el fraccionamiento Los Encinos de San Agustín.

En su momento en la etapa del proyecto ejecutivo, los Los CC. Tomas Roberto González Sada, Pablo Ernesto González Botello, Lucía González Botello, Irma González Botello, y las empresas denominadas Sainte Marthe S. A. de C. V. y Ultimagua Desarrollo Inmobiliario S. A. de C. V., deberán gestionar y obtener la autorización por parte de la Comisión Federal de Electricidad para el proyecto modificado.

Continua vigente la factibilidad de servicio bajo el oficio No.366/08, de fecha 30 de Junio del 2008, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente, señalada en el proyecto urbanístico autorizado.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 53

**XIII.- INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL****Drenaje pluvial:**

Los C.C. Tomas Roberto González Sada, Pablo Ernesto González Botello, Lucía González Botello, Irma González Botello, y las empresas denominadas Sainte Marthe S.A. de C.V., y Ultimagua Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V., en su momento en la etapa del Proyecto Ejecutivo deberá cumplir con las condiciones establecidas para la presentación del proyecto ejecutivo y bajo las siguientes observaciones: existen dos cauces naturales clasificados como secundarios dentro del predio denominados cauce norte con $A=0.437 \text{ km}^2$, $LCP=1.02 \text{ Km.}$, $LC=1.11 \text{ Km.}$ y $S=0.21$ y cauce sur con $A=3.75 \text{ km}^2$, $LCP=4.36 \text{ Km.}$, $LC=4.043 \text{ Km.}$ y $S=0.298$, el riesgo hidrológico principal en los predios son los escurrimientos en los cauces naturales existentes, por lo que se deberá dar la sección y pendiente necesaria para darle libre tránsito al caudal esperado para un $TR=50$ años, dando como resultado $6.90 \text{ m}^3/\text{s}$ y $36.85 \text{ m}^3/\text{s}$ para el cauce norte y sur respectivamente. Se propone una canalización para conducir los escurrimientos pluviales superficiales asociados a un $TR=50$ años en ambos cauces y conservar su trayectoria: cauce norte se propone una sección trapezoidal recubierta de colchoneta de gaviones de 1.00 metro de ancho de plantilla, 1.25 metros de profundidad, 3.50 metros de ancho superior y en los cruces viales usar ducto de polietileno de alta densidad de 1.52 metros de diámetro. Cauce sur se propone una sección doble cubeta trapezoidal recubierta de colchoneta de gaviones; cubierta inferior de 1.00 metros de ancho de plantilla, 1.00 metro de profundidad y 3.00 metros de ancho superior, cubeta superior, de 2.00 metros de ancho en su lado izquierdo y 3.00 metros de ancho en su lado derecho, 1.00 metro de altura y 10.00 metros de ancho superior total. En los cruces viales usar ducto rectangular de concreto o ducto de polietileno de alta densidad según requerimientos hidráulicos. El plano del proyecto urbanístico contempla conservar el derecho de paso de ambos escurrimientos.

Cumplir con la red u obras para el manejo integral de las aguas pluviales, conforme al diseño que proporcione Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., de acuerdo con el plan de manejo de aguas pluviales.

Por lo anterior, se apercibe a los C.C. Tomas Roberto González Sada, Pablo Ernesto González Botello, Lucía González Botello, Irma González Botello, y las empresas denominadas Sainte Marthe S.A. de C.V., y Ultimagua Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V., para que acaten en forma estricta las disposiciones antes señaladas en el entendido de que cualquier alteración, obstrucción o relleno al cauce natural de los escurrimientos naturales será responsable y deberá realizar las acciones necesarias para restaurarlas a las condiciones en que se encontraban antes de incurrir en la falta, sin perjuicio de las sanciones que determine la Ley, y/o responsabilidades civiles o penales en que incurran.

Los solicitantes en la etapa de Proyecto Ejecutivo deberán presentar el proyecto integral de manejo de aguas pluviales para su evaluación como parte del proceso de autorización del Proyecto ejecutivo del fraccionamiento de conformidad con la normativa de construcción vigente, debidamente revisados y avalados por la Coordinación de Ingenierías de esta Secretaría y por la Coordinación Pluvial de la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública Municipal y demás que le sean indicadas por las dependencias correspondientes.

Toda construcción u obra deberá hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente hacia el colector pluvial, cauce natural más cercano o vialidad, la realización de las obras correspondientes será por cuenta del propietario del predio o quien sea responsable de la obra.

Como parte de la acción urbana autorizada, el desarrollador deberá realizar las obras necesarias derivadas del estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentre el fraccionamiento para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales; además, deberá contribuir económicamente a las obras para el manejo integral de las 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, además quedaran prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad y de pendientes superiores al 15% o lo que marquen las leyes o reglamentos vigentes, además se prohíbe bloquear,

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 54



San Pedro Garza García

2021 — 2024

rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos, arroyos así como sus cañadas, en dichas zonas solamente están permitidos cruces viales y de infraestructura conforme el proyecto autorizado; lo anterior en cumplimiento a lo indicado en el artículo 182, 183, 184 y 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Además, en las temporadas de lluvias, deberá establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales considerando lo siguiente: instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra, no depositar estos materiales en los puntos de posibles escurrimientos, verificar periódicamente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo, y participar de la derrama económica de las obras pluviales externas necesarias.

Habilitación de áreas municipales:

De conformidad con lo señalado en los LINEAMIENTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN, las áreas verdes de cesión municipal deberán cumplir con la habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto, de acuerdo al proyecto que presente el fraccionar en la etapa del proyecto ejecutivo y conforme los lineamientos que señale la autoridad municipal correspondiente, en cumplimiento al artículo 184 y 151, fracción III-tercera inciso j), de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado vigente al momento de la autorización del Proyecto Urbanístico, en correlación con lo dispuesto en el artículo 215 y artículo octavo transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Además, en cumplimiento al artículo 184 y 151, fracción III-tercera inciso j), de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado vigente al momento de la autorización del Proyecto Urbanístico, en correlación con lo dispuesto en el artículo 210, fracción I, 213, fracción IX, y X, 215, y artículo octavo transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; los solicitantes, están obligados a habilitar las áreas de cesión al municipio, en los términos establecidos en el artículo 208, fracción XII-doce de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 215 de la misma Ley, que textualmente dispone lo siguiente: "ARTÍCULO 215-en lo referente a la habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, los lineamientos conforme a los cuales la autoridad municipal apruebe un proyecto urbanístico, deberán de incluir como mínimo:

- I.- Construcción de banqueta perimetral con facilidades para personas con capacidades diferentes, y adicionalmente en su interior 500-quinientos metros cuadrados de banqueta por cada 10,000-diez mil metros cuadrados de terreno;
- II.- Instalación de alumbrado perimetral y adicionalmente en su interior una luminaria por cada 500-quinientos metros cuadrados de terreno;
- III.- Instalación de toma de agua para riego, limpieza y jardinería;
- IV.- Instalación de bancas, una por cada 250-doscientos cincuenta metros cuadrados de terreno;
- V.- Juegos infantiles, tres juegos infantiles por cada 5000-cinco mil metros cuadrados de terreno; y
- VI.- Un árbol nativo de la región de al menos 5-cinco centímetros de grosor medidos a 1-un metro de altura, los cuales se colocarán 1-uno por cada 50-cinuenta metros cuadrados de área de cesión."

Estas áreas de cesión serán inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser cubiertas en efectivo, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y solo podrán utilizarse para los fines descritos, por lo que no deben cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública, lo anterior en cumplimiento al artículo 210 antepenúltimo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Además, en la etapa del proyecto ejecutivo, los C.C. Tomas Roberto González Sada, Pablo Ernesto González

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022

- 55



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Botello, Lucía González Botello, Irma González Botello, y las empresas denominadas Sainte Marthe S.A. de C.V., y Ultimagua Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V., deberán presentar plano de áreas municipales con su cuadro de polígono correspondiente, firmado y avalado por perito responsable, mismo que se verificara físicamente, previo a la AUTORIZACIÓN de ventas o traslado de dominio de los lotes resultantes, realizando previamente la delimitación física de las áreas municipales.

Pavimentos, cordones y banquetas:

En su momento, los C.C. Tomas Roberto González Sada, Pablo Ernesto González Botello, Lucía González Botello, Irma González Botello, y las empresas denominadas Sainte Marthe S.A. de C.V., y Ultimagua Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V., deberán habilitar las vías públicas y privadas que señala el proyecto urbanístico propuesto, (incluidas guarniciones y banquetas), con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública señaladas en la normatividad aplicable en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 214, fracción VII-séptima, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Además, el tramo de la calle de acceso a partir del límite de propiedad con fraccionamiento Los Colorines hasta el punto 159 del polígono tendrá la obligación de habilitarla con pavimentos y banquetas con la sección establecida en el proyecto hasta el límite de propiedad con propiedad particular al oriente.

Previo a los inicios de trabajos de urbanización, garantizar la calidad de los pavimentos existentes de las calles colindantes al predio que forman parte del fraccionamiento Los Colorines que sirve de acceso al desarrollo habitacional mediante póliza de garantía o fianza suficiente en la forma y términos que sea redactado por la autoridad correspondiente.

Participar de las derramas económicas que resulten de las ampliaciones de las avenidas colindantes ó la construcción de vialidades para la mejora de la red vial existente, y cumplir con las especificaciones contenidas en el Estudio de Impacto Vial anexo al expediente.

Diseño de Alumbrado Público que deberá presentarse en la etapa del proyecto ejecutivo

Cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEMP-1994, relativa a las Instalaciones destinadas al suministro y uso de la Energía Eléctrica emitida por la Secretaría de Energía, Minas e Industria Paraestatal, publicada en el Diario Oficial de la Federación en Octubre de 1994. Los sistemas de iluminación para el alumbrado público, deben de cumplir con las necesidades visuales de tráfico nocturno, ya sea vehicular o peatonal, tomando en consideración la clasificación de la vialidad según su uso, que utilicen preferentemente Lámparas de Vapor de Sodio de Alta Presión utilizando balastos que cumplan con el factor de balastro mínimo de 92.5%, dispositivos eléctricos diseñados para abrir o cerrar automáticamente un circuito eléctrico y luminarias para el alumbrado público, requerir el mínimo de mantenimiento, que cumplan con las normas técnicas que regulan las características mecánicas y eléctricas de los elementos que la constituyen y que armonicen con el entorno urbano, los luminarias y sus componentes deben de cumplir con las normas de calidad que se especifican en las normas de producto correspondientes. El sistema de Alumbrado deberá contar con equipo de telegestión Lumidim UC-01 para el control del alumbrado y ahorro de energía y bajo las especificaciones técnicas que le sean señaladas por el CECODAP (Centro de Control Digitalizado de Alumbrado Público), perteneciente a la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente del Municipio de San Pedro Garza García.

Señalamiento vial:

El proyecto queda a obligado tener un buen señalamiento vertical de tipo informativo, restrictivo y preventivo tanto en interior y exterior, en acabado Scotch Lite 3M grado Ingeniería, así como el horizontal de guiones, violetas, flechas mismo que señala el Estudio de Impacto Vial, para los accesos vehiculares, para mejorar y proteger la operación vehicular y peatonal de los usuarios del nuevo desarrollo; asimismo queda obligado a

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico

16 febrero 2022

- 56



San Pedro Garza García

2021 — 2024

coordinarse con la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad para la instalación de los dispositivos recomendados en el estudio de impacto vial. En la etapa del proyecto ejecutivo, deberá presentar el diseño de señalamiento horizontal y vertical y nomenclatura vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; previa revisión y autorización por parte de la Coordinación de Vialidad Municipal.

Control de Erosión y Riesgos Geológicos:

Los solicitantes anexan los estudios Geotécnicos y Diseño de Pavimentos, elaborado por la empresa GEOTEST, Geotecnia y Supervisión técnica S. A. de C.V., con la ubicación general del sitio y de los sondeos, tablas, diseño de pavimentos, y perfiles estratigráficos, siendo responsable del estudio el Ing. Luis Enrique Atzin Ragazzo con cédula profesional número 2042771; asimismo presentaron el Estudio Geológico y Geofísico elaborado por GEOS-BMH, siendo responsable de dicho estudio el Ing. Benito Muñoz Hernández, con cédula profesional número 191136, con las siguientes conclusiones y recomendaciones:

CONCLUSIONES:

- El predio forma parte de la cuenca hidrológica del arroyo San Agustín y se localiza en la parte alta de la misma, uno de sus afluentes cruza al terreno en su porción Sur y su cuenca de captación se encuentra en la ladera de la sierra en el sector de Chipinque. Además, dentro del terreno se encuentran dos arroyos secundarios que drenan y los escurrimientos pluviales desde la ladera del cerro de la Corona y el otro en los lomeríos ubicados en la parte oriental del terreno.
- Geomorfológicamente el predio se ubica en una región de arrastre-transporte, lo cual significa que por la pendiente y los materiales expuestos en el terreno se presenta arrastre de materiales pétreos por efecto erosivo del escurrimiento pluvial.
- los materiales pétreos expuestos en el terreno son rocas consolidadas de lutita de la Fm Méndez, brecha de talud, aluvión y conglomerado de cementación variable.
- las rocas de brecha sedimentaria se encuentran aflorando en la cima del cerro de la Corona y específicamente en una porción reducida de la esquina Noroeste del terreno.
- El conglomerado se encuentra ocupando una amplia área en la porción central del terreno, adyacente a los cauces de los arroyos principal y secundario, formando lomeríos bajos.
- los materiales de aluvión se encuentran depositados en franjas estrechas adyacentes a los cauces de los arroyos con distribución alargada en dirección SW-NE.
- las rocas de Lutita y Marga son compactas, de color gris oscuro, que intemperizan en café amarillento y amarillo verdoso, tiene espesor mayor de 100 metros y están cubiertas por una capa de suelo residual con espesor variable entre 0.00 y 2.0 metros.
- La roca lutita consistente y fracturada, que constituye el basamento de los materiales someros formados los materiales de brecha, conglomerado y aluvión, no presenta indicio de huecos o cavidades en sus áreas de exposición en la superficie por lo cual se puede considerar como un material estable y resistente como material de apoyo en obras de ingeniería civil.
- la lutita presenta discontinuidades distribuidas en la masa de roca, producto de estratificación, foliación y tres familias de fracturas que tienden a formar bloques en sus intersecciones. En los trabajos de campo y de investigación bibliográfica muestra que no existen fallas geológicas en el terreno.
- Las rocas de brecha, expuestas en la esquina NW del terreno y parte alta del cerro de la Corona, tienen un espesor estimado de 30 metros y forman un talud o escarpe con altura media estimada en 20 metros con una gran densidad de fracturas y huecos por disolución que le hace formar bloques en posición de riesgo de deslizamiento o rodamiento hacia las partes bajas de la ladera.
- en la ladera del cerro de la Corona existen bloques de brecha rodados o deslizados que muestran el fenómeno de desprendimiento desde su cima en épocas geológicas recientes.
- El estudio de resistividad eléctrica muestra que los materiales de aluvión y conglomerado identificados en la porción Suroeste del terreno tienen espesores máximos de 12 metros, en las zonas de lomeríos ubicados en la zona adyacente a la entrada al terreno su espesor es mayor. Además, muestra que las rocas de lutita presentan fracturas en la zona profunda a través de las cuales se propicia el escurrimiento de agua subterránea lo que aumenta el contenido de agua en la roca en la zona de alta densidad de fracturas, excepto en los bloques de roca sana en la

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 57



parte oriental y a la entrada al terreno.

- Se presentan anomalías con resistividades mayores de 100 ohm-m en la parte profunda de las secciones las cuales se interpreta que corresponden a lutita sana.

- En la zona somera de las secciones los valores altos de resistividad corresponden a los materiales de conglomerado cementado.

- La presencia de zonas de alta concentración de humedad o de saturación indica que existen materiales porosos y permeables que posibilitan la infiltración y el flujo de agua desde el cauce del arroyo San Agustín y en los materiales de los alrededores.

- Como conclusión general se considera que el terreno estudiado presenta una gran estabilidad geológica dentro de sus límites y apto para el desarrollo de proyectos urbanísticos en las áreas de elevación media y baja.

RECOMENDACIONES:

- Realizar un estudio hidrológico para determinar los caudales máximos de escurrimiento durante lluvias extraordinarias en el arroyo principal que cruza el terreno en su parte Sur y, con estos valores, diseñar las obras de canalización del mismo con objeto de eliminar el riesgo de inundación en el futuro proyecto de fraccionamiento. Este caso sería aplicable a los arroyos secundarios ubicados en la zona Norte y Oriente del predio.

- Realizar análisis de estabilidad cuantitativos en los taludes de corte de las vialidades del fraccionamiento proyectado, así como en los terraplenes, una vez que se hayan definido los niveles de rasantes y los trazos definitivos.

- Con los análisis de estabilidad determinar la necesidad de realizar obras de contención adecuadas a cada tipo de material y a las condiciones de los proyectos arquitectónicos a desarrollar con el fin de no provocar inestabilidad en las vialidades.

- Para evitar el riesgo de deslizamiento de bloques de roca en los taludes de corte en lutita con alturas mayores a diez metros, se recomienda estabilizarlos mediante obras de contención adecuadas a las discontinuidades. Como mejor opción de solución su estabilización es hacer coincidir el plano del talud con el de discontinuidad que produzca el riesgo de deslizamiento.

- En el caso de los taludes de roca o en material de aluvión o conglomerado de cementación parcial se recomienda que sean protegidos contra intemperismo para evitar su disgregación por efecto de infiltración de agua de lluvia.

- En el diseño y cálculo de las estructuras de retención de los taludes, se deberán considerarse las cargas actuantes por efecto de las construcciones futuras, así como el incremento de presiones por saturación del agua de infiltración en los materiales a retener.

Además, con base a lo dispuesto en el artículo 195 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el área de terreno para el crecimiento urbano deberá cumplir con las siguientes características:

Que las pendientes del suelo sean menores al 45%

Que el suelo no tenga fallas o fracturas geológicas activas

Que el suelo no sea susceptible a derrumbes o deslizamientos

Que el suelo no sea colapsable, dispersivo, granular suelto, corrosivo o con alto contenido de materia orgánica.

Que el suelo no sea expansivo ni inundable.

Que en área no existan ecosistemas en equilibrio ecológico o recursos naturales endémicos.

Además, con base en lo señalado en el artículo 151 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, queda prohibido todo tipo de construcciones en los predios o lotes con las siguientes características:

1.- 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;

2.- Que se ubiquen en algún tipo de relleno artificial no consolidado que representen riesgo para las construcciones;



- 3.- *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;*
- 4.- *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;*
- 5.- *Que tengan oquedades cuyas paredes sean susceptibles de movimientos;*
- 6.- *Que tengan o presenten problemas de hundimientos o de alta compresibilidad;*
- 7.- *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;*
- 8.- *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;*
- 9.- *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; y,*
- 10.- *En los casos de áreas de terreno que tengan pendientes igual o mayores al 45% queda prohibido edificar sobre de ellas cualquier construcción o realizar cualquier obra de urbanización, estando obligado su propietario a dejar esa área en su estado natural, por lo que no será aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior para estas áreas.*

Al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, asimismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural.

Se prohíbe emitir contaminantes a la atmósfera que rebasen los niveles máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y en las Normas Ambientales Estatales, para la prevención y control de la contaminación a la atmósfera expedida por la Agencia de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Nuevo León, considerando llevar a cabo los programas de control de contaminantes y de prevención, disposición y reutilización de contaminantes atmosféricos para el caso de residuos, cuando se requiera por la cantidad o naturaleza de los contaminantes, lo anterior en cumplimiento al artículo 133, fracción II y III, 135, 137 y 138 de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

Medio Ambiente e Imagen Urbana:

A los solicitantes en su momento, les fue aprobado realizar el Cambio de Uso de Suelo en una superficie de 221,702.84 metros cuadrados, en un predio con una superficie total de 544,752.62 metros cuadrados, mediante oficio número 139.003.03.220/11, de fecha 31-treinta y uno de Marzo del 2011-dos mil once, emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Posteriormente, mediante copia de la Constancia del pago realizado al número de cuenta del Fondo Forestal Mexicano, el día 09-nueve de junio del 2011-dos mil once por la cantidad de \$882,160.66 (OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA PESOS 66/100 M. N.), se acredita el pago por concepto de compensación ambiental para ser destinados a actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 122.16 hectáreas, las cuales deberán aplicarse en el ecosistema afectado por dicho proyecto que es de matorral submontano, preferentemente en el estado de Nuevo León.

Además, mediante oficio número 139.04.1.-771(11), de fecha 28-veintiocho de junio del 2011-dos mil once, emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, reviso el Estudio Técnico Justificativo (ETJ) que resulto aprobatorio para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales por una superficie de 34.90 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado "Fraccionamiento Habitacional Los Encinos de San Agustín", la superficie donde se realizara el cambio de uso de suelo en terrenos forestales autorizado por la dependencia antes citada, deberá quedar delimitado dentro de las coordenadas UTM (DATUM WGS 84 México) y se deberá cumplir con los términos que se indican en la resolución señalada, en específico con los siguientes:

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 59



“Previo a los inicios y durante las labores de remoción de vegetación y actividades complementarias, se deberá de tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el área metropolitana de la ciudad de Monterrey que emite la autoridad competente.

En caso de que los recursos forestales sean aprovechados y se requiera su traslado, el titular de la autorización de cambio de suelo de terreno forestales, deberá tramitar la documentación correspondiente ante la Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Nuevo León.

Se deberá evitar excavar, nivelar, compactar o rellenar áreas forestales fuera de las autorizadas para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por lo que en su caso se deberán delimitar las áreas de trabajo de las obras. Los trabajos se deberán llevar a cabo a través de los medios mecánicos y manuales, quedando prohibido la utilización de sustancias químicas y del fuego para tal fin.

Queda prohibida la cacería y captura de especies de fauna silvestre presentes en el área del proyecto y de su alrededor, así como, la colecta de especies de flora silvestre que se encuentren en el área del proyecto y en las áreas adyacentes al mismo.

Previa la remoción de la vegetación, se deberá de ahuyentar la fauna silvestre existente en los sitios por afectar.

En caso de encontrar alguna especie de fauna silvestre de lento desplazamiento en el trazo de la obra, deberá capturarse con los métodos adecuados y tendrá que ser liberada en un área adyacente al proyecto, principalmente de aquellas que se encuentran en la NOM-059-SEMARNAT-2001, por lo que deberá de ejecutar un programa de rescate y protección de especies de fauna, así como de flora, bajo la supervisión de personal capacitado para el manejo de la fauna y flora silvestres. Los resultados de este término deberán ser reportados en el informe semestral y de finiquito a que se refiere el oficio número 139.04.1.-771(11), de fecha 28-veintiocho de junio del 2011-dos mil once, emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

La remoción de la vegetación nativa se deberá realizar en etapas y alternando horarios, con la finalidad de que la fauna silvestre con distintos hábitos se desplace hacia los sitios aledaños que no serán alterados.

Para la construcción del proyecto deberán ser utilizados únicamente bancos de material autorizados.

En caso de llevar a cabo la reforestación y/o forestación de áreas susceptibles, terrenos degradados y/o estabilizar taludes se deberá utilizar especies nativas recomendadas para la región en que se ubica el proyecto.

El solicitante deberá de implementar las obras necesarias para la estabilización de taludes así como su restauración, a fin de evitar la pérdida de suelo y prevenir deslaves o derrumbes en la zona. Los resultados de este término deberán ser reportados en el informe semestral y de finiquito a que se refiere el oficio número 139.04.1.-771(11), de fecha 28-veintiocho de junio del 2011-dos mil once, emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

No deberá desviar cauces ni escurrimientos superficiales, por lo que el promovente será responsable de considerar las obras de drenaje necesarias para el control de las mismas.

Deberá permitir el libre flujo del agua de los escurrimientos naturales (de los arroyos y/o ríos temporales y permanentes) presentes dentro del área del proyecto, no instalando represas, ni muros de contención. Por lo que el promovente será responsable, si llegase a incumplir la presente condicionante.

No se deberá afectar ninguno de los cauces naturales presentes dentro del proyecto, debiendo establecer en su caso, medidas de conservación de los suelos, de captación de precipitación y obras de control de avenidas pluviales.

El material resultante de la remoción de la vegetación deberá: ser almacenado temporalmente en suelos autorizados, ser triturado y reutilizada como mejorador de suelo, o bien, ser usado para la retención de polvos en las áreas desprovistas de vegetación.

Deberá prever que los suelos no permanezcan desnudos más de un mes, en todos los casos se asegurará que estén permanentemente humedecidos, o de ser necesario, colocara cubierta sintética a fin de evitar la dispersión de polvos, en caso de no desarrollar las obras en este período, la vegetación deberá permanecer en su estado natural o en última instancia deberá cubrirse con pastos o herbáceas nativas.

Para evitar la emisión de polvos deberá aplicar agua residual tratada como humectante de manera permanente en todas las áreas del predio que carezcan de vegetación y durante el tiempo que duren las obras, debiendo contar con la autorización del uso de dicha agua residual tratada. A su vez, los materiales del banco del material y de construcción deberán protegerse mediante la colocación de cubierta sintética o cualquier material que evite la dispersión de polvos.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 50



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Se deberán de reubicar las especies vegetales de interés ecológico y aquellas especies de vida silvestre que se encuentran listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2001, que se llegarán a encontrar dentro del área del proyecto, tal es el caso de la víbora de cascabel (crótalos atrox) y con respecto a la presencia de oso negro se recomienda comunicarse al teléfono de Protección Civil del Estado.

Deberá de colocar mamparas o barreras rompe vientos perimetrales en los frentes de trabajo (sin anuncios), de una altura no menor a 2.5 metros.

Se deberán de reubicar las especies vegetales de interés ecológico y aquellas especies de vida silvestre que se encuentren enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2001, que se llegarán a encontrar dentro del área del proyecto, tal es el caso de la víbora de cascabel (crótalos atrox), oso negro (Urdus americanus eremicus), y de especies de lento movimiento, con respecto a la presencia del oso negro se recomienda comunicarse al teléfono de Protección Civil del Estado.

Previo al inicio de la remoción de vegetación, se deberán delimitar las áreas municipales presentadas en el proyecto urbanístico, con el propósito de no remover (o respetar) aquellas especies vegetales que presenten buenas características geomorfológicas, con el fin de disminuir el uso del agua de riego y crear un ambiente armónico a los ecosistemas de la región.

Deberá establecer un sistema de monitoreo constante, esto durante la etapa del cambio de uso del suelo, sobre el tiempo atmosférico imperante en el corto y mediano plazo, con el propósito de efectuar medidas de prevención respecto de fenómenos meteorológicos adversos que se pudiesen presentar y así evitar, posibles impactos negativos en los ecosistemas naturales y/o infraestructura diversa, así como, con el propósito de salvaguardar la integridad humana y sus bienes.

Se deberá dar cumplimiento a las medidas de prevención y mitigación de los impactos ambientales contempladas en el estudio técnico justificativo, las normas oficiales mexicanas, así como las que indiquen otras instancias en el ámbito de sus respectivas competencias (Estado y Municipio).

Para el buen desarrollo del proyecto deberá de dar cumplimiento a las observaciones realizadas del Comité de Aprovechamiento del Consejo Estatal Forestal del estado de Nuevo León.

El responsable de dirigir la ejecución del cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto será el titular de la presente autorización, siendo el responsable de los trabajos de campo el Arq. Javier Rodríguez Malpica Coll, quien tendrá que establecer una bitácora por día, la cual se reportara en los informes a que se hace referencia la presente autorización. En caso de haber cambio de responsable, se deberá informar oportunamente a esta Delegación Federal con copia a la Delegación Federal de la PROFEPA en el estado de Nuevo León.

Se deberá presentar a esta Delegación Federal de la SEMARNAT y de la PROFEPA del estado de Nuevo León, informes semestrales y uno de finiquito de las actividades relacionadas a la remoción de la vegetación, así como de la aplicación de las medidas de prevención y mitigación contempladas en el estudio técnico Justificativo y de los términos establecidos en la presente autorización.

El C. Javier Rodríguez Malpica Coll representante legal de los CC. Tomas Roberto González Sada y Pablo Ernesto González Sada, en el estado de Nuevo León, será la única persona responsable de realzar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos, atribuibles a la implementación y operación del proyecto que no hayan sido considerados o previstos en el estudio Técnico Justificativo y en la presente autorización.

El C. Javier Rodríguez Malpica Coll, representante legal de los CC. Tomas Roberto González Sada y Pablo Ernesto González Sada, en el estado de Nuevo León, deberá notificar a esta delegación Federal de la SEMARNAT, cualquier modificación al proyecto motivo de la presente autorización. Tal notificación deberá acompañarse de la documentación técnica y legal de soporte que corresponda, así como de aquella que tenga que ver con las condiciones ambientales de los sitios, los impactos ambientales y las medidas de mitigación contempladas, de tal manera que permita a esta autoridad el análisis y evaluación para determinar lo conducente.

El C. Javier Rodríguez Malpica Coll, representante legal de los CC. Tomas Roberto González Sada y Pablo Ernesto González Sada, en el estado de Nuevo León, será la única persona responsable ante la PROFEPA de cualquier ilícito en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en que se incurran las empresas o el personal al que se contrate para efectuar el desarrollo del proyecto.

La Delegación Federal de la PROFEPA en el estado de Nuevo León podrá realizar en cualquier momento el monitoreo que considere pertinente, para verificar que solo se afecta la superficie forestal autorizada, así como llevar a cabo una evaluación al término de la ejecución del proyecto para verificar el cumplimiento de las medidas

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
T6 febrero 2022

- 61



San Pedro Garza García

2021 — 2024

de prevención y mitigación establecidas en el Estudio técnico Justificativo y los términos indicados en la presente autorización.

El C. Javier Rodríguez Malpica Coll, representante legal de los CC. Tomas Roberto González Sada y Pablo Ernesto González Sada, en el estado de Nuevo León, es la única persona titular de los derechos y obligaciones de la presente autorización, por lo que queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal implementación y operación del proyecto, así como su cumplimiento y las consecuencias legales que corresponda aplicar a la SEMARNAT y a otras autoridades federales, estatales o municipales.

La presente autorización es personal, en caso de pretender transferir los derechos y obligaciones derivados de la misma, se deberá informar de manera previa y por escrito a esta autoridad para que, en su caso, determine lo procedente.

Esta autorización no exenta al titular de obtener aquellas autorizaciones que al respecto puedan emitir otras dependencias federales, estatales o municipales en el ámbito de sus respectivas competencias.

Por Acuerdo del Consejo Estatal Forestal del Estado de Nuevo León, donde se señala que los Promoventes deberán de cumplir con la obligación de someter a evaluación los Proyectos, por esta Dependencia Federal autorizados, ante las autoridades competentes, Estatales y/o municipales.

Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente autorización.

La Delegación Federal de la SEMARNAT, del Estado de Nuevo León podrá evaluar nuevamente el Estudio Técnico Justificativo y podrá prorrogar la autorización otorgada, modificarla, suspenderla o revocarla. Para tal propósito y según corresponda, se deberá presentar la justificación ambiental, técnica, económica y legal, para que esta autoridad determine lo procedente.

Se hace del conocimiento al C. JAVIER RODRIGUEZ MALPICA COLL, REPRESENTANTE LEGAL de TOMAS ROBERTO GONZALEZ SADA Y PABLO ERNESTO GONZALEZ SADA, que para efectos de hacer constar la entrega de documentación diversa respecto al cumplimiento de condicionantes, informes varios y otra información relativa con la presente autorización y que la misma no requiera contestación expresa por parte de esta Autoridad, solo se realizará mediante el sello de recepción que otorga el Centro Integral de Servicios de esta Delegación Federal, mismo que se aplicará a las copias que para tal efecto presente el interesado.

El plazo para la renovación de la vegetación forestal que ampara la presente autorización del proyecto denominado: Fraccionamiento Habitacional Los Encinos de San Agustín, a ubicarse en el municipio de San Pedro Garza García en el Estado de Nuevo León, será de 48 Mes(es) a partir de la recepción de la presente autorización, el cual podrá ser ampliado, siempre y cuando se solicite a esta Delegación Federal de la SEMARNAT, en el estado de Nuevo León 15 días antes de su vencimiento y se haya cumplido con las acciones e informes correspondientes que se señalan en el presente resolutivo, así como la justificación técnica y ambiental que motive la ampliación del plazo para la remodelación de la vegetación.

El C. JAVIER RODRIGUEZ MALPICA COLL, es la persona con alta jerarquía para la toma de decisiones, respecto a paros de labores del cambio de uso del suelo y/o la realización de acciones de urgente aplicación, ello ante el riesgo potencial o declaración de contingencia ambiental por diversos motivos, emitida por la Autoridad competente, la cual, podrá ser avisada al teléfono: (81) 81524664."

CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZARSE:

En caso necesario, las edificaciones que se pretendan realizar en los lotes o unidades en condominio resultantes del conjunto urbano o desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal a desarrollar, deberán de cumplir con lo dispuesto por los artículos 208, fracción XI, 323 y 325 y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así mismo deberán de cumplir con la densidad aprobada para la zona, de conformidad con lo expuesto en el presente dictamen, así mismo deberán de cumplir con los lineamientos de altura, coeficiente de uso de suelo, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de área verde, remetimientos laterales, remetimiento frontal, remetimiento posterior, cajones de estacionamiento, y demás que se establezcan en las disposiciones generales en materia de construcción y desarrollo urbano que estén vigentes al momento de presentarse la solicitud de licencia de construcción correspondiente.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

16 febrero 2022.

- 62



Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo materiales y forma, integrándolas al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona, se promoverá que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona, se promoverán la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar; se promoverá y vigilara que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; lo anterior, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 254 fracción I, III, y IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

XIV.- DICTAMEN TÉCNICO:

Habiéndose revisado los antecedentes, aspectos técnicos, urbanísticos y normativos aplicables a los predios sobre el proyecto presentado ante esta Secretaría para su autorización y considerando los informes técnicos y demás elementos que obran en el expediente, y en virtud de que el solicitante cumple con los requisitos señalados en el artículo 226 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado vigente al momento de la Autorización del Proyecto Urbanístico, en correlación con los artículos 216, 217, 249, 250, 251, 255, 269, fracción I, 271, fracción III y IV, y 272, fracción II, de la misma Ley y artículo octavo transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con los artículos 295 (antes 318), 383 (antes 402) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones relativas; se expide el presente Dictamen conforme a lo siguiente:

Conforme la revisión técnica efectuada al predio de referencia, resulta procedente y se propone se informe a los C.C. Tomas Roberto González Sada, Pablo Ernesto González Botello, Lucía González Botello, Irma González Botello, y las empresas denominadas Sainte Marthe S.A. de C.V., y Ultimagua Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V., que es procedente autorizar la Modificación de la Factibilidad de Urbanización y Fijación de Lineamientos Generales Diseño Urbano, así como del Proyecto Urbanístico del fraccionamiento habitacional unifamiliar sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "LOS ENCINOS DE SAN AGUSTÍN", respecto de los predios ubicados al sur de fraccionamiento Colorines y al poniente de arroyo San Agustín en el sector San Agustín en este Municipio de San Pedro Garza García N.L., identificados con los expedientes catastrales Números 10-000-151, 10-000-350, 10-000-920, 10-000-921 y 10-001-433 (Camino de Acceso), condicionado a que cumpla con los lineamientos generales de diseño urbano y urbanización señalados en el presente dictamen.

En la inteligencia de que el presente dictamen en sentido positivo se emite bajo la salvedad de que subsisten todas las obligaciones, lineamientos y condicionantes impuestas a los solicitantes en las resoluciones de fecha 18 de octubre del 2007, contenidas en el Oficio Número JAMM/JSEDUE/1773/2007, dentro del expediente administrativo número FL-15435/2007, y 08-ocho de octubre del 2009-dos mil nueve, contenida en el oficio número JAMM/JSEDUE/1092/2009, dentro del expediente administrativo número PU-17990/2009; lo anterior en todo aquello en que dichas resoluciones no se opongan al presente dictamen técnico y lo establecido al resolverse en trámite seguido bajo el expediente administrativo NPE-30448/2018, en cuanto a la necesidad de regularizar y subsanar las inconsistencias referidas con anterioridad, por las causas señaladas con anterioridad.

Con base en lo anterior, se considerar procedente proponer al Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, declare que, con base en el principio de buena fe, los solicitantes han dado cumplimiento y satisfecho la obligación de regularizar los aspectos señalados como inconsistencias en el dictamen número COYDU 2018-2021/043/2020/NPE 30448-2018 aprobado en la segunda sesión ordinaria del mes de septiembre, del Republicano Ayuntamiento, celebrada el día 22 de septiembre del año 2020-dos mil veinte, respecto del trámite urbanístico relativo al expediente administrativo NPE/30448/2018.

Con ello es posible determinar que se ha materializado la finalidad de llevar a cabo la regularización requerida, dando coherencia y certeza a todos y cada uno de los antecedentes urbanísticos relacionados con el proyecto inmobiliario denominado "Los Encinos de San Agustín", bajo el principio de unidad que rige el proceso y las distintas etapas del proceso técnico y legal correspondiente, salvaguardando el interés público implicado en la correcta integración y desenvolvimiento del proceso técnico, económico y legal de urbanización y fraccionamiento

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico

16 febrero 2022

- 63



San Pedro Garza García

2021 — 2024

del suelo, a fin de que no exista incertidumbre alguna sobre que los comparecientes y o sus representados cumplirán oportuna y cabalmente con sus obligaciones derivadas de la expedición del acuerdo de factibilidad de urbanizar y fraccionar el suelo y lineamientos generales de diseño urbano contenido en el acuerdo de fecha 18 de octubre de 2007-dos mil siete mediante el oficio JAMM/JSEDUE/1773/2007 dictado en el expediente administrativo número FL-15435/2007; particularmente que cumplirán en la etapa que corresponde con su obligación de construir las vialidades colectoras con secciones viales de 24.00 y 25.00 mts lineales entre las que se encuentran la prolongación de la Avenida San Agustín, conforme al trazo que de dichas vialidades colectoras se proyectaron por las propias interesadas al solicitar la autorización del proyecto urbanístico integral finalmente autorizado dentro del expediente administrativo PU-1790/2009, según oficio número JAMM/JSEDUE-1092/2009 de fecha 08 de octubre de 2009, relativo al proyecto urbanístico de la totalidad del desarrollo habitacional denominado "Los Encinos de San Agustín".

Lo anterior, quedando sujetos los solicitantes a cumplir conforme al principio de buena fe con las obligaciones señaladas con antelación; y bajo el apercibimiento que de no hacerlo, el beneficio resultante del presente trámite de regularización quedará sin efecto legal alguno, tornando procedente las acciones legales que correspondan por la responsabilidad que en su caso resulte por dicho incumplimiento.

Asimismo del análisis del fraccionamiento en régimen de propiedad en condominio horizontal, y toda vez que se cumple con los lineamientos indicados en el presente documento, se emite el dictamen en sentido **POSITIVO** en los términos del artículo 226 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado vigente al momento de la Autorización del Proyecto Urbanístico, en correlación con los artículos 257 fracción IV, 264, 265 y 270 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los artículos 295 (antes 318), y 383 (antes 402) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones relativas; y cuyo plano queda con el siguiente cuadro general de áreas:

[véase siguiente página]

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 64



CUADRO GENERAL DE ÁREAS POR DESARROLLAR		
1	ÁREA POR DESARROLLAR	359,831.457 m ²
2	Área de Preservación Natural	108,109.840 m ²
3	Área neta a desarrollar	251,721.617 m ²
3.1	Área de Vialidad por desarrollar	37,385.450 m ²
3.2	Área Habitacional por desarrollar	150,366.655 m ²
3.3	Área Municipal por desarrollar	32,080.199 m ²
3.4	Área común en Condominio	1,714.783 m ²
3.5	Área de la Zona Federal del Arroyo San Agustín	30,174.53 m ²
4	Unidades en Condominio por desarrollar	185 unidades
4.1	Unidades habitacionales unifamiliares (Urbanización inmediata)	0 unidades
4.2	Total de unidades/viviendas por desarrollar	185 viv
CUADRO DE ÁREAS DE CONDOMINIO TOTALES		
5	Área Total a Desarrollar (2 sectores autorizados y 6 en proceso)	377,891.621 m ²
5.1	Área Total en Condominio Horizontal (Unid priv + áreas comunes)	329,440.595 m ²
5.1.1	Área Total Habitacional en Condominio (Unidades priv)	212,922.716 m ²
5.1.2	Lote Especial en Condominio (124 viviendas)	35,137.98 m ²
5.1.3	Área Total Vialidad	67,383.528 m ²
5.1.4	Área Municipal en el interior del condominio	12,611.593 m ²
5.1.5	Área Verde Común en Condominio	1,384.783 m ²
5.2	Total de Vivienda en Condominio	321 unidades
5.2.1	Total de Vivienda en Condominio Horizontal	191 unidades
5.2.2	Total de Viviendas de Urbanización Inmediata	6 unidades
5.2.3	Total de Vivienda en Condominio (lote especial)	124 unidades
CUADRO DE ÁREAS (FRACCIONAMIENTO FUERA DE CONDOMINIO)		
6	Área Total de Unidades de Urbanización inmediata	35,937.295 m ²
6.1	Área vendible de Urbanización inmediata	13,212.341 m ²
6.2	Área Vialidad Pública	20,323.222 m ²
6.3	Área Municipal Incluidos Derechos de paso	2,401.732 m ²
6.4	No. de unidades de urbanización inmediata	6 lotes
CALCULO DE ÁREA MUNICIPAL		
7	Área municipal Requerida=Área habitacional*0.17% ^{m2}	261,273.032 *17%
	Total:	44,416.415 m²
7.1	Área Municipal total Propuesta	32,080.20 m ²
7.2	Área Municipal en Condominio	32,080.199 m ²
7.2.1	Área Municipal Interior condominio	12,611.593 m ²
7.2.2	Área Municipal Exterior Condominio	36,618.990 m ²
7.3	Área Municipal Total de Urbanización Inmediata	2,271.900 m ²
8	OTRAS AREAS	
8.1	Área Federal Arroyo San Agustín	30,174.530 m ²
8.1.1	Área de Canalización del Arroyo San Agustín	22,181.280
8.1.2	Área de Vialidad en la Zona Federal	7,993.250
8.2	Área de derecho de paso para infraestructura	916.303 m ²



UNIDADES POR SECTOR				
SECTOR	CONDOMINIOS HORIZONTALES	VIVIENDA UNIFAMILIAR	UNIDAD ESPECIAL EN CONDOMINIO	TOTAL
Sector 1	37	2		39
Sector 2	93	4		97
Sector 3	11			11
Sector 4	26			26
Sector 5	9			9
Sector 6	4			4
Sector 7	8			8
Sector 8	3			3
Sector 9	0		124	124
VIVIENDAS	191	6	124	321

LOTES DE URBANIZACIÓN INMEDIATA POR SECTORES		
SECTOR	LOTES	AREA VENDIBLE
SECTOR 1	2	4,803.260
SECTOR 2	4	8,409.081
TOTAL	6	13,212.341

Lotes en RÉGIMEN EN CONDOMINIO POR SECTORES		
SECTOR	LOTES/ UNIDADES	AREA VENDIBLE
SECTOR 1	37	28,078.037
SECTOR 2	93	69,615.999
SECTOR 3	11	13,666.070
SECTOR 4	26	15,897.325
SECTOR 5	9	32,558.673
SECTOR 6	4	12,665.082
SECTOR 7	8	34,246.216
SECTOR 8	3	6,195.314
SECTOR 9	124	35,137.975
TOTAL	315	248,060.691



CÁLCULO DE ÁREA MUNICIPAL PARA LOS ENCINOS DE SAN AGUSTÍN										
	SECTOR 1	SECTOR 2	SECTOR 3	SECTOR 4	SECTOR 5	SECTOR 6	SECTOR 7	SECTOR 8	SECTOR 9	TOTAL
Área Habitacional Total										
Área Habitacional en Condominio Horizontal (m ²)	28,078.037	89,615.999	13,666.070	15,897.325	32,558.673	12,665.082	34,246.216	6,395.314	35,137.975	248,060.693
Área de Urbanización Inmediata	4,803.260	8,409.081	0	0	0	0	0	0	0	13,212.341
ÁREA MUNICIPAL REQUERIDA POR SECTORES:	SECTOR 1	SECTOR 2	SECTOR 3	SECTOR 4	SECTOR 5	SECTOR 6	SECTOR 7	SECTOR 8	SECTOR 9	TOTAL
Cálculo y Propuesta de Área Municipal requerida por Sector										
Área Municipal Requerida	5,589.820	13,264.264	2,323.232	2,702.545	5,534.974	2,153.064	5,821.857	1,053.208	5,873.456	44,426.413
17% del Área Vendible Habitacional										
80% Área Municipal en el Interior del Condominio Horizontal	2,863.960	7,100.832	1,395.939	1,621.527	3,320.985	1,291.838	3,493.114	631.922	3,584.073	26,649.849
40% Área Municipal en el Exterior del Condominio Horizontal	1,909.307	4,733.888	329.293	1,081.018	2,213.989	861.226	2,328.743	421.286	2,289.382	15,868.127
Área Municipal de Urbanización Inmediata	816.554	1,429.544	0.000							2,246.098
Área Municipal Propuesta POR SECTORES	SECTOR 1	SECTOR 2	SECTOR 3	SECTOR 4	SECTOR 5	SECTOR 6	SECTOR 7	SECTOR 8	SECTOR 9	TOTAL
Cálculo de Área Municipal Propuesta Por Sector										
Área Municipal en el Interior del Condominio Horizontal	5,113.395	13,804.896	2,349.786	4,071.254	5,549.892	2,004.713	5,887.698	1,078.251	6,666.693	48,230.592
Área Municipal en el Exterior del Condominio Horizontal	2,875.149	5,106.369	0.000	1,628.810	0.000	0.000	0.000	0.000	3,001.265	12,611.593
Área Municipal de Urbanización Inmediata	1,816.742	7,252.133	2,349.786	4,442.446	5,549.892	2,204.723	5,887.698	1,078.251	3,665.428	34,947.099
Área Municipal EXCEDENTE por sector	821.504	1,450.396								3,273.890
	23,575	544,636	26,556	1,368,711	16,018	51,850	65,861	25,048	693,297	4,614,177

En cuanto a la zonificación de usos del suelo, la totalidad de los lotes o unidades en condominio propuestos deberán respetar el uso de suelo habitacional unifamiliar.

Conforme a lo anterior, cuando en el texto de este dictamen técnico o de los planos que lo complementan (incluyendo cuadros de áreas) se haga referencia a "Unidades de vivienda en condominio (lote especial)" o "UNIDAD ESPECIAL EN CONDOMINIO" o expresiones equivalentes, particularmente en lo que se refiere al denominado Sector 9 del proyecto urbanístico del fraccionamiento denominado "Los Encinos de San Agustín", en todo caso y bajo cualquier circunstancia debe entenderse que se refieren a vivienda unifamiliar sometida al régimen de propiedad en condominio de tipo horizontal y de ninguna manera podrá entenderse que se refiere a vivienda multifamiliar vertical. La cantidad de 124 viviendas indicada para el Sector 9 queda sujeta al cumplimiento de las dimensiones (superficies y frente) mínimas de lote requeridas conforme a la legislación aplicable.

Lo anterior, debido a que desde el principio al tramitarse y resolverse la solicitud de expedición de la factibilidad de urbanización y de lineamientos generales de diseño urbano, seguida bajo el expediente administrativo FL-15435/2007, se estableció que en las distintas zonas en que ubican los predios 10-000-151, 10-000-920, 10-000-921 y 10-000-350, según lo señalado en el Plano E-9 de Zonificación de Usos y Destinos Propuestos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2000-2020, únicamente se encuentra permitido el uso habitacional unifamiliar, conforme a las densidades habitacionales señaladas para cada zona.

El fraccionamiento podrá desarrollarse por sectores conforme se ilustra en el plano del proyecto urbanístico y el cuadro de áreas antes señalado, mismos que forman parte integral del presente dictamen, debiendo integrarse cada etapa o sector con la estructura urbana existente, de conformidad con las disposiciones que establezca la autoridad municipal correspondiente. Cada sector o etapa, cualquiera que sea su denominación, será considerada como un fraccionamiento para todos los efectos legales, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 216, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Los solicitantes deberán cumplir con las especificaciones y lineamientos urbanísticos señalados en el presente dictamen, así como de las demás disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano.

No se autoriza la ejecución de obras de construcción alguna en el área a desarrollar. No se deberá de construir ni alterar las áreas de los escurrimientos pluviales naturales primarios (arroyo San Agustín) y demás secundarios localizados en el predio y respetar los árboles existentes en el área citada.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Deberá mantener en su estado natural, los 108,109.84 metros cuadrados de la superficie de terreno que se encuentran en una zona clasificada como Área no Urbanizable por causa de preservación natural, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, fracción IV, 136, fracción III, inciso a), y 137, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

De acuerdo a lo establecido en los artículos 6, 8, 14, 16 fracción VI, y 26 fracción I, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, cada Condómino disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil vigente para el Estado, el condómino tendrá derecho exclusivo sobre su unidad de propiedad privativa, así como derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren áreas y bienes de uso común y áreas verdes, para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, con el objeto de mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y los servicios funcionen normal y eficazmente, son derechos de los condóminos realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, quedando prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del condominio o que puedan poner en peligro la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del mismo; de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes; y se efectuarán por el administrador las obras necesarias, previa obtención de las autorizaciones de la autoridad competente cuando éstas se requieran, de conformidad con la asamblea general, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración.

Con base en lo anterior, se informa a los solicitantes, que el Municipio de San Pedro Garza García N. L., no estará sujeto a obligación alguna y se deslinda de toda responsabilidad en lo que respecta al mantenimiento que requieran las áreas comunes, que en el presente caso incluyen las áreas de circulación vial, entre otras, del desarrollo, por lo que el mantenimiento correspondiente será responsabilidad de los copropietarios del Régimen de Condominio citado, a través del Reglamento de Condominio que deberá incluir en la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal. Asimismo, los condóminos quedan obligados a participar en su momento de la derrama económica que resulte de las obras viales que se requieran en la zona colindante al fraccionamiento.

En los términos del artículo 287, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, las resoluciones que emita la autoridad municipal competente, en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento, autorizan al desarrollador a lo siguiente:

I.- En el caso de Proyecto Urbanístico: Contratar o convenir con las empresas prestadoras de servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y al presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

Quedan en vigor todas y cada una de las obligaciones impuestas en el apartado II-antecedentes del presente dictamen, y demás autorizaciones en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto. Apercíbese al solicitante que en caso de incumplir con alguna de las condiciones que le fueron impuestas o de dar uso diferente al autorizado, se procederá de conformidad como lo establecen las disposiciones legales de la materia.

De acuerdo al artículo octavo transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, continuara el proceso de autorización de las etapas subsecuentes hasta los actos definitivos, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en la Ley objeto de su autorización.

Se informa al interesado de que la presente resolución no autoriza el inicio de las obras de urbanización, tampoco se autorizan los trabajos de construcción en las áreas comprendidas como lotes o unidades de condominio, ni la enajenación de las áreas, lotes o unidades en condominio que se pretendan urbanizar; en caso de no respetarse se le aplicarán las sanciones que se establecen en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/S16-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 68



Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente dictamen, se complementan y adicionan con los contenidos en la documentación gráfica (planos), por lo que ambos documentos expresan el dictamen que en el caso concreto se pronuncia. En caso de discrepancia entre lo expresado en los planos o documentación gráfica y el presente dictamen técnico, prevalecerá lo establecido textualmente en el presente dictamen y/o el acuerdo de aprobación del Republicano Ayuntamiento, conforme a los fines y las causas del presente trámite de regularización.

Así mismo, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad, por lo que de presentarse una controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo, ó conflicto sobre la propiedad, la autoridad municipal ordenara la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional correspondiente, la resolución definitiva que resuelva la controversia, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 275 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León

De conformidad con el artículo 291, fracción III, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a la letra dice:

"Artículo 294. Las autorizaciones a que se refiere este capítulo, tendrán las siguientes vigencias:

.....

.....

III. Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores:

a) Se tramitará para todo el fraccionamiento la factibilidad de fraccionar y urbanizar, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano, el proyecto urbanístico y el plano de rasantes, debiendo manifestar en la solicitud del proyecto urbanístico que se desarrollará en etapas o sectores. Estas autorizaciones en su conjunto no tendrán vencimiento;

....."

Así, con fundamento en las disposiciones legales y reglamentarias antes invocadas, lo dictaminan y firman:

Atentamente:

Rúbrica

EL C. SECRETARIO DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

C. JAVIER ALBERTO DE LA FUENTE GARCÍA

Rúbrica

EL C. DIRECTOR GENERAL DE CONTROL URBANO DE LA SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE

SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

C. CESAR ARTURO TRUJILLO PADILLA."

CUARTA. Por lo anteriormente expuesto y fundado, una vez que se analizaron por esta Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, todas y cada

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/S16-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022



una de las constancias que integran el expediente administrativo con número **NMPU 32594-2021**, la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, y con sustento en este último (dictamen técnico), se procede a la dictaminación del presente.

Se tiene que el fraccionamiento denominado "Los Encinos de San Agustín", se ubica colindante al norte con el límite del fraccionamiento Los Colorines y al oriente con la avenida el trazo de la Avenida San Agustín por donde tiene acceso y se contempla la integración de la zona con la Avenida Gómez Morín y el Sector de Joya del Venado; al sur colinda con lotes propiedad privada y al poniente con el Área de Preservación Natural del fraccionamiento.

La configuración topográfica del terreno muestra pendiente general descendente en la dirección poniente a oriente, en el resto del predio en las regiones adyacentes al principal afluente del arroyo San Agustín que cruza al terreno en su porción sur, existe un lomerío al centro que divide al terreno en dos partes, norte y sur, que forma el parteaguas de los arroyos que cruzan al predio, ya cuenta con aprobación de proyecto ejecutivo y ventas de los sectores primero y segundo, motivo por el cual las obras de urbanización ya se encuentran realizadas en su mayoría, siendo estas las tomas domiciliarias de los servicios de agua potable, descargas de drenaje sanitario, red de energía eléctrica, registros domiciliarios de tipo subterráneo, transformadores y seccionadores, la red de gas natural, las luminarias de las calles, los registros del alumbrado interno, las instalaciones de canalización de las redes de comunicación de telefonía, y redes de seguridad. Los pavimentos, cordones y banquetas se encuentran terminadas al 100% en los sectores 1 y 2, la arborización de andadores y camellones también está terminada al 100%. Los parques cuentan con césped, sistema de riego y quiosco, el señalamiento vial aún no se instala y la infraestructura de drenaje pluvia interna y externa está concluida, incluyendo su descarga al Arroyo San Agustín, así mismo en los sectores 5, 6 y 7 ya existen 4 casas habitación.

Dentro del dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, específicamente en el numeral VI, se describe la propuesta de modificación que nos ocupa, mencionando lo siguiente:

Las solicitudes de autorización de Modificación de Factibilidad de Urbanización, Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Modificación del Proyecto Urbanístico propuesto por el solicitante comprende modificar lo aprobado previamente en los trámites de autorización seguidos bajo los expedientes administrativos **FL-15435/2007** (únicamente en cuanto a la inclusión de la superficie total de terreno) y **PU-17990/2009**, oficio número JAMM/JSEDUE/1092/2009 de fecha 08-ocho de octubre del 2009-dos mil nueve, para el desarrollo habitacional unifamiliar denominado "Los Encinos de San Agustín" para una superficie total de **544,752.62 metros cuadrados**, que correspondía a la suma de las áreas de **cuatro predios** identificados con los expedientes catastrales números 10-000-151, 10-000-920, 10-000-921, 10-000-350 y un camino de acceso

Como se dijo anteriormente, es claro que el inicio, trámite y resolución del procedimiento de autorización obedece y tiene su origen en las inconsistencias técnicas y legales detectadas en la resolución del expediente administrativo número **NPE-30448/2018**, respecto de las distintas etapas que se han verificado respecto al proceso técnico-legal de autorización y ejecución del proyecto del fraccionamiento denominado "Los Encinos de San Agustín".

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/S16-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022

- 70



También es claro que ante tales inconsistencias en el presente caso se tornaba necesario que los interesados procedieran a subsanar o regularizar dichas inconsistencias técnicas y legales en cuanto al plano o conjunto de planos de dicho fraccionamiento y sus correspondientes resoluciones de autorización, dentro de los trámites autorizados que constituyen los antecedentes urbanísticos de la acción que nos ocupa, es decir, que se sigan dentro del presente expediente administrativo **NMPU-32594/2021**.

Lo anterior a efecto de que a través de dicha regularización se subsanen los defectos que representan una problemática social dado el cúmulo de inconsistencias advertidas en el proceso técnico-legal seguido respecto del mencionado fraccionamiento; es decir, el origen del presente trámite es que se cumpla con la obligación de dar solución al trazo y anchura de las vías públicas requeridas para la integración del fraccionamiento con las áreas urbanas o urbanizadas adyacentes; el trazo y ubicación de los lotes con sus dimensiones y superficies, la ubicación de las áreas necesarias para la infraestructura urbana, la ubicación de las áreas de cesión al municipio en forma de plazas, parques o jardines, con sus dimensiones y superficies, etcétera, en cuanto a la diseño integral del fraccionamiento denominado "Los Encinos de San Agustín".

Esto representa un caso *sui generis* debido a que los sectores 1 y 2 del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar sometido parcialmente el Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "Los Encinos de San Agustín", ya cuentan con la aprobación correspondiente a su etapa de ventas (la autorización de ventas del segundo sector se encuentra condicionada al resolución favorable del presente trámite de regularización), lo que hace que en lo referente a estos sectores, la regularización que nos ocupa se circunscribe a integrar y dar coherencia a dichos sectores en el proyecto urbanístico general que debe regir todas y cada una de las subsecuentes etapas de cada una de las etapas en que se pretende desarrollar dicho fraccionamiento, para que no quedaran como partes aisladas o desvinculadas de los antecedentes urbanísticos que rigen el proceso general de urbanización y fraccionamiento del suelo, como parte de un todo al que pertenecen.

Así mismo el trámite que nos ocupa implica modificar lo aprobado en el Tercer y Cuarto Sector bajo el expediente administrativo número PU-22409/2012, mediante el oficio número EGAH/JSEDS/652/2013, de fecha 29 de agosto del 2013-dos mil trece, relativa al trámite de Modificación de Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes para una superficie total de 55,925.24 metros cuadrados, aprobado por el R. Ayuntamiento en la Sesión Ordinaria celebrada en fecha 21-veintiuno de marzo del 2013-dos mil trece.

Obviamente, para lo anterior se integra al proceso de urbanización y fraccionamiento del suelo del proyecto denominado "Los Encinos de San Agustín" el predio con expediente administrativo 10-000-350, tal y como se había hecho sin sustento legal en el Proyecto Urbanístico autorizado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, bajo el expediente administrativo número **PU-17990/2009**, ahora mediante la modificación de la factibilidad de urbanización y otorgamiento de lineamientos generales de diseño urbano únicamente en cuanto a la superficie total de dicho proyecto de fraccionamiento se refiere.



Lo anterior bajo la inteligencia de que en el expediente administrativo número **PU-17990/2009**, las distintas áreas que integran dicho proyecto se desglosaron en la siguiente forma según las tablas señaladas:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS POR DESARROLLAR		
1	ÁREA POR DESARROLLAR	359,831.457 m ²
2	Área de Preservación Natural	108,109.840 m ²
3	Área neta a desarrollar	251,721.617 m ²
3.1	Área de Vialidad por desarrollar	37,385.450 m ²
3.2	Área Habitacional por desarrollar	150,366.655 m ²
3.3	Área Municipal por desarrollar	32,080.199 m ²
3.4	Área común en Condominio	1,714.783 m ²
3.5	Área de la Zona Federal del Arroyo San Agustín	30,174.53 m ²
4	Unidades en Condominio por desarrollar	185 unidades
4.1	Unidades habitacionales unifamiliares (Urbanización inmediata)	0 unidades
4.2	Total de unidades/viviendas por desarrollar	185 viv
CUADRO DE ÁREAS DE CONDOMINIO TOTALES		
5	Área Total a Desarrollar (2 sectores autorizados y 6 en proceso)	377,891.621 m ²
5.1	Área Total en Condominio Horizontal (Unid priv + áreas comunes)	329,440.595 m ²
5.1.1	Área Total Habitacional en Condominio (Unidades priv)	212,922.716 m ²
5.1.2	Lote Especial en Condominio (124 viviendas)	35,137.98 m ²
5.1.3	Área Total Vialidad	67,383.528 m ²
5.1.4	Área Municipal en el interior del condominio	12,611.593 m ²
5.1.5	Área Verde Común en Condominio	1,384.783 m ²
5.2	Total de Vivienda en Condominio	321 unidades
5.2.1	Total de Vivienda en Condominio Horizontal	191 unidades
5.2.2	Total de Viviendas de Urbanización Inmediata	6 unidades
5.2.3	Total de Vivienda en Condominio (lote especial)	124 unidades
CUADRO DE ÁREAS (FRACCIONAMIENTO FUERA DE CONDOMINIO)		
6	Área Total de Unidades de Urbanización inmediata	35,937.295 m ²
6.1	Área vendible de Urbanización inmediata	13,212.341 m ²
6.2	Área Vialidad Pública	20,323.222 m ²
6.3	Área Municipal Incluidos Derechos de paso	2,401.732 m ²
6.4	No. de unidades de urbanización inmediata	6 lotes
CALCULO DE ÁREA MUNICIPAL		
7	Área municipal Requerida=Área habitacional*0.17% ^{m2}	261,273.032 *17%
	Total:	44,416.415 m ²
7.1	Área Municipal total Propuesta	32,080.20 m ²
7.2	Área Municipal en Condominio	32,080.199 m ²
7.2.1	Área Municipal Interior condominio	12,611.593 m ²
7.2.2	Área Municipal Exterior Condominio	36,618.990 m ²
7.3	Área Municipal Total de Urbanización Inmediata	2,271.900 m ²
8 OTRAS AREAS		
8.1	Área Federal Arroyo San Agustín	30,174.530 m ²
8.1.1	Área de Canalización del Arroyo San Agustín	22,181.280
8.1.2	Área de Vialidad en la Zona Federal	7,993.250
8.2	Área de derecho de paso para infraestructura	916.303 m ²



UNIDADES POR SECTOR				
SECTOR	CONDOMINIOS HORIZONTALES	VIVIENDA UNIFAMILIAR	UNIDAD ESPECIAL EN CONDOMINIO	TOTAL
Sector 1	37	2		39
Sector 2	93	4		97
Sector 3	11			11
Sector 4	26			26
Sector 5	9			9
Sector 6	4			4
Sector 7	8			8
Sector 8	3			3
Sector 9	0		124	124
VIVIENDAS	191	6	124	321

LOTES DE URBANIZACIÓN INMEDIATA POR SECTORES		
SECTOR	LOTES	AREA VENDIBLE
SECTOR 1	2	4,803.260
SECTOR 2	4	8,409.081
TOTAL	6	13,212.341

Lotes en RÉGIMEN EN CONDOMINIO SECTORES		POR
SECTOR	LOTES/ UNIDADES	AREA VENDIBLE
SECTOR 1	37	28,078.037
SECTOR 2	93	69,615.999
SECTOR 3	11	13,666.070
SECTOR 4	26	15,897.325
SECTOR 5	9	32,558.673
SECTOR 6	4	12,665.082
SECTOR 7	8	34,246.216
SECTOR 8	3	6,195.314
SECTOR 9	124	35,137.975
TOTAL	315	248,060.691



Por lo que procedemos a comparar la aprobación del expediente PU-17990/2009 donde se vio de manera integral todos los sectores y la propuesta actual para identificar las diferencias en la siguiente tabla:

CONCEPTO	INCLUYE A.F.A. PRESERVACIÓN NATURAL 108,109.84 m ²		Diferencia
	Aprobado en Expediente PU-17990/2009	Propuesta en Expediente NMPU-32594/2021	
Área Total	544,752.62 m²	544,412.16 m²	340.46 m²
Lotes en condominio horizontal	152 lotes	191 lotes	39 lotes mas
Lotes habitacionales unifamiliares	65 lotes	6 lotes	59 lotes menos
Unidades de vivienda en condominio (lote Especial)	124 viviendas	124 viviendas	igual
total de viviendas/lotes	341	321	20 viv. menos
Área en condominio horizontal	85,825.86 m ²	212,922.72 m ²	127,096.86 m ² mas
Área lote especial en condominio (124 viviendas)	43,674.90 m ²	35,137.98 m ²	8,536.92 m ² menos
Total Área habitacional en condominio	129,500.76 m ²	248,060.696 m ²	118,559.93 m ² mas
Área habitacional lotes unifamiliar	140,919.79 m ²	13,212.00 m ²	127,707.79 m ² menos
Total Área Vendible habitacional	270,420.55 m²	261,272.69 m²	9,147.86 m² menos
CESIÓN MPAL REQUERIDA	45,971.49 m²	44,416.35 m²	1,555.14 m² menos
CESIÓN MPAL PROPUESTA	62,540.14 m²	49,230.58 m²	14,042.05 m² mas
	(INCLUÍA 7,683.31 m ² del ARROYO SAN AGUSTIN y 5,077.91 m ² PARA INFRAESTRUCTURA) RESTANDO 35,188.53 m ²		

En la tabla anterior se incluyen los datos de las aprobaciones de los Sectores 1 y 2, los cuales se encuentran autorizadas hasta su etapa de Autorización de Ventas, y en los cuales se aprobaron 130 lotes unifamiliares en Régimen en condominio y 6 lotes unifamiliares de urbanización inmediata, de los 321 lotes que presenta en total el proyecto urbanístico presentado para su aprobación, en 110,906.37 m² de área vendible, por lo que para los sectores 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 puede desarrollar hasta 185 lotes unifamiliares en Régimen en condominio en una superficie de área vendible de 150,366.66 metros cuadrados (sujeto a que se cumpla con los aspectos técnicos de superficie mínima y frente mínimo de lote según la densidad máxima prevista en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal aplicable al ingresarse el trámite de la zona en donde se pretendan distribuir), los cuales de conformidad con lo señalado en los antecedentes con expedientes administrativos números FL-15435/2007, PU-21299/2011 y PU-22409/2012, así como lo señalado en el Plano E-9 de Zonificación de Usos y Destinos Propuestos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2000-2020, aplicable al momento de solicitarse la factibilidad del fraccionamiento "Los Encinos de San Agustín", el uso de suelo aplicable a las zonas en que se ubican los lotes materia de la aprobación, clasificadas como PN, H-11, H-13, H-14, H-16 y H-18, las cuales son definidas como habitacional unifamiliar, por lo que las unidades sometidas al régimen de propiedad en condominio únicamente pueden ser constituidas bajo

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 74



la modalidad de régimen de condominio horizontal, sin poder realizarse bajo la modalidad de vivienda multifamiliar vertical.

Conforme a lo anterior, cuando en el texto de este dictamen técnico o de los planos que lo complementan (incluyendo cuadros de áreas) se haga referencia a "Unidades de vivienda en condominio (lote especial)" o "UNIDAD ESPECIAL EN CONDOMINIO" o expresiones equivalentes, particularmente en lo que se refiere al denominado Sector 9 del proyecto urbanístico del fraccionamiento denominado "Los Encinos de San Agustín", en todo caso y bajo cualquier circunstancia debe entenderse que se refieren a vivienda unifamiliar sometida al régimen de propiedad en condominio de tipo horizontal y de ninguna manera podrá entenderse que se refiere a vivienda multifamiliar vertical.

Lo anterior, debido a que desde el principio al tramitarse y resolverse la solicitud de expedición de la factibilidad de urbanización y de lineamientos generales de diseño urbano, seguida bajo el expediente administrativo **FL-15435/2007**, se estableció que en las distintas zonas en que ubican los predios 10-000-151, 10-000-920, 10-000-921 y 10-000-350, según lo señalado en el Plano E-9 de Zonificación de Usos y Destinos Propuestos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2000-2020, únicamente se encuentra permitido el uso habitacional unifamiliar.

Con base en las tablas anteriores, y considerando que originalmente el fraccionamiento denominado Los Encinos de San Agustín dentro de la Autorización a que hace referencia el expediente administrativo PU-17990/2009, quedaron aprobados un total de 341-trescientos cuarenta y un lotes, de los cuales, se encuentran aprobados y urbanizados la totalidad de los Sectores 1 y 2, resueltas hasta su etapa de Ventas, en los cuales ya se aprobaron 130 lotes unifamiliares en Régimen en condominio y 6 lotes unifamiliares de urbanización inmediata en 110,906.37 m² de área vendible, quedando por ejercer en el resto de los sectores un total de 185-ciento ochenta y cinco lotes, por lo que el número de lotes se reduce en 20 lotes menos, resultando un total de 321-trescientos veintiún lotes, con lo que no se altera la densidad autorizada para el fraccionamiento contenida dentro del expediente PU-17990/2009; conforme se indica en el cuadro de áreas general siguiente:

CUADRO DE ÁREAS RESULTANTES DE LOS POLÍGONOS DE LOS ENCINOS DE SAN AGUSTÍN						
Nº. POLÍGONO	AUT. PU-17990-2009 341 VIVIENDAS	PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	SECTOR 1: 39 LOTES	CALLE DE ACCESO	SECTOR 2: 97 LOTES	EJERCIDO: 136 LOTES
POLÍGONO 10-000-151*	447,268.124	108,109.840	50,372.668	4,862.431	127,671.777	178,044.445
POLÍGONO 10-000-350	40,517.447	0.000	0.000	1,463.023	3,105.088	3,105.088
POLÍGONO 10-000-921	15,224.117	0.000	0.000	98.839	1,455.315	1,554.148
POLÍGONO 10-000-920	36,858.970	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
POLÍGONO 10-001-489	4,533.500	0.000	0.000	4,533.500	4,533.500	0.000
SUB-TOTALES POR SECTOR	544,412.158	108,109.840	50,372.668	10,957.767	136,765.680	182,703.681

Resultando la presente propuesta con lote mínimo de 500.68 m² de superficie (lote 1-uno de la manzana 15 del 4º Sector), y lote máximo de 21,544.383 m² de superficie (lote 1-uno de la manzana 14 del 7º Sector), por lo que no se altera la densidad de la zona y se respeta la densidad contenida dentro del expediente administrativo número PU-17990/2009, relativo al Proyecto Urbanístico del fraccionamiento originalmente aprobado, así como la densidad actualmente vigente contenida dentro del Plano E3 Densidades Habitacionales y CUS máximo del Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2030. Los sectores destinados a régimen de propiedad en condominio horizontal contarán con áreas verdes interiores, además

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 75



San Pedro Garza García

2021 — 2024

estarán delimitados por barda perimetral y controles de acceso a través de casetas de vigilancia, las cuales serán operadas por los condóminos a través de la administración del condominio.

Con base en el plano E-9 de Zonificación de Usos y Destinos Propuestos (E-9) contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García 2000-2020, aplicable al momento de solicitar la factibilidad original del fraccionamiento, el plano de análisis de densidades y usos de suelo previstas para los predios que forman una superficie total actual de 544,412.158 m², fue revisado conforme la siguiente tabla:

USO DE SUELO Y DENSIDADES APROBADAS ORIGINALMENTE EXP. PU-17990/2009

LOTE	SUPERFICIE TOTAL	PRES. NAT.	PRES ECOL 6000 m	H-11 500m ² 12 v/h	H-13 800m ² 7.5 v/h	H-14 1000m ² 6 v/h	H-16 2000m ² 3 v/h	H-18 6000m ² 2 1 v/h
10-000-151, 10-000-920, 10-000-921 Y 10-000-350	544,412.158 m ²	10.81ha	0.60 ha	18.0 ha	0.59 ha	18.07 ha	1.24 ha	5.13ha
	No. DE VIVIENDAS	0.00	0.60	217.2	5.24	109.03	4.04	5.13

TOTAL DE VIVIENDAS = ----- 341 VIVIENDAS (DENSIDAD BRUTA)

Del total de las 341 viviendas previstas dentro del expediente administrativo número PU-17990/2009, oficio número JAMM/JSEDUE/1092/2009 de fecha 8-ocho de octubre del 2009-dos mil nueve, se tienen autorizadas para el primer sector 39 lotes y para el segundo sector 97 lotes, siendo el número total de lotes ejercidos en ambos sectores de 136 lotes, quedando posibles por ejercer -según dicho antecedente urbanístico- hasta 205 lotes; conforme se muestra a continuación:

CUADRO DE ÁREAS RESULTANTES DE LOS POLÍGONOS DE LOS ENCINOS DE SAN AGUSTÍN							
NO. POLÍGONO	AUT. PU-17990-2009	PRESERVACIÓN	SECTOR 1:	CALLE DE ACCESO	SECTOR 2:	EJERCIDO:	POR EJERCER:
	341 VIVIENDAS	ECOLÓGICA	39 LOTES		97 LOTES	136 LOTES	205 LOTES

Además, el Plan de Desarrollo Urbano 2030 actualmente vigente ubica al sector propuesto dentro de una zona urbanizable con uso habitacional unifamiliar, que permite una densidad tipo "C" (hasta 15 viviendas por hectárea, lotes mínimos de 400 metros cuadrados), siendo la propuesta que presentan los solicitantes con **lote mínimo de 500.68 m²** (lote 1-uno de la manzana 15 del 4° Sector), **lote máximo de 21,544.383 m²** (lote 1-uno de la manzana 14 del 7° Sector), por lo que no se altera la densidad de la zona y se respeta la densidad contenida dentro del expediente administrativo número PU-17990/2009, relativo a la Autorización del Proyecto Urbanístico del fraccionamiento.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

-76



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Además, el polígono identificado con el expediente catastral 10-000-151 se continua preservando el Área No Urbanizable de Preservación Natural con superficie de 108,109.84 metros cuadrados (10.81 hectáreas), está ubicada al poniente de los predios y se considera área natural protegida, y no se autorizara la formación de nuevos centros de población, debiendo destinarse para la realización de actividades de preservación ecológica de los ecosistemas y sus elementos de investigación y educación ambiental y preservación de flora y fauna, prohibiéndose aprovechamientos que alteren ecosistemas.

En el lote o unidades en condominio no se podrá construir más de una vivienda.

Los lotes que componen el proyecto urbanístico propuesto, en su momento, deberán respetar los lineamientos de construcción relativos al área libre destinada a jardín, remetimientos: frontal, laterales y posterior, alturas de las edificaciones y bardas y cajones de estacionamiento y demás que al efecto establezcan las disposiciones legales y reglamentarias vigentes al momento de solicitar la licencia de construcción, para las edificaciones y cualquier otra obra a realizarse en los lotes. Dichas disposiciones deberán transcribirse en las respectivas escrituras públicas mediante las cuales se formalice el traslado de dominio o posesión de los lotes del desarrollo citado.

De acuerdo a lo establecido en los artículos 6, 8, 14, 16 fracción VI, y 26 fracción I, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, cada Condómino disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil vigente para el Estado, el condómino tendrá derecho exclusivo sobre su unidad de propiedad privativa, así como derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren áreas y bienes de uso común y áreas verdes, para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, con el objeto de mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y los servicios funcionen normal y eficazmente, son derechos de los condóminos realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, quedando prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del condominio o que puedan poner en peligro la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del mismo; de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes; y se efectuarán por el administrador las obras necesarias, previa obtención de las autorizaciones de la autoridad competente cuando éstas se requieran, de conformidad con la asamblea general, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración.

Con base en lo anterior, se informa a los solicitantes, que el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, no estará sujeto a obligación alguna y se deslinda de toda responsabilidad en lo que respecta al mantenimiento que requieran las áreas comunes, que en el presente caso incluyen las áreas de circulación vial, entre otras, del desarrollo, por lo que el mantenimiento correspondiente será responsabilidad de los copropietarios del Régimen de Condominio citado, a través del Reglamento de Condominio que deberá incluir en la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal. Asimismo, los condóminos quedan obligados a participar en su momento de la derrama económica que resulte de las obras viales que se requieran en la zona colindante al fraccionamiento.

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 Febrero 2022

- 77



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Queda prohibido todo tipo de construcciones en los predios o lotes con las siguientes características: que presenten pendiente natural mayor al 45%, que se ubiquen sobre materiales inestables, que se ubiquen en algún tipo de relleno artificial no consolidado, que tengan estratos, fracturas o fallas geológicas con planos de deslizamiento potencial orientadas en la misma dirección de las pendientes del terreno o con inclinación favorable al deslizamiento.

En caso necesario, las edificaciones que se pretendan realizar en los lotes o unidades en condominio resultantes del conjunto urbano o desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal a desarrollar, deberán de cumplir con lo dispuesto por los artículos 208, fracción XI, 323 y 325 y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así mismo deberán de cumplir con la densidad aprobada para la zona, de conformidad con lo expuesto en el dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, así mismo deberán de cumplir con los lineamientos de altura, coeficiente de uso de suelo, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de área verde, remetimientos laterales, remetimiento frontal, remetimiento posterior, cajones de estacionamiento, y demás que se establezcan en las disposiciones generales en materia de construcción y desarrollo urbano que estén vigentes al momento de presentarse la solicitud de licencia de construcción correspondiente.

Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo materiales y forma, integrándolas al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona, se promoverá que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona, se promoverán la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar; se promoverá y vigilara que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; lo anterior, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 254 fracción I, III, y IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTA. Habiéndose revisado los antecedentes, aspectos técnicos, urbanísticos y normativos aplicables a los predios sobre el proyecto presentado ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, para su autorización y una vez que se observa que la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, consideró los informes técnicos y demás elementos que obran en el expediente, y en virtud de que el solicitante cumple con los requisitos señalados en el artículo 226 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado vigente al momento de la Autorización del Proyecto Urbanístico, en correlación con los artículos 216, 217, 249, 250, 251, 255, 269, fracción I, 271, fracción III y IV, y 272, fracción II, de la misma Ley y artículo octavo transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con los artículos 295 (antes 318), 383 (antes 402) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones relativas; se expide el presente Dictamen conforme a lo siguiente:

Conforme la revisión técnica efectuada al predio de referencia por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, señala que resulta procedente y propone se informe a los C.C. Tomas Roberto González Sada, Pablo Ernesto González Botello, Lucía González

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022

- 78



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Botello, Irma González Botello, y las empresas denominadas Sainte Marthe S.A. de C.V., y Ultimagua Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V., que es procedente autorizar la Modificación de la Factibilidad de Urbanización y Fijación de Lineamientos Generales Diseño Urbano, así como del Proyecto Urbanístico del fraccionamiento habitacional unifamiliar sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "LOS ENCINOS DE SAN AGUSTÍN", respecto de los predios ubicados al sur de fraccionamiento Colorines y al poniente de arroyo San Agustín en el sector San Agustín en este Municipio de San Pedro Garza García N.L., identificados con los expedientes catastrales Números 10-000-151, 10-000-350, 10-000-920, 10-000-921 y 10-001-433 (Camino de Acceso), condicionado a que cumpla con los lineamientos generales de diseño urbano y urbanización señalados.

Por lo anteriormente expuesto la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, considera factible dictaminar en sentido **POSITIVO** la solicitud de los C.C. **TOMAS ROBERTO GONZÁLEZ SADA, PABLO ERNESTO GONZÁLEZ BOTELLO, LUCÍA GONZÁLEZ BOTELLO, IRMA GONZÁLEZ BOTELLO**, y las empresas denominadas **SAINTE MARTHE S.A. de C.V., y ULTIMAGUA DESARROLLO INMOBILIARIO S.A. de C.V.**, referente a la **MODIFICACIÓN DE FACTIBILIDAD Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO/MODIFICACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE PROYECTO URBANÍSTICO PARA 185 LOTES HABITACIONALES UNIFAMILIARES SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL**, respecto del predio que se ubica al sur del fraccionamiento Colorines y al poniente de la Avenida San Agustín, sector antigua Ex Hacienda San Agustín, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

En el entendido de que subsisten todas las obligaciones, lineamientos y condicionantes impuestas a los solicitantes en las resoluciones de fecha 18 de octubre del 2007, contenidas en el Oficio Número JAMM/JSEDUE/1773/2007, dentro del expediente administrativo número FL-15435/2007, y 08-ocho de octubre del 2009-dos mil nueve, contenida en el oficio número JAMM/JSEDUE/1092/2009, dentro del expediente administrativo número PU-17990/2009; lo anterior en todo aquello en que dichas resoluciones no se opongan al dictamen técnico de la Secretaría (que obra inserto en el presente) y lo establecido al resolverse en trámite seguido bajo el expediente administrativo NPE-30448/2018, en cuanto a la necesidad de regularizar y subsanar las inconsistencias referidas con anterioridad, por las causas señaladas con anterioridad.

Con base en lo anterior, se considera procedente proponer al Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, declare que, con base en el principio de buena fe, los solicitantes han dado cumplimiento y satisfecho la obligación de regularizar los aspectos señalados como inconsistencias en el dictamen número COYDU 2018-2021/043/2020/NPE 30448-2018 aprobado en la segunda sesión ordinaria del mes de septiembre, del Republicano Ayuntamiento, celebrada el día 22 de septiembre del año 2020-dos mil veinte, respecto del trámite urbanístico relativo al expediente administrativo NPE/30448/2018.

Con ello es posible determinar que se ha materializado la finalidad de llevar a cabo la regularización requerida, dando coherencia y certeza a todos y cada uno de los antecedentes urbanísticos relacionados con el proyecto inmobiliario denominado "*Los Encinos de San Agustín*", bajo el principio de unidad que rige el proceso y las distintas etapas del proceso

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022

16 febrero 2022

- 79



San Pedro Garza García

2021 — 2024

técnico y legal correspondiente, salvaguardando el interés público implicado en la correcta integración y desenvolvimiento del proceso técnico, económico y legal de urbanización y fraccionamiento del suelo, a fin de que no exista incertidumbre alguna sobre que los comparecientes y o sus representados cumplirán oportuna y cabalmente con sus obligaciones derivadas de la expedición del acuerdo de factibilidad de urbanizar y fraccionar el suelo y lineamientos generales de diseño urbano contenido en el acuerdo de fecha 18 de octubre de 2007-dos mil siete mediante el oficio JAMM/JSEDUE/1773/2007 dictado en el expediente administrativo número FL-15435/2007; particularmente que cumplirán en la etapa que corresponde con su obligación de construir las vialidades colectoras con secciones viales de 24.00 y 25.00 mts lineales entre las que se encuentran la prolongación de la Avenida San Agustín, conforme al trazo que de dichas vialidades colectoras se proyectaron por las propias interesadas al solicitar la autorización del proyecto urbanístico integral finalmente autorizado dentro del expediente administrativo PU-1790/2009, según oficio número JAMM/JSEDUE-1092/2009 de fecha 08 de octubre de 2009, relativo al proyecto urbanístico de la totalidad del desarrollo habitacional denominado "Los Encinos de San Agustín".

Lo anterior, quedando sujetos los solicitantes a cumplir conforme al principio de buena fe con las obligaciones señaladas con antelación; y bajo el apercibimiento que de no hacerlo, el beneficio resultante del presente trámite de regularización quedará sin efecto legal alguno, tomando procedente las acciones legales que correspondan por la responsabilidad que en su caso resulte por dicho incumplimiento.

En cuanto a la zonificación de usos del suelo, **la totalidad de los lotes o unidades en condominio propuestos deberán respetar el uso de suelo habitacional unifamiliar.**

Conforme a lo anterior, cuando en el texto del dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano mismo que obra inserto en el presente instrumento, o de los planos que lo complementan (incluyendo cuadros de áreas) se haga referencia a "Unidades de vivienda en condominio (lote especial)" o "UNIDAD ESPECIAL EN CONDOMINIO" o expresiones equivalentes, particularmente en lo que se refiere al denominado Sector 9 del proyecto urbanístico del fraccionamiento denominado "Los Encinos de San Agustín", en todo caso y bajo cualquier circunstancia debe entenderse que se refieren a vivienda unifamiliar sometida al régimen de propiedad en condominio de tipo horizontal y de ninguna manera podrá entenderse que se refiere a vivienda multifamiliar vertical. La cantidad de 124 viviendas indicada para el Sector 9 queda sujeta al cumplimiento de las dimensiones (superficies y frente) mínimas de lote requeridas conforme a la legislación aplicable.

Lo anterior, debido a que desde el principio al tramitarse y resolverse la solicitud de expedición de la factibilidad de urbanización y de lineamientos generales de diseño urbano, seguida bajo el expediente administrativo **FL-15435/2007**, se estableció que en las distintas zonas en que ubican los predios 10-000-151, 10-000-920, 10-000-921 y 10-000-350, según lo señalado en el Plano E-9 de Zonificación de Usos y Destinos Propuestos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2000-2020, únicamente se encuentra permitido el uso habitacional unifamiliar, conforme a las densidades habitacionales señaladas para cada zona.

El fraccionamiento podrá desarrollarse por sectores conforme se ilustra en el plano del proyecto urbanístico y el cuadro de áreas antes señalado, debiendo integrarse cada etapa o



San Pedro Garza García

2021 — 2024

sector con la estructura urbana existente, de conformidad con las disposiciones que establezca la autoridad municipal correspondiente. Cada sector o etapa, cualquiera que sea su denominación, será considerada como un fraccionamiento para todos los efectos legales, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 216, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Los solicitantes deberán cumplir con las especificaciones y lineamientos urbanísticos señalados en el dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto en el presente dictamen, así como de las demás disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano.

No se autoriza la ejecución de obras de construcción alguna en el área a desarrollar. No se deberá de construir ni alterar las áreas de los escurrimientos pluviales naturales primarios (arroyo San Agustín) y demás secundarios localizados en el predio y respetar los árboles existentes en el área citada.

Deberá mantener en su estado natural, los 108,109.84 metros cuadrados de la superficie de terreno que se encuentran en una zona clasificada como Área no Urbanizable por causa de preservación natural, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, fracción IV, 136, fracción III, inciso a), y 137, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

De acuerdo a lo establecido en los artículos 6, 8, 14, 16 fracción VI, y 26 fracción I, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, cada Condómino disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil vigente para el Estado, el condómino tendrá derecho exclusivo sobre su unidad de propiedad privativa, así como derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren áreas y bienes de uso común y áreas verdes, para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, con el objeto de mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y los servicios funcionen normal y eficazmente, son derechos de los condóminos realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, quedando prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del condominio o que puedan poner en peligro la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del mismo; de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes; y se efectuarán por el administrador las obras necesarias, previa obtención de las autorizaciones de la autoridad competente cuando éstas se requieran, de conformidad con la asamblea general, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración.

Con base en lo anterior, se informa a los solicitantes, que el Municipio de San Pedro Garza García N. L., no estará sujeto a obligación alguna y se deslinda de toda responsabilidad en lo que respecta al mantenimiento que requieran las áreas comunes, que en el presente caso incluyen las áreas de circulación vial, entre otras, del desarrollo, por lo que el mantenimiento correspondiente será responsabilidad de los copropietarios del Régimen de Condominio citado, a través del Reglamento de Condominio que deberá incluir en la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal. Asimismo, los condóminos

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/S16-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022
- 81



San Pedro Garza García

2021 — 2024

quedan obligados a participar en su momento de la derrama económica que resulte de las obras viales que se requieran en la zona colindante al fraccionamiento.

En los términos del artículo 287, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, las resoluciones que emita la autoridad municipal competente, en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento, autorizan al desarrollador a lo siguiente:

I.- En el caso de Proyecto Urbanístico: Contratar o convenir con las empresas prestadoras de servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y al presentar, en su caso, y conforme a estas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema.

Quedan en vigor todas y cada una de las obligaciones impuestas en el apartado II- antecedentes del dictamen técnico de la Secretaría, y demás autorizaciones en todo lo que no se oponga a lo ahí resuelto. Apercíbese al solicitante que en caso de incumplir con alguna de las condiciones que le fueron impuestas o de dar uso diferente al autorizado, se procederá de conformidad como lo establecen las disposiciones legales de la materia.

De acuerdo al artículo octavo transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, continuara el proceso de autorización de las etapas subsecuentes hasta los actos definitivos, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en la Ley objeto de su autorización.

Se informa al interesado de que la presente resolución no autoriza el inicio de las obras de urbanización, tampoco se autorizan los trabajos de construcción en las áreas comprendidas como lotes o unidades de condominio, ni la enajenación de las áreas, lotes o unidades en condominio que se pretendan urbanizar; en caso de no respetarse se le aplicarán las sanciones que se establecen en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Las obligaciones impuestas que se contienen en el dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto en el presente instrumento, se complementan y adicionan con los contenidos en la documentación gráfica (planos), por lo que ambos documentos expresan el dictamen que en el caso concreto se pronuncia. En caso de discrepancia entre lo expresado en los planos o documentación gráfica y el mencionado dictamen técnico, prevalecerá lo establecido textualmente en el dicho dictamen técnico de la Secretaría y/o el acuerdo de aprobación del Republicano Ayuntamiento, conforme a los fines y las causas del presente trámite de regularización.

Así mismo, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad, por lo que de presentarse una controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo, ó conflicto sobre la propiedad, la autoridad municipal ordenara la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional correspondiente, la resolución definitiva que resuelva la controversia, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

- 82



artículos 275 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

ACUERDO

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en las consideraciones del presente dictamen, en los términos señalados en las mismas y condicionado a que cumpla con cada uno de los lineamientos y condicionantes señalados, **SE APRUEBA** la solicitud presentada por los C.C. **TOMÁS ROBERTO GONZÁLEZ SADA, PABLO ERNESTO GONZÁLEZ BOTELLO, LUCÍA GONZALEZ BOTELLO, IRMA GONZÁLEZ BOTELLO, IRMA MARÍA BOTELLO SÁNCHEZ**, así como las personas morales denominadas **SAINTE MARTHE S.A. de C.V.** y **ULTIMAGUA DESARROLLO INMOBILIARIO S.A. de C.V.**, relativa a la autorización de **MODIFICACIÓN DE FACTIBILIDAD Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO/MODIFICACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE PROYECTO URBANÍSTICO PARA 185 LOTES HABITACIONALES UNIFAMILIARES SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL**, lo anterior descrito específicamente en la consideración **QUINTA** del presente dictamen, así como lo expuesto en el dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, respecto del inmueble que se localiza al sur del fraccionamiento Colorines y al poniente de la Avenida San Agustín, sector antigua Ex Hacienda San Agustín, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. Con base en el principio de buena fe, se considera que los solicitantes han dado cumplimiento y satisfecho la obligación de regularizar los aspectos señalados como inconsistencias en el dictamen número COYDU 2018-2021/043/2020/NPE 30448-2018 aprobado en la segunda sesión ordinaria del mes de septiembre, del Republicano Ayuntamiento, celebrada el día 22 de septiembre del año 2020-dos mil veinte, respecto del trámite urbanístico relativo al expediente administrativo NPE/30448/2018.

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

CUARTO. La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dicta conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.

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



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

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

[Firma]
C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR VALDEZ.
PRESIDENTE
A FAVOR DEL DICTAMEN

[Firma]
C. VIVIANNE CLARIOND DOMENE.
SECRETARIA
A FAVOR DEL DICTAMEN

[Firma]
C. BRENDA TAFICH LANKENAU
VOCAL
A FAVOR DEL DICTAMEN

ÚLTIMA FOJA DEL DICTÁMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
16 febrero 2022.

[Firma]
84

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



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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo 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: Continuando con el Orden del Día, desahogaremos el **PUNTO 6**, Asuntos Generales, por lo que procederemos de acuerdo a los asuntos enlistados.

En primer lugar, tiene el uso de la palabra la regidora Brenda Tafich Lankenau, con el asunto denominado Vía Libre.

Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau. ¿Me escucha?, ahí está.

Bueno, todos estamos al tanto del accidente que surgió el sábado, en la Vía Libre de Alfonso Reyes.

Cuántos accidentes viales han surgido, a raíz de la ciclovía.

Cuántas llantas van pinchadas.

Cuántos sustos se han llevado todos, por llevar un carro encima.

O cuánto ha subido su nivel de estrés, cada vez que transitan por el tramo de la ciclovía de Alfonso Reyes.

La señora, que presuntamente es responsable del accidente, se encontraba a 100 metros de su casa.

Se tuvo que cuidar del carro de lado para que no la chocará, de no pinchar sus llantas con las boyas, de que no se le estampara un carro por atrás, y de un punto ciego, y de ahí, ocurrió el accidente con el ciclista.

Esta señora pude haber sido yo, pudiste haber sido tú, pudo haber sido tu mamá, y lo mismo con el ciclista.

No podemos vender la idea de que, es una Vía Libre y segura, cuando las intersecciones no lo son.

La falta de normas, de ángulos de visión y liberación de obstáculos, no permiten al conductor poder percatarse cuando vaya a cruzar un ciclista.

Quisiera que todos, hicieran un análisis de conciencia, y no se esperarán a que suceda una desgracia, hasta ahorita, llevamos un saldo blanco en vidas.

Les pido que recapaciten, si la ciclopista hizo más segura o más insegura la vialidad de Alfonso Reyes, si de verdad, vale la pena.

Gracias.



El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Tiene el uso de la palabra, la regidora Teresa Rivera.

Muy bien, tiene el uso de la palabra, el presidente municipal, Miguel Treviño y después la regidora Teresa Rivera.

El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó: Yo quiero aprovechar, para dejar en claro que este gobierno ópera bajo una lógica completamente distinta, a la que sugiere la postura de la Regidora.

Si una obra, en alguna ocasión no es suficiente para garantizar un derecho, porque alguien a pesar de la obra, atropella ese derecho, la culpa no es ni de la obra, ni del ciudadano cuyo derecho está siendo atropellado.

La culpa es de quien atropella, y de quien justifica a esta persona.

Yo no estoy a favor de quien atropella ciclistas, yo estoy a favor, y este gobierno seguirá construyendo más obras, para defender a quienes son más vulnerables en la vía pública.

El peatón, el ciclista y el usuario del transporte público, para eso trabaja este gobierno.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Enseguida, tiene el uso de la palabra, la regidora Teresa Rivera.

Regidora, C. María Teresa Rivera Tuñón. Sí, yo quiero agregar, primero que nada, que afortunadamente la persona está bien.

Pero también quiero señalar, que no es casualidad que esté bien.

Hace un par de años, hace menos de dos años, tuvimos un accidente de una persona que iba en bicicleta, de Cristina Serna quien perdió la vida.

Si hubiéramos tenido la infraestructura que tenemos hoy en Alfonso Reyes, muy probablemente, el desenlace hubiera sido otro.

Lo que estamos haciendo en Alfonso Reyes, aunque podamos no entenderlo, aunque suene contra intuitivo, que los carriles sean más angostos para que vayamos a la velocidad, que debemos de ir en una vía como ésta.

Que las vueltas sean más cerradas, para que las tomemos con menor velocidad y con mayor precaución.

Todo eso propicia que, en caso de haber accidentes, lo más probable, es que no resulte en lesiones graves o en fallecimientos.

Y eso, es lo que le toca hacer a nuestro gobierno.

Gracias.

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

Enseguida tiene el uso de la palabra, la regidora María de los Dolores Suárez.

Sí, y posteriormente el regidor Eduardo Aguilar

Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza. Yo también quiero añadir una reflexión, que he tenido todos estos días.

Siento que es urgente que tanto los conductores de bicicletas, como los conductores de motocicletas y automóviles, respeten el reglamento. Perdón, respeten el reglamento y conduzcamos todos de manera preventiva.

Pero siempre. Creo que los conductores de bicicletas, de manera deportiva y los que se conducen hasta su colegio o a sus lugares de trabajo.

Como miembros del Ayuntamiento, no queremos cargar con una muerte en nuestras manos, estoy de acuerdo con la regidora Tere y con la regidora Brenda, también estoy de acuerdo con lo que dice el Presidente Municipal, que probablemente, esto no sería culpa de nosotros mismos.

Pero, pues de una manera, si pudiéramos ser los culpables, en caso de que no estemos promoviendo nuestro reglamento, para que todos lo respetemos.

Cabe mencionar que, gracias a Dios, este muchacho, el ciclista, para empezar, era atleta, porque yo lo vi volar a varias veces, vi el video, y se veía que él había volado de una manera más atlética; a que me refiero, que, a la hora de caer sobre su hombro, pues, se veía fuerte, verdad.

Si me hubiera pasado es a mí, yo seguramente estaría ahorita con el brazo roto, porque yo no soy atleta.

Y él, gracias a Dios traía su protección adecuada, no sé qué hubiera pasado, si él no hubiera estado protegido debidamente.

Es todo.



El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Enseguida, tiene el uso de la palabra el regidor Eduardo Aguilar.

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Si, muchas gracias Secretario.

Bueno, yo ante la solicitud de la regidora Brenda Tafich de analizar la Vía Libre en específico, yo le invitaría a que analicemos las calles donde no contamos con infraestructura de seguridad ciclista y peatonal, donde generalmente tenemos hechos de tránsito con peores condiciones, ya lo mencionó la regidora Teresa Rivera.

Hace dos años, una calle que no contaba con las condiciones. Que aún no las tiene las condiciones de seguridad, pues una persona perdió la vida, lamentablemente, por no contar con estas condiciones de seguridad.

Yo más bien, vería el tema positivo que, gracias a la señalización, a la infraestructura este fue un hecho menor, que afortunadamente, la persona no perdió la vida, como sucedió hace dos años, en las calles donde hoy no contamos con la infraestructura de seguridad al ciclista.

Como comenta el Alcalde, estamos trabajando por garantizar el derecho a la seguridad en la vía pública de todas las personas.

Entonces, pues la invitación sería a que revisemos o analicemos, y expongamos en esta mesa, las calles donde no se cuenta con la infraestructura, que garantice el derecho a la seguridad, para movernos de forma libre y segura en nuestro municipio, todas y todos.

Muchas gracias.

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

Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau. Gracias.

Yo creo que, para todas nuestras dudas, estaría bueno sacar un reporte de cuántos accidentes viales han surgido, a partir de la instalación de esta ciclovía o ciclovia.

A comparación de cómo estaba antes.

Yo creo que esto nos va abrir mucho los ojos a todos, para saber si realmente estamos brindando la seguridad que estamos ofreciendo.

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

Regidora, C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero. Gracias Secretario.

Yo les quiero comentar que, según el Observatorio Ciudadano de Seguridad Vial de Nuevo León, los primeros afectados de los accidentes viales son peatones y ciclistas.

Y Nuevo León, sigue siendo el primer lugar a nivel nacional, por décimo año consecutivo en tener accidentes viales en todo Nuevo León, no nada más en espacios en donde hay ciclovia. Tenemos que reconocer que, a los automovilistas no les gusta que se le limiten la velocidad, ni que se les obligue respetar el reglamento.

Yo vi el video también varias veces, y el automovilista no está usando tampoco las direccionales, y eso no es culpa de una ciclovia.

También se quejan que los límites de velocidad establecidos, son medidas para molestarlos, porque no pueden ir a la velocidad que ellos desean, o que tiene un motivo recaudador, pero, pues eso no tiene nada que ver.

Hay estudios que han demostrado, que reducir el límite de velocidad, y hacer respetar el reglamento, es una herramienta muy eficaz, para tener entornos más seguros para todas las personas, sin importar el medio que decidan usar para moverse.

Y, pues esto nos va a dar como resultado, vialidades que son idóneas, para compartir entre todos los grupos de usuarios, incluidos los más vulnerables, que son los peatones y los ciclistas, en comparación con alguien que maneja una máquina de toneladas.

Gracias.

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

Enseguida tiene el uso de la palabra, la regidora Teresa Rivera.

Regidora, C. María Teresa Rivera Tuñón. Si, sólo. No sé sí se oye, pero es muy rápido.

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

Regidora, C. María Teresa Rivera Tuñón. Sólo aclarar que. O confirmar que lo que está solicitando la regidora Brenda Tafich, es precisamente lo que estamos trabajando en el Observatorio Ciudadano de la Vía Libre, todo es en base a números, hechos, datos, mediciones y cuestiones bien técnicas.



Claro que sí.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Bien, si no hay más comentarios, pasamos el siguiente Asunto General, tiene el uso de la palabra la regidora Daniela Nohemí Gómez Guerrero, con el asunto referente a la Subasta de Madrinas de San Pedro.

Regidora, C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero. Gracias Secretario.

Si me pueden ayudar a compartir la diapositiva.

Okey, les quiero compartir que el próximo jueves, 24 de febrero, a las 7:30 pm vamos a tener el evento de Madrinas de San Pedro, es una subasta a beneficio de los programas que protegen a las mujeres víctimas de violencia.

Estos programas atienden a 100 mujeres, actualmente les están dando capacitación financiera, capacitación en diferentes oficios, en maquillaje profesional, en barber.

Se les ha dado un kit para iniciar un emprendimiento, por parte de Desarrollo Social, y se les va a dar un seguimiento de hasta 3 meses, para que su emprendimiento pueda tener éxito.

Esta subasta silenciosa, fue apoyada por 61 artistas, que donaron más de 100 obras de arte, para poder financiar estos programas, y poder apoyar a más mujeres, a que no regresen al círculo de violencia, que saquen a sus familias adelante.

Y bueno, esperamos que todos puedan asistir, que puedan invitar a más amigos, a que puedan visitar plaza Fátima, de aquí al jueves, y que nos ayuden a este grupo de mujeres a salir adelante.

Gracias.



Subasta Silenciosa Edificando Sueños
2a Edición

Recaudación a beneficio de los programas que suman al impulso y formación de mujeres emprendedoras en situación de violencia intrafamiliar del municipio de San Pedro Garza García.

61 Artistas

24 de Feb 2022
19:30 - 23:00 h

Centro Cultural Plaza Fátima

Cubrebocas obligatorio

Secretaría de Desarrollo Social y Humano

sanpedro.gob.mx
Síguenos: @SanPedroNL
@madrinasdesan

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Si, tiene el uso de la palabra, el regidor Eduardo Aguilar.



Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Muchas gracias.

Bueno, adicional a lo que comenta la regidora Daniela, quisiera reconocer públicamente el esfuerzo y el trabajo de las Madrinas de San Pedro, que son, bueno, un ejemplo de nuestra comunidad, que tienen una causa de ayudar, y que lo han hecho en distintas ocasiones, en pandemia, en distintos casos.

Y bueno, qué padre, digo, que este tema tan necesario y que es uno de los retos que tenemos como comunidad, el apoyar a las mujeres en estas condiciones de violencia familiar, pues que estén apoyándolas.

Agradecer a los 61 artistas que están donando su trabajo, su tiempo, toda su inspiración, sus proyectos a esta causa.

Y bueno, invitarlos. También tengo el honor de participar ahí con una pieza.

Y con mucho gusto que se estén haciendo estas acciones.

Y pues bueno, reconocer a todos los involucrados y también del DIF San Pedro, por su apoyo. Gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Gracias Regidor. Para el siguiente asunto, tiene el uso de la palabra, la regidora María de los Dolores Suárez Garza, en relación al Reglamento de Reposición de Especies de Árboles Invasores.

Regidora, C. María de los Dolores Suárez Garza. Si, solicito la aceleración. Por medio de este Ayuntamiento.

La aceleración del Reglamento de Reposición de Especies de Árboles Invasoras en el municipio, que están debilitando las especies endémicas y, afectando la fauna y la flora del mismo.

Sé que este trámite ya está avanzado, pero tengo evidencias. Lo vuelvo a repetir.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: No, no, adelante.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Tengo evidencia que desde el 2013, se ha estado solicitando al Ayuntamiento este permiso, y es fecha que no se ha otorgado.

Y cada vez más encontramos especies como truenos y sombrillas japonesas, entre otras, que están afectando gravemente a la sierra.

El 29 de noviembre, en este mismo recinto, en la junta de planeación del Plan Municipal de Desarrollo, se nos informó que este trámite ya estaba encaminado, pero, pues, lo quiero poner aquí en la mesa, para que por favor tratemos de acelerar el trámite.

Gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Gracias Regidora. Tomamos nota, hablamos con la comisión correspondiente, con el equipo de abogados que está trabajando esto, entiendo que es el Reglamento de Medio Ambiente, y está relacionado con el cambio climático también, que ya están muy avanzados. Entonces, lo checamos para ver el estatus y darle seguimiento.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Bien, pasamos el siguiente asunto registrado, es de la regidora Vivianne Clariónd, referente a Centro de Acopio de Reciclaje.

Perdón, solicitaba el uso de la palabra, la regidora Vivianne Clariond, estoy viendo, sobre este asunto.

Regidora, C. Vivianne Clariond Domene. Si Secretario, pero justo dijo todo lo que yo iba a decir, que ya están en las últimas, la idea es que salgan a consulta pública los dos reglamentos, el Reglamento al Cambio Climático y el de arbolado.

Es por eso la demora, pero debe de quedar en este mes.

La Secretaria Valeria y yo estamos comprometidas a que salga, este mes ya a consulta.

Continuo con el asunto.

Solamente quiero informar que el 9 de febrero se inauguró el séptimo Centro de Acopio de Reciclaje del municipio, es el primer punto limpio de la zona oriente.

Estará ubicado en el estacionamiento del Gimnasio Mirador, y ahí los vecinos pueden dejar vidrio, plástico, papel y cartón, y aluminio.

Y también, este sábado pasado, se realizó una brigada de limpieza en la zona de las Canteras, y se acopio 2.3 toneladas de basura y cacharros, con la ayuda de vecinos, voluntarios y gente de la Secretaría de Servicios Públicos.

Es todo, gracias.



El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Gracias Regidora. Pasamos el siguiente asunto, está inscrito el Presidente Municipal, con el asunto referente al taller con funcionarios de la Secretaría de Desarrollo Urbano. Presidente Municipal.

El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó: Si, gracias. Yo quería platicarles como compañeros de Cabildo, que estamos teniendo una serie de reuniones, con todo el personal de Desarrollo Urbano, bajo el liderazgo del Secretario, Javier de la Fuente, y que está resultando muy positivo, muy bien encaminado a lograr una transformación importante, probablemente la más importante entre las que están viviendo las Secretarías.

El punto de partida de este trabajo es, pues, un reconocimiento que hicimos nosotros como gobierno, a la mitad del camino. A propósito del proceso electoral, en el sentido de que, en materia de desarrollo urbano, se avanzó muchos los primeros 3 años, en el sentido de corregir el rumbo, de defender la montaña, de ser muy meticulosos en los permisos que se dan, en transparentar.

Pero también reconocimos, que nos faltaba mucho por avanzar, en términos de hacerle la vida sencilla al ciudadano, que los trámites fueran ágiles, entendibles, sin tanta tramitología.

Nosotros reconocimos, que ahí estábamos en deuda con la ciudadanía.

Y se ha hecho un trabajo muy a conciencia, ya durante un año, y ya estamos por entrar al proceso de implementación, y este trabajo lo queremos hacer, haciendo equipo con cada uno de los servidores de la Secretaría. De los servidores públicos de la Secretaría.

Entonces, tuvimos un taller muy positivo hace como 10 días, tendremos otro esta semana, y está resultando muy bueno, que los propios funcionarios se involucren en cada uno de los cambios, con un sentido de pertenencia muy bonito, respecto a la Secretaría, y con mucha claridad sobre la trascendencia su trabajo.

Porque al final de cuentas, defiende nuestro patrimonio común, que son nuestras montañas, que son nuestras áreas verdes, que son nuestros árboles.

Entonces, yo estoy muy contento con ese trabajo, que nos va a dar como resultado una Secretaría mucho más ágil, mucho más digital, más enfocada a la vigilancia en el lugar de los hechos, más que revisar papeles, y sobre todo muy enfocada a construir instituciones, es decir, lo que hagamos, queremos dejarlo muy bien documentado y muy bien afianzado, de tal forma que sea un legado, para las siguientes administraciones, y al final de cuentas para que nuestro municipio funcione mejor.

Entonces, muy contento con el trabajo de todos los funcionarios de Desarrollo Urbano, con el liderazgo del Secretario, y yo se los quería compartir.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Gracias Alcalde. Pasamos con el siguiente Asunto General, el segundo de la regidora María de los Dolores Suárez Garza, referente a parques y eventos sociales.

Regidora, C. María de los Dolores Suárez Garza. Si, los pasados días 18 y 19, tuvimos los reportes de manera personal, que nos han hecho llegar los ciudadanos y en la prensa local, de unos eventos que planean hacer en el parque Rufino Tamayo, ya que la compañía a la que se les ha concedido dichos permisos de eventos se llama MSatelier, estuvo promocionando estos eventos, y parece ser que tiene permisos para efectuar en el mismo.

Solicito de nueva cuenta una junta con el Consejo de Sistema de Parques, con nosotros miembros del Ayuntamiento, para conocer de primera mano, qué compañías ya tienen dichos permisos, cuáles serán las reglas de afectaciones a los vecinos, soluciones a estacionamientos, cuotas etcétera.

El pasado 11 de enero lo solicité, previendo lo que podría suceder y este fin de semana, desgraciadamente sucedió y mucha gente está inconforme.

Y es por esto que solicito señor Secretario de Ayuntamiento, nuevamente, esta reunión de manera. De esta manera conoceremos todos cuál es su visión, reglamento, beneficios, ruta de acción, cuotas y tarifas, dejar todo como bien dice nuestro Alcalde, muy bien documentado. Muchas gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Gracias Regidora. Antes de conceder el uso de la palabra al regidor Rodolfo Mendoza, comentarle que, a raíz de su petición, inmediatamente hablamos con el Director General del Organismo de Parques, francamente están en estos momentos en las labores básicas y elementales de organización, desde contratar personal, ubicar una oficina, mobiliario, terminando de organizarse en lo elemental.



Él quedó de plantearle esta situación al Consejo, Presidente del Consejo Ciudadano, aquí está la regidora María Estela Yturria, que también forma parte de ese Consejo, no me dejará mentir. Y por eso me pidió uno días para para poder tener esta reunión, yo con mucho gusto le voy a recordar, ver si ya están listos para tener esa reunión.

En lo referente a los permisos, indicarle que ese parque aún. Al día de hoy, no forma parte de los parques a cargo del organismo nuevo creado por el municipio, si no, que todavía por un convenio que data de tiempo atrás, es parte del Patronato de Olga y Rufino Tamayo.

Y que ellos no tienen la capacidad para dar permisos.

Que los permisos para eventos, corresponden a la Secretaría del Ayuntamiento, y que, en la Secretaría del Ayuntamiento, no hemos dado permisos para bodas de esa magnitud, ni eventos de ese tamaño, ni hemos concesionado a nadie para que pudiera hacer esa actividad. Estamos investigando y checando los antecedentes de lo que sucedió, pero no hay ningún permiso otorgado en ese sentido.

Antes de darle la palabra, porque tomé el uso antes que el regidor Rodolfo.

Regidora, C. María de los Dolores Suárez Garza. Iba a dar las gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Le doy la palabra al regidor Rodolfo Mendoza.

Regidora, C. María de los Dolores Suárez Garza. solamente iba a dar las gracias.

Regidor, C. Rodolfo Mendoza Elizondo. Gracias.

Efectivamente Secretario, parte de mi comentario va en el sentido que usted ha mencionado. Ahondando un poquito más en la información, actualmente el patronato solamente tendría permiso. O realmente solamente existiría permiso para eventos civiles de 10 personas, es a lo que está limitado.

Y cuando pase este parque a formar parte del Organismo de Parques, no se tiene planteado que esto cambie, al menos de momento no se ha considerado, dado que la información que circula de eventos de 200 y 400 personas, es completamente falsa.

Agradezco que haya mencionado la empresa involucrada, porque servirá para la información, para investigar, dar con ellos y poder esclarecer, porque se encuentra ellos ofreciendo un servicio que no existe, para absolutamente nadie en ese parque.

Gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Gracias Regidor. ¿No hay algún otro comentario?

Por último, en el **PUNTO 7** del Orden del Día, habiendo sido agotados los puntos agendados para esta Sesión y siendo las 16:50-dieciseis horas con cincuenta minutos- me permito declarar clausurados los trabajos de la misma. Muchas gracias, que tengan todas y todos muy buenas tardes.

Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos Presidente Municipal	C. José Dávalos Siller Secretario del R. Ayuntamiento
C. Francisco Juan Garza Barbosa Síndico Primero	C. Martha María Reynoso Elizondo Síndico Segunda
C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero Regidora	C. Javier González Alcántara Cáceres Regidor



C. Vivianne Clariond Domene Regidora	C. Eduardo Armando Aguilar Valdez Regidor
C. María Teresa Rivera Tuñón Regidora	C. Pedro Lona Juárez Regidor
C. María Estela Yturria García Regidora	C. Rodolfo Mendoza Elizondo Regidor
C. María Del Rosario Galván García Regidora	C. José Antonio Rodarte Barraza Regidor
C. Brenda Tafich Lankenau Regidora	C. María de los Dolores Suárez Garza Regidora
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	

Acta No.- 11, relativa a la Segunda Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento del mes de febrero, celebrada en fecha 22 de febrero de 2022, aprobada y firmada en la Primera Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento del mes de Marzo, llevada a cabo en fecha 08 de marzo de 2022.