



**ACTA NO. 5
SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA
DEL MES DE NOVIEMBRE
23 DE NOVIEMBRE DE 2021.**

El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó: Buenas tardes Síndicos y Regidores, en términos de lo dispuesto por los artículos 44 al 49 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 65 bis, 68 al 90 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, y demás relativos de ambos ordenamientos, se les ha convocado el día de hoy 23 de noviembre de 2021, a las 15:30 horas, a fin de celebrar la Segunda Sesión Ordinaria del mes de noviembre, solicito al ciudadano Secretario del Ayuntamiento me asista en la celebración de esta sesión.

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

Buenas tardes señores y señoras, Síndicos y Regidores.

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

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

Procedo a tomar lista de asistencia.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos Presente

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa Presente

C. Martha María Reinoso 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 Presente

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.

La C. Secretaria de Finanzas y Tesorería, C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, expresó: Gracias, buenas tardes a todos.

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



A continuación, someto a su consideración el siguiente:

ORDEN DEL DÍA:

1. Lista de asistencia y declaración de quórum legal.
 2. Lectura y en su caso, aprobación del Orden del Día.
 3. Lectura y en su caso aprobación del contenido del acta del Republicano Ayuntamiento correspondiente a la Primera Sesión Ordinaria del mes de noviembre, celebrada en fecha 9 de noviembre del presente año.
 4. Informe de cumplimiento de acuerdos.
 5. Informe Contable Financiero correspondiente al mes de octubre de 2021.
 6. Propuesta del Presidente Municipal concerniente a modificar las fechas de las Sesiones Ordinarias del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, correspondientes al mes de diciembre.
 7. Propuesta del Presidente Municipal relativa a la celebración de Convenios de Cooperación Administrativa y Técnica Solidaria a celebrarse entre el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y otros Municipios del Estado de Nuevo León y de otros Estados del País.
 8. Propuesta del Presidente Municipal concerniente a la creación del Consejo de Madrinas de San Pedro Garza García, Nuevo León.
 9. Informe de Comisiones.
- COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL**
1. Dictamen número CHPM 2021-2024/011-2021/Designación Comisarios.
 2. Dictamen número CHPM 2021-2024/012-2021/Presupuesto de Ingresos.
 3. Dictamen número CHPM 2021-2024/013-2021/Desincorporación.
- COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO**
1. Dictamen número CODU 2021-2024/010-2021/Casa Obra Nueva.
 2. Dictamen número CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva.
 3. Dictamen número CODU 2021-2024/012-2021/Resolución Denuncia Pública.
 4. Dictamen número CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar.
10. Asuntos Generales.
 11. Clausura.

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

¿Existe algún comentario en relación al orden del día?

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

Bien, 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 noviembre de 2021, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma indicada. 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 Reinoso 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 en su caso la aprobación del contenido del acta del Republicano Ayuntamiento correspondiente a la Primera Sesión Ordinaria del mes de noviembre de 2021, celebrada el 9 de noviembre de este año.

¿Existe algún comentario en relación al acta?

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

Se aprueba la dispensa de la lectura y el contenido del acta del Republicano Ayuntamiento correspondiente a la Primera Sesión Ordinaria del mes de noviembre de 2021, celebrada el 9 de noviembre de este año, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma indicada. Quienes estén a favor, gracias muy amables.

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 Reinoso 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: En el **PUNTO 4** del Orden del Día, les informo que se ha dado cumplimiento a lo ordenado en el acta del Republicano Ayuntamiento de la Primera Sesión Ordinaria del Republicano Ayuntamiento del mes de noviembre de 2021, celebrada el 9 de noviembre de este año.

SECRETARÍA DEL R. AYUNTAMIENTO PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL MES DE NOVIEMBRE DE FECHA 09 DE NOVIEMBRE 2021		
COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL	Dictamen número CHPM 2021-2024/009-2021/Concesión	<ul style="list-style-type: none"> - Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Secretaría de Finanzas y Tesorería - Dirección de Patrimonio
	Dictamen número CHPM 2021-2024/010-2021/Cuotas y Tarifas-Adición	<ul style="list-style-type: none"> - Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Secretaría de Finanzas y Tesorería - Secretaría de Seguridad Pública
COMISIÓN DE INFRAESTRUCTUR A Y OBRAS PÚBLICAS	Dictamen número CIOP 2021-2024/01-2021/Modificación Programa de Obra	<ul style="list-style-type: none"> - Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Secretaría de Finanzas y Tesorería - Secretaría de Infraestructura y Obra Pública - Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente - Dirección de Egresos

En el **PUNTO 5** del Orden del Día, como es de su conocimiento, el Informe Contable Financiero correspondiente al mes de octubre de 2021 emitido por el Síndico Primero y la Secretaria de Finanzas y Tesorería, les fue remitido previamente junto con la convocatoria a esta sesión, dicho Informe se insertará de manera íntegra al acta de la sesión.



16/11/21

2

Oficio No. SFT/094-21

A los Integrantes del Republicano Ayuntamiento

Presente.-

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

Sin otro particular de momento, me despido como siempre.

Atentamente

C.P. Rosa María Hinojosa Martínez

Secretaria de Finanzas y

Tesorería

C. Francisco Juan Garza Barbosa

Síndico Primero

Republicano Ayuntamiento



SECRETARIA DE
FINANZAS Y
TESORERIA
MUNICIPAL

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

SECRETARIA DEL REPUBLICANO
AYUNTAMIENTO
OFICINA DEL SECRETARIO
17 NOV 2021
Cristina
RECIBIDO
SAN PEDRO GARZA GARCIA, NL.
0132



		ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA			
		MILES DE PESOS			
		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
ACTIVO				PASIVO	
Activo Circulante				Pasivo Circulante	
Efectivo y Equivalentes		1,443,494	1,260,841	Cuentas Por Pagar a Corto Plazo	160,696
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes		32,126	28,682	Porción a Corto Plazo de la Deuda Pública a Largo Plazo	6,911
Derechos a Recibir Bienes o Servicios		67,668	135,249	Pasivos Diferidos a Corto Plazo	671
Total de Activos Circulantes		1,543,288	1,424,772	Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración a Corto Plazo	23,039
				Otros Pasivos a Corto Plazo	513
				Total de Pasivos Circulantes	191,830
					205,032
Activo No Circulante				Pasivo No Circulante	
Inversiones Financieras a LP		163,725	147,358	Deuda Pública a Largo Plazo	34,507
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso		2,606,316	2,620,537	Provisiones a Largo Plazo	326,319
Bienes Muebles		1,169,570	1,147,749	Total de Pasivos No Circulantes	360,826
Activos Intangibles		63,227	62,748		386,887
Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes		(919,031)	(807,150)	Total de Pasivo	552,656
Activos Diferidos		60,414	60,414		591,919
Total de Activos No Circulantes		3,144,222	3,231,656	HACIENDA PÚBLICA / PATRIMONIO	
				Hacienda Pública/Patrimonio Generado	
				Resultado del Ejercicio Ahorro / Desahorro	459,446
				Resultado de Ejercicios Anteriores	3,463,399
				Revalúos	60,971
				Rectificaciones de Resultado de Ejercicios Anteriores	151,038
				Total Hacienda Pública / Patrimonio	4,134,854
					4,064,509
				Total de Pasivo y Hacienda Pública/Patrimonio	4,687,510
					4,656,428
Total de Activos		4,687,510	4,656,428		

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

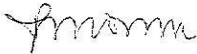
C.P. Rosa María Hinojosa Martínez
C. Secretaria de Finanzas y Tesorería

C. Francisco Juan Garza Barbosa
C. Sindico Primero



ESTADO DE ACTIVIDADES MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA AL 31 DE OCTUBRE DE 2021 Y 2020 MILES DE PESOS		
	2021	2020
INGRESOS Y OTROS BENEFICIOS		
Ingresos de Gestión		
Impuestos	1,074,772	934,649
Derechos	87,468	62,148
Productos	63,474	108,474
Aprovechamientos	65,038	48,879
Participaciones, Aportaciones, Convenios, Incentivos Derivados de la Colaboración Fiscal, Fondos Distintos de Aportaciones, Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones		
Participaciones, Aportaciones, Convenios, Incentivos Derivados de la Colaboración Fiscal y Fondos Distintos de Aportaciones	1,358,082	1,317,584
Otros Ingresos y Beneficios		
Otros Ingresos y Beneficios Varios	2,549	2
Total de Ingresos y Otros Beneficios	<u>2,651,384</u>	<u>2,471,737</u>
GASTOS Y OTRAS PÉRDIDAS		
Gastos de Funcionamiento		
Servicios Personales	1,071,224	946,003
Materiales y Suministros	164,419	137,024
Servicios Generales	457,615	377,775
Transferencias, Asignaciones, Subsidios y otras Ayudas		
Transferencias Internas y Asignaciones al Sector Público	43,043	42,933
Subsidios y Subvenciones	-	24,275
Ayudas Sociales	86,196	46,033
Pensionamientos y Jubilaciones	132,780	123,747
Intereses, Comisiones y Otros Gastos de la Deuda Pública		
Intereses de la Deuda Pública	2,554	2,913
Otros Gastos y Pérdidas Extraordinarias		
Estimaciones, Depreciaciones, Deterioros, Obsolescencias y Amortizaciones	119,728	112,142
Inversión Pública		
Inversión Pública No Capitalizable	114,377	77,936
Total de Gastos y Otras Pérdidas	<u>2,191,937</u>	<u>1,890,782</u>
Resultados del Ejercicio (Ahorro/Desahorro)	<u>459,446</u>	<u>580,956</u>

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



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



C. Francisco Juan Garza Barbosa
C. Sindico Primero

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

Concepto	Hacienda Pública/ Patrimonio Contribuido	Hacienda Pública /Patrimonio Generado de Ejercicios Anteriores	Hacienda Pública /Patrimonio Generado del Ejercicio	Exceso o Insuficiencia en la Actualización de la Hacienda Pública / Patrimonio	Total
Hacienda Pública / Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2019		2,818,794	1,037,531		3,856,325
Resultados del Ejercicio (Ahorro/Desahorro)			377,113		377,113
Resultados de Ejercicios Anteriores		1,037,531	(1,037,531)		-
Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores		(168,929)			(168,929)
Hacienda Pública / Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2020		3,687,396	377,113		4,064,509
Variaciones de la Hacienda Pública / Patrimonio Generado Neto 2020					
Resultados del Ejercicio (Ahorro/Desahorro)			459,446		459,446
Resultados de Ejercicios Anteriores		377,113	(377,113)		-
Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores		(389,101)			(389,101)
Hacienda Pública / Patrimonio Neto al 31 de octubre de 2021		3,675,408	459,446		4,134,854

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


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


C. Francisco Juan Garza Barbosa
C. Síndico Primero





San
Pedro
Garza
García
GOBIERNO MUNICIPAL

REPORTE ANALÍTICO DEL ACTIVO
MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA
AL 31 DE OCTUBRE DE 2021
MILES DE PESOS

Cuenta Contable	Saldo Inicial 1	Cargos del Periodo 2	Abonos del Periodo 3	Saldo Final SF 4(1+2-3)	Variación del Periodo (SI-SF) (4-1)
ACTIVO					
Activo Circulante	1,424,772	9,794,422	9,675,907	1,543,288	118,516
Efectivo y Equivalentes	1,260,841	9,653,897	9,471,244	1,443,494	182,652
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes	28,682	83,655	80,210	32,126	3,444
Derechos a Recibir Bienes o Servicios	135,249	56,871	124,452	67,668	(67,581)
Activo No Circulante	3,231,656	584,746	672,181	3,144,222	(87,433)
Inversiones Financieras a Largo Plazo	147,358	16,814	447	163,725	16,367
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso	2,620,537	528,915	543,136	2,606,316	(14,221)
Bienes Muebles	1,147,748	31,251	9,430	1,169,570	21,822
Activos Intangibles	62,748	479	-	63,227	479
Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes	(807,150)	7,288	119,168	(919,031)	(111,881)
Activos Diferidos	60,414	-	-	60,414	-
Total	4,656,428	10,379,169	10,348,087	4,687,510	31,082

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

mm

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

C. Francisco Juan Garza Barbosa
C. Síndico Primero



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

Cuenta Contable	Saldo Inicial 1	Cargos del Periodo 2	Abonos del Periodo 3	Saldo Final SF 4(1+3-2)	Variación del Periodo (SI-SF) (4-1)
PASIVO					
Pasivo Circulante	205,032	3,365,531	3,352,262	191,830	(13,202)
Cuentas por Pagar a Corto Plazo	162,911	3,336,009	3,333,794	160,696	(2,215)
Porción a Corto Plazo de la Deuda Pública a Largo Plazo	6,526	5,407	5,792	6,911	385
Pasivos Diferidos a Corto Plazo	22	2,851	3,500	671	649
Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración a Corto Plazo	35,128	21,265	9,176	23,039	12,089
Ingresos por clasificar	445	173	241	513	(68)
Pasivo No Circulante	386,887	43,767	17,704	360,826	(26,060)
Deuda Pública a Largo Plazo	40,299	5,792	-	34,507	(5,792)
Provisiones a Largo Plazo	346,588	37,975	17,704	326,319	20,271
Hacienda Pública / Patrimonio					
Hacienda Pública / Patrimonio Generado	4,064,509	435,602	505,947	4,134,854	70,345
Resultados de Ejercicios Anteriores	3,851,009	433,595	505,432	3,922,845	71,836
Revalúos	60,971	0	0	60,971	0
Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores	152,529	2,007	516	151,038	(1,491)
Total	4,656,428	3,844,900	3,875,914	4,687,510	31,082

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



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



C. Francisco Juan Garza Barbosa
C. Síndico Primero



MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA
ESTADO ANALITICO DE DEUDA PÚBLICA Y OTROS PASIVOS
AL 31 DE OCTUBRE DE 2021
MILES DE PESOS

Denominación de las deudas	Moneda de Contratación	Institución o País Acreedor	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Movimientos					Saldos al 31 de octubre de 2021
				Operación del endeudamiento del Periodo	Amortización Bruta	Colocación Bruta	Endeudamiento Neto del Periodo	Depuración o Conciliación	
DEUDA PÚBLICA									
Corto Plazo									
Arrendamientos Financieros:									
Largo Plazo	Pesos	TTCSA	6,526	(5,407)				5,792	6,911
Arrendamiento Financieros:	Pesos	TTCSA	40,299					(5,792)	34,507
OTROS PASIVOS									
Proveedores por Pagar a Corto Plazo	Pesos		162,911					(2,215)	160,696
Pasivos Diferidos a Corto Plazo	Pesos		22					649	671
Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración a Corto Plazo	Pesos		35,128					(12,089)	23,039
Otros Pasivos a Corto Plazo	Pesos		445					68	513
Provisiones a Largo Plazo	Pesos		346,588					(20,270)	326,319
Total Deuda y Otros Pasivos			591,919						552,656

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

[Firma]


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

[Firma]

C. Francisco Juan Garza Barbosa
C. Síndico Primero






 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA AL 31 DE OCTUBRE DE 2021 Y 2020 MILES DE PESOS		
	2021	2020
Flujo de Efectivo de las Actividades de Operación		
Origen		
Impuestos	1,074,772	934,649
Derechos	87,468	62,148
Productos	63,474	105,770
Aprovechamientos	65,038	48,879
Participaciones	1,150,495	1,109,644
Aportaciones	207,587	207,940
Otros Ingresos de operación	2,549	2
Aplicación		
Servicios Personales	1,071,224	946,025
Materiales y Suministros	164,419	137,024
Servicios Generales	457,615	377,775
Ayudas Sociales	86,196	46,033
Transferencias Internas y Asignaciones al Sector Público	43,043	42,933
Pensiones y Jubilaciones	132,780	123,725
Flujos Netos de Efectivo por Actividades de Operación	696,105	771,243
Flujos de Efectivo de las Actividades de Inversión		
Origen		
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso		2,705
Bienes muebles e Intangibles		27,877
Otros Orígenes de Inversión	6,892	
Aplicación		
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso	(100,155)	(703,074)
Bienes muebles e Intangibles	(30,148)	(60,299)
Otros Orígenes de Inversión	(412,359)	(62,959)
Flujos Netos de Efectivo por Actividades de Inversión	(535,771)	(795,751)
Flujo de Efectivo de las Actividades de Financiamiento		
Origen		
Otros Orígenes de Financiamiento	68,298	138,260
Aplicación		
Servicios de la Deuda	(2,554)	(2,913)
Interno	(2,554)	(2,913)
Externo		
Otros Aplicaciones de Financiamiento	(43,425)	(127,463)
Flujos Neto de Efectivo por Actividades de Financiamiento	22,319	7,883
Incremento/Disminución Neta en el Efectivo y Equivalente al Efectivo	182,652	(16,625)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Ejercicio	1,260,841	1,693,024
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Ejercicio	1,443,494	1,676,399

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

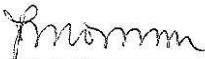
C.P. Rosa María Hinojosa Martínez
C. Secretaria de Finanzas y Tesorería

C. Francisco Juan Garza Barbosa
C. Síndico Primero



 San Pedro Garza García GOBIERNO MUNICIPAL			ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA AL 31 DE OCTUBRE DE 2021 MILES DE PESOS	
	Origen	Aplicación		
ACTIVO	(193,682)	224,764		
Activo Circulante	(67,581)	186,097		
Efectivo y Equivalentes		182,652		
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes		3,444		
Derechos a Recibir Bienes o Servicios	(67,581)			
Inventarios				
Almacenes				
Estimación por Pérdida o Deterioro de Activos Circulantes				
Otros Activos Circulantes				
Activo No Circulante	(126,101)	38,667		
Inversiones Financieras a Largo Plazo		16,367		
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes a Largo Plazo				
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso	(14,221)			
Bienes Muebles		21,821		
Activos Intangibles		479		
Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes	(111,880)			
Activos Diferidos				
PASIVO	40,365	(1,102)		
Pasivo Circulante	14,304	(1,102)		
Cuentas por Pagar a Corto Plazo	2,215			
Documentos por Pagar a Corto Plazo				
Porción a Corto Plazo de la Deuda Pública a Largo Plazo		(385)		
Pasivos Diferidos a Corto Plazo		(649)		
Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración a Corto Plazo	12,089			
Otros Pasivos a Corto Plazo		(68)		
Pasivo No Circulante	26,061			
Deuda Pública a Largo Plazo	5,792			
Pasivos Diferidos a Largo Plazo				
Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o en Administración a Largo Plazo	20,271			
HACIENDA PÚBLICA/ PATRIMONIO	389,101	(459,446)		
Hacienda Pública/Patrimonio Generado	389,101	(459,446)		
Resultados del Ejercicio (Ahorro / Desahorro)		(459,446)		
Resultados de Ejercicios Anteriores	387,610			
Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores	1,491			
	235,784	(235,784)		

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


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


 C. Francisco Juan Garza Barbosa
 C. Síndico Primero



Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Antes de pasar al punto 6 del Orden del Día, someto a su consideración la dispensa de la lectura de las propuestas y de los dictámenes referidos en el Orden del Día, así como la intervención del personal administrativo, en caso de ser necesario. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias muy amables.

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 Reinoso 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: En el **PUNTO 6** del Orden del Día, referente a la propuesta del Presidente Municipal para modificar las fechas de las Sesiones Ordinarias del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, correspondientes al mes de diciembre.

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



**A LOS INTEGRANTES DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.**

Presentes.-

1

MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS, en mi carácter de Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, con fundamento en los artículos 35, apartado A, fracción II, 44, 45 y demás relativos y aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, y los diversos 59, 60 fracción I, 61 y 64 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, presento a la consideración de este órgano colegiado la **PROPUESTA DE MODIFICAR LAS FECHAS DE LAS SESIONES ORDINARIAS DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, CORRESPONDIENTES AL MES DE DICIEMBRE, PARA QUE SE CELEBREN LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA EL DÍA 07-SIETE DE DICIEMBRE DEL 2021 Y LA SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA EL 14-CATORCE DE DICIEMBRE DEL PRESENTE AÑO**, por lo cual me permito presentar las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA. Que los Municipios que integran el Estado de Nuevo León, son independientes entre sí, estando gobernados por un Ayuntamiento de elección popular directa, para ejercer la autoridad y competencias conferidas por la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, y sin ninguna autoridad intermedia entre éste y los Poderes del Estado.

SEGUNDA. Que los Ayuntamientos están facultados para aprobar de acuerdo con las leyes federales y estatales, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general, que apliquen a la administración pública municipal, regulen sus materias, procedimientos, funciones y servicios.

TERCERA. Que el Presidente Municipal tiene a su cargo la ejecución de las resoluciones del Ayuntamiento, de igual modo, debe convocar y presidir las reuniones del Ayuntamiento, así como ejecutar los acuerdos y decisiones del mismo.

CUARTA. Que el artículo 44 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece que para resolver los asuntos que le corresponden, el Ayuntamiento deberá decidir de manera colegiada y celebrará sesiones, que podrán ser Ordinarias,





2

las que obligatoriamente deben llevarse a cabo, cuando menos dos veces al mes, para atender los asuntos de Gobierno y de la Administración Pública Municipal.

QUINTA. Que el artículo 40 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, consagra en la parte que nos ocupa, que serán ordinarias las sesiones que, en los términos de la Ley respectiva, se celebren cuando menos dos veces al mes, siendo el segundo y cuarto martes de cada mes.

SEXTA. Que los artículos 1 y 26 de la Ley del Servicio Civil del Estado de Nuevo León, establecen respectivamente, que dicha Ley regirá en el Estado de Nuevo León, las relaciones entre el Gobierno del Estado y sus trabajadores y los Ayuntamientos y sus trabajadores; y que los trabajadores que tengan más de seis meses consecutivos de servicios, disfrutarán de dos períodos anuales de vacaciones, de diez días cada uno, en las fechas en que se señalen al efecto, pero en todo caso se dejarán guardias para la tramitación de asuntos urgentes, para las que se utilizarán de preferencia los servicios de quienes no tuvieron derecho a vacaciones.

En concordancia con lo anterior y atendiendo a que el segundo período vacacional anual de esta administración pública municipal inicia el día 20-veinte de diciembre del año en curso, y se reanudan las labores el día 03-tres de enero del 2022-dos mil veintidós, resulta necesario modificar las fechas de las sesiones ordinarias del Republicano Ayuntamiento, correspondientes al mes de diciembre, para que se celebren los días 07-siete y 14-catorce de diciembre del año que transcurre, respectivamente, a fin de estar en posibilidad material y jurídica de cumplir con lo establecido en los artículos 44 y 45 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, así como respetar lo consagrado por la Ley del Servicio Civil del Estado de Nuevo León, y demás acuerdos celebrados por el Municipio en lo referente a los derechos de los servidores públicos municipales.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, tengo a bien someter a la consideración del Republicano Ayuntamiento, el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO. Se aprueba modificar las fechas de las Sesiones Ordinarias del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, correspondientes al mes de diciembre, para que se celebren la Primera Sesión Ordinaria el día 07-siete





de diciembre del 2021 y la Segunda Sesión Ordinaria el 14-catorce de diciembre del presente año, a las 15:30 horas; lo anterior en términos de la consideración sexta.

3

SEGUNDO. El presente acuerdo surtirá efectos a partir de su aprobación.

TERCERO. Hágase del conocimiento del Secretario del Republicano Ayuntamiento, para su exacto cumplimiento.

CUARTO. Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Municipal, disponible en el hipervínculo www.sanpedro.gob.mx

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 16 de noviembre de 2021.



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



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





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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba la propuesta del Presidente Municipal relativa a modificar las fechas de las Sesiones Ordinarias del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, correspondientes al mes de diciembre, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma indicada. 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 Reinoso 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: En el PUNTO 7 del Orden del Día, relativa a la propuesta del Presidente Municipal concerniente a la celebración de Convenios de Cooperación Administrativa y Técnica Solidaria a celebrarse entre el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y otros Municipios del Estado de Nuevo León y de otros Estados del País.

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



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

1

LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS, Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, en ejercicio de las facultades a mi cargo, conferidas por los artículos 118, 120, 130 y demás aplicables de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; así como lo dispuesto en los artículos 17 fracción I, 35 Apartado A fracciones I, II y V, Apartado B, fracciones III y V, y demás relativos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 15, 16 fracciones II, XI, XII y XIII, y demás relativos del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza, García, Nuevo León, someto a la consideración de este Órgano Colegiado la **PROPUESTA RELATIVA A LA CELEBRACIÓN DE CONVENIOS DE COOPERACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA SOLIDARIA A CELEBRARSE CON DIVERSOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y DE OTROS ESTADOS DEL PAÍS**, motivo por el cual me permito presentar los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Que en aras de brindar un mejor servicio a los ciudadanos sampetrinos y mejorar el ejercicio de las funciones de competencia municipal, he celebrado en mi carácter de Responsable directo de la Administración Pública Municipal y encargado de velar por la correcta ejecución de los Programas de Obras y Servicios y demás programas municipales, reuniones con representantes de diversos municipios del Estado de Nuevo León y de otros Estados del País, con el fin de sumar esfuerzos y establecer mecanismos de cooperación administrativa y técnica solidaria para la más eficaz prestación de los servicios y el mejor ejercicio de las funciones que corresponden, en especial en materia de planeación, transparencia y sistemas.

SEGUNDO.- Que en este sentido, el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León ha explorado con los Municipios de Hermosillo, Sonora; León, Guanajuato; Pesquería, Nuevo León; Zapopan, Jalisco; y Guadalajara, Jalisco; entre otros, la forma de colaborar a efecto de sumar esfuerzos para el mejor ejercicio de sus funciones, con acciones en conjunto y con el objeto de lograr el bienestar social de la población de los Municipios en los que ejercen su gobierno.

TERCERO.- Para materializar lo anterior, es necesario celebrar Convenios de Cooperación Administrativa y Técnica Solidaria a celebrarse entre este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y diversos Municipios del Estado de



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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



Nuevo León y de otros Estados del País que tengan interés en llevar a cabo tales prácticas gubernamentales, formato el cual cuenta con el visto bueno de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento.

CONSIDERACIONES:

2 **PRIMERA.-** Que atendiendo a lo dispuesto por los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 120 y 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, le atribuye a los Ayuntamientos la facultad de aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal, 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.

SEGUNDA.- Que el numeral 35, Apartado A, fracciones I, II y V y Apartado B, fracciones III y V, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, refieren respectivamente que es facultad y obligación del Presidente Municipal encabezar la Administración Pública Municipal; iniciar y realizar propuestas sobre los asuntos que son competencia del Ayuntamiento; celebrar todos los actos, convenios y contratos necesarios para el despacho de los asuntos administrativos y la atención de los servicios públicos municipales; y las demás que le confiera la Ley y demás Leyes aplicables.

TERCERA.- Que los artículos 15 y 16, fracciones XI y XIII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza, García, Nuevo León, expresan que el Presidente Municipal es el representante del Republicano Ayuntamiento y responsable directo de la Administración Pública Municipal y entre otras atribuciones, tiene la de realizar todos los actos que resulten necesarios para el despacho adecuado de los asuntos administrativos y la correcta prestación de los servicios públicos municipales y ejercer las facultades y obligaciones que le señalan la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el Reglamento Orgánico Municipal y demás disposiciones legales aplicables.

CUARTA.- En ese contexto, se pretende llevar a cabo una cooperación administrativa para mejorar la práctica gubernamental, llevando a cabo entre otras acciones, el intercambio de información y documentos en el marco de las normas aplicables de privacidad y datos personales, la simplificación de los procedimientos y el establecimiento de medidas de seguimiento y control, la asesoría y cooperación



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8409 4400
www.sanpedro.gob.mx



técnica de ejecutables en materia de atención y participación ciudadana, la innovación constante para mejorar la atención y calidad de los servicios que provee el gobierno local, la adopción de metodologías y sistemas relevantes que avancen la participación sustantiva de la ciudadanía en el diseño y ejecución de obras y programas públicos y la adopción de metodologías y sistemas relevantes que creen eficiencia y eficacia en el servicio municipal, impulsen prácticas de datos abiertos y mejoren la relación entre ciudadanía y gobierno.

3

QUINTA.- Que para poder suscribir los Convenios de Cooperación Administrativa y Técnica Solidaria a celebrarse entre el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y otros Municipios del Estado de Nuevo León y de otros Estados del País, es procedente someter a la consideración del Republicano Ayuntamiento la aprobación de la celebración de los mismos, cuyas vigencias serán el período de la Administración de los municipios celebrantes.

Por tanto, se pone a consideración de este órgano colegiado la propuesta y en su caso la aprobación de la misma, para lo cual, se somete al Pleno del Republicano Ayuntamiento, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aprueba la suscripción de Convenios de Cooperación Administrativa y Técnica Solidaria a celebrarse entre el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y otros Municipios del Estado de Nuevo León y de otros Estados del País, por conducto del Presidente Municipal, la Síndico Segundo y el Secretario del Republicano Ayuntamiento.

SEGUNDO. Los Convenios aludidos deberán otorgarse observando en todo momento las disposiciones y lineamientos establecidos en la Constitución, las Leyes y los Reglamentos administrativos del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERO. Se instruye al C. Presidente Municipal, Síndico Segunda, Secretario del R. Ayuntamiento y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, a efecto de que se dé el legal y debido cumplimiento al presente Acuerdo.

CUARTO. El presente acuerdo tendrá validez a partir del momento de su aprobación por el Republicano Ayuntamiento.





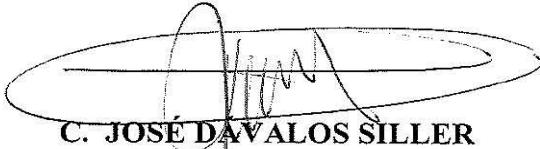
QUINTO. Envíese para su publicación en la Gaceta Municipal.

A T E N T A M E N T E

San Pedro Garza García, N. L., a 17 de noviembre de 2021

4


C. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS
PRESIDENTE MUNICIPAL


C. JOSÉ DAVALOS SILLER
SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO





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

HOJA DE FIRMAS DE LA PROPUESTA RELATIVA A LA CELEBRACIÓN DE CONVENIOS DE COOPERACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA SOLIDARIA A CELEBRARSE CON DIVERSOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y DE OTROS ESTADOS DEL PAÍS



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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba la propuesta del Presidente Municipal concerniente a la celebración de Convenios de Cooperación Administrativa y Técnica Solidaria a celebrarse entre el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y otros Municipios del Estado de Nuevo León y de otros Estados del País, 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 Reinoso 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, con 15 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: En el PUNTO 8 del Orden del Día, concerniente a la Propuesta de creación del Consejo de Madrinas de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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



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

1

C. LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS, en mi carácter de Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, con fundamento en los artículos 17 y 35 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 16 fracción VIII y 86 fracción XVII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, ocurro ante ustedes a presentar **PROPUESTA DE CREACIÓN DEL CONSEJO DE MADRINAS DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, al tenor de los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Que uno de los objetivos fundamentales del Gobierno Municipal es el de establecer a este municipio de San Pedro Garza García, como una ciudad que construye calidad de vida a través del espacio público con participación ciudadana, que es la suma del esfuerzo y talento del Gobierno y habitantes para encontrar soluciones. Teniendo como puntos clave de lo anterior ser un Gobierno abierto; promover el involucramiento ciudadano en todo el proceso gubernativo; aprovechar el talento, experiencia e ideas de la ciudadanía para encontrar soluciones; generar mayor cohesión social, y establecer mecanismos de participación, accesibles y eficientes, facilitando el seguimiento de los proyectos.

SEGUNDO.- En fecha 4 de septiembre de 2019, con la finalidad de realizar acciones tendientes a apoyar los programas que se ejecutan en las diferentes colonias pertenecientes a este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, que se encuentran en situación de vulnerabilidad y que señala el Plan Municipal de Desarrollo, se llevó a cabo la integración del Comité Madrinan de San Pedro.

TERCERO.- Que las múltiples acciones realizadas de colaboración y auxilio por parte del Comité Madrinan de San Pedro han tenido la finalidad de coadyuvar en la gestión pública identificando las necesidades en las colonias del Municipio que se encuentren en situación de vulnerabilidad.

CONSIDERACIONES

PRIMERA. – Que de acuerdo a lo previsto en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 33, fracción I, inciso b), 35 literal A, fracción II, 222,

1





2

223 y demás relativos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, así como los diversos numerales 16 fracción VIII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León; 25 fracción VIII y XIV, 56, 58 y demás relativos y aplicables del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el suscrito Presidente Municipal es competente para someter a la consideración de este Órgano Colegiado, la presente propuesta.

SEGUNDA. – Que el Ayuntamiento posee la facultad de aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, a fin de regular las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115 fracción II en correlación con el artículo 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

TERCERA. – En términos de lo dispuesto por el artículo 83, 84, 85 y 86 fracción XVII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, se consideran órganos auxiliares de la administración pública municipal centralizada los que establecen las leyes, los reglamentos o los acuerdos del Republicano Ayuntamiento, así como los entes de participación ciudadana que se establecen con el objetivo de fungir como enlaces entre la comunidad, el Republicano Ayuntamiento o la administración pública municipal, como colaboradores para coadyuvar en la gestión pública, o como órganos de apoyo, de consulta, de vigilancia o de asesoría ciudadana y que deberán coordinar sus acciones con las dependencias, órganos, unidades, organismos, empresas o fideicomisos del Municipio que les señalen las leyes, los reglamentos, el Republicano Ayuntamiento o en su defecto por el Presidente Municipal; la participación de ciudadanos será a título de colaboración ciudadana y su desempeño tendrá carácter honorífico, rigiéndose por principios de buena fe y propósitos de interés general.

CUARTA. -Por las razones antes expuestas y de conformidad con lo establecido en los artículos 1, 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; numerales 16 fracción VIII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León; numerales 1, 15, 33 fracción I, inciso b), 35 literal A, fracción II, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, artículos 25 fracción VIII y XIV, 56, 58 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de este Municipio; el suscrito Presidente Municipal, someto a la consideración del Republicano Ayuntamiento, la propuesta de creación de este órgano auxiliar de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García,



2



Nuevo León, con la denominación de **Consejo de Madrinas de San Pedro Garza García, Nuevo León**, en los siguientes términos:

ACUERDO

PRIMERO.- Se crea el **Consejo de Madrinas de San Pedro Garza García, Nuevo León**, como Órgano Auxiliar de la Administración Pública Municipal Centralizada, mismo que contará con la integración, funciones y atribuciones establecidas en los siguientes apartados:

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- El Consejo de Madrinas de San Pedro Garza García, Nuevo León, es un **Órgano Auxiliar de la Administración Pública Municipal Centralizada** que tiene como objeto fungir como enlace entre la comunidad y la administración pública municipal, así como colaborar para coadyuvar en la gestión pública de las necesidades identificadas en las colonias del Municipio que se encuentren en situación de vulnerabilidad según lo disponga el Plan Municipal de Desarrollo.

La participación de sus integrantes será a título de colaboración ciudadana y su desempeño tendrá carácter honorífico, rigiéndose por principios de buena fe y propósitos de interés general.

Artículo 2.- Para los efectos del presente Acuerdo se entenderá por:

- I. Consejo: El Consejo de Madrinas de San Pedro Garza García, Nuevo León;
- II. Dependencias: Las Secretarías, la Unidad de Gobierno para Resultados, la Unidad de Comunicación y Atención al COVID-17, la Dirección General para el Desarrollo Integral de la Familia y las demás Direcciones de la administración pública municipal centralizada.

CAPÍTULO SEGUNDO DE SUS ATRIBUCIONES

Artículo 3.- El Consejo tiene como facultades, atribuciones y responsabilidades las siguientes:

- I. Detectar y dar seguimiento a las necesidades en las colonias del Municipio que se encuentren en situación de vulnerabilidad, según lo disponga el Plan Municipal de Desarrollo;





4

- II. Realizar acciones que sirvan de apoyo para la implementación de los programas establecidos por la Administración Pública Municipal;
- III. Participar en las actividades de las Dependencias de la Administración Pública Municipal que involucren un acercamiento con la comunidad;
- IV. Vincular actores sociales externos, escuelas, hospitales o benefactores sociales para la gestión pública y atención de necesidades en materia de salud, educación, infraestructura, espacios públicos y desarrollo humano de grupos vulnerables;
- V. Aprobar los asuntos propuestos por las Comisiones, que le sean turnados para su atención; y
- VI. Celebrar sesiones bimestrales con el Presidente Municipal para informar la relación de necesidades detectadas y atendidas, así como exponer las acciones que se realizaron para solventar esos apoyos.
- VII. Designar de entre sus integrantes a la Presidenta, la Vicepresidenta, la Secretaria y la Vocal de Transparencia del Consejo.

CAPÍTULO TERCERO DE SU INTEGRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Artículo 4.- El Consejo estará integrado de la siguiente forma:

- I. Una Presidenta;
- II. Una Vicepresidenta;
- III. Una Secretaria;
- IV. Una Encargada de Transparencia; y
- V. Cinco Vocales

Artículo 5.- La Presidenta tendrá la representación del Consejo, durará en su encargo dos años y podrá ser designada por un periodo consecutivo adicional de dos años.

Artículo 6.- El Consejo podrá organizar su trabajo a través de Comisiones

Artículo 7.- El Consejo celebrará sesiones ordinarias una vez al mes y sesiones extraordinarias las veces que sean necesarias y se convoquen con tal carácter en las que se evaluarán los asuntos en el ámbito de su competencia para la implementación de las acciones que se estimen pertinentes.

Artículo 8.- La Presidenta someterá a la consideración y aprobación del Consejo los asuntos relacionados con sus facultades, atribuciones y responsabilidades. Una vez efectuado lo anterior lo comunicaran por escrito a la o las dependencias competentes, a fin de realizar las acciones correspondientes.



4



SEGUNDO.- El presente acuerdo tendrá validez a partir del momento de su aprobación por el Republicano Ayuntamiento.

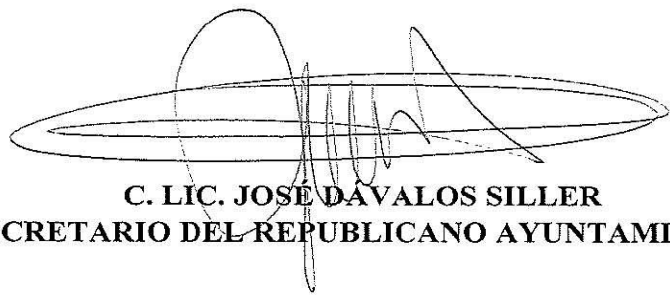
TERCERO.- Se instruye a los Titulares de las dependencias de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León para que coadyuven con el Consejo a efecto de que cumpla con las facultades, responsabilidades y atribuciones derivadas del presente Acuerdo.

CUARTO.- Para mayor difusión, publíquese el presente Acuerdo en el Periódico Oficial del Estado y la Gaceta Municipal.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 16 de noviembre de 2021.



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



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





Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: dichos apartados se contienen en la propuesta, que previamente les fue circulada, en los artículos del 1 al 8.

Someto a su consideración la propuesta presentada.

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba la propuesta del Presidente Municipal concerniente a la creación del Consejo de Madrinas de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias.

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 Reinoso 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 **PUNTO 9** del Orden del Día, le cedo la palabra al Síndico Primero Francisco Juan Garza Barbosa, Presidente de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, quien procederá a la presentación de 3-tres dictámenes.

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

Presentamos a su consideración el dictamen número DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/011-2021/ DESIGNACIÓN COMISARIOS.

**DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/011-2021/Designación Comisarios**

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

A los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 17-dieciséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, nos fue turnado mediante oficio N° OPM-013-2021, dictado por el C. Presidente Municipal, Miguel Bernardo Treviño de Hoyos y por el C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, para su estudio, análisis y dictamen la propuesta relativa a la **designación de Comisario del “Instituto Municipal de la Familia” de San Pedro Garza García, Nuevo León y del “Patronato de Museos de San Pedro”, Organismos Públicos Descentralizados del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León;** respecto del cual esta Honorable Comisión tiene a bien presentar el presente DICTAMEN, para cuya redacción tomó en cuenta los antecedentes y consideraciones de orden legal siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. El Instituto Municipal de la Familia de San Pedro Garza García, Nuevo León, es un Organismo Público Descentralizado con el objetivo fundamental de promover el fortalecimiento y desarrollo de la familia como elemento básico de la sociedad, así como fomentar las condiciones que posibiliten la no discriminación, la igualdad de oportunidades y de trato entre personas de este Municipio, mismo que funciona desde el año de 2004-dos mil cuatro.

SEGUNDO. El Patronato de Museos de San Pedro tiene como objetivo promover el desarrollo de proyectos científicos, culturales, educativos y de investigación, a través de la conservación, mantenimiento y exhibición de las obras proveídas mediante convenio por la persona moral Mauricio y Norma Fernández Sociedad Anónima de Promotora de Inversión (S.A.P.I) de Capital Variable (C.V.), la persona moral denominada “La Milarca”, Asociación Civil, (A.C), y en lo personal por el C. Mauricio Fernández Garza, cuyo propósito es estimular, documentar y difundir todas las actividades que promuevan el conocimiento, contribuyendo al impulso cultural del Municipio.

TERCERO. En fecha 17-dieciséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal recibió el Oficio N° OPM-013-2021, signado por el C. Presidente Municipal, Miguel Bernardo Treviño de Hoyos y por el C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, relativo a la **designación de Comisario del “Instituto Municipal de la Familia” de San Pedro Garza García, Nuevo León y para el “Patronato de Museos de San Pedro”,**





Organismos Públicos Descentralizados del Municipio de San Pedro Garza García , Nuevo León, al C. Israel López González, Director de Auditorio y Control Interno de la Secretaria de Contraloría y Transparencia.

2

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal es competente para someter a la consideración del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, los proyectos de acuerdos, reglamentos y demás disposiciones administrativas para el buen manejo y cumplimiento de los asuntos hacendarios, como es el caso de la presente solicitud, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 115 fracción II, primer párrafo y fracción IV primer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; numerales del 118 al 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; artículos 36 fracción V, 37 fracción I, inciso a), 38 al 40 fracción II, 42 y 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y preceptos legales del 29 al 31 fracción I, 32 fracciones V, VI, X, XI y XIII, 35 fracción II, 36 fracción II, incisos b) y g), 39, 40 y 58 primer párrafo del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León; 36 del Reglamento Orgánico del Organismo Público Descentralizado denominado “Instituto Municipal de la Familia de San Pedro Garza García, N.L.”; y 22 del Reglamento Orgánico del Patronato de Museos de San Pedro.

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

TERCERA. Que de conformidad a lo establecido en los artículos 36 al 42 del Reglamento Orgánico del Organismo Público Descentralizado denominado “Instituto Municipal de la Familia de San Pedro Garza García, N.L.”, establece que el órgano de vigilancia del Instituto será un Comisario que será designado por el Republicano Ayuntamiento a propuesta de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento, el cual ejercerá sus funciones hasta que el Republicano Ayuntamiento realice nueva designación; Para el cumplimiento de las funciones del Comisario, la Dirección estará obligada a proporcionarle oportunamente la información y documentación que le sea requerida. El Comisario, sin ser miembro de la misma, asistirá a las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta de Gobierno con voz pero sin voto.





3

CUARTA. En los artículos 22 al 24 del Reglamento Orgánico del Patronato de Museos de San Pedro establece que dicho organismo público descentralizado municipal tendrá un órgano de vigilancia denominado Comisario que será designado por el Republicano Ayuntamiento a propuesta de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, el cual ejercerá sus funciones hasta que el Republicano Ayuntamiento realice una nueva designación o cuando termine su encargo, indicando que el Comisario desempeñará honoríficamente su cargo si fuere servidor público municipal.

QUINTA. Que toda vez que el actual Comisario del Organismo Público Descentralizado denominado "Instituto Municipal de la Familia" de San Pedro Garza García, Nuevo León y del Organismo Público Descentralizado municipal denominado "Patronato de Museos de San Pedro"; el C. Roberto Santos Zapata, Director de Auditoría y Control Interno de la Secretaría de la Contraloría y Transparencia, concluyó su cargo en el Gobierno Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, resulta conveniente realizar una nueva designación para ocupar tal responsabilidad atendiendo a que quién la desempeñe sea un servidor público municipal en servicio activo que se encuentre en permanente comunicación y coordinación con los servidores públicos que integran el Ayuntamiento y la administración pública municipal, a fin de contribuir con eficiencia, eficacia y economía en la realización de la función pública y la prestación de los servicios públicos.

SEXTA. Que atendiendo al perfil y las funciones que realiza el Titular de la Dirección de Auditoría y Control Interno de la Secretaría de la Contraloría y Transparencia, según lo dispuesto por el artículo 32 inciso a) del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, y el artículo 6 del Reglamento Interior de la Secretaría de la Contraloría y Transparencia Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, es procedente designar como Comisario del Organismo Público Descentralizado denominado "Instituto Municipal de la Familia" de San Pedro Garza García, Nuevo León y del Organismo Público Descentralizado municipal denominado "Patronato de Museos de San Pedro", a la persona que sea Titular de la Dirección de Auditoría y Control Interno de la Secretaría de la Contraloría y Transparencia.

SÉPTIMA. Con base en el estudio de los antecedentes y en razón a las consideraciones que forman parte del presente dictamen, en fecha 18-dieciocho de noviembre del año en curso, la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal dictaminó en sentido POSITIVO, la nueva designación del Comisario del Organismo Público Descentralizado denominado "Instituto Municipal de la Familia" de San Pedro Garza García, Nuevo León y del Comisario del Organismo Público Descentralizado municipal denominado "Patronato de Museos de San Pedro", al C. Israel López González, en su carácter de Director de Auditorio y Control Interno de la Secretaria de Contraloría y Transparencia, o quien lo sustituya en sus funciones.



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/011-2021/Designación Comisarios
H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DE 2021

3



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

ACUERDO

PRIMERO. Se aprueba la designación del **Comisario del Organismo Público Descentralizado denominado "Instituto Municipal de la Familia" de San Pedro Garza García, Nuevo León** y del **Comisario del Organismo Público Descentralizado municipal denominado "Patronato de Museos de San Pedro"**, recayendo ambos cargos en el **C. Israel López González, Director de Auditoría y Control Interno de la Secretaría de la Contraloría y Transparencia**, o quien lo sustituya en sus funciones.

SEGUNDO. Se requiere al Presidente Municipal que emita el nombramiento correspondiente en favor del **Comisario del Organismo Público Descentralizado denominado "Instituto Municipal de la Familia" de San Pedro Garza García, Nuevo León** y del **Comisario del Organismo Público Descentralizado municipal denominado "Patronato de Museos de San Pedro"**.

TERCERO. Se instruye al Secretario del Republicano Ayuntamiento para que por conducto del personal a su cargo comunique el presente Acuerdo la Secretaría de la Contraloría y Transparencia de la administración pública municipal, al Director de Auditoría y Control Interno de dicha dependencia y a los Organismos Públicos Descentralizados del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, denominados **"Instituto Municipal de la Familia" de San Pedro Garza García, Nuevo León** y **"Patronato de Museos de San Pedro"** por conducto de sus Directores Generales, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

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

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

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




4





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

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 18 de noviembre de 2021

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 2021-2024/011-2021/Designación Comisarios





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 2021-2024/011-2021/Designación Comisarios, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma indicada. Quienes estén a favor, gracias muy amables.

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 Reinoso 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 nueva cuenta 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 DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/012-2021/PRESUPUESTO DE INGRESOS.

**DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/012-2021/Presupuesto de Ingresos****AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN
PRESENTE. -**

1

A los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante oficio SFT-105/2021, de fecha 17-diecisiete de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, dictado por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorería, nos fueron turnados para su estudio, análisis, deliberación y dictamen, documentos que contienen la propuesta de **Anteproyecto de Presupuesto de Ingresos para el ejercicio fiscal 2022-dos mil veintidós**; 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

ÚNICO. Por oficio SFT-105/2021, de fecha 17-diecisiete de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, rubricado por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorería, le fueron turnados a la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, para su revisión, análisis, deliberación y dictamen, documentos que contienen la propuesta de **Anteproyecto de Presupuesto de Ingresos para el ejercicio fiscal 2022-dos mil veintidós**, de los cuales se advierte que para su integración se consideraron las propuestas de ingresos de las diversas Dependencias de la Administración Municipal, los ingresos registrados en la Hacienda Municipal por el período de enero a septiembre, así como los montos presupuestados para ingresar por el período de octubre a diciembre del ejercicio fiscal 2021-dos mil veintiuno.

De este ejercicio resultó la propuesta de **Anteproyecto de Presupuesto de Ingresos para el ejercicio fiscal 2022-dos mil veintidós**, por la cantidad de **\$3,279,753,520.00 (TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M. N.)**.

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, es **competente** para someter a la consideración del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, los proyectos de acuerdos, reglamentos y demás disposiciones administrativas para el buen manejo y cumplimiento de los asuntos hacendarios, como es el caso de la presente solicitud, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 118, 119 y 120, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 36, fracción V, 37, fracción I, inciso a), 38, 39, 40, fracción II, 42 y 43, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y, 29, 30, 31, fracción I, 32, fracciones V, VI y XI, 35, fracción II, 36, fracción II, inciso b), 39, 40 y 58, primer párrafo, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.



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

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/012-2021/Presupuesto de Ingresos
H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DEL 2021



SEGUNDA. El Anteproyecto de Presupuesto de Ingresos para el ejercicio fiscal 2022-dos mil veintidós, se integró observando lo dispuesto en los artículos 115 fracciones II y IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 128 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; y 33 fracción III, inciso b), 99, 100, fracción VII, 153, 156, 173 fracción III, 174, 175 y 176, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, que a la letra establecen lo siguiente:

2

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

“Artículo 115. Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

...
II. Los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

...
IV. Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:

...
Las legislaturas de los Estados aprobarán las leyes de ingresos de los municipios, revisarán y fiscalizarán sus cuentas públicas. Los presupuestos de egresos serán aprobados por los ayuntamientos con base en sus ingresos disponibles, y deberán incluir en los mismos, los tabuladores desglosados de las remuneraciones que perciban los servidores públicos municipales, sujetándose a lo dispuesto en el artículo 127 de esta Constitución.

Los recursos que integran la hacienda municipal serán ejercidos en forma directa por los ayuntamientos, o bien, por quien ellos autoricen, conforme a la ley...”

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León

“Artículo 128.- Los Ayuntamientos, a más tardar el 30 de noviembre de cada año, presentarán al Congreso sus proyectos de Presupuestos de Ingresos para que, con su aprobación se pongan en vigor durante el año siguiente...”

Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León

“ARTÍCULO 33.- El Ayuntamiento tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

...
III. En materia de Hacienda Pública Municipal:

...
b) Aprobar el proyecto de presupuesto de ingresos que deberá regir durante el ejercicio fiscal del año siguiente y enviarlo para su revisión y aprobación al Congreso del Estado, a más tardar el 30 de noviembre del año anterior al que se pretenda surta efectos...”

“ARTÍCULO 99.- La Tesorería Municipal es la dependencia encargada de la recaudación de los ingresos municipales y de las erogaciones que deba hacer el Municipio conforme a los presupuestos aprobados con apego al Plan Municipal de Desarrollo...”

“ARTÍCULO 100.- Son facultades y obligaciones del Tesorero Municipal las siguientes:

...
VII. Proporcionar, en tiempo y forma, al Ayuntamiento, los proyectos de presupuestos de egresos y de ingresos...”



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/012-2021/Presupuesto de Ingresos
H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DEL 2021



“ARTÍCULO 153.- El Plan Municipal de Desarrollo debe considerar, como mínimo, los siguientes apartados:

...

Los Programas Operativos Anuales, que deberán ser congruentes entre sí, servirán de base para la integración de los proyectos de presupuestos anuales del Ayuntamiento...”

“ARTÍCULO 156.- Al enviar al Congreso del Estado sus iniciativas de Ley y Presupuestos de Ingresos, el Ayuntamiento informará el contenido general de éstos y de su relación con los objetivos y prioridades del Plan Municipal de Desarrollo...”

“ARTÍCULO 173.- La Hacienda Pública Municipal se constituirá por los ingresos que se señalan en:

...

III. Los presupuestos aprobados por el Congreso del Estado...”

“ARTÍCULO 174.- Los Presupuestos de Ingresos Municipales tendrán vigencia anual y regirán el ejercicio fiscal de que se trate, a partir del 1º de enero y hasta el 31 de diciembre del año que corresponda.”

“ARTÍCULO 175.- El Ayuntamiento deberá someter anualmente, al Congreso del Estado, para su examen y aprobación, su proyecto de Presupuesto de Ingresos, a más tardar el 30 de noviembre. De no realizarlo, el Congreso declarará aplicable para el siguiente ejercicio fiscal el que se encuentre en vigor, con las modificaciones que se estimen pertinentes, sin demérito de que dicho proyecto se apruebe posteriormente.

El proyecto de Presupuesto de Ingresos será remitido al Congreso del Estado al mayor detalle posible, en conjunto con los elementos de juicio suficientes que justifiquen el comportamiento proyectado de los mismos.”

“ARTÍCULO 176.- Los anteproyectos de Leyes de Ingresos y los Presupuestos de Egresos se deberán elaborar por el Ayuntamiento con estricto apego a las disposiciones contenidas en las leyes, reglamentos y demás disposiciones fiscales de carácter general, federal, estatal y municipal y en base, además, a los Convenios respectivos.

Dichos anteproyectos de Leyes de Ingresos y Presupuestos de Egresos, se deberán de emitir cumpliendo con las disposiciones en materia de Armonización Contable establecidas en la Ley General de Armonización Contable y demás normativa aplicable.”

TERCERA. Con el objeto de cumplir con lo previsto en los artículo 5 y 18 de la Ley de Disciplina Financiera, se acompaña al presente dictamen como ANEXO-1, Formato 7 a), denominado Proyecciones de Ingresos – LDF, contenido en los Criterios para la elaboración y presentación homogénea de la información financiera y de los formatos a que hace referencia la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, de la Comisión Nacional de Armonización Contable, publicado el 27-veintisiete de Septiembre de 2018-dos mil dieciocho, en el Diario Oficial de la Federación, el formato contiene la proyección de los ingresos para el año 2022-dos mil veintidós (iniciativa de presupuesto de ingresos) y proyección de ingresos para el siguiente ejercicio anual (2023-dos mil veintitrés), toda vez, que de acuerdo al último censo poblacional (2020-dos mil veinte) del INEGI-Instituto Nacional de Estadística y Geografía, el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, contaba con menos de 200,000-doscientos mil habitantes, por lo que, en cumplimiento a la obligación que consiste en proyectar los ingresos en el formato antes mencionado, únicamente se incluye la que corresponde al año subsecuente al de la iniciativa.

CUARTA. De conformidad y en cumplimiento a lo previsto en los artículos 9, fracciones I y VII, 14, y 61, fracción I, último párrafo, de la Ley General de Contabilidad Gubernamental; y la Norma emitida por acuerdo de la Comisión Nacional de Armonización Contable, publicado el 11-

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/012-2021/Presupuesto de Ingresos
H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DEL 2021



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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



once de Junio de 2018-dos mil dieciocho, en el Diario Oficial de la Federación, para armonizar la presentación de la información adicional a las iniciativas de Ley de Ingresos u ordenamientos equivalentes, se presenta el Proyecto de Ingresos para el ejercicio fiscal 2022-dos mil veintidós, con la distribución que indica la citada disposición, en el ANEXO-2, que se acompaña a este Dictamen.

QUINTA. Con base en el estudio de los antecedentes y en razón a las consideraciones que forman parte del presente dictamen, en fecha 18-dieciocho de noviembre del año en curso, la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal **dictaminó** en sentido **POSITIVO** el **Anteproyecto de Presupuesto de Ingresos para el ejercicio fiscal de 2022-dos mil veintidós**, por la cantidad de **\$3,279,753,520.00 (TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M. N.)** y que en resumen se integra de la siguiente manera:

**PROYECTO PRESUPUESTO DE INGRESOS 2022
CONGRESO**

CONCEPTO	PTTO 2022
	MONTO (PESOS \$)
IMPUESTOS	1,270,449,043
DERECHOS	88,979,103
CONTRIBUCIONES POR NUEVOS FRACCIONAMIENTOS Y EDIFICACIONES	40,835,958
PRODUCTOS	68,783,218
APROVECHAMIENTOS	77,624,726
PARTICIPACIONES	1,403,082,808
TENENCIA Y CONTROL VEHICULAR	4,373,828
FONDO DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL	5,904,168
FONDO DE FORTALECIMIENTO MUNICIPAL	101,430,765
FONDO DESCENTRALIZADO	41,492,735
APORTACIONES ESTATALES	176,102,067
FINANCIAMIENTO	
INGRESOS DIVERSOS	695,101
TOTAL DE INGRESOS	3,279,753,520

Por lo expuesto y fundado, de conformidad con los artículos 38, tercer párrafo, 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, tiene a bien someter a la consideración del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se **APRUEBA** el Proyecto de Presupuesto de Ingresos para el ejercicio fiscal 2022-dos mil veintidós, por la cantidad de **\$3,279,753,520.00 (TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M. N.)**, mismo que se desglosa en la Consideración Quinta del presente dictamen, por los motivos y fundamentos expuestos en el cuerpo de este instrumento.

SEGUNDO. Se **AUTORIZA** presentar para su revisión y efectos de ley, al H. Congreso del Estado de Nuevo León, el **Proyecto de Presupuesto de Ingresos para el ejercicio fiscal 2022-**

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/012-2021/Presupuesto de Ingresos
H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DEL 2021



San Pedro Garza García
GOBIERNO MUNICIPAL

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



dos mil veintidós, en términos de lo dispuesto en el artículo 128, primer párrafo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Nuevo León; y 33 fracción III, inciso b), de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, para que, en coordinación con la Secretaría de Finanzas y Tesorería, se envíe al Congreso del Estado de Nuevo León, en tiempo y forma el **Proyecto de Presupuesto de Ingresos para el ejercicio fiscal 2022-dos mil veintidós**, que se indica en el acuerdo que antecede, en términos de las referidas normas de orden legal.

CUARTO. Se solicita al ciudadano Presidente Municipal, tenga a bien 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 los artículos 35, Letra A, fracción XII, 65 y 66, fracción II, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 109, fracción II, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León; y en la Gaceta Municipal, conforme a lo dispuesto en los artículos 98, fracción XIX y 222, tercer párrafo, de la ley antes mencionada.


QUINTO. Gírense las instrucciones a los ciudadanos Presidente Municipal, Secretario del Republicano Ayuntamiento, y Secretaria de Finanzas y Tesorería, del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

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


SÉPTIMO. 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 18 de noviembre de 2021

**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 2021-2024/012-2021/Presupuesto de Ingresos



1



**San
Pedro
Garza
García**

GOBIERNO MUNICIPAL

ANEXO

CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN NÚMERO
CHPM 2021-2024/012-2021/Presupuesto de Ingresos
(7 fojas útiles)



**San
Pedro
Garza
García**

GOBIERNO MUNICIPAL

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

ANEXO DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/012-2021/Presupuesto de Ingresos
H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DEL 2021



2



**San
Pedro
Garza
García**

GOBIERNO MUNICIPAL

Anteproyecto de Presupuesto de Ingresos para el ejercicio fiscal 2022-dos mil veintidós



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

ANEXO DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/012-2021/Presupuesto de Ingresos
H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DEL 2021



3

ANEXO 1
Formato 7 a) Proyecciones de Ingresos – LDF

MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA Proyecciones de Ingresos - LDF (PESOS) (CIFRAS NOMINALES)		
Concepto (b)	2022	2023
1. Ingresos de Libre Disposición (1=A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K+L)	3,026,985,963	3,105,687,598
A. Impuestos	1,270,449,043	1,303,480,719
B. Cuotas y Aportaciones de Seguridad Social	-	-
C. Contribuciones de Mejoras	-	-
D. Derechos	129,815,061	133,190,253
E. Productos	68,783,218	70,571,582
F. Aprovechamientos	77,624,726	79,642,969
G. Ingresos por Ventas de Bienes y Servicios	-	-
H. Participaciones	1,373,058,900	1,408,758,431
I. Incentivos Derivados de la Colaboración Fiscal	34,397,736	35,292,078
J. Transferencias	-	-
K. Convenios	-	-
L. Otros Ingresos de Libre Disposición	72,857,278	74,751,568
2. Transferencias Federales Etiquetadas (2=A+B+C+D+E)	252,767,557	259,339,513
A. Aportaciones	210,301,685	215,769,529
B. Convenios	41,438,447	42,515,847
C. Fondos Distintos de Aportaciones	-	-
D. Transferencias, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones	-	-
E. Otras Transferencias Federales Etiquetadas	1,027,425	1,054,138
3. Ingresos Derivados de Financiamientos (3=A)		
A. Ingresos Derivados de Financiamientos		
4. Total de Ingresos Proyectados (4=1+2+3)	3,279,753,520	3,365,027,112
Datos Informativos		
1. Ingresos Derivados de Financiamientos con Fuente de Pago de Recursos de Libre Disposición	0	-
2. Ingresos derivados de Financiamientos con Fuente de Pago de Transferencias Federales Etiquetadas	0	0
3. Ingresos Derivados de Financiamiento (3 = 1 + 2)	0	0



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

ANEXO DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/012-2021/Presupuesto de Ingresos
H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DEL 2021



ANEXO 2
Formato de Iniciativa de Ley de Ingresos Armonizada

Formato de Iniciativa de Ley de Ingresos Armonizada
Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León	Ingreso Estimado
Iniciativa de Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2022	
Total	3,279,753,520
Impuestos	1,270,449,043
Impuestos Sobre los Ingresos	603,419
Impuestos Sobre el Patrimonio	1,253,206,967
Impuestos sobre la Producción, el Consumo y las Transacciones	-
Impuestos al Comercio Exterior	-
Impuestos sobre Nóminas y Asimilables	-
Impuestos Ecológicos	-
Accesorios de Impuestos	16,638,657
Otros Impuestos	-
Impuestos no comprendidos en las fracciones de la Ley de Ingresos causadas en ejercicios fiscales anteriores pendientes de liquidación o pago	-
Cuotas y Aportaciones de Seguridad Social	-
Aportaciones para Fondos de Vivienda	-
Cuotas para la Seguridad Social	-
Cuotas de Ahorro para el Retiro	-
Otras Cuotas y Aportaciones para la Seguridad Social	-
Accesorios de Cuotas y Aportaciones de Seguridad Social	-
Contribuciones de mejoras	-
Contribución de Mejoras por Obras Públicas	-
Contribuciones de Mejoras no Comprendidas en la Ley de Ingresos Vigente, Causadas en Ejercicios Fiscales Anteriores Pendientes de Liquidación o Pago	-
Derechos	129,815,061
Derechos por el Uso, Goce, Aprovechamiento o Explotación de Bienes de Dominio Público	-
Derechos a los Hidrocarburos (Derogado)	-
Derechos por Prestación de Servicios	50,737,788
Otros Derechos	77,891,833
Accesorios de Derechos	1,185,440
Derechos no Comprendidos en la Ley de Ingresos Vigente, Causados en Ejercicios Fiscales Anteriores Pendientes de Liquidación o Pago	-
Productos	68,783,218
Productos	68,783,218
Productos de Capital (Derogado)	-
Productos no Comprendidos en la Ley de Ingresos Vigente, Causados en Ejercicios Fiscales Anteriores Pendientes de Liquidación o Pago	-





5

Aprovechamientos	77,624,726
Aprovechamientos	77,624,726
Aprovechamientos Patrimoniales	
Accesorios de Aprovechamientos	
Aprovechamientos no Comprendidos en la Ley de Ingresos Vigente, Causados en Ejercicios Fiscales Anteriores Pendientes de Liquidación o Pago	
Ingresos por Venta de Bienes, Prestación de Servicios y Otros Ingresos	695,101
Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios de Instituciones Públicas de Seguridad Social	
Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios de Empresas Productivas del Estado	
Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios de Entidades Paraestatales y Fideicomisos No Empresariales y No Financieros	
Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios de Entidades Paraestatales Empresariales No Financieras con Participación Estatal Mayoritaria	
Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios de Entidades Paraestatales Empresariales Financieras Monetarias con Participación Estatal Mayoritaria	
Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios de Entidades Paraestatales Empresariales Financieras No Monetarias con Participación Estatal Mayoritaria	
Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios de Fideicomisos Financieros Públicos con Participación Estatal Mayoritaria	
Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios de los Poderes Legislativo y Judicial, y de los Órganos Autónomos	
Otros Ingresos	695,101



**San
Pedro
Garza
García**

GOBIERNO MUNICIPAL

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

ANEXO DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/012-2021/Presupuesto de Ingresos
H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DEL 2021



6

Participaciones, Aportaciones, Convenios, Incentivos Derivados de la Colaboración Fiscal y Fondos Distintos de Aportaciones	1,732,386,371
Participaciones	1,407,456,636
Aportaciones	324,929,735
Convenios	-
Incentivos Derivados de la Colaboración Fiscal	
Fondos Distintos de Aportaciones	
Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones	-
Transferencias y Asignaciones	
Transferencias al Resto del Sector Público (Derogado)	
Subsidios y Subvenciones	-
Ayudas Sociales (Derogado)	
Pensiones y Jubilaciones	-
Transferencias a Fideicomisos, Mandatos y Análogos (Derogado)	
Transferencias del Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo	
Ingresos derivados de Financiamientos	-
Endeudamiento interno	
Endeudamiento externo	-
Financiamiento Interno	

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 18 de noviembre de 2021

ASÍ FIRMAN EL ANEXO 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


C. MARÍA TERESA RIVERA TUÑÓN
QUINTA REGIDORA
Y SECRETARIA DE LA COMISIÓN


C. JOSÉ ANTONIO RODARTE BARRAZA
DÉCIMO REGIDOR
Y VOCAL DE LA COMISIÓN



ÚLTIMA FOJA DE UN TOTAL DE 4 QUE CONTIENE FIRMAS DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, CORRESPONDIENTES AL ANEXO DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/012-2021/Presupuesto de Ingresos, RELATIVO AL ANTEPROYECTO DE PRESUPUESTO DE INGRESOS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022-DOS MIL VEINTIDOS.

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

ANEXO DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/012-2021/Presupuesto de Ingresos
 H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DEL 2021



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 2021-2024/012-2021/Presupuesto de Ingresos, 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 Reinoso 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 otorga de nueva cuenta 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 DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/013-2021/DESINCORPORACIÓN.

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

1 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 17-diecisiete de noviembre del año en curso, nos fueron turnados para su estudio, análisis, deliberación y dictamen, los documentos rubricados por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorería, referente a la Suspensión provisional derivada del incidente de suspensión 1053/2021 del índice del Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Nuevo León, relativo al expediente que se integró a través de la Dirección de Patrimonio en términos del artículo 208 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, a fin de hacer la restitución a la C. Rocío Leos Chávez de la porción de terreno 74.034 m2 del inmueble ubicado en la Avenida Vasconcelos número 359, zona centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 02-022-002; 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. En fecha 30-treinta de agosto de 2021 dos mil veintiuno, el C. Gobernador del Estado de Nuevo León, emitió un Acuerdo por medio del cual, por un lado, declaró de Utilidad Pública la realización de la Obra Pública de Ampliación y Mejoramiento de la Avenida José Vasconcelos en su tramo comprendido de la calle La Corregidora a la calle Mariano Jiménez, del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y por otro lado, y en consecuencia de la Declaratoria de Utilidad Pública, decretó en favor del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la expropiación de distintas porciones de terreno, entre las cuales se encuentran 74.034 metros cuadrados del inmueble ubicado en la Avenida Vasconcelos número 359, zona centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 02-022-002, mismo que se identifica bajo el siguiente cuadro de construcción y área de afectación:





CUADRO DE CONSTRUCCION, ÁREA DE AFECTACION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				1	2,839,151.2517	358,911.5551
1	6	N 22°29'03.59" E	7.328	6	2,839,158.0227	358,914.3576
6	5	N 66°24'07.01" W CENTRO DE CURVA DELTA = 00°21'55.73" RADIO = 1,552.327	9.902	5	2,839,161.9886 2,837,737.4982	358,905.2836 358,288.3996
					LONG. CURVA = 9.902 SUB.TAN. = 1.951	
5	4	S 22°29'07.91" W	7.618	4	2,839,154.9482	358,902.3703
4	1	S 68°04'38.34" E	9.901	1	2,839,151.2517	358,911.5551
SUPERFICIE = 74.034 m2						

Con motivo de lo anterior, en virtud de que en el área expropiada antes precisada se encuentra destinada para que en ella se realice la obra pública de Ampliación y Mejoramiento de la Avenida Vasconcelos, dicha porción de terreno pasó a formar parte del patrimonio del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, como un bien de dominio público, conforme al artículo 5 del Reglamento para la Conservación y Protección de los Bienes Propiedad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

2

SEGUNDO. En contra de los actos inherentes al Decreto Expropiatorio antes mencionado, la C. Rocío Leos Chávez, (quien se ostentó como propietaria del inmueble cuyos 74.034 metros cuadrados fueron expropiados) promovió juicio de amparo indirecto radicándose bajo el número 1053/2021 del índice del Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Nuevo León, en cuyo incidente de suspensión, se determinó por parte del Juzgado lo siguiente:

"[...] para el efecto de que las autoridades responsables, en el ámbito de sus competencias, las autoridades responsables respeten los derechos que emanan de la escritura pública número tres mil trescientos sesenta y cinco, del acta fuera de protocolo, relativo al juicio sucesorio de la hijuela de la finca número 359, de la avenida José Vasconcelos, colonia Centro, en San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral 02 022 02, pasada ante la fe del Notario Público número treinta y ocho, con ejercicio en Nuevo León, que según el planteamiento de la demanda, provoca afectación sobre el inmueble de su propiedad.

Lo anterior, hasta en tanto se notifique a las autoridades responsables la suspensión definitiva que se dicte en el presente incidente.

Condicionantes. La medida cautelar surte efectos desde luego y en los términos indicados en el apartado decisorio, empero, dejará de surtirlos si los actos reclamados provienen de hechos o autoridades distintos a los descritos en la demanda de amparo." [...]"

Ahora bien, en contra de la anterior determinación, la C. Rocío Leos Chávez promovió recurso de queja, mismo que se radicó con el número 330/2021, respecto del cual le tocó conocer al Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Cuarto Circuito, quien resolvió lo siguiente:

"En consecuencia, lo procedente es conceder la suspensión provisional a la parte quejosa para el efecto de que las autoridades responsables restituyan a la quejosa de forma inmediata de la posesión de la totalidad del bien inmueble del local comercial que se ubica en la avenida

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/013-2021/Desincorporación

H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DE 2021



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



Vasconcelos número 359 poniente, en el centro del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el estado que se encuentre, y no se le impida su uso, goce y disfrute por las responsables; lo que implica que cesen las ordenes o instrucciones dadas a empleados estatales o municipales, constructoras o personas físicas o morales de ingresar, destruir, demoler, desalojar y desposeerla del inmueble de referencia, hasta en tanto no se dicte la suspensión definitiva sobre los actos y autoridades de la ampliación de demanda.

Asimismo, la suspensión provisional decretada queda condicionada a que no se refiera a hechos distintos, no sea otro inmueble diverso al identificado con el expediente catastral 02-022-02, se trate de autoridades distintas a las señaladas como responsables en la citada ampliación de demanda, o para el caso, de que la autoridad en uso de sus facultades en este momento ya haya llevado a cabo en su totalidad la obra pública en el mismo (la construcción o ampliación de la avenida). (Énfasis añadido)

TERCERO. En estricto cumplimiento a lo ordenado en el párrafo que antecede, el C. Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante Acuerdo Administrativo de fecha 09 nueve de noviembre de 2021 dos mil veintiuno, determinó lo siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO: En cumplimiento a lo ordenado dentro del incidente de suspensión 1053/2021, del índice del Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Nuevo León, el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L. se ordena comunicar el presente acuerdo a la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, a fin de que en el ámbito de sus atribuciones, determinen lo que en derecho proceda.

SEGUNDO: Gírese oficio a la Secretaria de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, a fin de que en el ámbito de sus atribuciones, colabore con la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en términos del artículo 28, inciso c), fracción V del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, y realice en el ámbito de su competencia, los actos tendientes a concluir en la restitución a la C. Rocío Leos Chávez, de la porción de terreno, de 74.03 m² (setenta y cuatro punto tres metros cuadrados) del inmueble ubicado en la Avenida Vasconcelos número 359, zona centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL 02-022-002.

SEGUNDO: Se ordena comunicar el presente acuerdo a la Dirección de Protección Civil del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a fin de que en uso de sus facultades dicte las medidas que resulten necesarias para garantizar la integridad de las personas, derivado de los actos que se generen con motivo del cumplimiento a la suspensión materia del presente acuerdo.

TERCERO: Comuníquese el presente acuerdo al Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Nuevo León, a fin de acreditar los actos realizados en cumplimiento a la suspensión provisional. Además, a fin de solicitar se pronuncie sobre las peticiones pendientes de desahogar puntualizadas en los antecedentes DÉCIMO SÉPTIMO y DÉCIMO OCTAVO del presente documento, en correlación con el antecedente QUINTO.

CUARTO: Gírese oficio a la Dirección General de Asuntos Jurídicos a fin de que realice las gestiones inherentes para informar al Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Nuevo León el presente acuerdo.”

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/013-2021/Desincorporación

H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DE 2021





CUARTO. En fecha 17-diecisiete de noviembre del año en curso, nos fue turnado el escrito dictado por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorería, para su estudio, análisis y dictamen, documentos relativos a la Suspensión provisional derivada del incidente de suspensión 1053/2021 del índice del Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Nuevo León, relativo al expediente que se integró a través de la Dirección de Patrimonio en términos del artículo 208 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, a fin de hacer la restitución a la C. Rocío Leos Chávez de la porción de terreno 74.034 m2 del inmueble ubicado en la Avenida Vasconcelos número 359, zona centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 02-022-002, en el que acompaña el **DICTAMEN TÉCNICO Y OPINIÓN DE DESINCORPORACIÓN**, que emitió la Secretaria de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 17-diecisiete de noviembre del año en curso, mismo que a la letra dice:

4

OFICIO: SFT-106/2021.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 17 de noviembre de 2021.

ASUNTO: SE EMITE DICTAMEN TÉCNICO Y OPINIÓN DE DESINCORPORACIÓN.

**REFERENCIA: JUICIO DE AMPARO INDIRECTO 1053/2021.
JUZGADO TERCERO DE DISTRITO EN MATERIA ADMINISTRATIVA EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.**

C. Rosa María Hinojosa Martínez, en mi carácter de Secretaria de Finanzas y Tesorera Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, en uso de las facultades previstas en el artículo 28, inciso c), fracción V del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León; y 16, fracción VI y demás relativos del Reglamento para la Conservación y Protección de los Bienes Propiedad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, en correlación con lo dispuesto en el artículo 208 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, y en estricto cumplimiento a lo ordenado dentro del incidente de suspensión 1053/2021 del índice del Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Nuevo León, se emite el siguiente Dictamen Técnico a fin de justificar la desincorporación del patrimonio municipal de una porción de 74.034 metros cuadrados del inmueble ubicado en la Avenida Vasconcelos número 359, zona centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León identificado con el expediente catastral 02-022-002, en base a los siguientes:

I. ANTECEDENTES.

I.I Incorporación al patrimonio municipal. *En fecha 30 treinta de agosto de 2021 dos mil veintiuno, el C. Gobernador del Estado de Nuevo León, emitió un Acuerdo por medio del cual, por un lado, declaró de Utilidad Pública la realización de la Obra Pública de Ampliación y Mejoramiento de la Avenida José Vasconcelos en su tramo comprendido de la calle La Corregidora a la calle Mariano Jiménez, del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y por otro lado, y en consecuencia de la Declaratoria de Utilidad Pública, decretó en favor del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la expropiación de distintas porciones de terreno, entre las cuales se encuentran 74.034 metros cuadrados del inmueble ubicado en la Avenida Vasconcelos número 359, zona centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 02-022-002, mismo que se identifica bajo el siguiente cuadro de construcción y área de afectación:*

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/013-2021/Desincorporación

H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DE 2021





CUADRO DE CONSTRUCCION, ÁREA DE AFECTACION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				1	2,839,151.2517	358,911.5551
1	6	N 22°29'03.59" E	7.328	6	2,839,158.0227	358,914.3576
6	5	N 66°24'07.01" W CENTRO DE CURVA DELTA = 00°21'55.73" RADIO = 1,552.327	9.902	5	2,839,161.9866 2,837,737.4962	358,905.2836 358,288.3998
					LONG. CURVA = 9.902 SUB.TAN. = 4.951	
5	4	S 22°29'07.91" W	7.618	4	2,839,154.9482	358,902.3703
4	1	S 68°04'38.34" E	9.901	1	2,839,151.2517	358,911.5551
SUPERFICIE = 74.034 m2						

Con motivo de lo anterior, en virtud de que en el área expropiada antes precisada se encuentra destinada para que en ella se realice la obra pública de Ampliación y Mejoramiento de la Avenida Vasconcelos, dicha porción de terreno pasó a formar parte del patrimonio del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, como un bien de dominio público, conforme al artículo 5 del Reglamento para la Conservación y Protección de los Bienes Propiedad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

5

II. Promoción del juicio de amparo indirecto 1053/2021 e incidente de suspensión. En contra de los actos inherentes al Decreto Expropiatorio emitido por el C. Gobernador del Estado de Nuevo León en fecha 30 treinta de agosto de 2021 dos mil veintiuno, la C. Rocío Leos Chávez, (quien se ostentó como propietaria del inmueble cuyos 74.034 metros cuadrados fueron expropiados) promovió juicio de amparo indirecto radicándose bajo el número 1053/2021 del índice del Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Nuevo León, en cuyo incidente de suspensión, se determinó por parte del Juzgado lo siguiente:

"[...] para el efecto de que las autoridades responsables, en el ámbito de sus competencias, las autoridades responsables respeten los derechos que emanan de la escritura pública número tres mil trescientos sesenta y cinco, del acta fuera de protocolo, relativo al juicio sucesorio de la hijuela de la finca número 359, de la avenida José Vasconcelos, colonia Centro, en San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral 02 022 02, pasada ante la fe del Notario Público número treinta y ocho, con ejercicio en Nuevo León, que según el planteamiento de la demanda, provoca afectación sobre el inmueble de su propiedad.

Lo anterior, hasta en tanto se notifique a las autoridades responsables la suspensión definitiva que se dicte en el presente incidente.

Condicionantes. La medida cautelar surte efectos desde luego y en los términos indicados en el apartado decisorio, empero, dejará de surtirlos si los actos reclamados provienen de hechos o autoridades distintos a los descritos en la demanda de amparo." [...]"

Ahora bien, en contra de la anterior determinación, la C. Rocío Leos Chávez promovió recurso de queja, mismo que se radicó con el número 330/2021, respecto del cual le tocó conocer al Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Cuarto Circuito, quien resolvió lo siguiente:

"En consecuencia, lo procedente es conceder la suspensión provisional a la parte quejosa para el efecto de que las autoridades responsables restituyan a la quejosa de forma inmediata de la posesión de la totalidad del bien inmueble del local comercial que se ubica en la avenida Vasconcelos número 359 poniente, en el centro del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el estado que se encuentre, y no se le impida su uso, goce y disfrute por las responsables; lo que implica que cesen las ordenes o instrucciones dadas a empleados estatales o municipales, constructoras o personas físicas o morales de ingresar, destruir, demoler, desalojar y desposeerla del inmueble de referencia, hasta

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/013-2021/Desincorporación

H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DE 2021





en tanto no se dicte la suspensión definitiva sobre los actos y autoridades de la ampliación de demanda.

Asimismo, la suspensión provisional decretada queda condicionada a que no se refiera a hechos distintos, no sea otro inmueble diverso al identificado con el expediente catastral 02-022-02, se trate de autoridades distintas a las señaladas como responsables en la citada ampliación de demanda, o para el caso, de que la autoridad en uso de sus facultades en este momento ya haya llevado a cabo en su totalidad la obra pública en el mismo (la construcción o ampliación de la avenida). (Énfasis añadido)

[...]"

III. Cumplimiento del C. Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León. En estricto cumplimiento a lo ordenado en el párrafo que antecede, el C. Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante Acuerdo Administrativo de fecha 09 nueve de noviembre de 2021 dos mil veintiuno, determinó lo siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO: En cumplimiento a lo ordenado dentro del incidente de suspensión 1053/2021, del índice del Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Nuevo León, el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L. se ordena comunicar el presente acuerdo a la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, a fin de que en el ámbito de sus atribuciones, determinen lo que en derecho proceda.

SEGUNDO: Gírese oficio a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, a fin de que en el ámbito de sus atribuciones, colabore con la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en términos del artículo 28, inciso c), fracción V del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, y realice en el ámbito de su competencia, los actos tendientes a concluir en la restitución a la C. Rocío Leos Chávez, de la porción de terreno, de 74.03 m² (setenta y cuatro punto tres metros cuadrados) del inmueble ubicado en la Avenida Vasconcelos número 359, zona centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, **IDENTIFICADO CON EL NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL 02-022-002.**

SEGUNDO: Se ordena comunicar el presente acuerdo a la Dirección de Protección Civil del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a fin de que en uso de sus facultades dicte las medidas que resulten necesarias para garantizar la integridad de las personas, derivado de los actos que se generen con motivo del cumplimiento a la suspensión materia del presente acuerdo.

TERCERO: Comuníquese el presente acuerdo al Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Nuevo León, a fin de acreditar los actos realizados en cumplimiento a la suspensión provisional. Además, a fin de solicitar se pronuncie sobre las peticiones pendientes de desahogar puntualizadas en los antecedentes DÉCIMO SÉPTIMO y DÉCIMO OCTAVO del presente documento, en correlación con el antecedente QUINTO.

CUARTO: Gírese oficio a la Dirección General de Asuntos Jurídicos a fin de que realice las gestiones inherentes para informar al Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Nuevo León el presente acuerdo.”

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/013-2021/Desincorporación

H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DE 2021





IV. Cumplimiento de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León. Una vez recibido el acuerdo citado en el punto que antecede, la suscrita Secretaria de Finanzas y Tesorera Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un acuerdo administrativo en fecha 11 once de noviembre de 2021 dos mil veintiuno, en donde se determinó siguiente:

“PRIMERO: Se ordena a la Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, para que de manera inmediata integre el procedimiento y realice los actos necesarios para cumplir con lo estipulado en el artículo 208 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, a efecto remitirlo a la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal y se continúe con el trámite para la restitución a la C. Rocío Leos Chávez de la porción de terreno, de 74.03 m² (setenta y cuatro punto tres metros cuadrados) del inmueble ubicado en la Avenida Vasconcelos número 359, zona centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 02-022-002 que fuera materia de expropiación mediante Acuerdo de fecha 30 treinta de agosto de 2021 dos mil veintiuno.

SEGUNDO: Comuníquese el presente acuerdo a la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del R. Ayuntamiento para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos a fin de que haga del conocimiento del presente acuerdo al Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Nuevo León.”

V. Gestiones de la Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León. En fecha 12 doce de noviembre de 2021 dos mil veintiuno, se comunicó a la Dirección de Patrimonio de esta Secretaría el acuerdo citado en el punto que antecede, y en atención a ello, en fecha 16 dieciséis de noviembre de 2021 dos mil veintiuno, la Dirección de Patrimonio de esta Secretaría solicitó a la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se informara si con motivo del procedimiento que se está llevando a cabo para la restitución del citado predio, existe alguna implicación a considerar en la ejecución de la obra para ser tomado en cuenta en el dictamen técnico correspondiente.

VI. Informe de la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. En fecha 17 diecisiete de noviembre de 2021 dos mil veintiuno, se recibió en la Dirección de Patrimonio el oficio suscrito por el Secretario de Infraestructura y Obra Pública del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por medio del cual se brindó la información solicitada, misma que enseguida será materia de análisis en el presente documento y;

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que la suscrita Secretaria de Finanzas y Tesorera Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León en términos del artículo 28, inciso c), fracción V del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, es competente para realizar los procedimientos tendientes a la adquisición, incorporación y desincorporación al dominio público municipal, enajenación o gravamen de bienes inmuebles del Municipio.

SEGUNDO: Que con motivo del Decreto Expropiatorio emitido en fecha 30 treinta de agosto de 2021 dos mil veintiuno por el C. Gobernador del Estado de Nuevo León en favor del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, pasaron a formar parte del patrimonio municipal, entre otras áreas, la porción de terreno de 74.034 metros cuadrados del inmueble ubicado en la Avenida Vasconcelos número 359, zona centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 02-022-002, cuya porción de terreno constituye un bien de dominio público al encontrarse destinado a la realización de la obra declarada de Utilidad Pública de Ampliación y Mejoramiento de la Avenida Vasconcelos, esto en términos del artículo 203, fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 5 del Reglamento para la

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/013-2021/Desincorporación

H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DE 2021





Conservación y Protección de los Bienes de Propiedad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que señala que son bienes de dominio público, de manera enunciativa más no limitativa, los siguientes: I. Calles y Avenidas; II. Banquetas; IV. Predios y edificaciones de propiedad municipal destinados a un servicio o función pública.

TERCERO: Que de acuerdo a lo ordenado en el incidente de suspensión 1053/2021, la restitución a la C. Rocío Leos Chávez del área de 74.034 metros cuadrados del inmueble ubicado en la Avenida Vasconcelos número 359, zona centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León identificado con el expediente catastral 02-022-002, misma que pasó a formar parte del patrimonio municipal con motivo del Decreto expropiatorio de fecha 30 treinta de agosto de 2021 dos mil veintiuno, **trae consigo** realizar el acto de desincorporación del bien de dominio público del Municipio, mismo que deberá ser aprobado por las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento, y que en términos del artículo 208 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León exige lo siguiente:

“ARTÍCULO 208.- Los bienes de dominio público del Municipio, podrán ser desincorporados, por acuerdo de las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento, cuando por algún motivo dejen de ser útiles para fines de servicio público. Para tales efectos, deberá acompañarse:

I. Un dictamen técnico que justifique la desincorporación;

II. Tratándose de inmuebles, un plano de localización de los mismos, en el que se señale la superficie total del inmueble y sus medidas y colindancias; y

III. La especificación del aprovechamiento que se pretenda dar al bien. Tratándose de inmuebles, dicho aprovechamiento deberá ser compatible con las correspondientes declaratorias de previsiones, reservas, usos y destinos que señalen los planes y programas de Desarrollo Urbano Municipales.

Quando la desincorporación tenga como finalidad la enajenación o la constitución del gravamen de los bienes a que se refiere este precepto, cumpliéndose con los requisitos que señala esta Ley, podrán llevarse a cabo en forma simultánea.”

Lo anterior, a pesar de que en los efectos de la suspensión provisional transcrita se hizo la precisión que la misma estaba condicionada si se trataba de un inmueble diverso al identificado con el expediente catastral 02-022-02, y a pesar de que no se cuenta con registro del mismo, la C. Licenciada Rossana Fuentes Limón, en su carácter de Secretario del Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Nuevo León dentro del incidente de suspensión 1053/2021, mediante auto de fecha 05 cinco de noviembre de 2021 dos mil veintiuno precisó que la cita del expediente se trataba de un error mecanográfico mismo que se describe con el expediente catastral 02-022-002, el cual había sido objeto de expropiación.

CUARTO: Contestación de la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas. Que el Secretario de Infraestructura y Obra Pública del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en contestación a lo petitionado por la Dirección de Patrimonio mediante informó lo siguiente:

“[...]

Al respecto, en contestación a su oficio, me permito informar que con motivo de la restitución a la C. Rocío Leos Chávez de la porción de terreno, de 74.03 m² (setenta y cuatro punto tres metros cuadrados) del inmueble ubicado en la Avenida Vasconcelos número 359, zona centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 02-022-002, se causaría una afectación severa en la realización de la obra pública de Ampliación y Mejoramiento de la Avenida Vasconcelos.

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/013-2021/Desincorporación

H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DE 2021





Lo anterior postura se corrobora y justifica con el dictamen del Colegio de Ingenieros Civiles de Nuevo León, A.C, que me permito acompañar en copia certificada, en donde se concluye lo siguiente:

“Después de analizar y revisar la información del Proyecto Ejecutivo, así como los Estudios de Costo Beneficio, Impacto Ambiental, etc., con el que actualmente se desarrolla la Obra de Ampliación de la Av. Vasconcelos entre la calle Corregidora y la calle Jiménez, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y en virtud de la posible Modificación al Proyecto Original, nuestros Especialistas de las diferentes Ingenierías, los cuales cuentan con amplia y reconocida experiencia Profesional en este tipo de Proyectos, concluyen lo siguiente:

- Desde la perspectiva de la Ingeniería de Construcción, el impacto sería muy considerable, y esto conlleva un incremento sustancial en Tiempo y Costo del Proyecto, lo que perjudicará significativamente el erario público.
- El Especialista en Ingeniería Hidráulica considera que, el mantener la zanja abierta se pone en riesgo el servicio de drenaje sanitario, de agua potable y Pluvial afectando a muchas familias y comercios, dada la dinámica del agua y grado de concentración de servicios. En el caso de algún mantenimiento de las Redes de agua potable y alcantarillado, el hecho de que exista una vialidad estrangulada dificulta la operación del organismo operador.
- Después de analizar tres alternativas Conceptuales, el Especialista en Ingeniería Vial comenta de manera general que dichas alternativas presentan las siguientes desventajas:
 - Las desventajas que se presentan impactan severamente los beneficios que se pretende obtener del Proyecto Original.
 - El riesgo de accidentes por alcance continuaría latente y en magnitudes inadecuadas para este tipo de proyectos.
 - Los costos de operación por el congestionamiento del tránsito aumentarían a niveles apenas tolerables para los usuarios.
 - Se presentarían deterioros en el pavimento por la dificultad de maniobra de los vehículos, ocasionando desprendimientos y deformaciones.
- Nuestro Especialista en Ingeniería Económica considera que existe el riesgo de no cumplir con los principales indicadores socioeconómicos que justifican socialmente la inversión, el retorno de inversión TIR $S=23.70\%$, así como el VPN \$278, 951,527 pesos. Los beneficios antes mencionados no tendrían efecto positivo al permanecer estrangulada la vialidad.
- Por último, el Especialista en Ingeniería Ambiental en forma puntual concluye que, cualquier obstáculo que evite el trazo de ampliación de dos a cuatro carriles, sin duda traerá impactos ambientales negativos para el sector.”

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/013-2021/Desincorporación

H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DE 2021





Es así, que el hecho de restituir a la C. Rocío Leos Chávez de la porción de la porción de terreno de 74.03 m2 (setenta y cuatro punto tres metros cuadrados) del inmueble ubicado en la Avenida Vasconcelos número 359, zona centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León identificado con el expediente catastral 02-022-002, causarían graves daños al Municipio, y al erario público, pues conllevaría a una modificación no prevista en la Obra declarada de Utilidad Pública, mermando los beneficios que dicha obra traería a la sociedad.

No se omite mencionar que el Proyecto contemplado en forma inicial para la ejecución de la Ampliación de la Calle José Vasconcelos entre las Calles Josefa Ortiz de Domínguez "La Corregidora" y Mariano Jiménez, en San Pedro Garza García, N.L., no puede modificarse de manera simplificada, en virtud de que para su elaboración se contemplaron los permisos necesarios con Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, Comisión Federal de Electricidad, entre otras Dependencias quienes emitieron el sentido positivo al proyecto inicial en la forma de llevarlo a cabo en cuanto a los servicios que ellos compete, así como las compañías que brindan servicios a los vecinos del tramo contemplado en el proyecto de referencia, por lo que en caso de restituir el domicilio sobre el cual se pide la opinión, pudiera causar que la Obra Pública en cuestión quede paralizada, limitando las soluciones de los servicios de DRENAJE PLUVIAL, AGUA Y DRENAJE Y GAS NATURAL, para una ejemplificación gráfica de la obra con la porción del área restituida, me permito traer a la vista la siguiente imagen: (se inserta)

10

Por lo que en contra de los estudios realizados en el proyecto inicial, dicha restitución de predio afectaría de manera directa a la Ampliación de las banquetas y a los pavimentos que se encuentran en la zona, ya que no se tendría la continuidad establecida en el Proyecto Inicial, mismas que fueron contempladas en su momento, pudiendo ser un obstáculo para los peatones, ocasionando un riesgo mayor a estos, pues se procediera la reducción de 4-cuatro carriles vehiculares a 02-dos carriles en términos diversos a los establecidos en el proyecto de obra pública, lo que implicaría de un embotellamiento ocasionando un tráfico vehicular, así como las personas que transiten por el lugar objeto de restitución quedarán expuestas frente a los vehículos y por ende, existiría un alto riesgo en su integridad física inclusive en la vida de las mismas, debido al ahogamiento o embotellamiento vial, tal y como se dijo en párrafos anteriores.

En virtud de lo expuesto, se brinda la información solicitada, sin otro particular quedo de usted. [...]"

Conforme a lo informado por el Secretario de Infraestructura y Obra Pública y por sus motivos expuestos, con motivo de la restitución a la C. Rocío Leos Chávez de la porción de terreno sobre la cual se hace el presente dictamen de 74.034 metros cuadrados del inmueble ubicado en la Avenida Vasconcelos número 359, zona centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 02-022-002, se causaría una afectación severa en la realización de la obra pública de Ampliación y Mejoramiento de la Avenida Vasconcelos.

Por lo que se toma nota de lo informado por el C. Secretario de Infraestructura y Obra Pública del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

QUINTO: Que conforme al artículo 208, fracción III de la Ley de Gobierno Municipal, el expediente formado con motivo de la desincorporación de un bien de dominio público, debe integrarse señalando la especificación del aprovechamiento que se pretenda dar al bien, y cuando se trate de inmuebles, se señala que dicho aprovechamiento deberá ser compatible con las correspondientes declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos que señalen los planes y programas de Desarrollo Urbano Municipales; sin que en la especie se cuente con alguna referencia sobre cuál sería el aprovechamiento que la C. Rocío Leos Chávez pretenda dar al bien sujeto a desincorporación, ni tampoco se cuente con la información mediante la cual dicho aprovechamiento sea compatible con las correspondientes declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos que señalen los planes y programas de Desarrollo Urbano Municipales.

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/013-2021/Desincorporación

H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DE 2021





Por lo anterior, esta Secretaría de Finanzas y Tesorera Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, dictamina lo siguiente:

PRIMERO: A pesar de que no existe justificación técnica para restituir a la C. Rocío Leos Chávez de la porción de terreno de 74.034 metros cuadrados del inmueble ubicado en la Avenida Vasconcelos número 359, zona centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León identificado con el expediente catastral 02-022-002; que existe un riesgo en la zona con motivo de ello; que tampoco se cuenta con alguna referencia sobre cuál sería el aprovechamiento que la C. Rocío Leos Chávez pretenda dar al bien sujeto a desincorporación, o con la información mediante la cual dicho aprovechamiento sea compatible con las correspondientes declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos que señalen los planes y programas de Desarrollo Urbano Municipales; **se dictamina, ad cautelam, como positiva la desincorporación del patrimonio municipal de 74.03 m2 (setenta y cuatro punto tres metros cuadrados) del inmueble ubicado en la Avenida Vasconcelos número 359, zona centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León identificado con el expediente catastral 02-022-002.**

SEGUNDO: A fin de continuar con el trámite de restitución, comuníquese el presente Dictamen a la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, conjuntamente con el plano de identificación del área sujeta a restitución, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.

11 Así, con fundamento en lo expuesto en el artículo 28, inciso c), fracción V del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, y 208 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, lo dictamina y firma la C.P. ROSA MARÍA HINOJOSA MARTÍNEZ, SECRETARIA DE FINANZAS Y TESORERA MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

Rubrica

C.P. ROSA MARÍA HINOJOSA MARTÍNEZ.
SECRETARIA DE FINANZAS Y TESORERA MUNICIPAL DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

CONSIDERACIONES

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

SEGUNDA. Que conforme al artículo 1 del Reglamento para la Conservación y Protección de los Bienes de Propiedad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/013-2021/Desincorporación

H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DE 2021





León, la conservación y protección de los bienes municipales constituyen acciones de orden público e interés social, con el objeto de salvaguardar la integridad y utilidad del patrimonio del Municipio, a fin de privilegiar el interés público en el uso, goce y disfrute de los bienes municipales para la satisfacción de las necesidades de la comunidad y de la administración pública, sobre cualquier clase de interés privado o particular.

Que el artículo 5 del mismo Reglamento para la Conservación y Protección de los Bienes de Propiedad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León señala que, son bienes de dominio público como tales los previstos en la Ley, así como los destinados a un fin o servicio público o al uso común. Además, se menciona que se considerarán bienes inmuebles de dominio público, de manera enunciativa más no limitativa, los siguientes: I. Calles y Avenidas; II. Banquetas; IV. Predios y edificaciones de propiedad municipal destinados a un servicio o función pública.

12

Que el artículo 7 del mismo Reglamento para la Conservación y Protección de los Bienes de Propiedad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, los bienes de dominio público de propiedad municipal son inalienables, imprescriptibles e inembargables, y no estarán sujetos mientras no varíe su situación jurídica, a acciones reivindicatorias o de posesión definitiva o provisional. Los particulares, las personas e instituciones de derecho público sólo podrán adquirir sobre éstos, sin que se constituyan derechos reales, su uso, aprovechamiento y explotación, mediante el otorgamiento de las concesiones respectivas.

Que las facultades respecto de los bienes del régimen de dominio, son exclusivas al Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, como máxima autoridad colegiada, según se desprende del artículo 14 del Reglamento para la Conservación y Protección de los Bienes de Propiedad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo que en relación a los mismos bienes de dominio público, únicamente se puede actuar en los supuestos previstos en tal dispositivo.

Que las anteriores disposiciones son congruentes con lo establecido en la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, concretamente en sus artículos 33, fracción IV, 56, 171, fracción II; 171, fracción II, 172, 203, fracción II y 208 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León que a la letra dicen:

*“ARTÍCULO 33.- El Ayuntamiento tendrá las siguientes facultades y obligaciones:
[...]*

IV. En materia de Patrimonio Municipal:

a) Establecer normas, políticas y lineamientos en materia de adquisiciones, arrendamientos, desincorporación de activos, servicios y obras públicas de la Administración Pública Municipal, de acuerdo con las leyes correspondientes;

b) Programar la formulación y actualización de los inventarios de bienes del Municipio, estableciendo los registros administrativos necesarios para su control;





- c) Otorgar la concesión de bienes del dominio público o privado municipales, cuando la vigencia de los contratos de concesión respectivos se extiendan del período constitucional del Ayuntamiento;
- d) Aprobar la desafectación, mediante la declaratoria correspondiente, publicada en la Gaceta Municipal o en defecto de ella, en el Periódico Oficial del Estado, de bienes del dominio público municipal, en la forma y términos que determine la Ley;
- e) Aprobar la incorporación de bienes de dominio público al patrimonio municipal, expidiendo la declaratoria de incorporación correspondiente, la cual deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal;
- f) Aprobar la realización de actos de dominio y la creación de gravámenes cuando su término exceda del período constitucional, sobre bienes inmuebles de dominio privado municipal;
- g) Aprobar previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley, la enajenación de inmuebles, para satisfacer necesidades del Municipio;
- h) Constituir y procurar la preservación de los archivos históricos municipales;
- i) Elaborar y publicar, en coordinación con las autoridades competentes, el catálogo del patrimonio histórico y cultural del Municipio, vigilando su preservación y determinando cuáles construcciones y edificios no podrán modificarse; y
- j) Proveer la conservación de los edificios públicos municipales y procurar aumentar el patrimonio municipal.”

13

“ARTÍCULO 56.- Para su aprobación, se requiere de la votación de las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento, en los siguientes asuntos: [...]

VIII. Aprobar la desafectación o desincorporación de bienes del dominio público municipal, en la forma y términos que determine la Ley;

[...]

“ARTÍCULO 171.- El Patrimonio Municipal se constituye por: [...]

II. Los bienes de dominio público y de dominio privado que le correspondan;”

ARTÍCULO 172.- El Patrimonio Municipal es inalienables, imprescriptibles e inembargables, y no estarán sujetos mientras no varíe la situación jurídica, a acciones reivindicatorias o de posesión definitiva o provisional. Sin embargo, los particulares y las instituciones de derecho público podrán adquirir sobre éstos, sin que se constituyan derechos reales, su uso, aprovechamiento y explotación, mediante el otorgamiento de las concesiones respectivas.

“ARTÍCULO 203.- Son bienes de dominio público municipal, enunciativamente: [...]

II. Los destinados por el Ayuntamiento a un servicio público y los propios que, de hecho, utilice para dichos fines;

“ARTÍCULO 208.- Los bienes de dominio público del Municipio, podrán ser desincorporados, por acuerdo de las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento, cuando por algún motivo dejen de ser útiles para fines de servicio público. Para tales efectos, deberá acompañarse:

I. Un dictamen técnico que justifique la desincorporación;

II. Tratándose de inmuebles, un plano de localización de los mismos, en el que se señale la superficie total del inmueble y sus medidas y colindancias; y

III. La especificación del aprovechamiento que se pretenda dar al bien. Tratándose de inmuebles, dicho aprovechamiento deberá ser compatible con las correspondientes declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos que señalen los planes y programas de Desarrollo Urbano Municipales.





Cuando la desincorporación tenga como finalidad la enajenación o la constitución del gravamen de los bienes a que se refiere este precepto, cumpliéndose con los requisitos que señala esta Ley, podrán llevarse a cabo en forma simultánea.”

En este contexto, resulta necesario establecer que la porción de terreno de 74.034 metros cuadrados del inmueble ubicado en la Avenida Vasconcelos número 359, zona centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 02-022-002, pertenece al dominio público del Municipio, lo que se acredita mediante Acuerdo de fecha 30-treinta de agosto de 2021-dos mil veintiuno, emitido por el C. Gobernador del Estado de Nuevo León, en el que se declaró de Utilidad Pública la realización de la Obra Pública de Ampliación y Mejoramiento de la Avenida José Vasconcelos en su tramo comprendido de la calle La Corregidora a la calle Mariano Jiménez, del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y por otro lado, y en consecuencia de la Declaratoria de Utilidad Pública, decretó en favor del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la expropiación de distintas porciones de terreno, entre las cuales se encuentran 74.034 metros cuadrados del inmueble ubicado en la Avenida Vasconcelos número 359, zona centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 02-022-002.

14

TERCERA. Que el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, conforme al artículo 29 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, resolverá la integración de las comisiones, de acuerdo a sus necesidades, las cuales llevarán a cabo el despacho, estudio, dictamen, examen, propuesta de alternativas de solución a los asuntos municipales y vigilancia respecto a la ejecución de las disposiciones y acuerdos que dé el emanen. Las comisiones podrán ser permanentes o especiales.

Con la misma disposición Reglamentaria, las facultades respecto de los bienes del régimen de dominio, es atribución exclusiva del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, la desincorporación de bienes del régimen de dominio público y su incorporación al régimen de bienes de dominio privado del Municipio, de toda clase de bienes muebles o inmuebles que se encuentren sujetos a aquél régimen conforme a las normas aplicables o al fin al que estén destinados, según se desprende del artículo 14 del Reglamento para la Conservación y Protección de los Bienes de Propiedad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Que el Dictamen respecto del cual le compete conocer a la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, deberá estar respaldado por la documentación y aportación que realice la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en términos del artículo 28, inciso c), fracción V del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que





obra agregado al expediente respectivo, según se observa del antecedente CUARTO del presente documento.

CUARTA. Que conforme lo que establecen los artículos 33 fracción IV y 56 fracción VIII de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León antes transcritos, se requiere la aprobación de las dos terceras partes de los integrantes del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la desafectación o desincorporación de bienes del dominio público municipal, como es el caso que nos ocupa.

Que a pesar de que el dictamen técnico emitido ad cautelam por la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, manifiesta que no existe justificación técnica en términos del artículo 208 de la Ley de Gobierno Municipal para el Estado de Nuevo León, para restituir a la C. Rocío Leos Chávez de la porción de terreno de 74.034 metros cuadrados del inmueble ubicado en la Avenida Vasconcelos número 359, zona centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 02-022-002; que existe un riesgo en la zona con motivo de ello, y que tampoco se cuenta con alguna referencia sobre cuál sería el aprovechamiento que la C. Rocío Leos Chávez pretenda dar al bien sujeto a desincorporación, o con la información mediante la cual dicho aprovechamiento sea compatible con las correspondientes declaratorias de previsiones, reservas, usos y destinos que señalen los planes y programas de Desarrollo Urbano Municipales; **en estricto cumplimiento a lo ordenado dentro del incidente de suspensión 1053/2021 del índice del Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Nuevo León, 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, esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, una vez despachado, examinado, estudiado y dictaminado el presente asunto, PROPONE AL PLENO DEL R. AYUNTAMIENTO DE ESTE MUNICIPIO LA APROBACIÓN del siguiente:**

ACUERDO

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los antecedentes y consideraciones del presente dictamen, **EN ESTRICTO ACATAMIENTO AL CUMPLIMIENTO DE SUSPENSIÓN PROVISIONAL** derivada del incidente de suspensión 1053/2021 del índice del Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Nuevo León, y a pesar de que una contravención al artículo 208 de la Ley de Gobierno Municipal para el Estado de Nuevo León por los motivos expuestos, se ordena hacer la desincorporación del patrimonio municipal de la porción de terreno 74.034 m² del inmueble ubicado en la Avenida Vasconcelos número 359, zona centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 02-022-002.

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/013-2021/Desincorporación

H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DE 2021





SEGUNDO. Se ordena restituir a la C. Rocío Leos Chávez de la porción de terreno de 74.034 metros cuadrados del inmueble ubicado en la Avenida Vasconcelos número 359, zona centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León identificado con el expediente catastral 02-022-002, en el estado en que se encuentre.

TERCERO. Comuníquese el presente acuerdo al Secretario de Infraestructura y Obra Pública del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a fin de que instruya al personal de la dependencia a su digno cargo, así como a los contratistas y demás personal que se encuentre involucrado con la ejecución de la Obra Pública de Ampliación y Mejoramiento de la Avenida Vasconcelos, a fin de que se abstengan de continuar realizándola obra pública en los 74.034 metros cuadrados del inmueble ubicado en la Avenida Vasconcelos número 359, zona centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León identificado con el expediente catastral 02-022-002, identificado con el plano que se acompaña.

16

CUARTO. En virtud de que la restitución a la C. Rocío Leos Chávez de la porción de terreno materia del presente dictamen causa una severa afectación a la obra de ampliación y mejoramiento de la avenida Vasconcelos declarada de utilidad pública, así como un perjuicio a la hacienda pública municipal por los retrasos y compromisos contraídos con la persona moral denominada "URBANIZACIONES AGV, S.A. DE C.V", ganador del concurso de licitación de la obra por un monto de \$68,984,503.28 (SESENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TRES PESOS 28/100 M.N.) INCLUIDO I.V.A., se solicita al Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Nuevo León, que dentro del incidente de suspensión del juicio de amparo 1053/2021, se solicite a la C. Rocío Leos Chávez garantía suficiente para solventar los daños y perjuicios que causa la medida cautelar.

QUINTO. Se ordena girar las instrucciones a la Dirección de Protección Civil del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a fin de que en el ámbito de sus atribuciones, verifique la zona y en uso de sus facultades realice cualquier actividad o medida que garantice la seguridad de la población.

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

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

OCTAVO. Se ordena a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, a fin de que comunique estos acuerdos por escrito al

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/013-2021/Desincorporación

H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DE 2021





Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa en el Estado de Nuevo León, dentro incidente de suspensión 1053/2021.

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 18 de noviembre de 2021

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 EN AD CAUTELAM

17


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


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

ULTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/013-2021/Desincorporación



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

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/013-2021/Desincorporación

H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 18 DE NOVIEMBRE DE 2021

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?

Sí, tiene el uso de la palabra el regidor Eduardo Armando Aguilar.



Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Gracias, gracias Secretario, buenas tardes. Nada más manifestar que esto es en cumplimiento a una sentencia, y quisiera manifestar que en el cumplimiento y mi voto será ad cautelam.

No sé si se manifieste. ¿Se va a manifestar en este momento o al momento de la votación?

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: En este momento, como la votación será económica, es el momento para señalarlo. Tiene el uso de la palabra el regidor Rodolfo Mendoza.

Regidor, C. Rodolfo Mendoza Elizondo. Gracias Secretario.

En el mismo sentido del regidor Eduardo Aguilar, comentar que mi voto será a favor, sin embargo, lo haré ad cautelam y en concordancia a lo ordenado por el juez.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Muy bien. Tiene el uso de la palabra, la Regidora Brenda Tafich.

Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau. Gracias.

Aquí yo tengo la duda, de cuánto va a costar esta restitución. Si tenemos el costo.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: No tiene una implicación económica Regidora, es simplemente es jurídicamente, reintegrar provisionalmente el terreno, mientras se desahoga el resto de las etapas judiciales.

Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau. Ah, pero no les vamos a restituir su. Lo que derrumbó el municipio.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: No, no, nada más el terreno en las condiciones en las que se encuentre.

No implica ninguna construcción, que tenga que reponer el municipio.

Es en términos de lo que ordena el juez, es regresarle el terreno provisionalmente.

Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau. Okey.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Tiene el uso de la palabra, el síndico Francisco Juan Garza.

Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa. Si, en el mismo sentido.

Es una suspensión provisional, se va a devolver en las condiciones en las que está ahorita, que no son las originales, antes de que se hiciera la expropiación.

Y el sentido de mi voto va a ser ad cautelam, en estricto sentido a respetar la orden judicial.

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

Tiene el uso de la palabra, la síndica segunda Martha Reynoso.

Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo. Sólo manifestar que yo también, aunque voy a votar a favor, va ser ad cautelam.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Muy bien, tiene el uso de la palabra la regidora Martha Rivera. Perdón, Tere Rivera.

Regidora, C. María Teresa Rivera Tuñón. Sí, yo también, sólo manifestar que igual como dijimos en la comisión, mi voto será también a favor ad cautelam.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Tiene el uso de la palabra, la regidora Vivianne Clariond.

Regidora, C. Vivianne Clariond Domene. Sí, al igual que los compañeros, nada más aclarando, que el voto será a favor ad cautelam, por la sentencia del juez.

Regidora, C. María Del Rosario Galván García. Mi voto también es ad cautelam.



El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Tiene el uso de la palabra, la regidora Rosario Galván, y quien manifestó que su voto también será ad cautelam.

Tiene el uso de la palabra, la regidora María Yturria.

Regidora, C. María Estela Yturria García. Yo también manifiesto que mi voto será ad cautelam.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Muy bien, tiene el uso de la palabra, don Pedro Lona.

Regidor, C. Pedro Lona Juárez. También mi voto va ser ad cautelam.

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

Al no haber más comentarios. Perdón, regidor José Antonio Rodarte tiene el uso de la palabra. ¿Tiene audio?

Regidor, C. José Antonio Rodarte Barraza. Ya, gracias. Igual, como la comisión, mi voto va ser ad cautelam.

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

Bien, al haber más comentarios, someto a votación el siguiente ACUERDO:

Se aprueba el Dictamen número CHPM 2021-2024/013-2021/Desincorporación, en los términos expuestos. Y con los comentarios previos que han hecho los síndicos y regidores. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma indicada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.

¿Cuál es el sentido de su voto regidora Daniela?
A favor ad cautelam, perfecto.

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 Reinoso 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, le cedo la palabra al Regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, Presidente de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano para la presentación de 4-cuatro dictámenes.

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

Se presenta a su consideración de este Republicano Ayuntamiento, el dictamen número CODU 2021-2024/010-2021/CASA OBRA NUEVA.

**DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/010-2021/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 16–dieciséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, la solicitud presentada ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el día 06-seis de mayo de 2019-dos mil diecinueve por el C. JAIME HINOJOSA CANTÚ, relativa a la autorización de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/BARDA, CONSTRUCCIÓN DE BARDA así como la CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN, respecto del predio ubicado en la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Rincón del Campestre, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 29-048-034, con una superficie de 1,001.50 metros cuadrados, misma que integró el expediente administrativo número NCCON 31095-2019; 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 06-seis de mayo de 2019-dos mil diecinueve, relativa a la autorización de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/BARDA, CONSTRUCCIÓN DE BARDA así como la CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN, respecto del predio ubicado en la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Rincón del Campestre, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 29-048-034, con una superficie de 1,001.50 metros cuadrados, misma que integró el expediente administrativo número NCCON 31095-2019.

SEGUNDO. Al encontrarse el predio en cuestión en una ZONA DE RIESGO, para la obtención de las licencias solicitadas, 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



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/010-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

1



Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y por los artículos 318, 340, 342, fracciones I y II, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, y que consisten en lo siguiente y fuera ingresada a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano:

1.- Solicitud formal y por escrito recibidas en fecha 06-seis de mayo de 2019-dos mil diecinueve; en los términos de los artículos 318, fracciones I, primer párrafo, II, III y IV, 340, inciso a), y 342, fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

2.- Plano de localización del lote identificado con el expediente catastral número 29-048-034. 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. JAIME HINOJOSA CANTÚ, lo justifica mediante copia de la escritura pública número 2,221 -dos mil doscientos veintiuno, de fecha 18-dieciocho de julio del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Notario Público Suplente en funciones adscrito a la Notaría Pública número 28-veintiocho, de la que es Titular la Licenciada Cecilia Guadalupe Flores Leal, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, con residencia en Monterrey, Nuevo León, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE, celebrado entre y por la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Greca de Monterrey, Sociedad Anónima de Capital Variable", representada por el C. Licenciado Ismael de Jesús Garza González, la primera en su carácter de vendedora; y entre y por, el C. JAIME HINOJOSA CANTÚ en su calidad de comprador del lote de terreno marcado con el número 4 -cuatro, correspondiéndole catastralmente el lote número 34-treinta y cuatro, de la manzana número 48-cuarenta y ocho, ubicado en el Fraccionamiento Rincón del Campestre del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie total de 1,001.50 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número: 29-048-034, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte mide 23.48 metros a colindar con calle Burgos del fraccionamiento Balcones del Campestre, al Sur mide 23.14 metros a dar frente a la calle Lomas del Mirador, al Este mide 43.99 metros a colindar con el lote número 5-cinco y al Oeste mide 45.24 metros a colindar con el lote número 3 -tres. Por lo anterior, la parte vendedora, vende definitiva e irrevocablemente, sin reserva ni limitación alguna, a la parte compradora, quien compra para sí, el inmueble descrito e identificado anteriormente, con todos sus usos, costumbres, servidumbres y cualquier otro derecho accesorio que le corresponda legalmente o que pueda corresponder a la propiedad de que se trata. Misma escritura que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 2276, volumen: 128, libro: 92, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 29-veintinueve de noviembre de 2016-dos mil dieciséis. 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, con 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. Jaime Hinojosa Cantú, en su calidad de propietario, consistente en la Credencial para Votar, con folio: 0519110305003, número interno: 0602102370637, expedida por el entonces Instituto Federal 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.- El lote identificado con el expediente catastral número 29-048-034, presenta el siguiente antecedente urbanístico:

- Certificado de la Asignación de Número Oficial expedido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 08 -ocho de marzo del año 2018 –dos mil dieciocho, dentro del expediente administrativo número: NNO-29817/2018, en el que se le informa al C. Jaime Hinojosa Cantú, que relativo a su solicitud de la asignación de número oficial para el lote o predio identificado con el expediente catastral número 29-048-034, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador, entre las calles Sevilla y Lomas del Sol, en el Fraccionamiento Rincón del Campestre del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es el número: 307 –trescientos siete.

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

6.- Copia de la representación impresa de un CFDI V3.3, folio: 020000016514, tipo de comprobante: I Ingreso, expedido por el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 07 -siete de mayo de 2019 -dos mil diecinueve, al C. Jaime Hinojosa Cantú, relativo al pago del Impuesto Predial del inmueble identificado con el expediente catastral número 29-048-034, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador L34 M48, del Fraccionamiento Rincón del Campestre, por el período de tiempo comprendido por el tercer bimestre del año 2019 -dos mil diecinueve, con el que comprueba el C. Jaime Hinojosa Cantú, que se encontraba al corriente en el pago de dicha obligación, al momento de presentar la solicitud, con frente de 23.14 metros, fondo de 45.24 metros y superficie de 1,001.50 metros cuadrados. 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.- Presenta 04 -cuatro fotografías, que muestran la situación actual del inmueble identificado con el expediente catastral número 29-048-034. 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 del comprobante de domicilio, consistente en el recibo oficial de pago por el servicio de consumo de agua y el servicio de drenaje, expedido por la "Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D.", por el periodo de consumo del día 14-catorce de enero al 13-trece de febrero del año 2019-dos mil diecinueve; 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.

9.- Presenta 02-dos planos topográficos, que cuentan con la firma autógrafa del C. Jaime Hinojosa Cantú, en su calidad de propietario del lote identificado con el expediente catastral número 29-048-034, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador Lote número 04 de la Manzana número 048, entre las calles Sevilla y Lomas del Sol, San Pedro Garza García, Nuevo León; y que contienen el estudio de pendientes del terreno, del cual se desprende una pendiente natural del suelo máxima ascendente del 44.92%, en el sentido de sur al norte, en su colindancia Oriente; de igual forma, presentan ambos planos topográficos la firma autógrafa del C. Ingeniero Civil Juan Antonio Medellín Colunga, con cédula profesional número 7524701, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública. Por último, presenta escrito de fecha 10-diez de enero de 2019-dos mil diecinueve, suscrito por el C. Ingeniero Civil Juan Antonio Medellín Colunga, con cédula profesional número 7524701, 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 lote sito frente a la calle Lomas del Mirador en el Fraccionamiento Rincón del Campestre del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, marcado con el número de expediente catastral 29-048-034. 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.- Presenta 08-ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos, en el formato oficial, firmados por el C. Ingeniero Civil Armando Cecilio Arriaga Rubio, con cédula profesional número 805756, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de perito responsable del Proyecto y de la Construcción (Obra), así mismo, por el C. Jaime Hinojosa Cantú, en su carácter de propietario del inmueble identificado con el expediente catastral número 29-048-034, sito frente a la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Rincón del Campestre en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Además, presenta los planos editables en el formato de CD, en AutoCAD editable. 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, a 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.

11.- Escrito de fecha 27–veintisiete de noviembre del año 2018-dos mil dieciocho, firmado por el C. Ingeniero Civil Armando Cecilio Arriaga Rubio, con cédula profesional número 805756, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el perito responsable del Proyecto y responsable de la Construcción (Obra) para una casa habitación unifamiliar, en el predio ubicado frente a la calle Lomas del Mirador, Lote número 34, Manzana número 48, en el Fraccionamiento Rincón del Campestre, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo identificado con el expediente catastral número 29-048-034. 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, a 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.

12.- Diseño Estructural y Planos Estructurales, fechados el día 1ro. -primero de noviembre del año 2018 -dos mil dieciocho, realizados por el C. Ingeniero Civil Heriberto de la Rosa Lumbreras, con cédula profesional número 3254808, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito también fechado el 1ro. –primer día del mes de noviembre del año 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual informa ser el perito responsable del Diseño Estructural a base de vigas y columnas de concreto armado, mientras que las losas son aligeradas con barroclock, para una casa habitación a construirse e ubicarse frente a la calle Lomas del Mirador, Manzana número 048, Lote número 004, identificado con el expediente catastral número 29-048-034, 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, a 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.- Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por el C. Ingeniero Civil Juan Antonio Medellín Colunga, con cédula profesional número 7524701, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito fechado a los 10 –diez días del mes de enero del año 2019–dos mil diecinueve, en el cual indica ser el perito responsable del Estudio de Mecánica de Suelos, que contiene los datos pertinentes que corresponden al lote o predio número 04, de la manzana número 048, identificado con el expediente catastral número 29-048-034, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador, del Fraccionamiento denominado Rincón del Campestre 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, a los artículos 340, inciso i), y 342,



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/010-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021



fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

14.- Estudio de Evaluación Geológica Superficial, fechado en el mes de febrero del año 2019–dos mil diecinueve, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Ernesto Treviño Marfil, con cédula profesional número 7998517, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito de fecha 19 –diecinueve del mes de febrero del año 2019 –dos mil diecinueve, en el cual advierte ser el perito responsable del Estudio de Geología Superficial, para la construcción de obra nueva (casa habitación unifamiliar) en el lote número 04, manzana número 048, localizado frente a la calle Lomas del Mirador, de la colonia Rincón del Campestre en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 29-048-034. 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, a 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.- Anexo al Estudio de Evaluación Geológica Superficial, fechado en el mes de agosto del año 2019-dos mil diecinueve, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Ernesto Treviño Marfil, con cédula profesional número 7998517, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito de fecha 27–veintisiete del mes de agosto del año 2019 –dos mil diecinueve, en el cual advierte ser el perito responsable del Anexo al Estudio de Evaluación Geológica Superficial, para la construcción de obra nueva (casa habitación unifamiliar) en el lote número 04, manzana número 048, localizado frente a la calle Lomas del Mirador, de la colonia Rincón de Campestre en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 29-048-034. 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, a 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.- Análisis de Estabilidad de Talud, fechado en el mes de noviembre del año 2018–dos mil dieciocho, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Mineralogista, con cédula profesional número 9872139, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito también fechado en el mes de noviembre del año 2018–dos mil dieciocho, en el cual informa ser el perito responsable del Análisis de Estabilidad de Taludes, para la construcción por obra nueva de casa habitación unifamiliar, que se pretende construir frente a la calle Lomas del Mirador, Lote número 04, Manzana número 048, en la colonia Rincón del Campestre del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, cuyo número de expediente catastral es el 29-048-034. 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



6



León, así como, por el artículo 340, inciso n) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

17- Evaluación Hidrológica Superficial, fechado en el mes de febrero del año 2019–dos mil diecinueve, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Ernesto Treviño Marfil, con cédula profesional número 7998517, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito de fecha 19–diecinueve de febrero del año 2019–dos mil diecinueve, en el cual advierte ser el perito responsable de la Evaluación Hidrológica Superficial, para la construcción de obra nueva por casa habitación unifamiliar, que se pretende construir frente a la calle Lomas del Mirador, en la colonia Rincón del Campestre del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 29-048-034. 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, a 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.

TERCERO. La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano a través de su inspector adscrito, realizó dos inspecciones físicas al predio de referencia, de las que se desprende lo siguiente:

- “...
• **Fecha Inspección:** 08 –ocho de mayo de 2019 –dos mil diecinueve.

Avance de obra: “Sin empezar hasta este momento la construcción. Número de acuerdo a plano de números oficiales del fraccionamiento. Pegado al sur-pte. (límite de propiedad) existe un arbotante. Colindancia pegada al límite de propiedad al lado oriente lote baldío y al poniente casa habitación. El arroyo de calle por Lomas del Mirador es de 6.80 metros, sin banquetta del lado del predio y del otro lado es de 1.30 metros, ver croquis. Se ingresan 05 -cinco fotografías al sistema”.

- **Fecha Inspección:** 03 –tres de junio de 2021 –dos mil veintiuno.

Avance de Obra: “Sin empezar hasta este momento. Se ingresa al sistema caratula de dictamen de inspección y 09 -nueve fotografías al sistema”

CUARTO. El expediente administrativo NCCON 31095-2019, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano, el cual fue votado a FAVOR por Unanimidad de los presentes.

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 16-dieciséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, se turnó por parte de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud de la parte promovente, y en fecha 18-dieciocho de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, fue sometido a votación por la suscrita Comisión, para que una vez realizado lo anterior, se emita el presente dictamen para ser presentado a consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

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

CONSIDERACIONES

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

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

"DICTAMEN TÉCNICO"

I.- DATOS GENERALES:





Fecha de ingreso: 06 –seis de mayo de 2019 -dos mil diecinueve.
No. de expediente
Administrativo: NCCON-31095-2019
No. expediente
catastral: 29-048-034
Asunto: **Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, además, la Construcción de Muro de Contención/ Barda, así como la Construcción de Barda, y también la Construcción de Muro de Contención.**
Ubicación: Calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Rincón del Campestre del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
Propietario: **JAIME HINOJOSA CANTÚ.**
Superficie del lote: 1,001.50 metros cuadrados.
Domicilio para oír y recibir notificaciones: Nardo número 306, entre las calles Colorines y Crisantemo, del Fraccionamiento Los Colorines en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

II.- COMPETENCIA:

En virtud de que el lote en cuestión por ubicación se sitúa en **ZONA DE RIESGO**, según se advierte del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, el presente asunto es competencia del R. Ayuntamiento de este Municipio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 328, fracción III y párrafo último, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

III.- DOCUMENTOS:

Por tratarse de un lote ubicado dentro de la **ZONA DE RIESGO**, para la obtención de las licencias solicitadas, 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, y 342, fracciones I y II, 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 por escrito** recibidas en fecha 06 -seis de mayo de 2019 -dos mil diecinueve; en los términos de los artículos 318, fracciones I, primer párrafo, II, III y IV, 340, inciso a), y 342, fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

2.- **Plano de localización del lote** identificado con el expediente catastral número 29-048-034. 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. JAIME HINOJOSA CANTÚ, lo justifica mediante copia de la escritura pública número 2,221 -dos mil doscientos veintiuno, de fecha 18 -dieciocho de julio del año 2016 -dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Notario Público Suplente en funciones adscrito a la Notaría Pública número 28 -veintiocho, de la que es Titular la Licenciada Cecilia Guadalupe Flores Leal, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, con residencia en Monterrey, Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE**, celebrado entre y por la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Greca de Monterrey, Sociedad Anónima de Capital Variable", representada por el C. Licenciado Ismael de Jesús Garza González, la primera en su carácter de vendedora; y entre y por, el C. JAIME HINOJOSA CANTÚ en su calidad de comprador del lote de terreno marcado con el número 4 -cuatro,





correspondiéndole catastralmente el lote número 34 –treinta y cuatro, de la manzana número 48 –cuarenta y ocho, ubicado en el Fraccionamiento Rincón del Campestre del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie total de 1,001.50 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número: 29-048-034, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte mide 23.48 metros a colindar con calle Burgos del fraccionamiento Balcones del Campestre, al Sur mide 23.14 metros a dar frente a la calle Lomas del Mirador, al Este mide 43.99 metros a colindar con el lote número 5 –cinco y al Oeste mide 45.24 metros a colindar con el lote número 3 –tres. Por lo anterior, la parte vendedora, vende definitiva e irrevocablemente, sin reserva ni limitación alguna, a la parte compradora, quien compra para sí, el inmueble descrito e identificado anteriormente, con todos sus usos, costumbres, servidumbres y cualquier otro derecho accesorio que le corresponda legalmente o que pueda corresponder a la propiedad de que se trata. Misma escritura que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 2276, volumen: 128, libro: 92, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 29 -veintinueve de noviembre de 2016 -dos mil dieciséis. 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, con 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. Jaime Hinojosa Cantú, en su calidad de propietario, consistente en la Credencial para Votar, con folio: 0519110305003, número interno: 0602102370637, expedida por el entonces Instituto Federal 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.- El lote identificado con el expediente catastral número 29-048-034, presenta el siguiente **antecedente urbanístico**:

- **Certificado de la Asignación de Número Oficial** expedido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 08 -ocho de marzo del año 2018 –dos mil dieciocho, dentro del expediente administrativo número: **NNO-29817/2018**, en el que se le informa al C. Jaime Hinojosa Cantú, que relativo a su solicitud de la asignación de número oficial para el lote o predio identificado con el expediente catastral número 29-048-034, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador, entre las calles Sevilla y Lomas del Sol, en el Fraccionamiento Rincón del Campestre del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es el número: 307 –trescientos siete.

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

6.- Copia de la **representación impresa de un CFDI V3.3**, folio: 020000016514, tipo de comprobante: I Ingreso, expedido por el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 07 -siete de mayo de 2019 -dos mil diecinueve, al C. Jaime Hinojosa Cantú, relativo al pago del **Impuesto Predial** del inmueble identificado con el expediente catastral número 29-048-034, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador L34 M48, del Fraccionamiento Rincón del Campestre, por el periodo de tiempo comprendido por el tercer bimestre del año 2019 -dos mil diecinueve, con el que comprueba el C. Jaime Hinojosa Cantú, que se encontraba al corriente en el pago de dicha obligación, al momento de presentar la solicitud, con frente de 23.14 metros, fondo de 45.24 metros y superficie de 1,001.50 metros cuadrados. 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.- Presenta **04 -cuatro fotografías**, que muestran la situación actual del inmueble identificado con el expediente catastral número 29-048-034. 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.

10

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/010-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021





8.- Copia del **comprobante de domicilio**, consistente en el recibo oficial de pago por el servicio de consumo de agua y el servicio de drenaje, expedido por la "Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D.", por el periodo de consumo del día 14 –catorce de enero al 13 -trece de febrero del año 2019 –dos mil diecinueve; 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.

9.- Presenta **02 -dos planos topográficos**, que cuentan con la firma autógrafa del C. Jaime Hinojosa Cantú, en su calidad de propietario del lote identificado con el expediente catastral número 29-048-034, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador Lote número 04 de la Manzana número 048, entre las calles Sevilla y Lomas del Sol, San Pedro Garza García, Nuevo León; y que contienen el estudio de pendientes del terreno, del cual se desprende una pendiente natural del suelo máxima ascendente del 44.92%, en el sentido de sur al norte, en su colindancia Oriente; de igual forma, presentan ambos planos topográficos la firma autógrafa del C. Ingeniero Civil Juan Antonio Medellín Colunga, con cédula profesional número 7524701, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública. Por último, presenta escrito de fecha 10 -diez de enero de 2019 -dos mil diecinueve, suscrito por el C. Ingeniero Civil Juan Antonio Medellín Colunga, con cédula profesional número 7524701, 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 lote sito frente a la calle Lomas del Mirador en el Fraccionamiento Rincón del Campestre del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, marcado con el número de expediente catastral 29-048-034. 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.- Presenta **08 -ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos**, en el formato oficial, firmados por el C. Ingeniero Civil Armando Cecilio Arriaga Rubio, con cédula profesional número 805756, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de perito responsable del Proyecto y de la Construcción (Obra), así mismo, por el C. Jaime Hinojosa Cantú, en su carácter de propietario del inmueble identificado con el expediente catastral número 29-048-034, sito frente a la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Rincón del Campestre en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Además, presenta los planos editables en el formato de CD, en AutoCAD editable. 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, a 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.

11.- Escrito de fecha 27 –veintisiete de noviembre del año 2018 -dos mil dieciocho, firmado por el C. Ingeniero Civil Armando Cecilio Arriaga Rubio, con cédula profesional número 805756, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Proyecto y responsable de la Construcción (Obra)** para una casa habitación unifamiliar, en el predio ubicado frente a la calle Lomas del Mirador, Lote número 34, Manzana número 48, en el Fraccionamiento Rincón del Campestre, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo identificado con el expediente catastral número 29-048-034. 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, a 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.

12.- **Diseño Estructural y Planos Estructurales**, fechados el día 1ro. -primero de noviembre del año 2018 -dos mil dieciocho, realizados por el C. Ingeniero Civil Heriberto de la Rosa Lumbreras, con cédula profesional número 3254808, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito también fechado el 1ro. -primer día del mes de noviembre del año 2018 -dos mil dieciocho, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Diseño Estructural a base de vigas y**





columnas de concreto armado, mientras que las losas son aligeradas con barroclock, para una casa habitación a construirse e ubicarse frente a la calle Lomas del Mirador, Manzana número 048, Lote número 004, identificado con el expediente catastral número 29-048-034, 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, a 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.- Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por el C. Ingeniero Civil Juan Antonio Medellín Colunga, con cédula profesional número 7524701, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito fechado a los 10 –diez días del mes de enero del año 2019 –dos mil diecinueve, en el cual indica ser el **perito responsable del Estudio de Mecánica de Suelos**, que contiene los datos pertinentes que corresponden al lote o predio número 4, de la manzana número 48, identificado con el expediente catastral número 29-048-034, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador, del Fraccionamiento Rincón del Campestre 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, a 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.- Estudio de Evaluación Geológica Superficial, fechado en el mes de febrero del año 2019 –dos mil diecinueve, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Ernesto Treviño Marfil, con cédula profesional número 7998517, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito de fecha 19 –diecinueve del mes de febrero del año 2019 –dos mil diecinueve, en el cual advierte ser el **perito responsable del Estudio de Geología Superficial**, para la construcción de obra nueva (casa habitación unifamiliar) en el lote número 04, manzana número 048, localizado frente a la calle Lomas del Mirador, de la colonia Rincón del Campestre en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 29-048-034. 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, a 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.- Anexo al Estudio de Evaluación Geológica Superficial, fechado en el mes de agosto del año 2019 –dos mil diecinueve, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Ernesto Treviño Marfil, con cédula profesional número 7998517, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito de fecha 27 –veintisiete del mes de agosto del año 2019 –dos mil diecinueve, en el cual advierte ser el **perito responsable del Anexo al Estudio de Evaluación Geológica Superficial**, para la construcción de obra nueva (casa habitación unifamiliar) en el lote número 04, manzana número 048, localizado frente a la calle Lomas del Mirador, de la colonia Rincón de Campestre en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral 29-048-034. 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, a 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.- Análisis de Estabilidad de Talud, fechado en el mes de noviembre del año 2018 –dos mil dieciocho, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Mineralogista, con cédula profesional número 9872139, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito también fechado en el mes de noviembre del año 2018 –dos mil dieciocho, en el cual informa ser el **perito responsable del Análisis de Estabilidad de Taludes**, para la construcción por obra nueva de casa habitación unifamiliar, que se pretende construir frente a la calle Lomas del Mirador, Lote número 4, Manzana número 048, en la colonia Rincón del Campestre del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, cuyo número de expediente catastral es el 29-048-034. 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



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/010-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

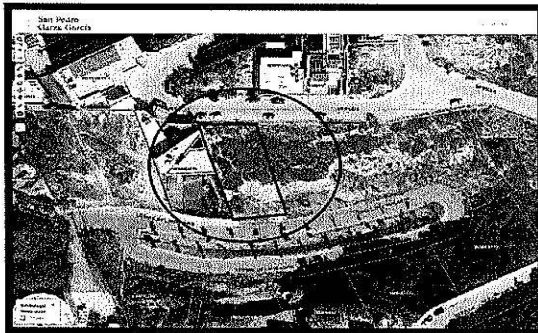
12



como, por el artículo 340, inciso n) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

17- **Evaluación Hidrológica Superficial**, fechado en el mes de febrero del año 2019 –dos mil diecinueve, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Ernesto Treviño Marfil, con cédula profesional número 7998517, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito de fecha 19 –diecinueve de febrero del año 2019 –dos mil diecinueve, en el cual advierte ser el **perito responsable de la Evaluación Hidrológica Superficial**, para la construcción de obra nueva por casa habitación unifamiliar, que se pretende construir frente a la calle Lomas del Mirador, en la colonia Rincón del Campestre del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 29-048-034. 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, a 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.

IV.- INSPECCIÓN FÍSICA:



- **Fecha Inspección:** 08 –ocho de mayo de 2019 – dos mil diecinueve.

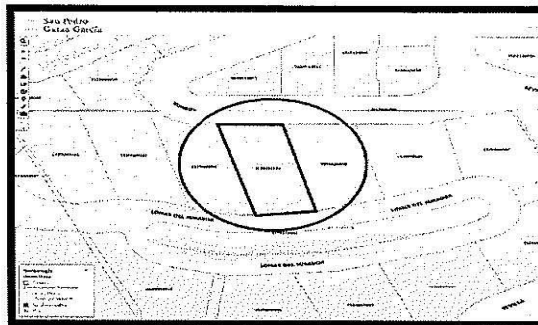
Avance de obra: “Sin empezar hasta este momento la construcción. Número de acuerdo a plano de números oficiales del fraccionamiento. Pegado al sur-pte. (límite de propiedad) existe un arbotante. Colindancia pegada al límite de propiedad al lado oriente lote baldío y al poniente casa habitación. El arroyo de calle por Lomas del Mirador es de 6.80 metros, sin banquetta del lado del predio y del otro lado es de 1.30 metros, ver croquis. Se ingresan 05 -cinco fotografías al sistema”.

- **Fecha Inspección:** 03 –tres de junio de 2021 –dos mil veintiuno.

Avance de Obra: “Sin empezar hasta este momento. Se ingresa al sistema caratula de dictamen de inspección y 09 -nueve fotografías al sistema”

V.- ZONIFICACIÓN Y DENSIDAD:

Plano E1 de Zonificación Primaria.



Conforme con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, su **Plano E1 de Zonificación Primaria**, y en relación con el artículo 14 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el lote que es identificado con el expediente catastral número 29-048-034, se sitúa por ubicación en “**Área Urbana**”.



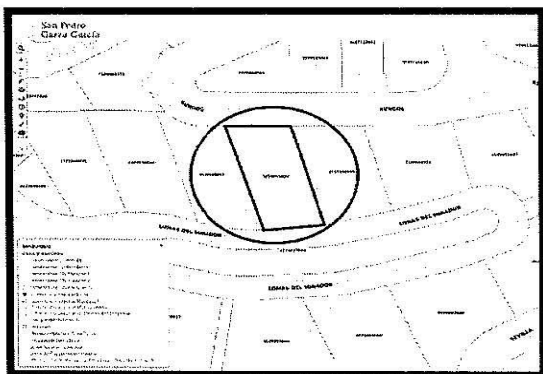
Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/010-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2024

13

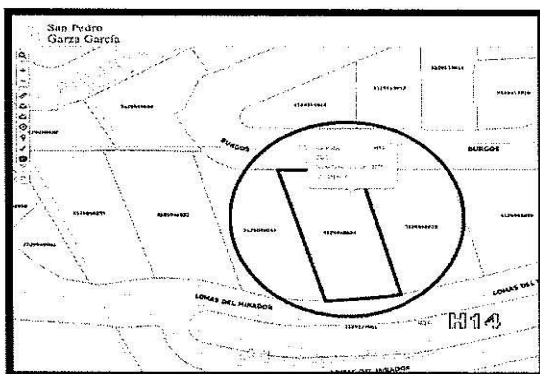


Plano E2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo.



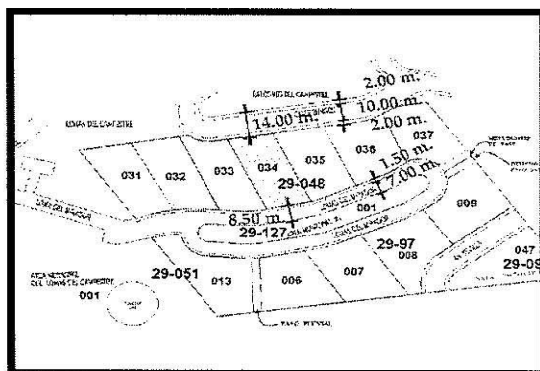
De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, el lote que es identificado con el expediente catastral número 29-048-034, se sitúa por ubicación en una zona con uso del suelo Habitacional clasificada como "Habitacional Unifamiliar I".

Plano E3 de Densidades Habitacionales y CUS Máximo.



De conformidad con el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la densidad habitacional neta en las áreas urbanas, en Zona Habitacional de Montaña será la establecida en el Plano E3 de Densidades Habitacionales y CUS Máximo. En el presente caso, el lote con uso habitacional unifamiliar en área urbana, cuenta por ubicación con una densidad tipo "H14" que permite una superficie mínima de 1000.00 metros cuadrados por lote.

VI.- ALINEAMIENTO VIAL:



"El predio debe respetar un alineamiento vial para la calle Lomas del Mirador midiendo del área municipal hacia el predio una sección con un ancho de 8.50 metros, compuestos por arroyo vial de 7.00 metros y banqueta de 1.50 metros de ancho, y para la calle Burgos un alineamiento vial de 14.00 metros con arroyo vial de 10.00 metros y banquetas de 2.00 metros de ancho a ambos lados. No tiene afectación".



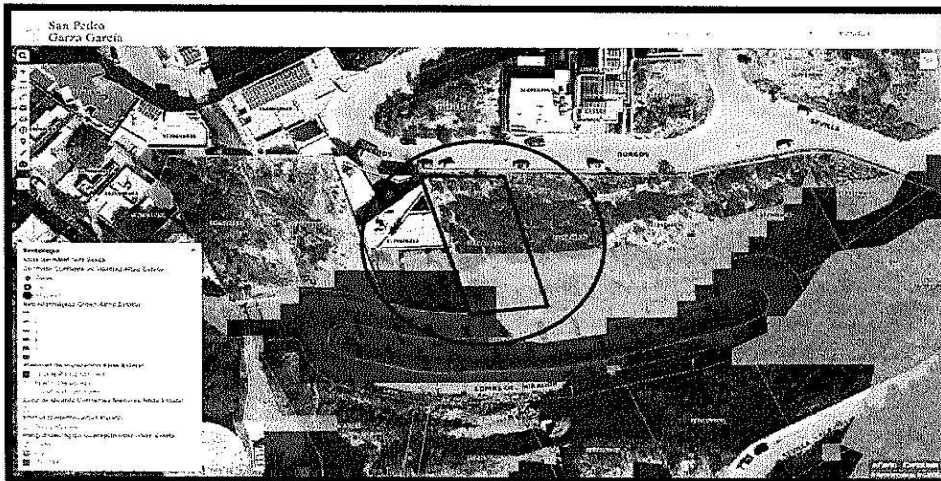
VII.- CONCEPTOS:

El concepto de "Zona de Riesgo", se define por el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos siguientes:

Zona de Riesgo: Son las superficies de suelo del municipio, identificadas como tales por el Plan, el atlas de riesgo, o en aquellos documentos que los replacen, que por su ubicación representan peligro debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar daños o perjuicios a las personas o a sus bienes. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2, fracción CV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

VIII.- ZONA DE RIESGO:

El Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, sitúa por ubicación al inmueble identificado con el expediente catastral número 29-048-034, en una Zona con reporte de **RIESGO GEOLÓGICO –ALTO** por estar en zona de Escenario Geológico.



DICTAMEN DE INGENIERÍAS:

Dictamen de Ingenierías elaborado por la Coordinación de Ingenierías adscrita a la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, en fecha: 26 –veintiséis del mes de septiembre del año 2019 –dos mil diecinueve, bajo el número de oficio: CI-AJCV-171/CHU/SEP-2019, detecta que el lote en cuestión presenta **RIESGO GEOLÓGICO – ALTO** por estar en zona de Escenario Geológico, también cabe señalar que **NO** presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico.

Es preciso mencionar que, dentro del Dictamen de Ingenierías se señalan los estudios aplicables, los cuales se describen en el apartado X del presente Dictamen Técnico.

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 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/1890/2019 y JAFG/SODU/420/2021, de fecha: 21 –veintiuno de octubre de 2019 –dos mil diecinueve y 17 –diecisiete de mayo de 2021 –dos mil veintiuno, respectivamente; se solicitó la opinión a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que refiere el artículo 11, fracción XII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, lo anterior al observarse y confirmarse en los apartados que anteceden, que el inmueble se ubica en una Zona de Riesgo Alto. Contestando dicha Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el oficio con número: 406/SDU/2019 N.A.IIBB1616104443 y 175/SDU/2021 N.A. IIBB1540122878, ambos suscritos por el Subsecretario de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha: 07 –siete de noviembre de 2019 –dos mil diecinueve y 26 –veintiséis de mayo de 2021 –dos mil veintiuno; correspondientemente.

IX.- ANÁLISIS DE LO SOLICITADO:

Lo solicitado actualmente consiste en la autorización de la Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, además, la Construcción de Muro de Contención/ Borda, así como la Construcción de Borda, y también la Construcción de Muro de Contención, en el lote identificado con el expediente catastral número 29-048-034.

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

Ahora bien, como se indicó en el punto que antecede, el lote en comento se sitúa por ubicación según el Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, en una zona con reporte de RIESGO GEOLÓGICO –ALTO por estar en zona de Escenario Geológico.

Por lo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 179, en relación con el ordinal 177, ambos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el interesado presentó los siguientes estudios, en los cuales señalan además las medidas de mitigación aplicables:

ESTUDIOS:

- a). –Diseño Estructural.
- b). - Estudio de Mecánica de Suelos.
- c). - Estudio de Evaluación Geológica Superficial.
- d). - Anexo al Estudio de Evaluación Geológica Superficial.
- e). - Análisis de Estabilidad de Talud.
- f). - Evaluación Hidrológica Superficial.

MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE RIESGOS:

- * **GEOLÓGICAS:**
- Las Cimentación deberán estar lo suficientemente profunda en una zona de roca debidamente protegida.
- Se recomienda un estudio de estabilidad de taludes debido a los cortes que se generarán.
- En caso de realizarse un corte vertical izado de talud, así como también la posible presencia de agua durante época de lluvias, deberá protegerse de manera correcta el corte.





- No se recomienda cortes de más de 3.0m de altura se deberá de tener niveles para evitar cortes de gran altura.
- * ANEXO DE CONSTRUCCIÓN:
- Se deberá cumplir con las indicaciones del Ing. Geólogo Fabián Ramírez Edgar Antonio con número de Cédula Profesional 9872139) en relación a su Estudio de Estabilidad de Taludes; en el cual se concluye que el sistema de estabilidad será a base de Ángulo de reposo temporal de 50° a 70°, los Cortes se puede realizar por tramos y en paralelo colocar Concreto Lanzado, inmediatamente construir los Muros de contención.
- * GENERALES DE CONSTRUCCIÓN:
- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia en todo el proceso de formación y Estabilización de Taludes para garantizar su estabilidad y contención; con el fin de reducir los riesgos de derrumbes o deslaves que puedan ocasionar pérdidas materiales y humanas.
- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia y del Laboratorio de Mecánica de Suelos en todo momento de la construcción, en su etapa de Cimentación.
- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Estructuras en todo momento de la construcción; desde su etapa de Cimentación hasta el término de la construcción de la Estructura.

Así mismo, se dio vista a la Dirección de Protección Civil Municipal, mediante el oficio número: JAFG/SODU/1889/2019, de fecha 21 -veintiuno de octubre de 2019 -dos mil diecinueve, para el efecto de que rinda su opinión y en su caso ordene la repetición o elaboración de nuevos estudios, dando contestación al mismo, la referida Dirección de Protección Civil del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante el oficio: DPCM-OF-AR-056/2019, de fecha 20 -veinte de diciembre de 2019 -dos mil diecinueve, en los términos siguientes:

“El predio en mención se considera de RIESGO GEOLÓGICO – ALTO, conforme al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, por lo que tendrá que cumplir con lo indicado por parte de los Ing. Geólogo Ernesto Treviño Marfil, Ing. Civil Juan Antonio Medellín Colunga, Ing. Geólogo Edgar Antonio Fabián Ramírez e Ing. Civil Heriberto de la Rosa Lumbreras, con número de cédula profesional 7998517, 7524701, 9872139 y 3254808, respectivamente; peritos contratados por la parte interesada para la realización de los estudios Hidrológicos, Geológico, Mecánica de Suelos, Estabilidad de Taludes y Estructural, del proyecto a realizar; así como lo manifestado por parte del Coordinador de Ingenierías de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, emitidas en su dictamen; así como, lo manifestado por la Secretaría de Obras Públicas, con el fin de salvaguardar la integridad física de las personas, bienes y entorno.”

En relación con lo establecido por los artículos 177, 179, 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 el Diseño Estructural, el Estudio de Mecánica de Suelos, el Estudio de Evaluación Geológica Superficial, el Anexo al Estudio de Evaluación Geológica Superficial, el Análisis de Estabilidad de Talud y la Evaluación Hidrológica Superficial, presentados por el interesado en cumplimiento de lo establecido por los artículos 177, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 340, incisos e) e i), y 342, fracción II, incisos a) y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismos estudios que se encuentran elaborados por ingenieros especialistas de la materia; esto a efecto de que el interesado cumpla con las medidas de mitigación que correspondan según el riesgo detectado.

X.- DICTAMEN EXPEDIDO POR LA COORDINACIÓN DE INGENIERÍAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL URBANO DE ESTA SECRETARÍA:



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/010-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

17



En atención a los referidos estudios, la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, a través de la Coordinación de Ingenierías, elaboró el Dictamen de Ingenierías con número de oficio: CI-AJCV-171/CHU/SEP-2019, de fecha 26 -veintiséis de septiembre del año 2019 –dos mil diecinueve, de la siguiente manera:

**“DICTAMEN DE INGENIERÍAS
(Completo)**

ASUNTO. - Revisión de Ingenierías para proyecto de: Licencia de Construcción de Casa habitación Unifamiliar, Muros de Contención, Barda, y Asignación de Número Oficial; en una superficie de terreno de 1,001.50m² y con 1,052.77m² de construcción, con una pendiente máxima del terreno de 44.92%.

UBICACIÓN. - Lomas del Mirador s/n Fracc. Rincón del Campestre; con número de expediente catastral 29-048-034; del municipio de San Pedro Gza. Goía., N. L.

PROPIETARIO(S). - Jaime Hinojosa Cantú.

NIVEL	ÁREA AUTORIZADA	ÁREA MODIFICADA	ÁREA POR DEMOLER	ÁREA POR CONSTRUIR	TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
1 NIVEL	0	0	0	303.72 M2	303.72 M2	---
2 NIVEL	0	0	0	364.96 M2	364.96 M2	---
3 NIVEL	0	0	0	384.09 M2	384.09 M2	---
TOTAL	0	0	0	1,052.77 M2	1,052.77 M2	---

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

ANTECEDENTES:

- El día 14 de Mayo del 2019 se recibió el expediente **CCON-31095/2019 (Riesgo Geológico)** por medio del oficio No. CI-AJCV/CHU/045/2019.
- El día 26 de Septiembre del 2019 se realiza el presente dictamen.

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

HIDROLÓGICO:

Estudio realizado por el Ing. Geólogo Ernesto Treviño Marfil; con número de cédula profesional 7998517 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).
En sus especificaciones se concluye lo siguiente:





- El predio cuenta con una pendiente descendiente hacia el Sur, ubicado en una zona en proceso de urbanización. Además de lo antes mencionado se deberá de tomar en cuenta que en periodos extraordinarios el agua producto de las lluvias baja a toda velocidad.
- Debido a las calles Burgos y Lomas del Mirador las cuales presentan una pendiente mayor al 1%, estas servirán para conducir las aguas pluviales provenientes de aguas arriba, esto favorece a que no existan acumulación de volúmenes de agua por ende no existirá riesgo alguno de inundaciones.
- Para la disposición final de los escurrimientos provenientes de las techumbres, se prevé la colocación de tuberías para las bajantes pluviales, ubicándose su descarga preferencialmente en registros pluviales, dentro del análisis realizado en el presente estudio se propone colocar tuberías de 4" diám.
- En este caso en particular se utilizó la estación meteorológica MTY-CNA con clave 095, por ser la más cercana al sitio en estudio y de la cual se recabaron los datos históricos para posteriormente ser tratados de manera estadística y en base a ello obtener los gastos de diseño.
- La descarga final se realizará de manera superficial en los perimetros de la casa, ya que existe infraestructura pluvial aguas abajo para su posterior manejo 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 (Estudio y Anexo):

Estudios realizados por el Ing. Geólogo Ernesto Treviño Marfil; con número de cédula profesional 7998517 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- El principal objetivo del presente estudio consiste en la caracterización de la litología que aflora en la zona, en caso de localizarse el macizo rocoso se determinarían sistemas preferenciales de falla, esto con la finalidad de determinar un grado de susceptibilidad, para determinar la probabilidad de ocurrencia de deslizamientos en la zona.
- La Topografía del terreno presenta una pendiente alta por lo que será necesario la realización de cortes para la formación de taludes y para alojamiento de la cimentación y muros de contención.
- En la zona de estudio se localizaron descansando, discordantemente, sedimentos de origen aluvial, compuesto principalmente por suelos arcillo – limosos, originados por la acción del intemperismo con las rocas lutitas de la formación Méndez, teniéndose en el área espesores que varían en pocos centímetros hasta varios metros de espesor, según sondeos realizados en la zona.
- En base a la observación del terreno se determinó que uno de los mayores factores de peligro que existe en la zona de estudio son los escurrimientos que pudiesen presentarse en eventos extraordinarios, así como los cortes que se generaran en el sustrato rocoso para la formación de taludes.
- Con base en la verificación de campo, así como el análisis e interpretación de los diferentes insumos cartográficos se considera que el riesgo Geológico es bajo, siempre y cuando se tomen en cuenta las recomendaciones mencionadas en el presente reporte.
- Se recomienda un estudio de estabilidad de taludes debido a los cortes que se generarán.

ANEXO Geológico:

- El análisis de riesgo que se realizó en el área de estudio comprende primeramente la identificación de los planos de discontinuidad que están en riesgo de deslizamiento o desprendimiento en función de su relación con el talud (presente y el que este por realizarse de manera vertical izada) esto mediante la técnica de envolvente de Markland, en esta se muestra que son los planos de discontinuidad que tienen un rango de azimut de 1985 – 205° e inclinación de 35 – 45° los que actualmente generaran los procesos de deslizamiento, en caso de realizarse un talud vertical izado los planos de discontinuidad anteriores, además de los que poseen azimut 176 – 180 e inclinación 75 – 80° son aquellas que estarían potencialmente inestable por lo que se deberá tener especial atención a proteger los cortes para evitar deslizamientos.



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/010-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

19



- Se observa un bloque de roca de 1x1m y 20cm de ancho el cual se deslizo a partir de la discontinuidad marcada con riesgo de deslizamiento planar, a pesar de ser un desprendimiento pequeño, indica la necesidad de realizar cortes considerando esta posible problemática, para poder remediarlos y evitarlos.
- Actualmente no genera potencial de riesgo debido a que no presenta altura considerable el corte, sin embargo, en caso de realizarse un corte vertical izado de talud, así como también la posible presencia de agua durante época de lluvias, en caso de no protegerse de manera correcta el corte, este podría presentar situaciones de riesgo, por lo que se recomienda realizar el Estudio de Taludes con la finalidad de determinar el mejor Sistema que permita mantener el talud estable y evitar riesgos futuros.
- No se recomienda cortes de más de 3.0m de altura se deberá de tener niveles para evitar cortes de gran altura.
- Se recomienda comenzar a proteger los cortes a realizar de arriba hacia abajo con la finalidad de siempre mantener la seguridad del personal en la construcción.
- Las Zapatas deberán de estar lo suficientemente profundas en una zona de roca debidamente protegida.

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 Antonio Medellín Colunga; con número de cédula profesional 7524701 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- El número de sondeos (en este caso 2 sondeos a una profundidad máxima de 6.0m) 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 1.50m Material producto de cortes ó material de relleno.
 - De 1.50 a 6.00m Roca Lutita de color amarillenta con toques verdosos.**Sondeo N°**
 - De 0.00 a 1.65m Material producto de cortes ó material de relleno.
 - De 1.65 a 2.00m Roca Lutita de color amarillenta con toques verdosos.
- No se localizó nivel de aguas freáticas a la máxima profundidad explorada.
- Una vez que se realizaron las pruebas respectivas se obtuvieron los resultados de capacidad de carga, las cuales van desde 1.50 a 3.80 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. Geólogo Edgar Antonio Fabián Ramírez; con número de cédula profesional 9872139 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

El principal objetivo del presente estudio consiste en la determinación de las características y el comportamiento del terreno, según las propiedades físicas y mecánicas del suelo, además del macizo rocoso en caso de que exista en la zona de estudio.

- La superficie del terreno cuenta con un grado de complejidad que se encuentra en moderado-alto, debido al tipo de Topografía existente la cual cuenta con un desnivel de aproximadamente 19.00m.
- De acuerdo a la estratificación presente y al levantamiento estructural realizado se determinó que el macizo rocoso presenta rumbos que van desde 285° - 329° hacia el NW, con buzamientos con poco cambio que van de 16° - 22°.
- El sistema de estabilización de los Taludes, es mediante un ángulo de reposo de 50° a 70°, con la finalidad de brindar de manera natural y temporal estabilidad en los cortes, para posteriormente





colocar el sistema de retención definitivo el cual será a base de muros de contención de concreto sólido

- La verticalización de los Cortes se puede realizar por tramos y en paralelo colocar Concreto Lanzado.
- Es de suma importancia dejar el menor tiempo posible los cortes expuestos a los cambios climatológicos, ya que las propiedades de la roca pueden disminuir rápidamente. De lo anterior, se simuló el modelo de manera esquemática con un empuje contrario al terreno representado por el Muro de Contención, esto con el fin de observar el comportamiento del terreno con este elemento.
- De acuerdo al análisis realizado por RMR, se obtuvo un valor de 63 clasificando así al macizo rocoso como de buena calidad y ubicándose en una clase II, se recomienda no dejar expuestas las caras del talud, para así evitar que la acción del intemperismo cambie las propiedades físicas y mecánicas del macizo rocoso.
- Es de vital importancia seguir las recomendaciones marcadas en el presente reporte, para mayor información revisar el apartado de recomendaciones y anexos de construcción.

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

ESTRUCTURAL:

Estudio realizado por el Ing. Civil Heriberto De la Rosa Lumbreras; con número de cédula profesional 3254808 (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 resistencias a la compresión $f'c=200\text{kg/cm}^2$ y $f'c=250\text{kg/cm}^2$; reforzado con varillas de acero estructural con esfuerzo de fluencia $f_y=4,200\text{kg/cm}^2$.

- La Cimentación está diseñada a base de Zapatas Aisladas unidas con Trabes de Cimentación, y Muros de Contención en "L" y "T" invertida de concreto sólido. Todo de concreto reforzado. (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 Estructura está compuesta por Muros Cargadores con Castillos y Cerramientos, (de concreto hidráulico con resistencia a la compresión $f'c=250\text{kg/cm}^2$;) así como Columnas y Vigas. Todo de concreto reforzado. (Concreto hidráulico con resistencia a la compresión $f'c=250\text{kg/cm}^2$ reforzado con varillas de acero corrugado con esfuerzo de fluencia $f_y=4,200\text{kg/cm}^2$.)

- Y las Losas están diseñadas en una dirección a base de Redícula Celulada con Nervaduras y Patín de Compresión de concreto reforzado. (Concreto hidráulico con resistencia a la compresión $f'c=250\text{kg/cm}^2$ reforzadas con varillas de acero corrugado con esfuerzo de fluencia $f_y=4,200\text{kg/cm}^2$); 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, 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 del 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 presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico; sin embargo, **SI presenta reporte de RIESGO GEOLÓGICO – ALTO por estar en zona de Escenario Geológico. Por lo tanto, se revisó que, en los estudios Geológico, de Mecánica de Suelos, Estabilidad de Taludes, y de Mitigación de Riesgos se consideran tales riesgos, así como**





se hace mención de las Recomendaciones necesarias para su mitigación. RECOMENDACIONES GEOLÓGICAS:

- Las Cimentación deberán estar lo suficientemente profunda en una zona de roca debidamente protegida.
- Se recomienda un estudio de estabilidad de taludes debido a los cortes que se generarán.
- En caso de realizarse un corte vertical izado de talud, así como también la posible presencia de agua durante época de lluvias, deberá protegerse de manera correcta el corte.
- No se recomienda cortes de más de 3.0m de altura se deberá de tener niveles para evitar cortes de gran altura.

***ANEXO DE CONSTRUCCIÓN:**

- Se deberá cumplir con las indicaciones del Ing. Geólogo Fabián Ramírez Edgar Antonio con número de Cédula Profesional 9872139) en relación a su Estudio de Estabilidad de Taludes; en el cual se concluye que el sistema de estabilidad será a base de Ángulo de reposo temporal de 50° a 70°, los Cortes se puede realizar por tramos y en paralelo colocar Concreto Lanzado, inmediatamente construir los Muros de contención.

***RECOMENDACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN:**

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

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
Art.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.

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

Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.
Art. 261.- El propietario, el poseedor, el constructor y el perito serán responsables solidarios por la ejecución adecuada y por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados descritos geográficamente en los proyectos arquitectónicos presentados para su revisión y aprobados.

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

XI.- DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO:

DATOS DE CONSTRUCCIÓN.

Área por CONSTRUIR 1,049.22 metros cuadrados.

Muro de Contención/ Barda 173.64 metros líneas con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.

Barda 2.80 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.



Juárez y Libertad
Centro. C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8490 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/010-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

[Firma manuscrita]
22



Muro de Contención (Alberca) 14.80 metros lineales con altura máxima de 1.65 metros.

Planta o Nivel	Área por CONSTRUIR	Descripción
Área Primer Nivel (Planta Baja)	299.92 m ²	Escalera exterior sin techar con comunicación ascendente a entrada principal en planta segundo nivel, rampa de acceso vehicular, cochera techada para 6 –seis cajones de estacionamiento, escalera interior de servicio con comunicación ascendente a planta segundo nivel, cubo de elevador con comunicación ascendente a planta segundo nivel, cuarto de blancos, lavandería, cuarto de servicio con baño completo, cuarto de triques y pasillo interno de servicio techado. Además, se señalan área destinadas para el jardín al frente del lote, y en sus colindancias este y oeste.
Área Segundo Nivel	363.79 m ²	Escalera exterior para acceso a entrada principal sin techar con comunicación descendente a planta primer nivel, pórtico techado en doble altura, recibidor, escalera principal con comunicación ascendente a planta tercer nivel, jardín interior techado, comedor, sala con doble altura, terraza techada con doble altura, baño social, escalera interior de servicio con comunicación descendente a planta primer nivel, cubo de elevador con comunicación descendente a planta primer nivel, cocina, recámara 1 –uno con vestidor y baño completo, terraza techada, terraza sin techar, alberca, y escalera exterior sin techar con comunicación ascendente al área del jardín posterior. Se señalan áreas destinadas para el jardín en su colindancia norte del lote, y en su colindancia este, sobre el remetimiento lateral derecho.
Área Tercer Nivel	385.51 m ²	Escalera principal con comunicación descendente a planta segundo nivel, gimnasio, recamara principal con vestidor y baño completo, terraza techada, sala en doble altura, pórtico en doble altura, estancia familiar, terraza sin techar, recámara 2 –dos con vestidor y baño completo, recámara 3 –tres con vestidor y baño completo, terraza techada.
Total:	1,049.22 m²	Construcción cerrada: 857.26 m², y Cochera Techada: 191.96 m².

ANÁLISIS DE ÁREA DE CESIÓN MUNICIPAL:

Con relación al expediente administrativo número: NCCON-31095/2019, y a fin de que se analice y determine si el lote objeto del mencionado trámite, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Rincón del Campestre del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el expediente catastral número 29-048-034, y cuenta con una superficie de 1,001.50 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 Construcción de Muro de Contención/ Barda, así como la Construcción de Barda, y también la Construcción de Muro de Contención, en el lote de referencia, propiedad del C. JAIME HINOJOSA CANTÚ.



San Pedro Garza García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 5405 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/010-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

23



Al respecto, el C. JAIME HINOJOSA CANTÚ, en su carácter de propietario, del lote de terreno marcado con el número 4 –cuatro, correspondiéndole catastralmente el lote número 34 –treinta y cuatro, de la manzana número 48 –cuarenta y ocho, ubicado en el Fraccionamiento Rincón del Campestre del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie total de 1,001.50 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número: 29-048-034, presenta los siguientes documentales:

- Plano que es parte complementaria de la resolución de fecha 22 –veintidós de abril del año 2010 – dos mil diez, con número de oficio: AMDG/JSECU/479/2010, expedido dentro del expediente administrativo número: PE-14347/2006, relativo a la Autorización de Transmisión de la Propiedad de los Lotes del Fraccionamiento “Rincón del Campestre”, suscrito a los 22 –veintidós días del mes de abril del año 2010 –dos mil diez, por el entonces Secretario de Control Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el cual se aprueba a la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Greca de Monterrey, S.A. de C.V.” el Proyecto de Ventas del Fraccionamiento denominado “Rincón del Campestre” ubicado al oriente de Lomas del Campestre, identificado el inmueble con el expediente catastral número 10-000-355. Plano en el que se aprecia el Cuadro de Áreas con la siguiente distribución: Área Total del predio de 20,000.00 metros cuadrados, Derecho de Paso Sanitario de 67.15 metros cuadrados, Paso Pluvial de 127.17 metros cuadrados, Área Neta de 19,805.68 metros cuadrados, Área Vial de 4,651.43 metros cuadrados, Área Urbanizable de 15,154.25 metros cuadrados, Área Vendible de 12,686.40 metros cuadrados, Área Municipal de 2,467.85 metros cuadrados y Número de Viviendas: 12; mismo plano en el que se aprecia que lote de terreno marcado con el número 4 –cuatro, correspondiéndole catastralmente el lote número 34 – treinta y cuatro, de la manzana número 48 –cuarenta y ocho, con una superficie total de 1,001.50 metros cuadrados, forma parte de dicho Fraccionamiento denominado “Rincón del Campestre”.
- Certificado de la Asignación de Número Oficial expedido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 08 -ocho de marzo del año 2018 –dos mil dieciocho, dentro del expediente administrativo número: NNO-29817/2018, en el que se le informa al C. Jaime Hinojosa Cantú, que relativo a su solicitud de la asignación de número oficial para el lote o predio identificado con el expediente catastral número 29-048-034, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador, entre las calles Sevilla y Lomas del Sol, en el Fraccionamiento Rincón del Campestre del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es el número: 307 –trescientos siete
- Escritura pública número 2,221 –dos mil doscientos veintiuno, de fecha 18 -dieciocho de julio del año 2016 –dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Notario Público Suplente en funciones adscrito a la Notaría Pública número 28 –veintiocho, de la que es Titular la Licenciada Cecilia Guadalupe Flores Leal, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, con residencia en Monterrey, Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE**, celebrado entre y por la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Greca de Monterrey, Sociedad Anónima de Capital Variable”, representada por el C. Licenciado Ismael de Jesús Garza González, la primera en su carácter de vendedora; y entre y por, el C. JAIME HINOJOSA CANTÚ en su calidad de comprador del lote de terreno marcado con el número 4 –cuatro, correspondiéndole catastralmente el lote número 34 –treinta y cuatro, de la manzana número 48 –cuarenta y ocho, ubicado en el Fraccionamiento Rincón del Campestre del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie total de 1,001.50 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número: 29-048-034, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte mide 23.48 metros a colindar con calle Burgos del fraccionamiento Balcones del Campestre, al Sur mide 23.14 metros a dar frente a la calle Lomas del Mirador, al Este mide 43.99 metros a colindar con el lote número 5 –cinco y al Oeste mide 45.24 metros a colindar con el lote número 3 –tres. Por lo anterior, la parte vendedora, vende definitiva e irrevocablemente, sin reserva ni limitación alguna, a la parte compradora, quien compra para sí, el inmueble descrito e identificado anteriormente, con todos sus usos, costumbres, servidumbres y cualquier otro derecho accesorio que le corresponda legalmente o que pueda





corresponder a la propiedad de que se trata. Misma escritura que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 2276, volumen: 128, libro: 92, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 29 -veintinueve de noviembre de 2016 -dos mil dieciséis

Es decir, dicho inmueble es parte del Fraccionamiento denominado "Rincón del Campestre", mismo que fue sometido a la autorización de transmisión de la propiedad de los lotes de Fraccionamiento "Rincón del Campestre", inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 216, volumen: 100, libro: 1, sección: Fraccionamiento, unidad: Garza García, en fecha: 28- veintiocho de octubre de 2010- dos mil diez, por lo que **NO SE ACTUALIZA** la Hipótesis prevista por el artículo 212, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

XII.- ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN:

Análisis de lineamientos de construcción para el lote o predio con superficie de 1,001.50 metros cuadrados, un frente de 23.14 metros, presentando una pendiente natural del suelo máxima ascendente de 44.92%, en el sentido de sur a norte, según el Plano Topográfico suscrito por el C. Ingeniero Civil Juan Antonio Medellín Colunga, y es identificado con el expediente catastral número 29-048-034, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Rincón del Campestre, 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	En los lotes o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar que tengan una pendiente natural de más del 30.00%, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 4.50 metros del punto más alto del lote o predio. Adicionalmente, la altura máxima medida en cualquiera de los puntos de desplante de cualquier edificación no podrá exceder una altura de 15.00 metros sobre el nivel de terreno natural, ni sobrepasar una altura superior a los 4.50 metros del punto más alto del lote o predio. Artículo 44, párrafos penúltimo y último.	-4.66 metros del punto más alto del lote, y adicionalmente 15.00 metros en cualquier punto del desplante de la edificación.	SI
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	70.00% equivalente a 701.05 m2 Artículo 39, III.	42.00% equivalente a 420.66 m2	SI
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Artículo 41.- El que resulte de cumplir con los lineamientos de COS, CAAV, de remetimientos y altura que le resulten aplicables.	1.04 veces equivalente a 1,049.22 m2	SI





Coefficiente de Absorción y Área Verde (CAAV)	25.00% equivalente a 250.37 m2 Artículo 40, fracción V.	33.06% equivalente a 331.19 m2	SI
Remetimiento Frontal	1.00 metro o el 5.00% de la longitud del frente del lote, lo que sea mayor. = 1.15 metros. Artículo 47, fracción II.	2.74 metros.	SI
Remetimiento Lateral Izquierdo (Viendo de frente el lote)	1.50 metros en cada colindancia lateral. = 1.50 metros. Artículo 47, fracción IV, inciso d).	1.87 metros.	SI
Remetimiento Lateral Derecho (Viendo de frente el lote)	1.50 metros en cada colindancia lateral. = 1.50 metros. Artículo 47, fracción IV, inciso d).	2.01 metros.	SI
Remetimiento Posterior	5.00 metros. Artículo 47, fracción III, inciso d).	6.11 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, <u>hasta un máximo de 06 -seis cajones.</u> Primeros 150.00 m2 = 1,049.22 – 150.00 = 899.22 = 2 cajones de estacionamiento. Adicionales 150.000 m2 = 899.22 – 191.96 (Cochera Techada) = 707.26 707.26/ 150.00 = 4.71 = equivale a 5 cajones. Total de cajones requeridos = 2 + 5 = 7 cajones de estacionamiento. Total de cajones máximos requeridos= 6 – seis cajones de estacionamiento.	6 –seis cajones de estacionamiento.	SI
Altura de Muro de Contención/ Barda	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.	Muro de Contención/ Barda de 173.64 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.	SI



[Firma manuscrita] 26



	<p><i>En lotes o predios con pendiente natural de entre el 30% y el 45% sólo se podrán construir muros de contención con un espaciamiento no menor a 4.00 metros, para la conformación de terrazas que sean compatibles con la pendiente natural del terreno.</i></p> <p><i>Todo corte de terreno natural deberá de protegerse con un muro de contención u obras de estabilización.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>Artículo 46.- <i>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.</i></p> <p><i>Ninguna barda podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 metros por encima del nivel de terreno natural.</i></p>		
Altura de Barda:	<p>Artículo 46.- <i>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.</i></p> <p><i>Ninguna barda podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 metros por encima del nivel de terreno natural.</i></p>	<i>Barda de 2.80 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.</i>	SI
Altura de Muro de Contención	<p>Artículo 38.- <i>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.</i></p> <p><i>En lotes o predios con pendiente natural de entre el 30% y el 45% sólo se podrán construir muros de contención con un espaciamiento no menor a 4.00 metros, para la conformación de terrazas que sean compatibles con la pendiente natural del terreno.</i></p>	<i>Muro de Contención destinado a alberca, de 14.80 metros lineales con altura máxima de 1.65 metros.</i>	SI



	<p>Todo corte de terreno natural deberá de protegerse con un muro de contención u obras de estabilización.</p> <p>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>		
--	---	--	--

1.- Altura: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 44, párrafos penúltimo y último, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los lotes o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar que tengan una pendiente natural de más del 30.00%, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 4.50 metros del punto más alto del lote o predio; adicionalmente, la altura máxima medida en cualquiera de los puntos de desplante de cualquier edificación no podrá exceder una altura de 15.00 metros sobre el nivel de terreno natural, ni sobrepasar una altura superior a los 4.50 metros del punto más alto del lote o predio. En su proyecto para el inmueble ubicado frente a la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, del Fraccionamiento "Rincón del Campestre", en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el solicitante presenta en su proyecto, una altura máxima de -4.66 metros del punto más alto del lote o predio y adicionalmente 15.00 metros en cualquier punto del desplante de la edificación, pues cuenta con una pendiente natural del suelo máxima ascendente de 44.92%, en el sentido de sur a norte, según el Plano Topográfico suscrito por el C. Ingeniero Civil Juan Antonio Medellín Colunga, por lo que **CUMPLE**.

2.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): De conformidad con el artículo 39, fracción III, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) máximo para los lotes o predios con uso habitacional con superficie mayor a 350.00 metros cuadrados, será del 70.00%, equivalente a 701.05 metros cuadrados. En su proyecto para el inmueble con superficie de 1,001.50 metros cuadrados, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, del Fraccionamiento "Rincón del Campestre", en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta un (COS) de 42.00%, equivalente a 420.66 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 presentan un (CUS) de 1.04 veces, equivalente a 1,049.22 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

4.- Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV): De conformidad con el artículo 40, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los lotes o predios con uso habitacional se debe cumplir con el Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV) mínimo del 25.00%, para lotes o predios con superficie mayor de 1,000.00 metros cuadrados y hasta 2,500.00 metros cuadrados, que equivale a 250.37 metros cuadrados, en su proyecto para el inmueble con superficie de 1,001.50 metros cuadrados, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, del Fraccionamiento "Rincón del Campestre", en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta un (CAAV) de 33.06%, lo que equivale a 331.19 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

5.- Remetimiento Mínimo Frontal: Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales debe respetar el remetimiento mínimo frontal de 1.00 metro o 5.00% de la longitud del frente del lote o predio, lo que sea mayor, es decir, en el presente caso 1.15 metros, contados a partir del límite de propiedad del lote o predio en su colindancia con la banqueta de la vía pública; lo anterior de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 47,



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/010-2021/Casa Obra Nueva
 COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

28



fracción II, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, para el inmueble con frente de 23.14 metros, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, del Fraccionamiento "Rincón del Campestre", en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su proyecto presenta 2.74 metros, por lo que **CUMPLE**.

6.- Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo (Viendo el lote de frente): Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales debe respetar el remetimiento mínimo lateral en lotes o predios con frente mayor a 15.00 metros y hasta 25.00 metros, mínimo será de 1.50 metros en cada colindancia lateral, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción IV, inciso d), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el remetimiento lateral izquierdo del inmueble con frente de 23.14 metros, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, del Fraccionamiento "Rincón del Campestre", en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta 1.87 metros; por lo que **CUMPLE**.

7.- Remetimiento Mínimo Lateral Derecho (Viendo el lote de frente): Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales debe respetar el remetimiento mínimo lateral en lotes o predios con frente mayor a 15.00 metros y hasta 25.00 metros, mínimo será de 1.50 metros en cada colindancia lateral, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción IV, inciso d), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el remetimiento lateral derecho del inmueble con frente de 23.14 metros, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, del Fraccionamiento "Rincón del Campestre", en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta 2.01 metros; por lo que **CUMPLE**.

8.- Remetimiento Mínimo Posterior: Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales debe respetar el remetimiento mínimo posterior de 5.00 metros para los lotes o predios con superficie mayor a 1,000.00 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción III, inciso d), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el remetimiento posterior del inmueble con superficie de 1,001.50 metros cuadrados, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, del Fraccionamiento "Rincón del Campestre", en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta 6.11 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 01 -un cajón adicional por cada 150.00 metros cuadrados de SCB adicionales, hasta un máximo de 06 -seis cajones. En su proyecto presenta 1,049.22 metros cuadrados de construcción; una vez descontadas las áreas destinadas para estacionamiento de 191.96 metros cuadrados y los primeros 150.00 metros cuadrados resultan 707.26 metros cuadrados, por lo que requiere 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de construcción, y adicionalmente para los restantes 707.26 metros cuadrados, le corresponde 05 -cinco cajones, resultando un total de 07 -siete cajones de estacionamiento, sin embargo, el máximo de cajones requeridos es de 06 -seis 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 38 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, 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 metros y no podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 metros por encima del nivel de terreno natural. En lotes o predios con pendiente natural de entre el 30% y el 45% sólo se podrán construir muros de contención con un espaciado no menor a 4.00 metros, para la conformación de terrazas que sean compatibles con la pendiente natural del terreno. 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 relación con 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 173.64 metros lineales de Muro de Contención/ Barda con una altura máxima en conjunto de 3.50 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 2.80 metros lineales con una altura máxima de 3.50 metros para Barda, por lo que CUMPLE.

12.- 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, Nuevo León, 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 metros y no podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 metros por encima del nivel de terreno natural. En lotes o predios con pendiente natural de entre el 30% y el 45% sólo se podrán construir muros de contención con un espaciamiento no menor a 4.00 metros, para la conformación de terrazas que sean compatibles con la pendiente natural del terreno. 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 este caso el proyecto presenta un total de 14.80 metros lineales con una altura máxima de 1.65 metros para Muro de Contención destinado para alberca, por lo que CUMPLE.

XIII.- DICTAMEN FORESTAL EXPEDIDO POR LA SECRETARÍA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y MEDIO AMBIENTE MUNICIPAL:

La Dirección Medio Ambiente adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente Municipal, elaboró el Dictamen Forestal respectivo, con número de oficio: DMA/CAU/177/2019, de fecha 30 -treinta de mayo de 2019 -dos mil diecinueve, de la siguiente manera:

“1) DATOS GENERALES:

SOLICITUD: DESHIERBE DE 691.36 m²-metros cuadrados.

FECHA DE INGRESO: 08/MAYO/2019.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: NCCON/31095/2019.

EXPEDIENTE CATASTRAL: 29-048-034.

PROPIETARIO: C. JAIME HINOJOSA CANTÚ.

DOMICILIO: CALLE LOMAS DEL MIRADOR M 48 L 34, COLONIA RINCÓN DEL CAMPESTRE, SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

REPORTE DE INSPECCIÓN: 0108.

2) ANTECEDENTES y/o IRREGULARIDADES:

Hasta el momento de la inspección no existen antecedentes 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 10-diez de Mayo del 2019-dos mil diecinueve 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 atendida por el C. ARQ. ALEJANDRO GARCÍA COVARRUBIAS, quien manifestó ser GESTOR DEL PROYECTO, durante la visita se observó que afectará la capa vegetal de vegetación secundaria, constituida por estrato arbustivo y pastizal inducido, para el desarrollo de la construcción, en la superficie que a continuación se menciona:

Afectación de capa vegetal	Artículo 113 fracción I	Reposición en árboles nativos de 2"
691.36 m ²	1-un árbol nativo de 2"-dos pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20 m-un metro veinte centímetros del nivel del suelo, por cada 64 m ² -sesenta y cuatro metros cuadrados de capa vegetal.	11

*Cabe mencionar que estos 11-once árboles solicitados en Reposición, técnicamente no pueden ser plantados en el predio en el que se llevará a cabo la afectación de capa vegetal, en virtud de que la obra a realizar es una construcción, la cual se lleva un tiempo considerable para su terminación, y en caso de que fueran plantados no se garantizaría su sobrevivencia y desarrollo, por lo que de conformidad con el artículo 113 fracción III, del Reglamento para Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, esta Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente autoriza a realizar la reposición de arbolado de acuerdo a lo establecido en el artículo 117 del ordenamiento legal citado.

Por lo anterior, es factible que se otorgue el Permiso de Deshierbe para el área arriba mencionada, una vez que haya cumplido con la reposición de 11-once árboles nativos de 2"-dos pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20-un metro veinte centímetros del suelo o su equivalencia en árboles nativos de mayor diámetro conforme a la tabla de equivalencia o aportando el equivalente a su valor comercial a la Cuenta Especial para la reposición de arbolado.

Se deberá acreditar haber realizado la reposición de los árboles señalados en el punto inmediato anterior, debiendo presentar la factura (original y copia) de la compra correspondiente de los árboles a reponer, o en su caso, de optar por la reposición en numerario, deberá acreditar que realizó el pago correspondiente ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, debiendo presentar el recibo de pago respectivo (original y copia), lo anterior para los efectos legales a que haya lugar, con fundamento en los artículos 102 BIS 3, 112, 113, y demás relativos del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

El Promovente será el único responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación de la actividad autorizada, que no hayan sido considerados en la información, documentación y solicitud presentada para el presente trámite.

La realización de la actividad que se autorice, queda sujeta también al cumplimiento por parte del titular, de las disposiciones legales vigentes exigidas por ésta u otra Autoridad Municipal, Estatal y/o Federal, en el ámbito de sus respectivas competencias.

El Permiso y/o Autorización que al efecto otorga la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se determinará en base a la documentación, datos e informes proporcionados por el promovente bajo su estricta responsabilidad.





Esta Dirección de Medio Ambiente de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, podrá verificar en el momento que lo considere conveniente, el cumplimiento de la Normatividad Ambiental Vigente, mediante las visitas de inspección que estime necesarias, y en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones administrativas que al efecto establece el Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

XIV.- DICTAMEN:

Una vez analizado el proyecto respectivo, en virtud de que el solicitante justifica mediante el dictamen, según se expuso en el Apartado número VIII, IX, y X del presente dictamen, la mitigación de los riesgos, y apercibido de que deberá dar estricto cumplimiento a los mismos, y atendiendo a lo que al efecto dispone el artículo 179, en relación con el ordinal 177, tercer párrafo, 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 remetiimientos laterales, remetiimiento frontal y posterior, y condicionado a que cumpla con los lineamientos urbanísticos según se indica en el Apartado número XII, así como, con la Zonificación y Densidad indicada en el punto V, ambos del presente dictamen, en los términos de lo indicado por el Dictamen de Ingenierías con oficio número: CI-AJCV-171/CHU/SEP-2019, de fecha: 26 –veintiséis del mes de septiembre del 2019 –dos mil, y con las obligaciones que en adelante se expresan, se dictamina en sentido **POSITIVO** la solicitud de expedición al C. JAIME HINOJOSA CANTÚ, en su calidad de propietario, de la Licencia de Construcción de Obra Nueva para casa habitación unifamiliar de 1,049.22 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área Primer Nivel (Planta Baja) de 299.92 metros cuadrados, Área Segundo Nivel de 363.79 metros cuadrados y Área Tercer Nivel de 385.51 metros cuadrados, así mismo, se determina en sentido **POSITIVO** la expedición de la Licencia de Construcción de Muro de Contención/ Barda de 173.64 metros lineales con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros, también la Licencia de Construcción de Barda de 2.80 metros lineales con una altura máxima de 3.50 metros, además de la Licencia de Construcción de Muro de Contención destinado a alberca de 14.80 metros lineales con una altura máxima de 1.65 metros, todo, en el inmueble ubicado frente a la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, del Fraccionamiento "Rincón del Campestre", en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 29-048-034, conforme al siguiente desglose:

Planta o Nivel	Área por CONSTRUIR
Área Primer Nivel (Planta Baja)	299.92 m2
Área Segundo Nivel	363.79 m2
Área Tercer Nivel	385.51 m2
Total:	1,049.22 m2

Muro de Contención/ Barda 173.64 metros líneas con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.
 Barda 2.80 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.
 Muro de Contención (Alberca) 14.80 metros lineales con altura máxima de 1.65 metros.

Así mismo, se apercibe al solicitante que deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/010-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

32





- Deberá cumplir con lo emitido en el dictamen de la Coordinación de Ingenierías con el número de oficio: CI-AJCV-171/CHU/SEP-2019, de fecha: 26 –veintiséis del mes de septiembre del año 2019 –dos mil diecinueve, así como, las medidas de mitigación impuestas en los estudios: Diseño Estructural, Estudio de Mecánica de Suelos, Estudio de Evaluación Geológica Superficial, Anexo al Estudio de Evaluación Geológica Superficial, Análisis de Estabilidad de Talud y Evaluación Hidrológica Superficial, 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 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 Apartado número XI del 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 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.

- El C. JAIME HINOJOSA CANTÚ, deberá respetar el alineamiento vial señalado en el presente dictamen, el cual consiste en: “El predio debe respetar un alineamiento vial para la calle Lomas del Mirador midiendo del área municipal hacia el predio una sección con un ancho de 8.50 metros, compuestos por arroyo vial de 7.00 metros y banqueta de 1.50 metros de ancho, y para la calle Burgos un alineamiento vial de 14.00 metros con arroyo vial de 10.00 metros y banquetas de 2.00 metros de ancho a ambos lados. No tiene afectación”.

- Se apercibe al C. Jaime Hinojosa Cantú, en su calidad de propietario, que en caso de incumplir con alguna de las condiciones que le fueron impuestas, se procederá de conformidad como lo establecen las disposiciones legales de la materia, así mismo, se le informa que la presente autorización se encuentra condicionada y surtirá los efectos legales correspondientes, únicamente si presenta ante esta Dependencia de Administración Pública Municipal Centralizada los 08 -ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos que se encuentran conforme al análisis y razonamiento gráfico del proyecto desglosado, revisado y estudiado en el presente Dictamen Técnico, en el formato oficial, firmados por el C. Ingeniero Civil Armando Cecilio Arriaga Rubio, con cédula profesional número 805756, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de perito responsable del Proyecto y de la Construcción (Obra), así mismo, por el C. Jaime Hinojosa Cantú, en su carácter de propietario del inmueble identificado con el expediente catastral número 29-048-034, sito frente a la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Rincón del Campestre en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Además, los planos en el formato de CD, en AutoCAD editable.

- 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 o 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*



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/010-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

34



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 lotes 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:
 - 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 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, 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 esta Secretaría



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/010-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

36



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 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, respnsivas, 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. **JAIME HINOJOSA CANTÚ**, 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.

A T E N T A M E N T E

Rúbrica

EL C. SECRETARIO DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO

JAVIER ALBERTO DE LA FUENTE GARCÍA

Rúbrica

EL C. DIRECTOR GENERAL DE CONTROL URBANO

CÉSAR ARTURO TRUJILLO PADILLA"

CUARTA. Como ya se observó, lo solicitado actualmente consiste en la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/BARDA, CONSTRUCCIÓN DE BARDA** así como la **CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN**, respecto del predio ubicado en la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Limite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Rincón del Campestre, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 29-048-034, con una superficie de 1,001.50 metros cuadrados, misma que integró el expediente administrativo número **NCCON 31095-2019**.

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 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/1890/2019 y JAFG/SODU/420/2021, de fecha: 21-veintiuno de octubre de 2019-dos mil diecinueve y 17-diecisiete de mayo de 2021-dos mil veintiuno, respectivamente; se solicitó la opinión a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que refiere el artículo 11, fracción XII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, lo anterior al observarse que el inmueble se ubica en una Zona de Riesgo Alto. Contestando dicha Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, mediante el oficio con número: 406/SDU/2019 N.A.IIBB1616104443 y 175/SDU/2021 N.A. IIBB1540122878, ambos suscritos por el Subsecretario de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha: 07-siete de noviembre de 2019-dos mil diecinueve y 26-veintiséis de mayo de 2021 -dos mil veintiuno; correspondientemente.

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 29-048-034, 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 29-048-034, tiene una densidad tipo H14 que permite una superficie mínima de 1000.00 metros cuadrados por lote.

Una vez desarrollado lo anterior, se tiene que el desglose de áreas del proyecto que nos ocupa es el siguiente:

- Área por CONSTRUIR 1,049.22 metros cuadrados.
- Muro de Contención/ Barda 173.64 metros líneas con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.
- Barda 2.80 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.
- Muro de Contención (Alberca).. 14.80 metros lineales con altura máxima de 1.65 metros.



Juárez y Libertad
Centro. C. P. 66260
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8409 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/010-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

39



Planta o Nivel	Área por CONSTRUIR	Descripción
Área Primer Nivel (Planta Baja)	299.92 m2	Escalera exterior sin techar con comunicación ascendente a entrada principal en planta segundo nivel, rampa de acceso vehicular, cochera techada para 6 –seis cajones de estacionamiento, escalera interior de servicio con comunicación ascendente a planta segundo nivel, cubo de elevador con comunicación ascendente a planta segundo nivel, cuarto de blancos, lavandería, cuarto de servicio con baño completo, cuarto de triques y pasillo interno de servicio techado. Además, se señalan área destinadas para el jardín al frente del lote, y en sus colindancias este y oeste.
Área Segundo Nivel	363.79 m2	Escalera exterior para acceso a entrada principal sin techar con comunicación descendente a planta primer nivel, pórtico techado en doble altura, recibidor, escalera principal con comunicación ascendente a planta tercer nivel, jardín interior techado, comedor, sala con doble altura, terraza techada con doble altura, baño social, escalera interior de servicio con comunicación descendente a planta primer nivel, cubo de elevador con comunicación descendente a planta primer nivel, cocina, recámara 1 –uno con vestidor y baño completo, terraza techada, terraza sin techar, alberca, y escalera exterior sin techar con comunicación ascendente al área del jardín posterior. Se señalan áreas destinadas para el jardín en su colindancia norte del lote, y en su colindancia este, sobre el remetimiento lateral derecho.
Área Tercer Nivel	385.51 m2	Escalera principal con comunicación descendente a planta segundo nivel, gimnasio, recamara principal con vestidor y baño completo, terraza techada, sala en doble altura, pórtico en doble altura, estancia familiar, terraza sin techar, recámara 2 –dos con vestidor y baño completo, recámara 3 –tres con vestidor y baño completo, terraza techada.
Total:	1,049.22 m2	Construcción cerrada: 857.26 m2, y Cochera Techada: 191.96 m2.



40



En cuanto al análisis de cesión de área municipal, se tiene que dicho inmueble es parte del Fraccionamiento denominado "Rincón del Campestre", mismo que fue sometido a la autorización de transmisión de la propiedad de los lotes de Fraccionamiento "Rincón del Campestre", inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 216, volumen: 100, libro: 1, sección: Fraccionamiento, unidad: Garza García, en fecha: 28 veintiocho de octubre de 2010-dos mil diez, por lo que **NO SE ACTUALIZA** la Hipótesis prevista por 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 29-048-034, siendo el siguiente:

1.- **Altura:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 44, párrafos penúltimo y último, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los lotes o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar que tengan una pendiente natural de más del 30.00%, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 4.50 metros del punto más alto del lote o predio; adicionalmente, la altura máxima medida en cualquiera de los puntos de desplante de cualquier edificación no podrá exceder una altura de 15.00 metros sobre el nivel de terreno natural, ni sobrepasar una altura superior a los 4.50 metros del punto más alto del lote o predio. En su proyecto para el inmueble ubicado frente a la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, del Fraccionamiento "Rincón del Campestre", en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el solicitante presenta en su proyecto, una altura máxima de 4.66 metros del punto más alto del lote o predio y adicionalmente 15.00 metros en cualquier punto del desplante de la edificación, pues cuenta con una pendiente natural del suelo máxima ascendente de 44.92%, en el sentido de sur a norte, según el Plano Topográfico suscrito por el C. Ingeniero Civil Juan Antonio Medellín Colunga, por lo que **CUMPLE**.

2.- **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** De conformidad con el artículo 39, fracción III, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) máximo para los lotes o predios con uso habitacional con superficie mayor a 350.00 metros cuadrados, será del 70.00%, equivalente a 701.05 metros cuadrados. En su proyecto para el inmueble con superficie de 1,001.50 metros cuadrados, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, del Fraccionamiento "Rincón del Campestre", en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta un (COS) de 42.00%, equivalente a 420.66 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad
Centro. C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8405 4409
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/010-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

41



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 presentan un (CUS) de 1.04 veces, equivalente a 1,049.22 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

4.- **Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV):** De conformidad con el artículo 40, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los lotes o predios con uso habitacional se debe cumplir con el Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV) mínimo del 25.00%, para lotes o predios con superficie mayor de 1,000.00 metros cuadrados y hasta 2,500.00 metros cuadrados, que equivale a 250.37 metros cuadrados, en su proyecto para el inmueble con superficie de 1,001.50 metros cuadrados, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, del Fraccionamiento "Rincón del Campestre", en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta un (CAAV) de 33.06%, lo que equivale a 331.19 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

5.- **Remetimiento Mínimo Frontal:** Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales debe respetar el remetimiento mínimo frontal de 1.00 metro o 5.00% de la longitud del frente del lote o predio, lo que sea mayor, es decir, en el presente caso 1.15 metros, contados a partir del límite de propiedad del lote o predio en su colindancia con la banqueta de la vía pública; lo anterior de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 47, fracción II, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, para el inmueble con frente de 23.14 metros, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, del Fraccionamiento "Rincón del Campestre", en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su proyecto presenta 2.74 metros, por lo que **CUMPLE**.

6.- **Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo (Viendo el lote de frente):** Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales debe respetar el remetimiento mínimo lateral en lotes o predios con frente mayor a 15.00 metros y hasta 25.00 metros, mínimo será de 1.50 metros en cada colindancia lateral, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción IV, inciso d), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el remetimiento lateral izquierdo del inmueble con frente de 23.14 metros, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, del Fraccionamiento "Rincón del Campestre", en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta 1.87 metros; por lo que **CUMPLE**.

7.- **Remetimiento Mínimo Lateral Derecho (Viendo el lote de frente):** Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales debe respetar el remetimiento mínimo lateral en lotes o predios





con frente mayor a 15.00 metros y hasta 25.00 metros, mínimo será de 1.50 metros en cada colindancia lateral, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción IV, inciso d), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el remetimiento lateral derecho del inmueble con frente de 23.14 metros, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, del Fraccionamiento "Rincón del Campestre", en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta 2.01 metros; por lo que **CUMPLE**.

8.- Remetimiento Mínimo Posterior: Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales debe respetar el remetimiento mínimo posterior de 5.00 metros para los lotes o predios con superficie mayor a 1,000.00 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción III, inciso d), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el remetimiento posterior del inmueble con superficie de 1,001.50 metros cuadrados, ubicado frente a la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, del Fraccionamiento "Rincón del Campestre", en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta 6.11 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 del 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 01-un cajón adicional por cada 150.00 metros cuadrados de SCB adicionales, hasta un máximo de 06-seis cajones. En su proyecto presenta 1,049.22 metros cuadrados de construcción; una vez descontadas las áreas destinadas para estacionamiento de 191.96 metros cuadrados y los primeros 150.00 metros cuadrados resultan 707.26 metros cuadrados, por lo que requiere 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de construcción, y adicionalmente para los restantes 707.26 metros cuadrados, le corresponde 05-cinco cajones, resultando un total de 07-siete cajones de estacionamiento, sin embargo, el máximo de cajones requeridos es de 06-seis 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 38 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, 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 metros y no podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 metros por encima del nivel de terreno natural. En lotes o predios con pendiente natural de entre el 30% y el 45% sólo se podrán construir muros de contención con un espaciamiento no menor a 4.00 metros, para la conformación de terrazas que*





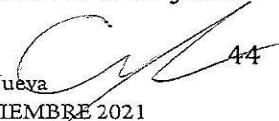
sean compatibles con la pendiente natural del terreno. Todo corte de terreno natural deberá de protegerse con un muro de contención u obras de estabilización. La altura de los muros de contención que formen parte del desplante de la edificación se cuantificará con la que le corresponde a la edificación”, en relación con 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 173.64 metros lineales de Muro de Contención/ Barda con una altura máxima en conjunto de 3.50 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 2.80 metros lineales con una altura máxima de 3.50 metros para Barda, por lo que **CUMPLE**.

12.- 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, Nuevo León, 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 metros y no podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 metros por encima del nivel de terreno natural. En lotes o predios con pendiente natural de entre el 30% y el 45% sólo se podrán construir muros de contención con un espaciamiento no menor a 4.00 metros, para la conformación de terrazas que sean compatibles con la pendiente natural del terreno. 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 este caso el proyecto presenta un total de 14.80 metros lineales con una altura máxima de 1.65 metros para Muro de Contención destinado para 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. JAIME



 44



HINOJOSA CANTÚ, la expedición de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DE 1,049.22 METROS CUADRADOS, distribuidos de la siguiente manera: Área Primer Nivel (Planta Baja) de 299.92 metros cuadrados, Área Segundo Nivel de 363.79 metros cuadrados y Área Tercer Nivel de 385.51 metros cuadrados; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/BARDA DE 173.64 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMÁ EN CONJUNTO DE 3.50 METROS; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE BARDA DE 2.80 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 3.50 METROS, así como la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN DESTINADO A ALBERCA DE 14.80 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 1.65 METROS para el predio ubicado en la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Rincón del Campestre, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Así mismo, se apercibe a la solicitante que deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

Deberá cumplir con lo emitido en el dictamen de la Coordinación de Ingenierías con el número de oficio: CI-AJCV-171/CHU/SEP-2019, de fecha: 26-veintiséis del mes de septiembre del año 2019-dos mil diecinueve, así como, las medidas de mitigación impuestas en los estudios: Diseño Estructural, Estudio de Mecánica de Suelos, Estudio de Evaluación Geológica Superficial, Anexo al Estudio de Evaluación Geológica Superficial, Análisis de Estabilidad de Talud y Evaluación Hidrológica Superficial, 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 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 06-seis 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.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66260
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/010-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

45



Se aperece al C. Jaime Hinojosa Cantú, en su calidad de propietario, que en caso de incumplir con alguna de las condiciones que le fueron impuestas, se procederá de conformidad como lo establecen las disposiciones legales de la materia, así mismo, se le informa que la presente autorización se encuentra condicionada y surtirá los efectos legales correspondientes, únicamente si presenta ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano 08-ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos que se encuentran conforme al análisis y razonamiento gráfico del proyecto desglosado, revisado y estudiado en el Dictamen Técnico emitido por dicha Secretaría y que obra inserto en el presente dictamen, en el formato oficial, firmados por el C. Ingeniero Civil Armando Cecilio Arriaga Rubio, con cédula profesional número 805756, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de perito responsable del Proyecto y de la Construcción (Obra), así mismo, por el C. Jaime Hinojosa Cantú, en su carácter de propietario del inmueble identificado con el expediente catastral número 29-048-034, sito frente a la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Rincón del Campestre en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Además, los planos en el formato de CD, en AutoCAD editable.

La Licencia de Construcción 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 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:
 - 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;

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/010-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

46





- 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-diez 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.





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. **JAIME HINOJOSA CANTÚ** de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DE 1,049.22 METROS CUADRADOS; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/BARDA DE 173.64 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA EN CONJUNTO DE 3.50 METROS; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE BARDA DE 2.80 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 3.50 METROS**, así como la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN DESTINADO A ALBERCA DE 14.80 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 1.65 METROS**, lo anterior descrito específicamente en la consideración **QUINTA** del presente dictamen respecto del predio ubicado en la calle Lomas del Mirador número 307, entre la calle Lomas del Sol y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Rincón del Campestre, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. Deberán mantener en servicio 06-seis cajones de estacionamiento en el interior del predio.

TERCERO. La Licencia de Construcción 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.

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



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66260
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 6400-4400
www.sanpedro.gob.mx


DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/010-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021


50




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.

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


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


C. VIVIANNE CLARIOND DOMENE.
SECRETARIA
A FAVOR DEL DICTAMEN


C. BRENDA TAFICH LANCKENAU
VOCAL
A FAVOR DEL DICTAMEN

ÚLTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/010-2021/Casa Obra Nueva.





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

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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CODU 2021-2024/010-2021/CASA OBRA NUEVA, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma indicada. 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 Reinoso 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.

Republicano Ayuntamiento se presenta a su consideración, el dictamen número CODU 2021-2024/011-2021/CASA OBRA NUEVA.

**DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/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 16–dieciséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, la solicitud presentada ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el día 26-veintiséis de abril de 2021-dos mil veintiuno por el C. RAÚL FERNANDO GARCÍA DE LA GARZA, relativa a la autorización de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, CONSTRUCCIÓN DE BARRA/MURO DE CONTENCIÓN, CONSTRUCCIÓN MURO DE CONTENCIÓN, CONSTRUCCIÓN DE BARRA así como la ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL, respecto del predio ubicado en la calle Misión de Santo Tomás sin número, entre la calle Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento la Cima tercer sector, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 05-119-001, con una superficie de 793.78 metros cuadrados, misma que integró el expediente administrativo número NCCON 32557-2021; 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 26-veintiséis de abril de 2021-dos mil veintiuno, relativa a la autorización de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, CONSTRUCCIÓN DE BARRA/MURO DE CONTENCIÓN, CONSTRUCCIÓN MURO DE CONTENCIÓN, CONSTRUCCIÓN DE BARRA así como la ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL, respecto del predio ubicado en la calle Misión de Santo Tomás sin número, entre la calle Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento la Cima tercer sector, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 05-119-001, con una superficie de 793.78 metros cuadrados, misma que integró el expediente administrativo número NCCON 32557-2021.

SEGUNDO. Al encontrarse el predio en cuestión en una ZONA DE RIESGO, para la obtención de las licencias solicitadas, 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, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, y que consisten en lo siguiente y fuera ingresada a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano:

1.- Solicitud formal y escrito de fecha 26–veintiséis de abril del año 2021–dos mil veintiuno; en los términos de los artículos 318, fracciones I, primer párrafo, II, III y IV, 340, inciso a), y 342, fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

2.- Plano de localización del lote identificado con el expediente catastral número 05-119-001. 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. RAUL FERNANDO GARCÍA DE LA GARZA, lo acredita mediante la siguiente documental:

- Escritura pública número 9,249–nueve mil doscientos cuarenta y nueve, de fecha 04–cuatro del mes de junio del año 2020–dos mil veinte, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública número 88–ochenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, celebrado entre y por la señora Irma Elisa Rojas Elizondo de Eraña en su calidad de vendedora, y entre y por, el C. RAUL FERNANDO GARCÍA DE LA GARZA, en su carácter de comprador del lote de terreno marcado con el número 1 -uno, de la manzana número 22–veintidós, (manzana catastral 119-ciento diecinueve), en el Tercer Sector del Fraccionamiento La Cima del municipio de Garza García, Nuevo León, con una superficie total de 793.78 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 05-119-001, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte mide 30.00 metros, colindando con el lote número 2-dos, al Sur mide 19.09 metros, colindando con Andador, al Este mide 30.00 metros, colindando con el Lote número 9–nueve (Lotes catastrales números 11–once y 13–trece), al Oeste mide 16.29 metros, con frente a la calle Misión de Santo Tomás, y al Suroeste mide 10.38 metros, más 6.38 metros con frente a la calle Misión de Santo Tomás; por lo anterior, la parte vendedora vende, cede y traspa en propiedad, a favor de la parte compradora, y quien adquiere libre de todo gravamen, y sin reserva ni limitación alguna, el inmueble que ha quedado debidamente descrito e identificado anteriormente,. Misma escritura que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1504, volumen: 140, libro: 61, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha 11–once de noviembre del año 2020–dos mil veinte.





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 por el 318, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León

4.- Copia de la siguiente identificación oficial con firma y fotografía:

- Del C. Raúl Fernando García de la Garza, en su calidad de propietario, consistente en la Credencial para Votar, con clave de elector: GRGRRL76080219H900, número interno: 0379026657266, expedido 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.- Estado de Cuenta expedido por la Dirección de Ingresos adscrita de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y extraído a los 23-veintitrés días del mes de abril del año 2021-dos mil veintiuno, del portal oficial del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativo a la Consulta de Impuesto Predial del predio identificado con el expediente catastral número 05-119-001, ubicado frente a la calle Misión de Santo Tomas L1, M22, en la colonia La Cima, con el que comprueba el C. Raúl Fernando García de la Garza, que materializó el pago de dicha obligación a los 03-tres días del mes de enero del año 2021-dos mil veintiuno, registrándose el pago bajo el recibo número: 020000032184, por el periodo de tiempo comprendido del primer bimestre al sexto bimestre del año 2021-dos mil veintiuno; por lo anterior, el C. Raúl Fernando García de la Garza, comprueba que el expediente catastral en comento no se encuentra con adeudos por éste concepto, y se encuentra al corriente con el pago del Impuesto Predial. 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 05-119-001. 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 oficial de pago por el servicio de suministro de agua y el servicio de drenaje, expedido por "Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.", por el periodo de consumo comprendido de los 13-trece días del mes de enero al día 11-once de febrero 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 02-dos planos topográficos, que cuentan con la firma autógrafa del C. Raúl Fernando García de la Garza, en su calidad de propietario del lote identificado con el expediente catastral número 05-119-001, ubicado frente a la calle Misión de Santo Tomás sin número, entre las calles Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; y que contienen el estudio de pendientes del terreno, del cual se desprende una pendiente natural del suelo máxima descendente del 49.00%, en el sentido de suroeste; de igual forma, presentan ambos planos topográficos la firma autógrafa del C. Arquitecto Daniel Díaz Flores, con cédula profesional número 3280240, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública. Por último, presenta escrito de fecha 23-veintitrés de abril del año 2021-dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Daniel Díaz Flores, con cédula profesional número 3280240, 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 lote sito frente a la calle Misión de Santo Tomás sin número en la colonia La Cima tercer sector del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, marcado con el número de expediente catastral 05-119-001. 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.

9.- Presenta 08-ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos, en el formato oficial, suscritos por el C. Arquitecto Daniel Díaz Flores, con cédula profesional número 3280240, 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) de una edificación por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, así como, la Construcción de Barda/ Muro de Contención, también la Construcción de Muro de Contención, la Construcción de Barda, y la Asignación de Número Oficial, todo referente al predio ubicado frente a la calle Misión de Santo Tomás sin número, entre la calle Misión de Monterrey y el Límite de la calle, del Fraccionamiento La Cima tercer sector en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; de igual forma, dichos planos se encuentran firmados por el C. Raúl Fernando García de la Garza, en su carácter de propietario del inmueble identificado con el expediente catastral número 05-119-001. También, presenta los planos editables en el formato de CD, en AutoCAD editable. 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), y 342, fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

4



10.- Escrito fechado en el mes de enero del año 2021–dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Daniel Díaz Flores, con cédula profesional número 3280240, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el perito responsable del Proyecto y responsable de la Construcción (Obra) por la edificación por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, así como, la Construcción de Barda/ Muro de Contención, también la Construcción de Muro de Contención, la Construcción de Barda, y la Asignación de Número Oficial a realizarse frente a la calle Misión de Santo Tomás sin número, del Fraccionamiento La Cima tercer sector en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 05-119-001. 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 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.- Estudio de Riesgos e Impacto Geológico, fechado en el mes de noviembre del año 2020–dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Geofísico Osvaldo Muñoz Morales, con cédula profesional número 5837367, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, por el C. Maestro en Ciencias con Especialidad en Ingeniería Estructural Emilio González Duque, con cédula profesional número 3838631, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y presentan, escrito fechado también en el mes de noviembre del año 2020–dos mil veinte, en el cual informan ser los peritos responsables del Estudio Geológico, efectuado para la construcción por obra nueva para una casa habitación (vivienda unifamiliar) a ubicarse frente a la calle Misión de Santo Tomás, Lote 001, Manzana 022, identificado con el expediente catastral número 05-119-001, en la colonia La Cima 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.

12.- Estudio de Mecánica de Suelos, fechado en el mes de noviembre del año 2020–dos mil veinte, realizado por el C. Maestro en Ciencias con Especialidad en Ingeniería Estructural, Emilio González Duque, con cédula profesional número 3838631, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y, escrito fechado también en el mes de noviembre del año 2020–dos mil veinte, mediante el cual informa ser el perito responsable del Estudio Geotécnico y Mecánica de Suelos, efectuado para la construcción por obra nueva para una casa habitación (vivienda unifamiliar) a ubicarse frente a la calle Misión de Santo Tomás, Lote 001, Manzana 022, identificado con el expediente catastral número 05-119-001, en la colonia La Cima 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, y por los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

13.- Memoria de Cálculo y Planos Estructurales, fechados en el año 2021–dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Civil Ángel Javier Ramos Cortez, con cédula profesional número 276893, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito mediante el cual informa ser el perito responsable del Cálculo Estructural, siendo la estructura de la construcción a base de losa aligeradas con barblock, y soportadas en muros cargadores, vigas y columnas donde sea requerido, además los muros serán reforzados con castillos con una separación no mayor de cuatro metros, y un cerramiento perimetral de concreto reforzado, todo para la construcción de una casa habitación a ubicarse frente a la calle Misión de Santo Tomás sin número, en la colonia La Cima tercer sector, identificado con el expediente catastral número 05-119-001. 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.

14.- Estudio Hidrológico fechado en el mes de noviembre del año 2020–dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Geofísico Osvaldo Muñoz Morales, con cédula profesional número 5837367, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, por el C. Maestro en Ciencias con Especialidad en Ingeniería Estructural Emilio González Duque, con cédula profesional número 3838631, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y presentan, escrito fechado también en el mes de noviembre del año 2020 -dos mil dos mil veinte, en el cual informan ser los peritos responsables del Estudio Hidrológico, efectuado para la construcción por obra nueva para una casa habitación (vivienda unifamiliar) a ubicarse frente a la calle Misión de Santo Tomás, Lote 001, Manzana 022, identificado con el expediente catastral número 05-119-001, en la colonia La Cima del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracciones 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 de Mitigación de Riesgos fechado en el mes de abril del año 2021–dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Civil Rafael Luna Gutiérrez, con cédula profesional número 3760432, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y, escrito fechado el día 20–veinte del mes de abril del año 2021–dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el perito responsable del Estudio de Prevención de Siniestros y Mitigación de Riesgos, efectuado para el proyecto de construcción de una casa habitación de 04–





cuatro niveles, (Planta Baja, 1º, 2º, y 3º Nivel) a ubicarse frente a la calle Misión de Santo Tomás sin número, Lote 001, Manzana 119, en la colonia La Cima 3tercer sector en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 05-119-001. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracciones II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

16.- Análisis de Estabilidad de Taludes fechado en el mes de abril del año 2021–dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Juan Carlos Martínez Vásquez, con cédula profesional número 8684158, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y, escrito fechado también en el mes de abril del año 2021–dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el perito responsable del Estudio de Estabilidad de Taludes elaborado en el sitio donde se pretende la construcción de una casa habitación de 04–cuatro niveles, a ubicarse frente a la calle Misión de Santo Tomás sin número, Lote 001, Manzana 119, en la colonia La Cima tercer sector, identificado con el expediente catastral número 05-119-001, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracciones 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.

17.- Que en fecha 03–tres días 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 el Acuerdo bajo el oficio número: JAFG/SODU/383/2021, para prevenir y requerir al C. Raúl Fernando García de la Garza en su carácter de propietario del inmueble objeto de la presente solicitud y en fecha 14–catorce del mes de mayo del año 2021–dos mil veintiuno y sus anexos se advierte que adjuntó diversa documentación para revisión interna.

18.- Plano suscrito a los 19–diecinueve días del mes de octubre del año 1976–mil novecientos setenta y seis, por el entonces Director de Urbano y Planificación del Estado de Nuevo León, en el que aprueba la Lotificación del Fraccionamiento Residencial La Cima, así mismo, dicho plano se encuentra sellado en aprobación del Presidente de la entonces Junta Central Catastral adscrita a la Tesorería General del Gobierno del Estado de Nuevo León, quedando registrada en el Acta número F-32, fechada a los 10–diez días del mes de noviembre del año 1976–mil novecientos setenta y seis, y en el que se muestra el cuadro con la Distribución de Áreas siguientes:

	Primer sector	Segundo Sector	Suma Total
Área del Polígono	171,025.20 m2	68,132.45 m2	239,157.65 m2
Área de Manzanas	142,944.50 m2	54,644.54 m2	197,589.04 m2
Área de Calles	28,080.70 m2	13,487.91 m2	43,568.61 m2
Área de Parques	22,459.41 m2	8,998.51 m2	31,457.92 m2
Área Vendible	120,485.09 m2	45,646.03 m2	166,131.12 m2



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

7



Número de Lotes	72	46	118
-----------------	----	----	-----

Sin embargo, cabe hacer mención que la totalidad del lote de terreno marcado con el número 1–uno de la manzana número 22–veintidós, con frente a la calle Misión de Santo Tomás, y superficie de 793.78 metros cuadrados, forma parte del Fraccionamiento denominado Residencial La Cima del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, según se ilustra en el plan que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: 65, volumen: 30, libro: 2, sección: I Fraccionamientos, unidad: Garza García, en fecha: 14–catorce de febrero del año 1976–mil novecientos setenta y seis.

TERCERO. La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano a través de su inspector adscrito, realizó dos inspecciones físicas al predio de referencia, de las que se desprende lo siguiente:

- **“...Fecha Inspección: 28 –veintiocho de abril del año 2021 –dos mil veintiuno.**

Avance de Obra: “Sin empezar. Se localizó en el predio poste de CFE y de Telefonía, ver croquis. El uso actual es Baldío. Se realizó levantamiento de números oficiales, ver croquis. Colindancias pegadas al límite de propiedad, ver croquis. El arroyo de calle del retorno por Misión de Santo Tomás es de 19.50 metros, ancho de banqueteta del lado del predio es de 2.00 metros y del otro lado es de 2.30 metros, arroyo de calle por Misión de Santo Tomás es de 7.95 metros, ancho de banqueteta del lado del predio es de 2.00 metros y del otro lado es de 2.30 metros, ver croquis. Se ingresa al sistema 05 -cinco fotografías y dictamen de inspección.”

- **Fecha Inspección: 28 –veintiocho de septiembre del año 2021 –dos mil veintiuno.**

“Observaciones: Sin empezar los trabajos de construcción. Se localizó 1 poste CFE (en ochavo) en predio, ver croquis. El uso actual es lote baldío. Colindancias pegadas al límite de propiedad a la derecha con derecho de paso y a la izquierda con casa habitación. El arroyo de calle por Misión de Santo Tomás es de 8.00 metros, ancho de banqueteta del lado del predio es de 1.20 metros y del otro lado es de 2.20 metros, arroyo de calle del retorno de Misión de Santo Tomás es de 19.40 metros, ancho de banqueteta de ambos lados del predio es de 1.20 metros, ver croquis anexo. Se ingresa al sistema dictamen de inspección y 4 fotografías.”

CUARTO. El expediente administrativo NCCON 32557-2021, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano, el cual fue votado a FAVOR por Unanimidad de los presentes.

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 16-dieciséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, se turnó por parte de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud de la parte promovente, y en fecha 18-dieciocho de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, fue sometido a votación por la suscrita Comisión, para que una vez realizado lo anterior, se emita el presente dictamen para ser presentado a consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

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

CONSIDERACIONES

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



GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

9



Fecha de ingreso: 26 --veintiséis de abril de 2021 --dos mil veintiuno.
No. de expediente Administrativo: NCCON-32557-2021
No. expediente catastral: 05-119-001
Asunto: **Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, así como, la Construcción de Barda/ Muro de Contención, además la Construcción de Muro de Contención, también la Construcción de Barda, y por último, la Asignación de Número Oficial.**
Ubicación: **Calle Misión de Santo Tomas sin número, entre la calle Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento La Cima 3er. Sector del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.**
Propietario: **RAÚL FERNANDO GARCÍA DE LA GARZA.**
Superficie del predio: **793.78 metros cuadrados.**
Domicilio para oír y recibir notificaciones: **Calle 20 de noviembre número 419 Planta Alta, entre las calles 5 de mayo y 15 de mayo, en la colonia María Luisa, del municipio de Monterrey, Nuevo León.**

II.- COMPETENCIA:

En virtud de que el 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.- DOCUMENTOS:

Por tratarse de un predio ubicado en una **ZONA DE RIESGO**, 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 26 --veintiséis de abril del año 2021 --dos mil veintiuno; en los términos de los artículos 318, fracciones I, primer párrafo, II, III y IV, 340, inciso a), y 342, fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

2.- **Plano de localización del lote** identificado con el expediente catastral número 05-119-001. 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. RAUL FERNANDO GARCÍA DE LA GARZA, lo acredita mediante la siguiente documental:

- **Escritura pública número 9,249 --nueve mil doscientos cuarenta y nueve, de fecha 04 --cuatro del mes de junio del año 2020 --dos mil veinte, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública número 88 --ochenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE, celebrado entre y por la señora Irma Elisa Rojas Elizondo de Eraña en su calidad de vendedora, y entre y por, el C. RAUL FERNANDO GARCÍA DE LA GARZA, en su carácter de comprador del lote de terreno marcado con el número 1 --uno, de la manzana número 22 --veintidós, (manzana catastral 119 --ciento diecinueve), en el Tercer Sector del Fraccionamiento La Cima del municipio de Garza García, Nuevo León, con**



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66260
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8406 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

10



una superficie total de 793.78 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 05-119-001, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte mide 30.00 metros, colindando con el lote número 2 -dos, al Sur mide 19.09 metros, colindando con Andador, al Este mide 30.00 metros, colindando con el Lote número 9 -nueve (Lotes catastrales números 11 -once y 13 -trece), al Oeste mide 16.29 metros, con frente a la calle Misión de Santo Tomás, y al Suroeste mide 10.38 metros, más 6.38 metros con frente a la calle Misión de Santo Tomás; por lo anterior, la parte vendedora vende, cede y traspasa en propiedad, a favor de la parte compradora, y quien adquiere libre de todo gravamen, y sin reserva ni limitación alguna, el inmueble que ha quedado debidamente descrito e identificado anteriormente. Misma escritura que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1504, volumen: 140, libro: 61, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha 11 -once de noviembre del año 2020 -dos mil veinte.

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 por el 318, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León

4.- Copia de la siguiente identificación oficial con firma y fotografía:

- Del C. Raúl Fernando García de la Garza, en su calidad de propietario, consistente en la Credencial para Votar, con clave de elector: GRGRRL76080219H900, número interno: 0379026657266, expedido 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.- Estado de Cuenta expedido por la Dirección de Ingresos adscrita de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y extraído a los 23 -veintitrés días del mes de abril del año 2021 -dos mil veintiuno, del portal oficial del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativo a la **Consulta de Impuesto Predial** del predio identificado con el expediente catastral número 05-119-001, ubicado frente a la calle Misión de Santo Tomás L1, M22, en la colonia La Cima, con el que comprueba el C. Raúl Fernando García de la Garza, que materializó el pago de dicha obligación a los 03 -tres días del mes de enero del año 2021 -dos mil veintiuno, registrándose el pago bajo el recibo número: 020000032184, por el periodo de tiempo comprendido del primer bimestre al sexto bimestre del año 2021 -dos mil veintiuno; por lo anterior, el C. Raúl Fernando García de la Garza, comprueba que el expediente catastral en comento no se encuentra con adeudos por éste concepto, y se encuentra al corriente con el pago del Impuesto Predial. 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 05-119-001. 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 oficial de pago por el servicio de suministro de agua y el servicio de drenaje, expedido por "Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D.", por el periodo de consumo comprendido de los 13 -trece días del mes de enero al día 11 -once de febrero 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 **02 -dos planos topográficos**, que cuentan con la firma autógrafa del C. Raúl Fernando García de la Garza, en su calidad de propietario del lote identificado con el expediente catastral número 05-119-001,





ubicado frente a la calle Misión de Santo Tomás sin número, entre las calles Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; y que contienen el estudio de pendientes del terreno, del cual se desprende una pendiente natural del suelo máxima descendente del 49.00%, en el sentido de suroeste; de igual forma, presentan ambos planos topográficos la firma autógrafa del C. Arquitecto Daniel Díaz Flores, con cédula profesional número 3280240, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública. Por último, presenta escrito de fecha 23 -veintitrés de abril del año 2021 -dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Daniel Díaz Flores, con cédula profesional número 3280240, 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 lote sito frente a la calle Misión de Santo Tomás sin número en la colonia La Cima 3er Sector del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, marcado con el número de expediente catastral 05-119-001. 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.

9.- Presenta **08 -ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos**, en el formato oficial, suscritos por el C. Arquitecto Daniel Díaz Flores, con cédula profesional número 3280240, 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)** de una edificación por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, así como, la Construcción de Barda/ Muro de Contención, también la Construcción de Muro de Contención, la Construcción de Barda, y la Asignación de Número Oficial, todo referente al predio ubicado frente a la calle Misión de Santo Tomás sin número, entre la calle Misión de Monterrey y el Límite de la calle, del Fraccionamiento La Cima 3er. Sector en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; de igual forma, dichos planos se encuentran firmados por el C. Raúl Fernando García de la Garza, en su carácter de propietario del inmueble identificado con el expediente catastral número 05-119-001. También, presenta los planos editables en el formato de CD, en AutoCAD editable. 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), y 342, fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

10.- Escrito fechado en el mes de enero del año 2021 -dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Daniel Díaz Flores, con cédula profesional número 3280240, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Proyecto y responsable de la Construcción (Obra)** por la edificación por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, así como, la Construcción de Barda/ Muro de Contención, también la Construcción de Muro de Contención, la Construcción de Barda, y la Asignación de Número Oficial a realizarse frente a la calle Misión de Santo Tomás sin número, del Fraccionamiento La Cima 3er. Sector en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 05-119-001. 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 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.- **Estudio de Riesgos e Impacto Geológico**, fechado en el mes de noviembre del año 2020 -dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Geofísico Osvaldo Muñoz Morales, con cédula profesional número 5837367, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, por el C. Maestro en Ciencias con Especialidad en Ingeniería Estructural Emilio González Duque, con cédula profesional número 3838631, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y presentan, escrito fechado también en el mes de noviembre del año 2020 -dos mil veinte, en el cual informan ser **los peritos responsables del Estudio Geológico**, efectuado para la construcción por obra nueva para una casa habitación (vivienda unifamiliar) a ubicarse frente a la calle Misión de Santo Tomás, Lote 001, Manzana 022, identificado con el expediente catastral número 05-119-001, en la colonia La Cima 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



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

12



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.

12.- Estudio de Mecánica de Suelos, fechado en el mes de noviembre del año 2020 –dos mil veinte, realizado por el C. Maestro en Ciencias con Especialidad en Ingeniería Estructural, Emilio González Duque, con cédula profesional número 3838631, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y, escrito fechado también en el mes de noviembre del año 2020 -dos mil dos mil veinte, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Estudio Geotécnico y Mecánica de Suelos**, efectuado para la construcción por obra nueva para una casa habitación (vivienda unifamiliar) a ubicarse frente a la calle Misión de Santo Tomás, Lote 001, Manzana 022, identificado con el expediente catastral número 05-119-001, en la colonia La Cima 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, y por los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

13.- Memoria de Cálculo y Planos Estructurales, fechados en el año 2021 –dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Civil Angel Javier Ramos Cortez, con cédula profesional número 276893, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito mediante el cual informa ser el **perito responsable del Cálculo Estructural**, siendo la estructura de la construcción a base de losa aligeradas con barrobloc, y soportadas en muros cargadores, vigas y columnas donde sea requerido, además los muros serán reforzados con castillos con una separación no mayor de cuatro metros, y un cerramiento perimetral de concreto reforzado, todo para la construcción de una casa habitación a ubicarse frente a la calle Misión de Santo Tomás sin número, en la colonia La Cima 3er. Sector, identificado con el expediente catastral número 05-119-001. 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.

14.- Estudio Hidrológico fechado en el mes de noviembre del año 2020 –dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Geofísico Osvaldo Muñoz Morales, con cédula profesional número 5837367, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, por el C. Maestro en Ciencias con Especialidad en Ingeniería Estructural Emilio González Duque, con cédula profesional número 3838631, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y presentan, escrito fechado también en el mes de noviembre del año 2020 -dos mil dos mil veinte, en el cual informan ser los **peritos responsables del Estudio Hidrológico**, efectuado para la construcción por obra nueva para una casa habitación (vivienda unifamiliar) a ubicarse frente a la calle Misión de Santo Tomás, Lote 001, Manzana 022, identificado con el expediente catastral número 05-119-001, en la colonia La Cima del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracciones 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 de Mitigación de Riesgos fechado en el mes de abril del año 2021 –dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Civil Rafael Luna Gutiérrez, con cédula profesional número 3760432, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y, escrito fechado el día 20 –veinte del mes de abril del año 2021 –dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Estudio de Prevención de Siniestros y Mitigación de Riesgos**, efectuado para el proyecto de construcción de una casa habitación de 04 –cuatro niveles, (Planta Baja, 1º, 2º, y 3º Nivel) a ubicarse frente a la calle Misión de Santo Tomás sin número, Lote 001, Manzana 119, en la colonia La Cima 3er. Sector en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 05-119-001. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracciones II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

13



16.- **Análisis de Estabilidad de Taludes** fechado en el mes de abril del año 2021 –dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Juan Carlos Martínez Vásquez, con cédula profesional número 8684158, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y, escrito fechado también en el mes de abril del año 2021 –dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Estudio de Estabilidad de Taludes** elaborado en el sitio donde se pretende la construcción de una casa habitación de 04 –cuatro niveles, a ubicarse frente a la calle Misión de Santo Tomás sin número, Lote 001, Manzana 119, en la colonia La Cima 3er. Sector, identificado con el expediente catastral número 05-119-001, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracciones 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.

17.- Que en fecha 03 –tres días 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 el Acuerdo bajo el oficio número: JAFG/SODU/383/2021, para prevenir y requerir al C. Raúl Fernando García de la Garza en su carácter de propietario del inmueble ubicado frente a la calle Misión de Santo Tomás sin número, en la colonia La Cima 3er. Sector del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 05-119-001, y quien tramita, la Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, así como, la Construcción de Barda/ Muro de Contención, además la Construcción de Muro de Contención, también la Construcción de Barda, y por último, la Asignación de Número Oficial, dentro del número de expediente administrativo número: NCCON-32557/2021, a fin de que presentaran a esta Autoridad, la documentación siguiente:

“1.- Deberá presentar el estudio hidrológico, que incluya estudio de sistemas de infiltración, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318 Fracción I, II, III, IV, artículo 342 fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.

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

Lo anterior, se notificó el día 07 –siete del mes de mayo del año 2021 –dos mil veintiuno, entendiéndose la diligencia con la C. Cecilia Hernández Montiel, quien se ostentó en su carácter de asistente de la persona que se buscaba, comparecieron a fin de desahogar la preventiva formulada, sin embargo, del análisis de dicho escrito de fecha 14 –catorce del mes de mayo del año 2021 –dos mil veintiuno y sus anexos se advierte que adjuntó diversa documentación para revisión interna.

18.- Plano suscrito a los 19 –diecinueve días del mes de octubre del año 1976 –mil novecientos setenta y seis, por el entonces Director de Urbano y Planificación del Estado de Nuevo León, en el que aprueba la Lotificación del Fraccionamiento Residencial La Cima, así mismo, dicho plano se encuentra sellado en aprobación del Presidente de la entonces Junta Central Catastral adscrita a la Tesorería General del Gobierno del Estado de Nuevo León, quedando registrada en el Acta número F-32, fechada a los 10 –diez días del mes de noviembre del año 1976 –mil novecientos setenta y seis, y en el que se muestra el cuadro con la Distribución de Áreas siguientes:

	Primer sector	Segundo Sector	Suma Total
Área del Polígono	171,025.20 m ²	68,132.45 m ²	239,157.65 m ²
Área de Manzanas	142,944.50 m ²	54,644.54 m ²	197,589.04 m ²
Área de Calles	28,080.70 m ²	13,487.91 m ²	43,568.61 m ²



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (61) 6400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

14



Área de Parques	22,459.41 m ²	8,998.51 m ²	31,457.92 m ²
Área Vendible	120,485.09 m ²	45,646.03 m ²	166,131.12 m ²
Número de Lotes	72	46	118

Sin embargo, cabe hacer mención que la totalidad del lote de terreno marcado con el número 1 –uno de la manzana número 22 –veintidós, con frente a la calle Misión de Santo Tomás, y superficie de 793.78 metros cuadrados, forma parte del Fraccionamiento denominado Residencial La Cima del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, según se ilustra en el plan que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: 65, volumen: 30, libro: 2, sección: I Fraccionamientos, unidad: Garza García, en fecha: 14 –catorce de febrero del año 1976 –mil novecientos setenta y seis.

IV.- INSPECCIÓN FÍSICA:



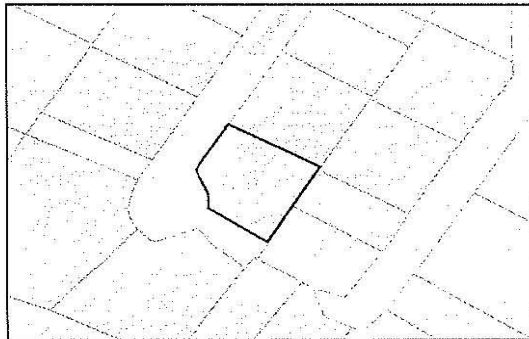
- **Fecha Inspección:** 28 –veintiocho de abril del año 2021 –dos mil veintiuno.

Avance de Obra: “Sin empezar. Se localizó en el predio poste de CFE y de Telefonía, ver croquis. El uso actual es Baldío. Se realizó levantamiento de números oficiales, ver croquis. Colindancias pegadas al límite de propiedad, ver croquis. El arroyo de calle del retorno por Misión de Santo Tomás es de 19.50 metros, ancho de banquetta del lado del predio es de 2.00 metros y del otro lado es de 2.30 metros, arroyo de calle por Misión de Santo Tomás es de 7.95 metros, ancho de banquetta del lado del predio es de 2.00 metros y del otro lado es de 2.30 metros, ver croquis. Se ingresa al sistema 05 –cinco fotografías y dictamen de inspección.”

Fecha Inspección: 28 –veintiocho de septiembre del año 2021 –dos mil veintiuno.

“Observaciones: Sin empezar los trabajos de construcción. Se localizó 1 poste CFE (en ochavo) en predio, ver croquis. El uso actual es lote baldío. Colindancias pegadas al límite de propiedad a la derecha con derecho de paso y a la izquierda con casa habitación. El arroyo de calle por Misión de Santo Tomás es de 8.00 metros, ancho de banquetta del lado del predio es de 1.20 metros y del otro lado es de 2.20 metros, arroyo de calle del retorno de Misión de Santo Tomás es de 19.40 metros, ancho de banquetta de ambos lados del predio es de 1.20 metros, ver croquis anexo. Se ingresa al sistema dictamen de inspección y 4 fotografías.”

V.- ZONIFICACIÓN Y DENSIDAD:



Plano EI de Zonificación Primaria.

Conforme con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, su **Plano EI de Zonificación Primaria**, y según 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 05-119-001, se sitúa por ubicación en un **Área Urbana**.



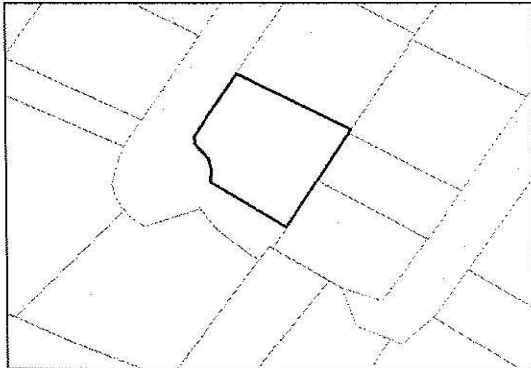
San Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66290
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8406 4409
www.sanpedro.gob.mx

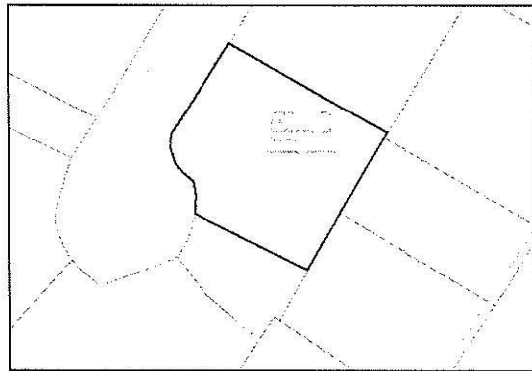
DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

15



Plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo.

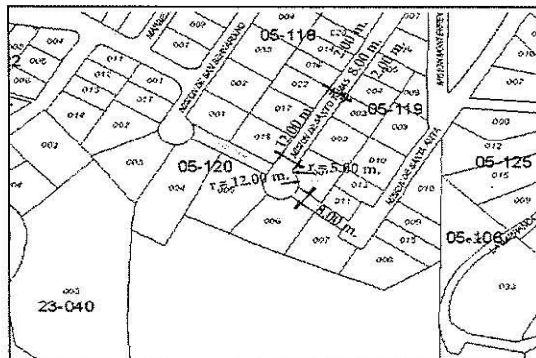
De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, el predio identificado con el expediente catastral número 05-119-001, se ubica en una Zona con uso del suelo Habitacional clasificada como "**Habitacional Unifamiliar I**".



Plano E3 de Densidades Habitacionales y CUS Máximo.

De conformidad con el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la densidad habitacional neta en las áreas urbanas, será la establecida en el Plano E3 de Densidades Habitacionales y CUS Máximo. En el presente caso, el predio con uso habitacional unifamiliar en área urbana, tiene una densidad tipo "H12" que permite una superficie mínima de 600.00 metros cuadrados por lote.

VI.- ALINEAMIENTO VIAL:



"El alineamiento vial para la calle Misión de Santo Tomás es de 12.00 metros con arroyo vial de 8.00 metros y banquetas de 2.00 metros de ancho a ambos lados, debiendo respetar para el retorno de la misma calle un radio de 12.00 metros, además de respetar en su colindancia sur un andador con 8.00 metros de ancho, así como también el predio debe respetar en la unión de la calle Misión de Santo Tomás con el retorno de la misma calle un radio de 5.00 metros. No tiene afectación."

VII.- CONCEPTOS:

El concepto de "Zona de Riesgo", se define por el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos siguientes:



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

16



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

VIII.- ZONA DE RIESGO:

El Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, por ubicación sitúa al inmueble identificado con el expediente catastral número 05-119-001, en una zona con reporte de RIESGO GEOLÓGICO –ALTO por estar en zona de Escenario Geológico.



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 de 11 –once de junio del año 2021 –dos mil veintiuno, bajo el oficio número: CI-AJCV-114/CHU/JUN-2021, detecta que el predio en cuestión presenta RIESGO GEOLÓGICO –ALTO por estar en zona de Escenario Geológico, además, cabe señalar que no presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico.

Cabe señalar que, dentro del Dictamen de Ingerías se señalan los estudios y las medidas de mitigación aplicables, el cual se describe en el apartado X del presente dictamen.

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 Gobierno del Estado de Nuevo León.

Al respecto, en el expediente administrativo en que se actúa consta que mediante los oficios números: JAFG/SODU/545/2021 y JAFG/SODU/755/2021, de fechas respectivamente 22 –veintidós de junio del año 2021 –dos mil veintiuno y 18 –dieciocho de agosto del año 2021 –dos mil veintiuno, se solicitó la opinión a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que refiere el artículo 11,



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (61) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

17



fracción XII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, lo anterior al observarse y confirmarse en los apartados que anteceden, que el inmueble se ubica en una Zona de Riesgo Alto; contestando dicha Secretaría mediante los oficios números : 228/SDU/2021, N.A. IIBB1616124129 y 269/SDU/2021, N.A. IIBB1540124614, suscritos por el Subsecretario de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha respectivamente 27 –veintisiete de julio del año 2021 –dos mil veintiuno y 20 –veinte de agosto del año 2021 –dos mil veintiuno.

IX.- ANÁLISIS DE LO SOLICITADO:

Lo solicitado actualmente consiste en la Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, así como, la Construcción de Barda/ Muro de Contención, además la Construcción de Muro de Contención, también la Construcción de Barda, y por último, la Asignación de Número Oficial en el predio identificado con el expediente catastral número 05-119-001.

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

Ahora bien, como se indicó en el punto que antecede, el predio en comento se sitúa por ubicación según el Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, en una zona con reporte de RIESGO GEOLÓGICO -ALTO por estar en zona de Escenario Geológico.

Por lo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 179, en relación con el ordinal 177, ambos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el interesado presentó los siguientes estudios, en los cuales señalan, además, las medidas de mitigación aplicables:

ESTUDIOS:

- a) Estudio de Riesgos e Impacto Geológico.
- b) Estudio de Mecánica de Suelos.
- c) Memoria de Cálculo.
- d) Estudio Hidrológico.
- e) Análisis de Estabilidad de Taludes.
- f) Estudio de Mitigación de Riesgos.

MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE RIESGOS:

*** GEOLÓGICAS:**

- Es recomendable no dejar ningún corte expuesto o bien, la cara del talud a la intemperie y a los cambios climatológicos debido a que el material tiende a perder sus propiedades como lo son: Cohesión, Angulo de Fricción y peso Volumétrico por lo que es de suma importancia implementar elementos geo sintéticos como muros de contención o concreto lanzado, según las características del proyecto a generar, como una estrategia para la mitigación y prevención de un posible colapso o movimiento del terreno.

*** ANEXO DE CONSTRUCCIÓN:**

- **Se deberá cumplir con las indicaciones del Estudio de Estabilidad de Taludes; en el cual se concluye que el sistema de estabilidad será a base de Pantalla de Pilas de 0.40cm de diámetro separadas 1.50m entre sí, así como recubrimiento de concreto lanzado reforzado con malla electro soldada.**





(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.

Así mismo, se dio vista a la Dirección de Protección Civil Municipal, mediante el oficio número: JAFG/SODU/546/2021, de fecha 22 –veintidós de junio del año 2021 –dos mil veintiuno, para el efecto de que rinda su opinión y en su caso ordene la repetición o elaboración de nuevos estudios, dando contestación al mismo, la referida Dirección de Protección Civil del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante el oficio: DPCM-OF-AR-015/2021, de fecha 09 –nueve de julio del 2021 –dos mil veintiuno, en los términos siguientes:

“El predio en mención se considera de **RIESGO GEOLÓGICO –ALTO**, conforme al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, por lo que tendrá que cumplir con lo indicado por parte del Ing. Civil Emilio González Duque, Ing. Civil Juan Carlos Martínez Vásquez, Ing. Civil Angel Javier Ramos Cortez e Ing. Civil Rafael Luna Gutiérrez con número de cedula profesional 3838631, 8684158, 276893 y 8684158 respectivamente; peritos contratados por la parte interesada para la realización de los estudios Hidrológico, Geológico, Mecánica de Suelos, Estabilidad de Taludes, Estructural y Mitigación de Riesgos del proyecto a realizar; así como, lo manifestado por parte del Coordinador de Ingenierías de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, emitidas en su dictamen; así como, lo manifestado por la Secretaría de Obras Públicas, con el fin de salvaguardar la integridad física de las personas, bienes y entorno.”

En relación con lo establecido por los artículos 177, 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 el Estudio Hidrológico, la Memoria de Cálculo, el Estudio de Mecánica de Suelos, el Estudio de Riesgos e Impacto Geológico, el Análisis de Estabilidad de Taludes, y el Estudio de Mitigación de Riesgos, presentados por el interesado en cumplimiento de lo establecido por los artículos 177, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismos estudios que se encuentran elaborados por ingenieros especialistas de la materia; esto a efecto de que el no cumpla con las medidas de mitigación que correspondan según el riesgo detectado.

X.- DICTAMEN EXPEDIDO 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 el dictamen de Ingenierías con número de oficio: CI-AJCV-114/CHU/JUN-2021, de fecha 11 –once de junio del año 2021 –dos mil veintiuno, de la siguiente manera:

**“DICTAMEN DE INGENIERÍAS
(Completo)**

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

19





ASUNTO.- Revisión de Ingenierías para el Proyecto: Licencia de Construcción de Casa Habitación Unifamiliar (Obra Nueva), Muro de Contención/Barda, y Asignación de Número Oficial (con Expediente Administrativo NCCON-32557/2021); en una superficie de terreno de 793.78m² y con 993.05m² de construcción, con una pendiente máxima del terreno de 49.00%.

UBICACIÓN.- Misión de Santo Tomás s/n Fracc. La Cima 3^{er} Sector; con número de expediente catastral 05-119-001; del municipio de San Pedro Garza García, N. L.

PROPIETARIO(S).- Raúl Fernando García de la Garza.

NIVEL	ÁREA AUTORIZADA	ÁREA MODIFICADA	ÁREA POR DEMOLER	ÁREA POR CONSTRUIR	TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
1 ^{er} NIVEL	0	0	0	163.15 M2	163.15 M2	---
2 ^o NIVEL	0	0	0	441.34 M2	441.34 M2	---
3 ^{er} NIVEL	0	0	0	361.31 M2	361.31 M2	---
4 ^o NIVEL	0	0	0	27.25 M2	27.25 M2	---
TOTAL	0	0	0	993.05 M2	993.05 M2	---

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

ANTECEDENTES:

- El día 27 de Abril del 2021 se recibió el expediente NCCON-32557/2021 (Riesgo Geológico) por medio del oficio No. CGL/CHU/042/2021.
- El día 11 de Junio 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 Emilio González Duque; con número de cédula profesional 3838631 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- Debido a la Topografía que presenta el predio, este cuenta con una red de hidrografía proveniente de las partes más altas en dirección norte aguas abajo, dichos escurrimientos son conducidos por la calle Misión de Santo Tomás para continuar su trayectoria hasta descargar en el Río Santa Catarina.
- Considerando la sección próxima a la vialidad (Calle Misión Santo Tomás), se determinó su capacidad hidráulica, asumiendo que el volumen de captación será a su vez el volumen que podrá desalojar, obteniendo un caudal de 58.070LPS VS un caudal de proyecto de 44.705LPS, con una diferencia de 13.365LPS, descargando aguas abajo sin ocasionar saturaciones ni inundaciones.



DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

20



- Dentro del proyecto se recomienda implementar bajantes pluviales ubicadas en zonas estratégicas de las azoteas, se recomienda que sean con al menos 6" de diámetro y con descarga a nivel de piso terminado.
- El Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León, muestra que el predio en estudio se encuentra alejado de zonas de encharcamiento y puntos de inundación, de igual manera se tiene el registro de un escurrimiento topográficamente más bajo del predio en estudio sobre la calle Santa Anita, la cual es paralela a la calle Misión de Santo Tomás; cabe mencionar que en los alrededores se tienen pendientes que favorecen el desalojo de los escurrimientos.
- Es importante que las áreas internas del proyecto en específico se mantengan por encima de la altura de la calle en la sección que interactúe directamente con el proyecto, lo anterior con el objetivo de que no ingresen los escurrimientos al interior del predio.
- Por otro lado, debido a que el proyecto contara con áreas abiertas se aconseja colocar rejillas de piso al comienzo de las rampas de acceso vehicular o bien ubicarlas de forma estratégica en dichas áreas.

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 Emilio González Duque; con número de cédula profesional 3838631 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- En el área de estudio no se encontraron afloramientos de roca in situ que pudieran determinar la dirección de la estratigrafía y su geometría de discontinuidades de las rocas presentes, lo anterior como base para realizar un análisis cinemático de las rocas, con la finalidad de determinar la calidad del macizo rocoso, tipos de movimientos esperados, así como la solución a posible riesgo por deslizamiento.
- La zona de interés se encuentra en un área con una topografía con un ligero desnivel en la parte frontal del predio, mientras que para la parte trasera cuenta con una pendiente sinuosa, la pendiente promedio es de 38% descendente en dirección Noreste por lo que se tiene un grado bajo – moderado de complejidad en la zona por topografía.
- Se observó el área cubierta por vegetación características de la región que va de pasto de pequeña altura hasta árboles y arbustos; en lo que concierne geológicamente al predio se tiene un material de relleno compuesto por suelo arcilloso color café.
- Es importante mencionar que la ubicación del predio se encuentra en una zona con una topografía irregular especialmente al interior del terreno en la parte trasera, el área de estudio se ubica en una zona de Riesgo Medio en cuanto a la Susceptibilidad de Inestabilidad de Ladera; al momento de generar alguna excavación, el riesgo podría presentarse debido a la descomposición del material generando movimiento de masa, por lo que es importante proteger los taludes a realizar con elementos geosintéticos si fuera necesario generar excavación arriba de los 3.50m.
- La pendiente de la zona favorece la dirección de los escurrimientos hacia el norte, con dirección final hacia el Río Santa Catarina, por lo que es importante presentar atención a las observaciones descritas en el Estudio de Riesgo Hidrológico y analizar las situaciones que pudieran presentarse en temporadas de lluvia intensa.
- Es recomendable no dejar ningún corte expuesto o bien, la cara del talud a la intemperie y a los cambios climatológicos debido a que el material tiende a perder sus propiedades como lo son: Cohesión, Angulo de Fricción y peso Volumétrico por lo que de suma importancia implementar elementos geo sintéticos como muros de contención o concreto lanzado, según las características del proyecto a generar, como una estrategia para la mitigación y prevención de un posible colapso o movimiento del terreno.

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

MECÁNICA DE SUELOS:



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8408 4100
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

21



Estudio realizado por el Ing. Civil Emilio González Duque; con número de cédula profesional 3838631 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- El número de sondeos (en este caso 2 sondeos a una profundidad máxima de 4.0m) 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 1.50m Relleno de escombros con arcilla café verdosa y raíces.
 - De 1.50 a 4.00m Gravas y gravillas empacadas en arcilla amarilla.
 - Sondeo N° 2
 - De 0.00 a 1.00m Relleno de escombros con arcilla café verdosa y raíces.
 - De 1.00 a 2.00m Gravas y gravillas con caliche medio cementado.
 - De 2.00 a 3.00m Gravas y gravillas con lentes de arcilla.
 - De 3.00 a 4.00m Gravas y gravillas con lentes de conglomerado muy aislado.
- 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:
 - Sección longitudinal y transversal de Zapata Continua con nervio de rigidez invertida desplantada a una profundidad mínima de 50cm bajo el espesor de suelo de relleno.
 - Secciones transversales que muestran los tipos de cimentación que pueden ser construidos de acuerdo a las características de los úsuelos que se encuentran y que son las siguientes: Cimentación Continua con concreto ciclópeo reforzado con 3 varillas de 3/8 en toda la longitud, Zapata Aisladas con una profundidad mínima de 50cm bajo el espesor del suelo de relleno.

Zapata Corrida
 $1.5 \text{ Ton/m}^2 \leq c \leq 2.0 \text{ Ton/m}^2$
 $\Phi = 26^\circ; \gamma_s = 1.80 \text{ Ton/m}^3$

B m	0.60	0.80	1.00
Df_m (m)	(ton/m^2))	(ton/m^2))	(ton/m^2))
*	15.00	17.00	17.00
**	19.00	19.00	20.00

Zapata Aisladas
 $1.5 \text{ Ton/m}^2 \leq c \leq 2.0 \text{ Ton/m}^2$
 $\Phi = 26^\circ; \gamma_s = 1.80 \text{ Ton/m}^3$

B m	0.60	0.80	1.00
Df_m (m)	(ton/m^2))	(ton/m^2))	(ton/m^2))
*	20.00	25.00	30.00
**	28.00	30.00	35.00

- Se debe tener precaución y estar prevenidos si después de dar el nivel de desplante y llevar a cabo la compactación, se presenta una lluvia, deberán protegerse los desplante y taludes de cimentación. 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:



DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
 COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

[Firma manuscrita] 22



Estudio realizado por el Ing. Juan Carlos Martínez Vásquez; con número de Cédula Profesional 8684158 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- El predio en estudio se pudo apreciar una topografía casi plana, sin embargo, hacia la parte trasera del predio se puede observar un corte de talud con una altura aproximada de 6.00m, el cual se tiene una vegetación de altura baja a media comprendida por maleza.
- El proyecto consiste en un corte de 5.50m de altura máximo, con un factor de seguridad de 1.21 sin protección mientras que el talud protegido da un factor de seguridad de 1.56.
- Como opción para la estabilizar el talud de corte se propone el uso del siguiente alternativo de solución.
- **PANTALLA DE PILAS.**
 - El diámetro de los pilotes debe ser de 0.40 a una profundidad de 12.0m con una separación de 1.50m Instalando en su interior tubos de inclinómetro para monitorear las deformaciones de la pila, centro, para estabilizar los deslizamientos con una superficie de falla hasta 3.00metros de profundidad, dado bueno resultados.
 - También se deberá colocar concreto lanzado de unos 8cm con una malla electrosoldada de 6x6x10x10 en el talud, esto para reforzarlo
 - La separación entre pilotes y en particular la relación D2/D1 (siendo D2 la separación entre las caras de los pilotes y D1 la separación entre ejes de pilotes), es un parámetro fundamental a la hora de evaluar el flujo de suelo entre dos pilotes contiguos.
 - Longitud de empotramiento: El diseño de filas de pilotes, se comporta como un poste rígido empotrado en el suelo con una. Por lo tanto, la capacidad del pilote está determinada por la profundidad de empotramiento y la capacidad del suelo o roca en ese empotramiento.
- Se recomienda realizar un buen drenaje superficial con el fin de evitar acumulación de fluido dentro de la obra, para evitar sobresaturación de agua y con esto, daños en la estructura interna de la obra.
- Estas actividades deberán de estar supervisadas por una empresa de especialista en geología y geotecnia que le den seguimiento y asesoramiento continuo a la empresa responsable de la ejecución de la obra
- Se recomienda colocar Drenes en los Taludes, esto para evitar presiones del suelo saturado de humedad.
- Los taludes y cortes, en situación de fenómenos hidroclimáticos, son propensos a debilitarse y presentar desprendimientos, por lo que, en el momento de realizarse los tratamientos geotécnicos para la implementación del sistema de retención provisional, se deberán de tomar todas las medidas de seguridad para que los trabajadores y los equipos no sean propensos a sufrir daños de ningún tipo; la posición de la estructura y orientación dentro del predio.

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

ESTRUCTURAL:

Estudio realizado por el Ing. Civil Ángel Javier Ramos Cortez; con número de cédula profesional 276893 (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 $f'c=250\text{kg/cm}^2$; 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 **Cimento Corrido, Zapatas Aisladas unidas con Trabes de Cimentación, y Muros de Contención en "T" y "L" invertida de concreto sólido.** Todo de concreto reforzado con las especificaciones antes mencionadas.

-MC-1: Muro de Contención de concreto sólido y block relleno de concreto hidráulico, con sección geométrica en "T" invertida, con altura de doble pantalla de al menos 4.35m, espesor de muro de 0.25m, ancho de zapata de 2.15m y peralte de 0.35m, arriostrado a losa de entrepiso y firme.

-MC-2: Muro de Contención de concreto sólido y block relleno de concreto hidráulico, con sección geométrica en "T" invertida, con altura de pantalla de al menos 4.35m, espesor de 0.25m, ancho de zapata de 1.95m y peralte de 0.35m.





-MC-3: Muro de Contención de concreto sólido y block relleno de concreto hidráulico, con sección geométrica en "T" invertida, con altura de pantalla variable de 3.30m a 4.55m, espesor de muro de 0.25m, ancho de zapata de 1.95m y peralte de 0.35m, unido a firme de concreto en la parte alta.

-MC-4: Muro de Contención de concreto sólido y block relleno de concreto hidráulico, con sección geométrica en "L", con altura de pantalla variable de 4.50m a 6.60m, espesor de muro de 0.35m, ancho de zapata de 2.75m y peralte de 0.90m.

- La Estructura está compuesta por Muros Cargadores con Castillos y Cerramientos; así como Columnas y Vigas. Todo de concreto reforzado con las especificaciones antes mencionadas.

- Y las Losas están diseñadas en una dirección a base de Retícula Celulada con Nervaduras y Patín de Compresión. Todo de concreto reforzado 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.**

MITIGACIÓN DE RIESGOS:

Estudio realizado por el Ing. Civil Rafael Luna Gutiérrez; con número de cédula profesional 8684158 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

1. El cuerpo de la construcción se aloja en el nivel de 94.35, la estructura está compuesta por cuatro niveles con alturas que van de los 4.50m a los 3.85m.
2. La rampa de construcción que arranca en el 99.70 en la calle Misión de Santo Tomas s/n, Lote 001, Manzana 119, en el Fracc. De la Cima 3er Sector y baja hasta el nivel 94.35 en donde se desplantará la super estructura y en los niveles 87.00 y 94.35 se desplantarán los Muros de Contención.
3. Se recomienda iniciar con la formación de caminos y rampas de acceso hasta la parte alta del predio, continuando con la estabilidad de taludes, mediante pilas (de acuerdo al diseño), terminando el proceso de estabilidad con la formación de las plataformas. El manejo de materiales producto de corte, así como los suministros para la construcción se deberá trabajar por esta zona y el acceso habilitado en la parte frontal.
4. Se deberán utilizar dos excavadoras hidráulicas (pueden ser del tipo CAT 330CL, con alcance de más de 6.00m, iniciando los trabajos por la vialidad, hasta el nivel en el que el depósito temporal de los materiales producto del corte sea seguro hacia la plataforma del nivel 98.00, durante este proceso, se deberá ir avanzando con los trabajos de acarreo, para evitar que se sature el depósito de los materiales.
5. Posteriormente se deberán construir los Muros de Contención desde la parte alta de las terrazas, continuando con los muros laterales, concluyendo con los muros de planta baja, laterales y parte posterior, realizando los rellenos y compactaciones en el trasdós de los mismos.
6. Se procederá a realizar los trabajos de cimentación en las plataformas de las plantas del primer y segundo nivel, de acuerdo al diseño estructural. El punto medular, que podría representar un mayor riesgo en la construcción del proyecto, es la cimentación subterránea y elevada en la parte posterior, ya que es la zona con mayor pendiente o mayor inclinación. Por lo que se deberá contar con todas las medidas de precaución con el uso de maquinaria, equipo como andamiaje y herramienta mayor, colocando una barrera con tapiales en la parte más baja del predio, para retener los probables rodados.
7. Se concluye que para la ejecución de este proyecto solo se presenta el riesgo de rodamiento de materiales producto de las excavaciones y/o del manejo de los materiales propios de la construcción, así como eventualmente el desbarrancamiento de los equipos a utilizar, por lo cual hacemos especial hincapié en revisar minuciosamente las cimentaciones de la construcción, así como de las estructuras provisionales que se puedan contemplar para el desarrollo del proyecto.

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



CONCLUSIONES

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021



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 Hidrometeorológico; sin embargo, **SI está identificado con RIESGO GEOLÓGICO – ALTO por estar en zona de Escenario Geológico. Por lo tanto, se revisó que, en los estudios Geológico, de Mecánica de Suelos, Estabilidad de Taludes, y de Mitigación de Riesgos se consideran tales riesgos, así como se hace mención de las Recomendaciones necesarias para su mitigación. RECOMENDACIONES GEOLÓGICAS (Del Perito Responsable):*

- *Es recomendable no dejar ningún corte expuesto o bien, la cara del talud a la intemperie y a los cambios climatológicos debido a que el material tiende a perder sus propiedades como lo son: Cohesión, Angulo de Fricción y peso Volumétrico por lo que es de suma importancia implementar elementos geo sintéticos como muros de contención o concreto lanzado, según las características del proyecto a generar, como una estrategia para la mitigación y prevención de un posible colapso o movimiento del terreno.*

***ANEXO DE CONSTRUCCIÓN:**

- ***Se deberá cumplir con las indicaciones del Estudio de Estabilidad de Taludes; en el cual se concluye que el sistema de estabilidad será a base de Pantalla de Pilas de 0.40cm de diámetro separadas 1.50m entre sí, así como recubrimiento de concreto lanzado reforzado con malla electrosoldada.***

(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”

XI.- DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO:

DATOS DE CONSTRUCCIÓN

Área por CONSTRUIR 993.05 metros cuadrados.

Barda/ Muro de Contención 41.75 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.

Muro de Contención 47.28 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.

Barda 7.55 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.

Planta ó Nivel	Área por CONSTRUIR	Descripción
Planta 1er. Nivel	163.15 m ²	Cuarto de triques, cuarto de servicio con baño, lavandería, cuarto de blancos, elevador, escaleras interiores, patio de tendido, cuarto de moto, cuarto de juegos.
Planta Baja 2do. Nivel	441.34 m ²	Cochera cubierta para 5 autos, cochera descubierta, cuarto de herramientas, pórtico, recibidor, baño, comedor, sala, elevador, escaleras interiores, cocina, alacena, terraza cubierta, antecomedor, cuarto de máquinas, baño.
Planta Alta 3er. Nivel	361.31 m ²	Recamara principal con baño-vestidor, 2 –dos recamaras secundarias con baño-vestidor, estancia familiar, estudio, escaleras internas y elevador.
Planta Alta 4to. Nivel	27.25 m ²	Cubo de escalera y elevador.
Total:	993.05 m²	Construcción cerrada: 884.25 m², Cochera techada: 108.80 m².

ANÁLISIS DE ÁREA DE CESIÓN MUNICIPAL:

Con relación al expediente administrativo número: NCCON-32557/2021, y a fin de que se analice y determine si el predio objeto del mencionado trámite, ubicado frente a la calle Misión de Santo Tomas sin número, entre la calles Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento La Cima 3er. Sector del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el expediente catastral número 05-119-001, y cuenta con una superficie de 793.78 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, así como, la Construcción de Barda/ Muro de Contención, además la Construcción de Muro de Contención, también la Construcción de Barda, y por último, la Asignación de Número Oficial, en el predio de referencia, propiedad del C. Raúl Fernando García de la Garza.



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021



Al respecto, el C. Raúl Fernando García de la Garza siendo el propietario, del lote de terreno marcado con el número 1 -uno, de la manzana número 22 –veintidós, (manzana catastral 119 -ciento diecinueve), en el Tercer Sector del Fraccionamiento La Cima del municipio de Garza García, Nuevo León, con una superficie total de 793.78 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 05-119-001; presenta los siguientes documentales:

- Plano suscrito a los 19 –diecinueve días del mes de octubre del año 1976 –mil novecientos setenta y seis, por el entonces Director de Urbano y Planificación del Estado de Nuevo León, en el que aprueba la Lotificación del Fraccionamiento Residencial La Cima, así mismo, dicho plano se encuentra sellado en aprobación del Presidente de la entonces Junta Central Catastral adscrita a la Tesorería General del Gobierno del Estado de Nuevo León, quedando registrada en el Acta número F-32, fechada a los 10 –diez días del mes de noviembre del año 1976 –mil novecientos setenta y seis, y en el que se muestra el cuadro con la Distribución de Áreas siguientes:

	Primer sector	Segundo Sector	Suma Total
Área del Polígono	171,025.20 m ²	68,132.45 m ²	239,157.65 m ²
Área de Manzanas	142,944.50 m ²	54,644.54 m ²	197,589.04 m ²
Área de Calles	28,080.70 m ²	13,487.91 m ²	43,568.61 m ²
Área de Parques	22,459.41 m ²	8,998.51 m ²	31,457.92 m ²
Área Vendible	120,485.09 m ²	45,646.03 m ²	166,131.12 m ²
Número de Lotes	72	46	118

Sin embargo, cabe hacer mención que la totalidad del lote de terreno marcado con el número 1 –uno de la manzana número 22 –veintidós, con frente a la calle Misión de Santo Tomás, y superficie de 793.78 metros cuadrados, forma parte del Fraccionamiento denominado Residencial La Cima del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, según se ilustra en el plan que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: 65, volumen: 30, libro: 2, sección: I Fraccionamientos, unidad: Garza García, en fecha: 14 –catorce de febrero del año 1976 –mil novecientos setenta y seis.

- Escritura pública número 9,249 –nueve mil doscientos cuarenta y nueve, de fecha 04 –cuatro del mes de junio del año 2020 –dos mil veinte, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública número 88 –ochenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, celebrado entre y por la señora Irma Elisa Rojas Elizondo de Eraña en su calidad de vendedora, y entre y por, el C. RAUL FERNANDO GARCÍA DE LA GARZA, en su carácter de comprador del lote de terreno marcado con el número 1 -uno, de la manzana número 22 –veintidós, (manzana catastral 119 -ciento diecinueve), en el Tercer Sector del Fraccionamiento La Cima del municipio de Garza García, Nuevo León, con una superficie total de 793.78 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 05-119-001, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte mide 30.00 metros, colindando con el lote número 2 -dos, al Sur mide 19.09 metros, colindando con Andador, al Este mide 30.00 metros, colindando con el Lote número 9 –nueve (Lotes catastrales números 11 –once y 13 –trece), al Oeste mide 16.29 metros, con frente a la calle Misión de Santo Tomás, y al Suroeste mide 10.38 metros, más 6.38 metros con frente a la calle Misión de Santo Tomás; por lo anterior, la parte vendedora vende, cede y traspasa en propiedad, a favor de la parte compradora, y quien adquiere libre de todo gravamen, y sin reserva ni limitación alguna, el inmueble que ha quedado debidamente descrito e identificado anteriormente, Misma escritura que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1504, volumen: 140, libro: 61, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha 11 –once de noviembre del año 2020 –dos mil veinte.

Es decir, dicho inmueble es parte del Fraccionamiento denominado “Residencial La Cima”, según el plano que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

27



el número: 65, volumen: 30, libro: 2, sección: I Fraccionamientos, unidad: Garza García, en fecha: 14 –catorce de febrero del año 1976 –mil novecientos setenta y seis, 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.

ANÁLISIS DEL PREDIO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL 05-119-001, EL CUAL CUENTA CON UNA PENDIENTE NATURAL DE TERRENO MAYOR DEL 45%.

1.- De acuerdo al plano topográfico presentado por el solicitante el cual se encuentra firmado por el C. Arquitecto Daniel Díaz Flores, con cédula profesional número 3280240, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en el cual gráficamente expresa que el predio tiene una pendiente natural del suelo máxima de 49.00% y así mismo, presenta escrito en el cual manifiesta lo siguiente: “El porcentaje de la pendiente natural del suelo del inmueble antes citado se midió dividiendo la altura vertical del total del sentido de las curvas de nivel natural del inmueble, entre la distancia horizontal total de las curvas de nivel, medidas perpendicularmente, multiplicada por cien, y el resultado fue que presenta del punto 1-2 con una distancia 19.09 metros con una pendiente de 49.00 %, 2-3 con una distancia de 30.00 metros con una pendiente de 17.00%, 3-4 con una distancia 30.00 metros con una pendiente de 38.33% y del punto 4-5 con una distancia de 16.29 metros con una pendiente de 12.00 %, en el punto 5-1 con una distancia de 16.76 metros con una pendiente 0.05 %”;por lo tanto se expone que el predio cuenta con una pendiente máxima de 49.00%.

2.- Se expone que el predio cuenta con una pendiente máxima del 49.00%, en el sentido de suroeste, la cual es determinada a través de un levantamiento topográfico del terreno con curvas de nivel a cada metro de elevación y con base en este levantamiento utilizando los programas computacionales especializados que representan y distinguen gráficamente la pendiente natural en el siguiente rango:

Pendiente natural		
Rango	Porcentaje	Grados
4	Mayor de 45%	Mayor de 24.2°

Por lo que el predio resulta con una pendiente natural de terreno mayor del 45%, sin embargo, de acuerdo al oficio número SA/DAJ/655/2014, de fecha 17 -diecisiete de diciembre del año 2014 -dos mil catorce, emitido por el entonces Encargado del Despacho de la Dirección de Asuntos Jurídico de la Secretaría del R. Ayuntamiento, en la cual manifiesta lo siguiente: “... Por los motivos y razones expuestas, se desprende que la autorización de los expedientes sobre inmuebles con pendientes mayores del 45% que cuenten con antecedentes de haber sido autorizados con anterioridad a la vigencia del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, tienen derechos adquiridos. Lo anterior, según lo dispuesto por el segundo párrafo de la fracción X del artículo 151 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo antes señalado, el cual menciona que se exceptuará de esta norma a los fraccionamientos que fueron autorizados antes de la fecha del inicio de la vigencia del presente Reglamento. La limitante que establece el multicitado Reglamento es que solo se podrá urbanizar o construir en el caso anterior, cuando se lleven a cabo obras de mitigación y eliminación de riesgo conforme a estudios técnicos de peritos certificados en las materias correspondientes. Asimismo, se prevé que el propietario o poseedor deberá asumir expresamente la responsabilidad por la correcta realización de las obras de mitigación y eliminación de riesgos. ...”

Y conforme al oficio número: SA-OSYR-203-2015, de fecha 18 –dieciocho de junio del 2015-dos mil quince, suscrito por la entonces Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, en la Junta de Comisión número 119, celebrada el día 18 –dieciocho de junio de 2015 –dos mil quince, en el punto 18 –dieciocho del Orden del Día; en el cual en su Acuerdo Primero señala: “Por los motivos y fundamentos, expuestos, el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ADOPTA una DISPOSICIÓN DE CARÁCTER GENERAL consistente en que, cuando se trate de resolver una solicitud respecto de lotes o predios con pendientes mayores al 45 % y que se encuentra dentro de un fraccionamiento que hubiere obtenido su





factibilidad con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado actualmente en vigor, le resultará INAPLICABLE el texto del artículo 196, fracción I, de la Ley en cuestión, permitiéndose cualquier acción de crecimiento en dichos lotes o predios”.

Por lo anterior, se acredita que el predio identificado con el número de expediente catastral 05-119-001, se encuentra dentro de un Fraccionamiento denominado “Residencial La Cima” previamente autorizado, según lo señalado en el Apartado III número 18, del presente dictamen, así mismo, el C. Raúl Fernando García de la Garza, presenta el Estudio de Mitigación de Riesgos, firmado por el C. Ingeniero Civil Rafael Luna Gutiérrez, con cédula profesional número 3760432, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, indicado en el Apartado X, del presente dictamen, el cual una vez revisado y analizado el estudio antes citado por la Coordinación de Ingenierías adscrita a la Dirección General de Control Urbano resuelve mediante el oficio número: CI-AJCV-114/CHU/JUN-2021, de fecha 11 –once de junio del año 2021 –dos mil veintiuno, lo siguiente:

“MITIGACIÓN DE RIESGOS:

Estudio realizado por el Ing. Civil Rafael Luna Gutiérrez; con número de cédula profesional 8684158 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- 1.- El cuerpo de la construcción se aloja en el nivel de 94.35, la estructura está compuesta por cuatro niveles con alturas que van de los 4.50m a los 3.85m.
- 2.- La rampa de construcción que arranca en el 99.70 en la calle Misión de Santo Tomas s/n, Lote 001, Manzana 119, en el Fracc. De la Cima 3er Sector y baja hasta el nivel 94.35 en donde se desplantará la super estructura y en los niveles 87.00 y 94.35 se desplantarán los Muros de Contención.
- 3.- Se recomienda iniciar con la formación de caminos y rampas de acceso hasta la parte alta del predio, continuando con la estabilidad de taludes, mediante pilas (de acuerdo al diseño), terminando el proceso de estabilidad con la formación de las plataformas. El manejo de materiales producto de corte, así como los suministros para la construcción se deberá trabajar por esta zona y el acceso habilitado en la parte frontal.
- 4.- Se deberán utilizar dos excavadoras hidráulicas (pueden ser del tipo CAT 330CL, con alcance de más de 6.00m, iniciando los trabajos por la vialidad, hasta el nivel en el que el depósito temporal de los materiales producto del corte sea seguro hacia la plataforma del nivel 98.00, durante este proceso, se deberá ir avanzando con los trabajos de acarreo, para evitar que se sature el depósito de los materiales.
- 5.- Posteriormente se deberán construir los Muros de Contención desde la parte alta de las terrazas, continuando con los muros laterales, concluyendo con los muros de planta baja, laterales y parte posterior, realizando los rellenos y compactaciones en el trasdós de los mismos.
- 6.- Se procederá a realizar los trabajos de cimentación en las plataformas de las plantas del primer y segundo nivel, de acuerdo al diseño estructural. El punto medular, que podría representar un mayor riesgo en la construcción del proyecto, es la cimentación subterránea y elevada en la parte posterior; ya que es la zona con mayor pendiente o mayor inclinación. Por lo que se deberá contar con todas las medidas de precaución con el uso de maquinaria, equipo como andamiaje y herramienta mayor; colocando una barrera con tapiales en la parte más baja del predio, para retener los probables rodados.
- 7.- Se concluye que para la ejecución de este proyecto solo se presenta el riesgo de rodamiento de materiales producto de las excavaciones y/o del manejo de los materiales propios de la construcción; así como eventualmente el desbarrancamiento de los equipos a utilizar, por lo cual hacemos especial hincapié en revisar minuciosamente las cimentaciones de la construcción, así como de las estructuras provisionales que se puedan contemplar para el desarrollo del proyecto.

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

XII.- ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN:

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

29





Análisis de lineamientos de construcción para el lote o predio con una superficie de 793.78 metros cuadrados, con frente de 16.29 metros, identificado con el expediente catastral número 05-119-001, ubicado frente a la calle Misión de Santo Tomás sin número, entre la calle Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento La Cima 3er. Sector del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y de acuerdo al Plano Topográfico suscrito por el C. Arquitecto Daniel Díaz Flores, con cédula profesional número 3280240, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, el cual determina una pendiente natural del suelo máxima del 49.00% en el sentido de suroeste:

CONCEPTO	NORMATIVIDAD Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.	PROYECTO	CUMPLE
Altura Máxima	En los lotes o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar que tengan una pendiente natural de más del 30.00%, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 4.50 metros del punto más alto del lote o predio. Adicionalmente, la altura máxima medida en cualquiera de los puntos de desplante de cualquier edificación no podrá exceder una altura de 15.00 metros sobre el nivel de terreno natural, ni sobrepasar una altura superior a los 4.50 metros del punto más alto del lote o predio. Artículo 44, último y penúltimo párrafo.	4.50 metros del punto más alto del lote / 14.50 metros sobre el nivel de terreno natural.	Si
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	70.00% equivalente a 555.64 m ² Artículo 39, fracción III.	58.52% equivalente a 464.55 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,	1.25 veces equivalente a 993.05 m ²	Si
Coefficiente de Absorción y Área Verde (CAAV)	20.00% equivalente a 158.75 m ² Artículo 40, fracción IV.	31.58% equivalente a 250.75 m ²	Si
Retimimiento Mínimo Frontal	1.00 metro o el 5.00% de la longitud del frente del lote o predio, lo que resulte mayor. = 1.00 metro. • Excepción: En las áreas destinadas a cochera. Artículo 47, fracción II, inciso e)	0.00 metros en el área destinada a cochera. 2.20 metros en el resto de la construcción.	Si
Retimimiento Mínimo Lateral Izquierdo	1.50 metros en cada colindancia lateral. • Excepción:	0.00 metros en el área destinada a cochera.	Si



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

[Firma manuscrita] 30



	<p>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.</p> <p>Artículo 47, fracción IV, inciso d), y antepenúltimo párrafo.</p>	2.00 metros en el resto de la construcción.	
Retimimiento Mínimo Lateral Derecho	<p>1.50 metros en cada colindancia lateral.</p> <ul style="list-style-type: none"> Excepción: 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. <p>Artículo 47, fracción IV, inciso d), y antepenúltimo párrafo.</p>	<p>0.00 metros y 0.27 metros en el área destinadas a cochera.</p> <p>1.50 metros en el resto de la construcción.</p>	Si
Retimimiento Mínimo Posterior	<p>4.00 metros.</p> <p>Artículo 47, fracción III, inciso c)</p>	4.00 metros.	Si
Cajones de Estacionamiento	<p>Artículos 104, 105, y 500, Clave 1001 Unifamiliar I.</p> <p>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.</p> <p>Primeros 150.00 m2 = $993.05 - 150.00 \text{ m}^2 = 843.05 = 2 \text{ cajones.}$ Adicionales 150.00 m2 = $843.05 - 108.80 \text{ (Cochera Cubierta)} = 734.25$ $734.25 / 150.00 = 4.89 = \text{equivale a } 5 \text{ cajones.}$</p> <p>Total de cajones requeridos: 2 + 5 = 7 cajones de estacionamiento. Total de cajones máximos requeridos = 6 cajones de estacionamiento.</p>	06 -seis cajones de estacionamiento.	Si
Altura de Barda/ 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.</p> <p>En lotes o predios con pendiente natural de entre el 30% y el 45% sólo se podrán construir muros de contención con un espaciamiento no menor a 4.00 metros, para la conformación de terrazas que sean compatibles con la pendiente natural del terreno; Todo corte de</p>	Barda/ Muro de Contención de 41.75 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.	Si





	<p>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>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.</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. En lotes o predios con pendiente natural de entre el 30% y el 45% sólo se podrán construir muros de contención con un espaciamiento no menor a 4.00 metros, para la conformación de terrazas que sean compatibles con la pendiente natural del terreno; 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>	Muro de Contención de 47.28 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.	Si
Altura de Barda	<p>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.</p>	Barda de 7.55 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.	Si

1.- Altura: En los lotes o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar que tengan una pendiente natural de más del 30.00%, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 4.50 metros del punto más alto del lote o predio, adicionalmente, la altura máxima medida en cualquiera de los puntos de desplante de cualquier edificación no podrá exceder una altura de 15.00 metros sobre el nivel de terreno natural, ni sobrepasar una altura superior a los 4.50 metros del punto más alto del lote o predio; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 44, último y penúltimo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En el proyecto para el predio sito frente a la calle Misión de Santo Tomas sin número, entre la calle Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento, en el



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
 COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021



Fraccionamiento La Cima 3er. Sector, con pendiente máxima de 49.00%, según el Plano Topográfico suscrito por el C. Arquitecto Daniel Díaz Flores, con cédula profesional número 3280240, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, presenta una altura de 4.50 metros del punto más alto del predio y 14.50 metros sobre el nivel de terreno natural, por lo que **CUMPLE**.

2.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): De conformidad con el artículo 39, fracción III, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) máximo para los lotes o predios con uso habitacional, en lotes o predios con superficie mayor de 350.00 metros cuadrados, será del 70.00%, equivalente a 555.64 metros cuadrados. En el proyecto para el predio sito frente a la calle Misión de Santo Tomas sin número, entre la calle Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento en el Fraccionamiento La Cima 3er. Sector, con 793.78 metros cuadrados de superficie, presenta un (COS) de 58.52 %, equivalente a 464.55 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 el proyecto presenta un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.25 veces, equivalente a 993.05 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

4.- Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV): De conformidad con el artículo 40, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los lotes o predios con uso habitacional se debe cumplir con el CAAV mínimo del 20.00 % para lotes o predios con superficie mayor de 350.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados, que equivale a 158.75 metros cuadrados, en el proyecto para el predio sito frente a la calle Misión de Santo Tomas sin número, entre la calle Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento en el Fraccionamiento La Cima 3er. Sector, con 793.78 metros cuadrados de superficie, presenta un (CAAV) de 31.58%, lo que equivale a 250.75 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

5.- Remetimiento Mínimo Frontal: Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales deben respetar el remetimiento mínimo frontal de 1.00 metro o 5.00% 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 de las áreas destinadas a cochera; de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 47, fracción II, inciso e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Para el predio en mención ubicado frente a la calle Misión de Santo Tomas sin número, entre la calle Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento en el Fraccionamiento La Cima 3er. Sector, con frente de 16.29 metros equivale a 1.00 metro, el proyecto presenta 0.00 metros en el área destinada a cochera, mientras que, 2.20 metros en el resto de la construcción, por lo que **CUMPLE**.

6.- Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción IV, inciso d), y antepenúltimo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales deben respetar el remetimiento lateral en lotes o predios con frente mayor a 15.00 metros y hasta 25.00 metros, mínimo de 1.50 metros en cada colindancia latera, con la excepción de que no se exigirá remetimiento lateral en las áreas de cocheras o palapas con altura máxima de 3.50 metros, siempre y cuando se cumpla con el CAAV. En el proyecto para el predio sito frente a la calle Misión de Santo Tomas sin número, entre la calle Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento en el Fraccionamiento La Cima 3er. Sector, con frente de 16.29 metros, presenta 0.00 metros en el área destinada a cochera mientras que, 2.00 metros en el resto de la construcción, de remetimiento lateral izquierdo, por lo que **CUMPLE**.

7.- Remetimiento Mínimo Lateral Derecho: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción IV, inciso d), y antepenúltimo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales deben respetar el remetimiento lateral





en lotes o predios con frente mayor a 15.00 metros y hasta 25.00 metros, mínimo de 1.50 metros en cada colindancia latera, con la excepción de que no se exigirá remetimiento lateral en las áreas de cocheras o palapas con altura máxima de 3.50 metros, siempre y cuando se cumpla con el CAAV. En el proyecto para el predio sito frente a la calle Misión de Santo Tomas sin número, entre la calle Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento en el Fraccionamiento La Cima 3er. Sector, con frente de 16.29 metros, presenta 0.00 metros en el área destinada a cochera mientras que, 2.00 metros en el resto de la construcción, de remetimiento lateral derecho, por lo que CUMPLE.

8.- Remetimiento Mínimo Posterior: Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales deben respetar el remetimiento posterior mínimo de 4.00 metros, en lotes o predios con superficie mayor a 350.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción III, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En el proyecto para el predio sito frente a la calle Misión de Santo Tomas sin número, entre la calle Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento La Cima 3er. Sector, con 793.78 metros cuadrados de superficie, presenta 4.00 metros, por lo que **CUMPLE.**

9.- Cajones de Estacionamiento: Con relación al requerimiento de cajones de estacionamiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 104, 105, y 500, según la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, 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 01 -un cajón adicional por cada 150.00 metros cuadrados de SCB adicionales, hasta un máximo de 06 -seis cajones. En su proyecto presenta 993.05 metros cuadrados de construcción, una vez descontadas las áreas destinadas para estacionamiento techado (108.80 metros cuadrados) y los primeros 150.00 metros cuadrados resultan 734.25 metros cuadrados, por lo que requiere 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de construcción, y adicionalmente para los restantes 734.25 metros cuadrados, requiere 05 -cinco cajones adicionales, por lo tanto, resultan un total de 07 -siete cajones de estacionamiento, teniendo como máximo un requerimiento de hasta 06 -seis cajones. en su proyecto presenta 06 -seis cajones de estacionamiento, por lo que **CUMPLE.**
SCB = Superficie de Construcción Bruta.

10.- Altura de Barda/ Muro de Contención: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 38 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, 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 metros y no podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 metros por encima del nivel de terreno natural. En lotes o predios con pendiente natural de entre el 30% y el 45% sólo se podrán construir muros de contención con un espaciamiento no menor a 4.00 metros, para la conformación de terrazas que sean compatibles con la pendiente natural del terreno; 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", mientras que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Usos de 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 el presente caso, una vez revisado lo anterior el proyecto presenta un total de **41.75 metros lineales de Barda/ Muro de Contención con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros, por lo que CUMPLE.**

11.- Altura de Muro de Contención: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 38 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, 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 metros y no podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 metros por encima del nivel de terreno natural. En lotes o predios con pendiente natural de entre el 30% y el 45% sólo se





podrán construir muros de contención con un espaciamiento no menor a 4.00 metros, para la conformación de terrazas que sean compatibles con la pendiente natural del terreno; 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, una vez revisado lo anterior el proyecto presenta un total de **47.28 metros lineales de Muro de Contención con una altura máxima de 3.50 metros, por lo que CUMPLE.**

12.- Altura de Barda: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Usos de 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 el presente caso, una vez revisado lo anterior el proyecto presenta un total de **7.55 metros lineales de Barda con una altura máxima de 3.50 metros, por lo que CUMPLE.**

13.- Alineamiento Vial: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción I del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que establece a letra lo siguiente "Artículo 47. Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales deben respetar los siguientes lineamientos: I. Alineamiento vial correspondiente al lote o predio de acuerdo a lo establecido en el Plan o bien a la resolución o acuerdo del que resulte". En el presente caso para el predio identificado con el expediente catastral número 05-119-001, el alineamiento vial para la calle Misión de Santo Tomás es de 12.00 metros con arroyo vial de 8.00 metros y banquetas de 2.00 metros de ancho a ambos lados, debiendo respetar un radio de 5.00 metros al término de la calle con la rotonda la cual debe de respetar con un radio de 12.00 metros, además de respetar en su colindancia sur un andador con 8.00 metros de ancho. No tiene afectación.

El C. Raúl Fernando García de la Garza, debe respetar un radio de 5.00 metros al término de la calle con la rotonda, la cual debe de respetar con un radio de 12.00 metros, además debe respetar en su colindancia sur un andador con 8.00 metros de ancho.

XIII.- DICTAMEN:

Una vez analizado el proyecto respectivo, en virtud de que el solicitante justifica mediante los dictámenes respectivos, según se expuso en el Apartado número VIII, IX y X del presente dictamen, la mitigación de los riesgos, y apercibido de que deberá dar estricto cumplimiento a los mismos, y atendiendo a lo que al efecto dispone el artículo 177, tercer párrafo, 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 remetiimientos laterales, remetiimiento frontal y posterior y condicionado a que cumpla con los lineamientos urbanísticos según se indica en el Apartado número XII, así como, con la Zonificación y Densidad indicada en el punto V, ambos del presente dictamen, en los términos de lo indicado por el Dictamen de Ingenierías, con oficio número: CI-AJCV-114/CHU/JUN-2021, de fecha 11 -once de junio del año 2021 -dos mil veintiuno, y con las obligaciones que en adelante se expresan, se dictamina en sentido POSITIVO la solicitud de expedición al C. Raúl Fernando García de la Garza, de la **Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar de 993.05 metros cuadrados**, distribuidos de la siguiente manera: Planta 1er. Nivel de 163.15 metros cuadrados, Planta Baja 2do. Nivel de 441.34 metros cuadrados, Planta Alta 3er. Nivel de 361.31 metros cuadrados y Planta Alta 4to. Nivel de 27.25 metros cuadrados, así mismo, se determina en sentido POSITIVO la expedición de la **Licencia de Construcción de Barda/ Muro de Contención de 41.75 metros lineales con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros**, además, la **Licencia de Construcción de Muro de Contención de 47.28 metros lineales con una altura máxima de 3.50 metros**, también, la **Licencia de Construcción de Barda de 7.55 metros lineales con una altura máxima de 3.50 metros**, y por último, la **Asignación de Número Oficial**, todo, en el inmueble ubicado frente a la calle Misión de Santo Tomás sin número, entre las calles Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento La Cima



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 6406 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021



3er. Sector, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 05-119-001, conforme al siguiente desglose:

Planta ó Nivel	Área por CONSTRUIR
Planta 1er. Nivel	163.15 m2
Planta Baja 2do. Nivel	441.34 m2
Planta Alta 3er. Nivel	361.31 m2
Planta Alta 4to. Nivel	27.25 m2
Total:	993.05 m2

Barda/ Muro de Contención 41.75 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.
Muro de Contención 47.28 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.
Barda 7.55 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.

Así mismo, se apercibe al solicitante que deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- Deberá cumplir con lo señalado en el Dictamen de Ingenierías con oficio número: CI-AJCV-114/CHU/JUN-2021, de fecha 11 –once de junio del año 2021 –dos mil veintiuno, así como, con las medidas de mitigación impuestas en el Estudio Hidrológico, la Memoria de Cálculo, el Estudio de Mecánica de Suelos, el Estudio de Riesgos e Impacto Geológico, el Estudio de Mitigación de Riesgos, y el Análisis de Estabilidad de Taludes, 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 número XI del 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 lo establecido por 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.
- El C. Raúl Fernando García de la Garza, deberá respetar el alineamiento vial señalado en el presente dictamen, el cual consiste en: "El alineamiento vial para la calle Misión de Santo Tomás es de 12.00 metros con arroyo vial de 8.00 metros y banquetas de 2.00 metros de ancho a ambos lados, debiendo respetar para el retorno de la misma calle un radio de 12.00 metros, además de respetar en su colindancia sur un andador con 8.00 metros de ancho, así como también el predio debe respetar en la unión de la calle Misión de Santo Tomás con el retorno de la misma calle un radio de 5.00 metros. No tiene afectación."
- 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.



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

36



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

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

- 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.



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

37



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

- 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 de este 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 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, 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 esta Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, 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, 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** al C. RAÚL FERNANDO GARCÍA DE LA GARZA, 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

Rúbrica

EL C. SECRETARIO DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO

C. JAVIER ALBERTO DE LA FUENTE GARCIA

Rúbrica

EL C. DIRECTOR GENERAL DE CONTROL URBANO

C. CESAR ARTURO TRUJILLO PADILLA"

CUARTA. Como ya se observó, lo solicitado actualmente consiste en la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, CONSTRUCCIÓN DE BARDA/MURO DE CONTENCIÓN, CONSTRUCCIÓN MURO DE CONTENCIÓN, CONSTRUCCIÓN DE BARDA** así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, respecto del predio ubicado en la calle Misión de Santo Tomás sin número, entre la calle Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento la Cima tercer sector, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 05-119-001, con una superficie de 793.78 metros cuadrados, misma que integró el expediente administrativo número **NCCON 32557-2021**.

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 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 oficios con número: JAFG/SODU/545/2021 y JAFG/SODU/755/2021, de fechas respectivamente 22-veintidós de junio del año 2021-dos mil veintiuno y 18-dieciocho de agosto del año 2021-dos mil veintiuno, se solicitó la opinión a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que refiere el artículo 11, fracción XII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, lo anterior al observarse y confirmarse en los apartados que anteceden, que el inmueble se ubica en una Zona de Riesgo Alto; contestando dicha Secretaría mediante los oficios números : 228/SDU/2021, N.A. IIBB1616124129 y 269/SDU/2021, N.A. IIBB1540124614, suscritos por el Subsecretario de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha respectivamente 27-veintisiete de julio del año 2021-dos mil veintiuno y 20-veinte de agosto del año 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 05-119-001, 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 05-119-001, tiene una densidad tipo H12 que permite una superficie mínima de 600.00 metros cuadrados por lote.

Una vez desarrollado lo anterior, se tiene que el desglose de áreas del proyecto que nos ocupa es el siguiente:

Área por CONSTRUIR..... 993.05 metros cuadrados.



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

42



Barda/ Muro de Contención 41.75 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.
 Muro de Contención 47.28 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.
 Barda 7.55 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.

Planta ó Nivel	Área por CONSTRU IR	Descripción
Planta 1er. Nivel	163.15 m2	Cuarto de triques, cuarto de servicio con baño, lavandería, cuarto de blancos, elevador, escaleras interiores, patio de tendido, cuarto de moto, cuarto de juegos.
Planta Baja 2do. Nivel	441.34 m2	Cochera cubierta para 5 autos, cochera descubierta, cuarto de herramientas, pórtico, recibidor, baño, comedor, sala, elevador, escaleras interiores, cocina, alacena, terraza cubierta, antecomedor, cuarto de máquinas, baño.
Planta Alta 3er. Nivel	361.31 m2	Recamara principal con baño-vestidor, 2 –dos recamaras secundarias con baño-vestidor, estancia familiar, estudio, escaleras internas y elevador.
Planta Alta 4to. Nivel	27.25 m2	Cubo de escalera y elevador.
Total:	993.05 m2	Construcción cerrada: 884.25 m2, Cochera techada: 108.80 m2.

En cuanto al análisis de cesión de área municipal, se tiene que dicho inmueble es parte del Fraccionamiento denominado “Residencial La Cima”, según el plano que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: 65, volumen: 30, libro: 2, sección: I Fraccionamientos, unidad: Garza García, en fecha: 14–catorce de febrero del año 1976–mil novecientos setenta y seis, 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, de acuerdo al plano topográfico presentado por el solicitante el cual se encuentra firmado por el C. Arquitecto Daniel Díaz Flores, con cédula profesional número 3280240, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en el cual gráficamente expresa que el predio tiene una pendiente natural del suelo máxima de 49.00% y así mismo, presenta escrito en el cual manifiesta lo siguiente: “El porcentaje de la pendiente natural del suelo del inmueble antes citado se midió dividiendo la altura vertical del total del sentido de las curvas de nivel natural del inmueble, entre la distancia horizontal total de las curvas de nivel, medidas perpendicularmente,



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
 COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

[Firma manuscrita] 43



multiplicada por cien, y el resultado fue que presenta del punto 1-2 con una distancia 19.09 metros con una pendiente de 49.00 %, 2-3 con una distancia de 30.00 metros con una pendiente de 17.00%, 3-4 con una distancia 30.00 metros con una pendiente de 38.33% y del punto 4-5 con una distancia de 16.29 metros con una pendiente de 12.00 %, en el punto 5-1 con una distancia de 16.76 metros con una pendiente 0.05 %"; por lo tanto se expone que el predio cuenta con una pendiente máxima de 49.00%.

Se expone que el predio cuenta con una pendiente máxima del 49.00%, en el sentido de suroeste, la cual es determinada a través de un levantamiento topográfico del terreno con curvas de nivel a cada metro de elevación y con base en este levantamiento utilizando los programas computacionales especializados que representan y distinguen gráficamente la pendiente natural en el siguiente rango:

Pendiente natural		
Rango	Porcentaje	Grados
4	Mayor de 45%	Mayor de 24.2°

Por lo que el predio resulta con una pendiente natural de terreno mayor del 45%, sin embargo, de acuerdo al oficio número SA/DAJ/655/2014, de fecha 17-diecisiete de diciembre del año 2014-dos mil catorce, emitido por el entonces Encargado del Despacho de la Dirección de Asuntos Jurídico de la Secretaría del R. Ayuntamiento, en la cual manifiesta lo siguiente: "... Por los motivos y razones expuestas, se desprende que la autorización de los expedientes sobre inmuebles con pendientes mayores del 45% que cuenten con antecedentes de haber sido autorizados con anterioridad a la vigencia del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, tienen derechos adquiridos. Lo anterior, según lo dispuesto por el segundo párrafo de la fracción X del artículo 151 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo antes señalado, el cual menciona que se exceptuará de esta norma a los fraccionamientos que fueron autorizados antes de la fecha del inicio de la vigencia del presente Reglamento. La limitante que establece el multicitado Reglamento es que solo se podrá urbanizar o construir en el caso anterior, cuando se lleven a cabo obras de mitigación y eliminación de riesgo conforme a estudios técnicos de peritos certificados en las materias correspondientes. Asimismo, se prevé que el propietario o poseedor deberá asumir expresamente la responsabilidad por la correcta realización de las obras de mitigación y eliminación de riesgos. ..."

Y conforme al oficio número: SA-OSYR-203-2015, de fecha 18-dieciocho de junio del 2015-dos mil quince, suscrito por la entonces Comisión de Desarrollo Sustentable del Republicano Ayuntamiento, en la Junta de Comisión número 119, celebrada el día 18-dieciocho de junio de 2015-dos mil quince, en el punto 18-dieciocho del Orden del Día; en el cual en su Acuerdo Primero señala: "Por los motivos y fundamentos, expuestos, el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ADOPTA una DISPOSICIÓN DE CARÁCTER GENERAL consistente en que, cuando se trate de resolver una solicitud respecto de lotes o predios con pendientes mayores al 45 % y que se encuentra dentro de un fraccionamiento que hubiere obtenido su factibilidad con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado actualmente en vigor, le resultará INAPLICABLE el texto del artículo 196, fracción I, de la Ley en cuestión, permitiéndose cualquier acción de crecimiento en dichos lotes o predios".





Por lo anterior, se acredita que el predio identificado con el número de expediente catastral 05-119-001, se encuentra dentro de un Fraccionamiento denominado "Residencial La Cima" previamente autorizado, según lo señalado en el Apartado III número 18, del dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, así mismo, el C. Raúl Fernando García de la Garza, presenta el Estudio de Mitigación de Riesgos, firmado por el C. Ingeniero Civil Rafael Luna Gutiérrez, con cédula profesional número 3760432, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, indicado en el Apartado X, del dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el cual una vez revisado y analizado el estudio antes citado por la Coordinación de Ingenierías adscrita a la Dirección General de Control Urbano resuelve mediante el oficio número: CI-AJCV-114/CHU/JUN-2021, se tuvo lo plasmado en dicho dictamen, el cual obra inserto en el presente instrumento.

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 05-119-001, siendo el siguiente:

1.- Altura: En los lotes o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar que tengan una pendiente natural de más del 30.00%, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 4.50 metros del punto más alto del lote o predio, adicionalmente, la altura máxima medida en cualquiera de los puntos de desplante de cualquier edificación no podrá exceder una altura de 15.00 metros sobre el nivel de terreno natural, ni sobrepasar una altura superior a los 4.50 metros del punto más alto del lote o predio; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 44, último y penúltimo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En el proyecto para el predio sito frente a la calle Misión de Santo Tomas sin número, entre la calle Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento La Cima 3er. Sector, con pendiente máxima de 49.00%, según el Plano Topográfico suscrito por el C. Arquitecto Daniel Díaz Flores, con cédula profesional número 3280240, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, presenta una altura de 4.50 metros del punto más alto del predio y 14.50 metros sobre el nivel de terreno natural, por lo que **CUMPLE**.

2.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): De conformidad con el artículo 39, fracción III, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) máximo para los lotes o predios con uso habitacional, en lotes o predios con superficie mayor de 350.00 metros cuadrados, será del 70.00%, equivalente a 555.64 metros cuadrados. En el proyecto para el predio sito frente a la calle Misión de Santo Tomas sin número, entre la calle Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento en el Fraccionamiento La Cima 3er. Sector, con 793.78 metros cuadrados de superficie, presenta un (COS) de 58.52 %, equivalente a 464.55 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.





3.- **Coefficiente 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 el proyecto presenta un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.25 veces, equivalente a 993.05 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

4.- **Coefficiente de Absorción y Área Verde (CAAV):** De conformidad con el artículo 40, fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los lotes o predios con uso habitacional se debe cumplir con el CAAV mínimo del 20.00 % para lotes o predios con superficie mayor de 350.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados, que equivale a 158.75 metros cuadrados, en el proyecto para el predio sito frente a la calle Misión de Santo Tomas sin número, entre la calle Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento en el Fraccionamiento La Cima tercer sector, con 793.78 metros cuadrados de superficie, presenta un (CAAV) de 31.58%, lo que equivale a 250.75 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

5.- **Remetimiento Mínimo Frontal:** Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales deben respetar el remetimiento mínimo frontal de 1.00 metro o 5.00% 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 de las áreas destinadas a cochera; de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 47, fracción II, inciso e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Para el predio en mención ubicado frente a la calle Misión de Santo Tomas sin número, entre la calle Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento en el Fraccionamiento La Cima tercer sector, con frente de 16.29 metros equivale a 1.00 metro, el proyecto presenta 0.00 metros en el área destinada a cochera, mientras que, 2.20 metros en el resto de la construcción, por lo que **CUMPLE**.

6.- **Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción IV, inciso d), y antepenúltimo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales deben respetar el remetimiento lateral en lotes o predios con frente mayor a 15.00 metros y hasta 25.00 metros, mínimo de 1.50 metros en cada colindancia latera, con la excepción de que no se exigirá remetimiento lateral en las áreas de cocheras o palapas con altura máxima de 3.50 metros, siempre y cuando se cumpla con el CAAV. En el proyecto para el predio sito frente a la calle Misión de Santo Tomas sin número, entre la calle Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento en el Fraccionamiento La Cima tercer sector, con frente de 16.29 metros, presenta 0.00 metros en el área destinada a cochera, mientras que, 2.00 metros en el resto de la construcción, de remetimiento lateral izquierdo, por lo que **CUMPLE**.



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66209
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 6404-4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

46



7.- **Remetimiento Mínimo Lateral Derecho:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción IV, inciso d), y antepenúltimo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales deben respetar el remetimiento lateral en lotes o predios con frente mayor a 15.00 metros y hasta 25.00 metros, mínimo de 1.50 metros en cada colindancia latera, con la excepción de que no se exigirá remetimiento lateral en las áreas de cocheras o palapas con altura máxima de 3.50 metros, siempre y cuando se cumpla con el CAAV. En el proyecto para el predio sito frente a la calle Misión de Santo Tomas sin número, entre la calle Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento en el Fraccionamiento La Cima tercer sector, con frente de 16.29 metros, presenta 0.00 metros en el área destinada a cochera, mientras que, 2.00 metros en el resto de la construcción, de remetimiento lateral derecho, por lo que **CUMPLE**.

8.- **Remetimiento Mínimo Posterior:** Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales deben respetar el remetimiento posterior mínimo de 4.00 metros, en lotes o predios con superficie mayor a 350.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción III, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En el proyecto para el predio sito frente a la calle Misión de Santo Tomas sin número, entre la calle Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento La Cima tercer sector, con 793.78 metros cuadrados de superficie, presenta 4.00 metros, por lo que **CUMPLE**.

9.- **Cajones de Estacionamiento:** Con relación al requerimiento de cajones de estacionamiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 104, 105, y 500, según la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, 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 01-un cajón adicional por cada 150.00 metros cuadrados de SCB adicionales, hasta un máximo de 06-seis cajones. En su proyecto presenta 993.05 metros cuadrados de construcción, una vez descontadas las áreas destinadas para estacionamiento techado (108.80 metros cuadrados) y los primeros 150.00 metros cuadrados resultan 734.25 metros cuadrados, por lo que requiere 02-dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de construcción, y adicionalmente para los restantes 734.25 metros cuadrados, requiere 05-cinco cajones adicionales, por lo tanto, resultan un total de 07-siete cajones de estacionamiento, teniendo como máximo un requerimiento de hasta 06-seis cajones, en su proyecto presenta 06-seis cajones de estacionamiento, por lo que **CUMPLE**.
SCB = Superficie de Construcción Bruta.

10.- **Altura de Barda/ Muro de Contención:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 38 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que establece a letra lo siguiente: "Artículo 38.- *Los muros de contención no deben*



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

47



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. En lotes o predios con pendiente natural de entre el 30% y el 45% sólo se podrán construir muros de contención con un espaciamiento no menor a 4.00 metros, para la conformación de terrazas que sean compatibles con la pendiente natural del terreno; 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”, mientras que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Usos de 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 el presente caso, una vez revisado lo anterior el proyecto presenta un total de 41.75 metros lineales de Barda/ Muro de Contención con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros, por lo que CUMPLE.

11.- Altura de Muro de Contención: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 38 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, 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 metros y no podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 metros por encima del nivel de terreno natural. En lotes o predios con pendiente natural de entre el 30% y el 45% sólo se podrán construir muros de contención con un espaciamiento no menor a 4.00 metros, para la conformación de terrazas que sean compatibles con la pendiente natural del terreno; 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, una vez revisado lo anterior el proyecto presenta un total de 47.28 metros lineales de Muro de Contención con una altura máxima de 3.50 metros, por lo que CUMPLE.

12.- Altura de Barda: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Usos de 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 el presente caso, una vez revisado lo anterior el proyecto presenta un total de 7.55 metros lineales de Barda con una altura máxima de 3.50 metros, por lo que CUMPLE.





13.- Alineamiento Vial: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción I del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que establece a letra lo siguiente “*Artículo 47. Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales deben respetar los siguientes lineamientos: I. Alineamiento vial correspondiente al lote o predio de acuerdo a lo establecido en el Plan o bien a la resolución o acuerdo del que resulte*”. En el presente caso para el predio identificado con el expediente catastral número 05-119-001, el alineamiento vial para la calle Misión de Santo Tomás es de 12.00 metros con arroyo vial de 8.00 metros y banquetas de 2.00 metros de ancho a ambos lados, debiendo respetar un radio de 5.00 metros al término de la calle con la rotonda la cual debe de respetar con un radio de 12.00 metros, además de respetar en su colindancia sur un andador con 8.00 metros de ancho. No tiene afectación.

El C. Raúl Fernando García de la Garza, debe respetar un radio de 5.00 metros al término de la calle con la rotonda, la cual debe de respetar con un radio de 12.00 metros, además debe respetar en su colindancia sur un andador con 8.00 metros de ancho.

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. RAÚL FERNANDO GARCÍA DE LA GARZA, la expedición de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DE 993.05 METROS CUADRADOS, distribuidos de la siguiente manera: Planta 1er. Nivel de 163.15 metros cuadrados, Planta Baja 2do. Nivel de 441.34 metros cuadrados, Planta Alta 3er. Nivel de 361.31 metros cuadrados y Planta Alta 4to. Nivel de 27.25 metros cuadrados; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE BARDA/ MURO DE CONTENCIÓN DE 41.75 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA EN CONJUNTO DE 3.50 METROS; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN DE 47.28 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 3.50 METROS; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE BARDA DE 7.55 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 3.50 METROS así como la ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL, para el predio ubicado en la calle Misión de Santo Tomas sin número, entre las calles Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento La Cima tercer sector, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Así mismo, se apercibe a la solicitante que deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

Deberá cumplir con lo señalado en el Dictamen de Ingenierías con oficio número: CI-AJCV-114/CHU/JUN-2021, de fecha 11-once de junio del año 2021-dos mil veintiuno, así como, con las medidas de mitigación impuestas en el Estudio Hidrológico, la Memoria de Cálculo, el Estudio



49



de Mecánica de Suelos, el Estudio de Riesgos e Impacto Geológico, el Estudio de Mitigación de Riesgos, y el Análisis de Estabilidad de Taludes, 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 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 **06-seis 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 **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 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:
 - 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 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.



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021

53



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.

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. RAÚL FERNANDO GARCÍA DE LA GARZA de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DE 993.05 METROS CUADRADOS; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE BARRA/MURO DE CONTENCIÓN DE 41.75 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA EN CONJUNTO DE 3.50 METROS; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN DE 47.28 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 3.50 METROS; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE BARRA DE 7.55 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA 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 Misión de Santo Tomas sin número, entre las calles Misión de Monterrey y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento La Cima tercer sector, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. Deberán mantener en servicio 06-seis cajones de estacionamiento en el interior del predio.

TERCERO. La Licencia de Construcción 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.


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






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.

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


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


C. VIVIANNE CLARIOND DOMENE.
SECRETARIA
A FAVOR DEL DICTAMEN


C. BRENDA TAFICH LANKENAU
VOCAL
A FAVOR DEL DICTAMEN

ÚLTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva.



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/011-2021/Casa Obra Nueva
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021



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

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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CODU 2021-2024/011-2021/CASA OBRA NUEVA, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma indicada. 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 Reinoso 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 otorga nuevamente el uso de la palabra al Presidente de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

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

Al Republicano Ayuntamiento se presenta a su consideración, el dictamen número CODU 2021-2024/012-2021/RESOLUCIÓN DENUNCIA PÚBLICA.

**DICTAMEN CODU 2021-2024/012-2021/Resolución Denuncia Pública**

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

1

VISTO para resolver en definitiva la denuncia pública promovida por los C.C. Rubén Salinas Torres, Gabriel Zubieta y Landa Ortiz y Héctor Javier Padrón Gambo, respecto del: *“...DICTAMEN EN SENTIDO POSITIVO expedido por parte de esta Secretaría en relación al Cambio de Lineamientos de Construcción (variación de cajón de estacionamiento), Licencia de Construcción de Obra Nueva para casa habitacional unifamiliar, la Construcción de Muro de Contención/Barda y la Construcción de Barda, así como la Asignación de Número Oficial, para el inmueble ubicado en ZONA DE RIESGO en la calle Jazmín sin número, entre la calle Noche Buena y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Colorines 4to. Sector, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León (No. De Expediente Catastral 27-009-025)...”*.

Por lo que una vez analizados el escrito de denuncia, la inspección realizada en el predio y demás constancias que obran en el expediente, y

R E S U L T A N D O

Primero. Admisión. En la Primera Sesión Ordinaria de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, celebrada el 20-veinte de enero del año en curso, se aprobó por unanimidad de votos, el dictamen que contiene la admisión a trámite de la denuncia pública presentada por los C.C. Rubén Salinas Torres, Gabriel Zubieta y Landa Ortiz y Héctor Javier Padrón Gambo.



**San
Pedro
Garza
García**

GOBIERNO MUNICIPAL
DIRECCIÓN GENERAL
DE ASUNTOS
JURÍDICOS

Los Aldama No. 403 Nte.
Centro, C.P. 66200 San
Pedro Garza García, NL
T. +52 (81)8400-4509
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/012-2021/Resolución Denuncia Pública
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021



2

Segundo. Inspección. Una vez admitida la denuncia pública, se ordenó llevar a cabo una visita de inspección para efecto de verificar que se estén cumpliendo los ordenamientos urbanísticos aplicables conforme a los hechos denunciados y en cumplimiento a la suspensión provisional otorgada mediante oficio 26/2021 emitido dentro del incidente de suspensión derivado del juicio de amparo número 1256/2020.

Tercero. Conclusión del trámite. Luego, una vez que fue desahogada la visita de inspección, se dio vista al propietario poseedor o arrendatario del predio ubicado en calle Jazmín sin número, entre la calle Noche Buena y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Colorines 4to. Sector, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para que dentro del término de diez días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la notificación del acuerdo, contestara y ofreciera las pruebas que a su derecho conviniera y formulara alegatos por escrito respecto a lo denunciado y lo asentado en el acta de inspección.

Cuarto. Desahogo de vista. Mediante escrito presentado el tres de junio del año en curso, ante el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, Francisco Sánchez Cavazos, en su carácter de Administrador Único de la empresa Inmobiliaria CIMAMEX, S.A. DE C.V., compareció en tiempo y forma a desahogar la vista mencionada en el párrafo anterior. Por lo tanto, una vez que ya fueron desahogados la totalidad de los trámites necesarios ha llegado el momento oportuno para resolver la denuncia, y

CONSIDERANDO

Primero. Competencia: En primer término, es de precisar que en el artículo 422¹ de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de

¹*Artículo 422. La persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos, condominios cambios de usos del suelo o de uso de edificación, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, a los planes de desarrollo urbano aplicables, tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento*
DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/012-2021/Resolución Denuncia Pública
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021



3

Nuevo León, se advierte que la persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos, condominios, cambios de usos del suelo o de uso de edificación, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, a los planes de desarrollo urbano aplicables, tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente. Derecho que se ejercerá ante las autoridades competentes o sus superiores inmediatos.

El Republicano Ayuntamiento fue quien aprobó el dictamen resuelto en sentido **positivo** expedido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en relación al cambio de Lineamiento de Construcción (variación de cajón de estacionamiento), Licencia de Construcción de Obra Nueva para casa habitacional unifamiliar, la Construcción de Muro de Contención/Barda y la Construcción de Barda, así como la Asignación de Número Oficial, y por ser éste el superior jerárquico de todas las dependencias municipales conforme a lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado; por lo que, debe decirse entonces que el Republicano Ayuntamiento es la autoridad competente para dar trámite la denuncia que nos ocupa.

Una vez precisado lo anterior, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su artículo 483, **último párrafo**, en lo relativo a la denuncia establece lo siguiente:

administrativo correspondiente y se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones u otras medidas o sanciones, que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos, cuando:

- I. Se demuestre un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;*
- II. Causen o puedan causar un daño al Estado o Municipio;*
- III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y*
- IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.*

En caso de que se expidan licencias, permisos o autorizaciones contraviniendo lo anterior, estas serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno y los servidores públicos que las otorgaron incurrirán en responsabilidades y serán sancionados conforme a la legislación en la materia.

Este derecho se ejercerá ante las autoridades competentes o sus superiores inmediatos, quienes oirán previamente a los interesados y en su caso a los afectados y deberán resolver en un término no mayor de 30-treinta días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito."



**San
Pedro
Garza
García**

GOBIERNO MUNICIPAL

DIRECCIÓN GENERAL
DE ASUNTOS
JURÍDICOS

Los Aldama No. 403 Nte.
Centro, C.P. 66200 San
Pedro Garza García, NL
T. +52 (81)8400-4509
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/012-2021/Resolución Denuncia Pública
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021



4

“... Cuando la denuncia se presente respecto de una autorización expedida por el Ayuntamiento, ésta se presentará ante dicha autoridad, en cuyo caso será la Comisión la encargada de desahogar la denuncia conforme al procedimiento anterior hasta la elaboración del dictamen que proponga la resolución de la misma, el cual será puesto a consideración y resolución del Ayuntamiento. La Comisión podrá solicitar el apoyo de la Secretaría para realizar la inspección y demás actos que estime convenientes.”

En ese orden de ideas, como se observa de lo antes transcrito es de concluirse que es competencia de la Comisión desahogar la denuncia, conforme al procedimiento establecido, la elaboración del dictamen que proponga la resolución de la misma, toda vez que las autorizaciones que se están denunciando fueron emitidas por el Republicano Ayuntamiento de este municipio.

Por lo tanto, es el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, la autoridad competente para resolver la denuncia interpuesta por los C.C. Rubén Salinas Torres, Gabriel Zubieta y Landa Ortiz y Héctor Javier Padrón los Gambo.

Segundo. Personalidad: Este apartado se encuentra acreditado toda vez que los C.C. Rubén Salinas Torres, Gabriel Zubieta y Landa Ortiz y Héctor Javier Padrón los Gambo, acuden por sus propios derechos.

Tercero. Fondo del asunto. Ahora bien, la denuncia pública que nos ocupa se promueve en virtud de que –a criterio de las denunciantes- *revisten de NULIDAD las licencias Cambio de Lineamientos de Construcción (variación de cajón de estacionamiento), Licencia de Construcción de Obra Nueva para casa habitacional unifamiliar, la Construcción de Muro de Contención/Barda y la Construcción de Barda, así como la Asignación de Número Oficial, otorgadas por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de este Municipio, pues el dictamen donde se aprueba en sentido positivo para otorgar la Licencia no cumple con las disposiciones de la materia.*

Así, se tiene que los denunciantes reclaman básicamente lo siguiente:

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/012-2021/Resolución Denuncia Pública
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021



**San
Pedro
Garza
García**

GOBIERNO MUNICIPAL
DIRECCIÓN GENERAL
DE ASUNTOS
JURÍDICOS

Los Aldama No. 403 Nte.
Centro, C.P. 66200 San
Pedro Garza García, NL
T. +52 (81)8400-4509
sanpedro.gob.mx



5

- Que el dictamen resuelto en sentido **positivo** expedido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es a todas luces contrario a derecho al **no** cumplir con las disposiciones contenidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Que cuando se traten de inmuebles en Zona de Riesgo, la Autoridad Municipal tiene que solicitar forzosamente la opinión de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Que a pesar de incluir en un apartado que efectivamente se solicitó la opinión de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León mediante oficio JAFG/SODU/1860/2019, del Dictamen Técnico **no se desprende la contestación por parte de ella** generando una **INCERTIDUMBRE** y **PERJUICIO**.
- Que no se cuenta con la seguridad de que lo que se pretende realizar en dicho inmueble no llegue a generar un perjuicio hacia sus propiedades y la integridad de todos los que habitan alrededor del predio y, por lo tanto, al haberse autorizado contrario al artículo 11 de la Ley antes mencionada, dichas autorizaciones expedidas dentro del Expediente Administrativo NCCON-31192-2019 son **NULAS DE PLENO DERECHO** atendiendo a lo establecido en el artículo 98 de dicha Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
- Que el dictamen técnico aprobado es contrario a derecho, pues este no cumple con todos los requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León al ser un predio ubicado en una **ZONA DE RIESGO ALTO**, pues la opinión de la Secretaría del Estado no obra en el expediente, ni dentro del propio Dictamen Técnico, que fue la base de la expedición de las licencias.

Por otro lado, Francisco Sánchez Cavazos, en su carácter de Administrador Único de la empresa Inmobiliaria CIMAMEX, S.A. DE C.V., en su escrito de desahogo de vista precisó:



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

DIRECCIÓN GENERAL
DE ASUNTOS
JURÍDICOS

Los Aldama No. 403 Nte.
Centro, C.P. 66200 San
Pedro Garza García, NL
T. +52 (81)8400-4509
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/012-2021/Resolución Denuncia Pública
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021



6

- *Que existe por parte de los “denunciantes” una deliberada, incorrecta y dolosa interpretación de los Artículos 422 y 423 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.*
- *Que es totalmente inaplicable, improcedente antijurídico y doloso, el supuesto Dictamen Técnico que señalan en su relación de hechos, pues el mismo como más adelante se acredita, resultó ser elaborado por un profesionista que carece de los estudios técnicos científicos.*
- *Que en el expediente administrativo en que se actúa consta que mediante oficio número JAFG/SODU/1860/2019, de fecha 21 veintiuno de octubre del 2019-dos mil diecinueve, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que refiere el artículo 11, fracción XII de la Ley de Asentamientos Urbanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.*
- *Que del oficio citado también se desprende que el señor Rubén Salinas Torres, no es vecino de la calle Jazmín por lo que la obra que desarrolla mi representada no le depara ninguna afectación de carácter jurídico o patrimonial y por el contrario si acredita el dolo y mala fe con el que están actuando los supuestos vecinos.*
- *Que para promover una denuncia como la que nos ocupa la propia ley entre otras cosas solicita que el “vecino” acompañe copia de su identificación oficial este lo exige así la ley para tener el indicio de que el presentante supuestamente sea vecino del lugar, lo anterior tiene el efecto jurídico de acreditar un interés legítimo, pero no acredita un interés jurídico, que es indispensable para formular este tipo de denuncias.*
- *Que los supuestos vecinos carecen de interés jurídico, pues lo dispuesto en el artículo 423 Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, además de obligar al presentante a presentar una identificación que en la fracción VI, lo obliga a presentar la documentación que lo acredite como propietario de los predios colindantes, algo que en la especie no ocurre.*

Ahora bien, una vez expuestos –a manera de resumen- los argumentos hechos valer por las partes dentro del presente asunto, se procederá al estudio de los mismos.



**San
Pedro
Garza
García**

GOBIERNO MUNICIPAL

DIRECCIÓN GENERAL
DE ASUNTOS
JURÍDICOS

Los Aldama No. 403 Nte.
Centro, C.P. 66200 San
Pedro Garza García, NL
T. +52 (81)8400-4509
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/012-2021/Resolución Denuncia Pública
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021



7

En primer término, es necesario establecer que en los artículos 422² y 423³ de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se advierte que, a fin de que sea desahogado el procedimiento administrativo correspondiente previsto en el numeral 422, se deberá cumplir con las exigencias que establece el artículo 423 citado.

Por lo que, si en el caso concreto se tienen que el C. Rubén Salinas Torres al presentar su denuncia, anexó a la misma recibo de pago de prestación de servicios de la empresa Naturgy México, S.A. de C.V., del cual se observa como domicilio el ubicado en: **Jazmín número 251, Los Colorines, San Pedro Garza García, Nuevo León** y en su credencial de elector se aprecia el domicilio ubicado en: **Río Missouri 424 Ote, Colonia del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León**; advirtiéndose que son domicilios distintos, y que las documentales privadas por sí solas no tienen valor probatorio alguno para acreditar su pretensión, pues para ello, debe ser adminiculada con otras pruebas que demuestren que –en este caso- el denunciante es vecino o residente en el domicilio de Jazmín número 251, Colonia Colorines en San Pedro Garza García, Nuevo León (recibo de pago

²**ARTÍCULO 422.** La persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, fraccionamientos, conjuntos, condominios cambios de usos del suelo o de uso de edificación, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, a los planes de desarrollo urbano aplicables, tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se lleven a cabo las suspensiones, demoliciones o modificaciones u otras medidas o sanciones, que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos, cuando:

- I. Se demuestre un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;
- II. Causen o puedan causar un daño al Estado o Municipio;
- III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y
- IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.

En caso de que se expidan licencias, permisos o autorizaciones contraviniendo lo anterior, estas serán nulas y no producirán efecto jurídico alguno y los servidores públicos que las otorgaron incurrirán en responsabilidad y serán sancionados conforme a la legislación en la materia.

Este derecho se ejercerá ante las autoridades competentes o sus superiores inmediatos, quienes oirán previamente a los interesados y en su caso a los afectados y deberán resolver en un término no mayor de 30-treinta días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito."

³**Artículo 423.** Para el ejercicio de la denuncia pública contemplada en el artículo anterior, bastará un escrito en el cual la persona que la promueva deberá señalar:

- I. Nombre, domicilio y copia simple de una identificación oficial del denunciante;
- II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio afectado o, en su caso, los datos necesarios para su localización e identificación;
- III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble de que se trate;
- IV. La relación de los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas y legales que se considere estén siendo violadas;
- V. En su caso, podrá solicitarse la suspensión del acto denunciado, debiendo garantizar mediante fianza a favor de la autoridad municipal, expedida por una institución autorizada para ello, los daños o perjuicios que eventualmente pudiera causar, en caso de que resultara improcedente la denuncia; y
- VI. Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado del predio en el que se estén llevando a cabo los actos de que se trate."

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/012-2021/Resolución Denuncia Pública
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021



**San
Pedro
Garza
García**

GOBIERNO MUNICIPAL

DIRECCIÓN GENERAL
DE ASUNTOS
JURÍDICOS

Los Aldama No. 403 Nte.
Centro, C.P. 66200 San
Pedro Garza García, NL
T. +52 (81)8400-4509
sanpedro.gob.mx



8

citado). En consecuencia, el C. Rubén Salinas Torres, no cumple con la fracción VI, del numeral 423 citado con antelación, pues no demuestra ser vecino o residente del predio en el que se presupone se realizan los actos o acciones urbanas que dicen infringir la normatividad aplicable a la materia, por lo tanto, resulta infundada la denuncia presentada, por lo que respecta al C. Rubén Salinas Torres.

Ahora bien, por lo que respecta a los argumentos hechos valer por los C.C. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz y Héctor Javier Padrón Gamboa, partes denunciantes, se aprecia que sus conceptos de inconformidad van encaminados a señalar que: *las autorizaciones expedidas dentro del Expediente Administrativo NCCON-31192-2019 son NULAS DE PLENO DERECHO; que no cumplen con lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos; al no solicitar la opinión de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 11, fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; argumentos que carecen de sustento legal alguno, pues por una parte, si bien es cierto, como lo señalan los propios denunciantes el predio se ubica en una Zona de Riesgo Alto, como lo marca la propia Secretaría, por lo que, en el presente caso, no está a discusión la zona en la que se encuentra, tan es así, que del dictamen aprobado por el R. Ayuntamiento se advierte que se solicitó la opinión de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León⁴, por tratarse de un inmueble ubicado en una Zona de Riesgo Alto; sin embargo, también es cierto, que el dictamen técnico se emitió conforme a derecho, pues cumple con los requisitos establecidos en la Ley, (Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León) específicamente la opinión que le fue solicitada a la Secretaría, la cual obra en el expediente administrativo NCCON-31192-2019, contrario a lo aludido por los denunciantes al alegar que “... pues la opinión de la Secretaría del Estado no obra en el expediente ...”; por lo tanto, resulta infundado lo alegado por los denunciantes al no lograr acreditar sus aseveraciones.*



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

DIRECCIÓN GENERAL
DE ASUNTOS
JURÍDICOS

Los Aldama No. 403 Nte.
Centro, C.P. 66200 San
Pedro Garza García, NL
T. +52 (81)8400-4509
sanpedro.gob.mx

⁴ 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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/012-2021/Resolución Denuncia Pública
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021



9

Así también, es de precisar que en el caso particular que nos ocupa, las autorizaciones expedidas obran dentro del Expediente Administrativo NCCON-31192-2019, mismas con las que cuenta el predio ubicado en la calle Jazmín sin número, entre la calle Noche Buena y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Colorines 4to. Sector, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Por ello, los C.C. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz y Héctor Javier Padrón Gamboa, deben acreditar ser vecinos de la calle Jazmín sin número, entre la calle Noche Buena y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento Colorines 4to. Sector, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y sin embargo, **únicamente acompañaron al escrito de denuncia copia simple de la credencial para votar con número de folio 0000008885455 y con la clave de elector PDGMHC77082219H500, respectivamente.**

A mayor abundamiento, cabe señalar que resulta importante analizar el contenido del artículo 3^s, en relación con el 423, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; estableciendo el primero de los numerales citados, que, se entiende por “vecino” aquél residente del área que **resulte afectado por una acción urbana o un acto derivado de esta Ley**, quien tendrá **interés jurídico** para exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes o bien para **intentar los medios de defensa que contemplan los ordenamientos jurídicos aplicables**. Por lo tanto, para ser considerado vecino, el citado artículo 3 de la legislación urbanística en comento, establece dos requisitos, a saber: a) ser residente y b) que el vecino se vea afectado por alguna acción urbana. En tal virtud, es necesario



San Pedro Garza García

GOBIERNO MUNICIPAL
DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS

Los Aldama No. 403 Nte.
Centro, C.P. 66200 San Pedro Garza García, NL
T. +52 (81)8400-4509
sanpedro.gob.mx

5^o ARTÍCULO 3.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

...
LXXXI. Vecino: el residente del área que resulte afectado por una acción urbana o un acto derivado de esta Ley, quien tendrá interés jurídico legítimo para exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes o bien para intentar los medios de defensa que contemplan los ordenamientos jurídicos aplicables;
...⁷

...
DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/012-2021/Resolución Denuncia Pública
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021



dilucidar si los denunciantes acreditan tales aspectos, y determinar si cuenta con el interés jurídico para promover la denuncia pública que nos ocupa.

10

Ahora bien, en lo que respecta al mencionado numeral 423, en su fracción VI, precisa que debe el denunciante en su escrito tiene que allegar los documentos que lo acrediten ser vecino o residente afectado del predio en el que se estén llevando a cabo los actos de que se trate.

En consecuencia, es dable concluir que fue voluntad del legislador otorgar el interés jurídico al vecino, para optar, como ya se dijo, por interponer las medidas de seguridad ante las autoridades administrativas competentes o acudir directamente a interponer los medios de defensa, reconociéndole un derecho subjetivo, facultándolo para acudir ante la autoridad administrativa a imponerse de la acción urbana que les afecta.

Por lo tanto, si los denunciantes no acreditaron con documental idónea alguna, la afectación sufrida a su patrimonio, pues les correspondía acreditar su dicho respecto de ser vecinos y ser afectados, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 223, del Código de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria, y el citado artículo 423, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, resultan infundadas sus argumentaciones; máxime que únicamente se limitaron a señalar que *revisten de NULIDAD las licencias Cambio de Lineamientos de Construcción (variación de cajón de estacionamiento), Licencia de Construcción de Obra Nueva para casa habitacional unifamiliar, la Construcción de Muro de Contención/Barda y la Construcción de Barda, así como la Asignación de Número Oficial, otorgadas por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de este Municipio, pues el dictamen donde se aprueba en sentido positivo para otorgar la Licencia no cumple con las disposiciones de la materia; argumentaciones las anteriores que resultan insuficientes para lograr su pretensión, dado que son simples manifestaciones sin sustento legal alguno.*



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL
DIRECCIÓN GENERAL
DE ASUNTOS
JURÍDICOS

Los Aldama No. 403 Nte.
Centro, C.P. 66200 San
Pedro Garza García, NL
T. +52 (81)8400-4509
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/012-2021/Resolución Denuncia Pública
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021



11

Con todo lo anterior, se llega a la conclusión de que los denunciados no acreditaron los presupuestos básicos de residencia y afectación que exigen los artículos 3 y 423, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para reconocerle el carácter de vecino. De ahí que se considere que los C.C. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz y Héctor Javier Padrón Gamboa, no acreditaron su interés jurídico para promover la denuncia que ahora se resuelve, es decir, no acreditaron la existencia de un derecho legítimamente tutelado y que éste le fuera transgredido. Como apoyo se cita la siguiente jurisprudencia:

“INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO. SU CONCEPTO. De acuerdo con el artículo 4o. de la Ley de Amparo, el ejercicio de la acción constitucional está reservado únicamente a quien resiente un perjuicio con motivo de un acto de autoridad o por la ley. Por lo tanto, la noción de perjuicio, para que proceda la acción de amparo presupone la existencia de un derecho legítimamente tutelado, que cuando se transgrede por la actuación de una autoridad, faculta a su titular para acudir ante el órgano jurisdiccional demandando el cese de esa violación. Ese derecho protegido por el ordenamiento legal objetivo es lo que constituye el interés jurídico, que la Ley de Amparo toma en cuenta, para la procedencia del juicio de garantías.”⁶

Por lo anteriormente expuesto y fundado es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO: Es improcedente la denuncia pública promovida por los C.C. Rubén Salinas Torres, Gabriel Zubieta y Landa Ortiz y Héctor Javier Padrón Gambo, ello por los motivos y fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO: Notifíquese personalmente a los C.C. Rubén Salinas Torres, Gabriel Zubieta y Landa Ortiz y Héctor Javier Padrón Gambo, en el domicilio señalado para el efecto de oír y recibir notificaciones. Por lo que, se instruye a la Dirección General de Asuntos Jurídicos del Republicano Ayuntamiento de este Municipio, para que a través de su personal realice dicha notificación,



**San
Pedro
Garza
García**

GOBIERNO MUNICIPAL
DIRECCIÓN GENERAL
DE ASUNTOS
JURÍDICOS

Los Aldama No. 403 Nte.
Centro, C.P. 66200 San
Pedro Garza García, NL
T. +52 (81)8400-4509
sanpedro.gob.mx

⁶Registro No. 220965. Localización: Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. VIII, Diciembre de 1991. Página: 117. Tesis: VI. 3o. J/26. Jurisprudencia. Materia(s): Común.
DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/012-2021/Resolución Denuncia Pública
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021



autorizando para tales efectos indistintamente a los ciudadanos José Luis Armendáriz López y Rolando Paulín García, adscritos a esa Dirección.

12

TERCERO: Gírese las instrucciones al Presidente Municipal y al C. Secretario del R. Ayuntamiento para el exacto cumplimiento de la presente resolución.

CUARTO: Previo los trámites administrativos correspondientes archívese el presente asunto como total y definitivamente concluido.

C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR VALDEZ
PRESIDENTE

C. VIVIANNE CLARIOND DOMENE
SECRETARIO

C. BRENDA TAFICH LANKENAU
VOCAL



**San
Pedro
Garza
García**

GOBIERNO MUNICIPAL

DIRECCIÓN GENERAL GMR/CJLG/ABLE
DE ASUNTOS
JURÍDICOS

Los Aldama No. 403 Nte.
Centro, C.P. 66200 San
Pedro Garza García, NL
T. +52 (81)8400-4509
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/012-2021/Resolución Denuncia Pública
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE 2021



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

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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CODU 2021-2024/012-2021/RESOLUCIÓN DENUNCIA PÚBLICA, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma indicada. 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 Reinoso 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 nuevamente la palabra al Regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, Presidente de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

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

Al Republicano Ayuntamiento, se presenta a su consideración, el dictamen número CODU 2021-2024/013-2021/CONSTRUCCIÓN MULTIFAMILIAR.

**1**
DICTÁMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar**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 16-dieciséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, la solicitud presentada ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el día 17-diecisiete de mayo de 2021-dos mil veintiuno por la persona moral denominada **BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, relativa a la autorización de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA, LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE 06-SEIS MUROS DE CONTENCIÓN Y ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, respecto del predio ubicado en la calle Uxmal sin número, colindando al poniente del predio con un derecho de paso, en la Colonia Valle de San Ángel Sector Mexicano, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 16-041-001, con una superficie de 813.86 metros cuadrados, misma que integró el expediente administrativo número **NCM 32623-2021**; por lo que se emite el presente Dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se mencionan a continuación.

ANTECEDENTES

PRIMERO. La parte promovente presentó solicitud ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano el día 17-diecisiete de mayo de 2021-dos mil veintiuno, relativa a la autorización de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA, LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE 06-SEIS MUROS DE CONTENCIÓN Y ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, respecto del predio ubicado en la calle Uxmal sin número, colindando al poniente del predio con un derecho de paso, en la Colonia Valle de San Ángel Sector Mexicano, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 16-041-001, con una superficie de 813.86 metros cuadrados, misma que integró el expediente administrativo número **NCM 32623-2021**.



Juárez y Libertad
Centro. C. P. 66290
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 5400 4400
www.sanpedro.gob.mx

[Firma]
1
DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.



SEGUNDO. Al encontrarse el predio en cuestión en una zona de montaña, para la obtención de la licencia solicitada, el peticionario presenta la documentación requerida; misma documentación que fuera ingresada a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano:

2

1. Solicitud formal y por escrito, recibido en fecha 17-dicisiete de mayo del 2021-dos mil veintiuno; Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 318, fracciones II, III y IV, 340, inciso a), 342, fracción I, inciso a), 368, inciso a) y fracción II, y 387, inciso a) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
2. Plano de localización en la cual se identifica la ubicación del lote identificado con el expediente catastral número 16-041-001; Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 311, inciso d) y 325, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y el artículo 318, fracción I, inciso a) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
3. el interés jurídico que le asiste a la institución de crédito denominada BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANGERIO GRUPO FINANCIERO, en su carácter de propietario, lo acredita mediante los siguientes documentales:
 - Copia simple de la escritura pública número 23,644-veintitres mil seiscientos cuarenta y cuatro, de fecha 22-veintidos de julio del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Notario Público número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la protocolización del CONVENIO DE APORTACIÓN DE BIEN INMUEBLE AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO NUMERO 851-02000, en el que se designa como la Fiduciaria al BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO; respecto del lote de terreno marcado con el número 1-uno, de la manzana número 41-cuarenta y uno, del Fraccionamiento Valle de San Ángel, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con superficie de 813.86 metros cuadrados; La anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1258, volumen 140, libro 51, sección Propiedad, unidad Garza García, de fecha 08-ocho de octubre de 2020-dos mil veinte.
4. La personalidad de la institución de crédito denominada BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.

2





GRUPO FINANCIERO, y del C. LUIS ALFONSO PÉREZ BARRAZA, la acredita mediante los siguientes documentales:

- Copia certificada de la escritura pública número 1,871-mil ochocientos setenta y uno, de fecha 14-catorce de febrero de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Notario Público número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al acta constitutiva de la Institución de crédito denominada BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANÓNIMA. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, bajo el número 799, folio 239, volumen 412, libro 3 segundo auxiliar escrituras sociedades mercantiles, sección Comercio, unidad Garza García, de fecha 03-tres de mayo de 1994-mil novecientos noventa y cuatro;
- Copia certificada de la escritura pública número 2,101-dos mil ciento uno, de fecha 06-seis de diciembre de 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Notario Público número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, relativo a la Protocolización del acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del "BANCO REGIONAL DE MONTERREY", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE", celebrada el día 30-treinta de marzo de 2004-dos mil cuatro, en la que se aprobó la modificación de los estatutos sociales para incorporar la mención de BANREGIO GRUPO FINANCIERO. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 44348*9, en fecha 06-seis de enero de 2005-dos mil cinco;
- Copia certificada de la escritura pública número 35,117-treinta y cinco mil cientos diecisiete, de fecha 06-seis de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Notario Público número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la Protocolización del acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del "BANCO REGIONAL DE MONTERREY", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE", celebrada el día 16-dieciseis de agosto de 2018-dos mil dieciocho, en la que se aprobó la modificación de la denominación del Banco, para quedar como Banco Regional, S.A. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero. La anterior acta se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 44348, de fecha 06-seis de agosto de 2018-dos mil dieciocho;
- Copia certificada de la escritura pública número 39,326-treinta y nueve mil trescientos veintiséis, de fecha 03-tres de septiembre de 2020-dos mil veinte pasada ante la fe del Notario Público número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021

3





4

en el Estado de Nuevo, relativa al otorgamiento de poderes por el BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, a favor del C. Luis Alonso Pérez Barraza, consistente en poder general de administración, poder general de dominio, facultad para revocar poderes y comisiones mercantiles, entre otros. La anterior acta se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 44348, de fecha 25-veinticinco de septiembre de 2020-dos mil veinte.

5. Copia simple de la identificación Oficial del C. Luis Alonso Pérez Barraza consistente en la copia simple de la credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral bajo el número 1354086750655.

6. Copia simple de estado de cuenta, emitida por la Secretaría de Finanzas y Tesorería, Dirección de Ingresos de la Consulta de Impuesto Predial, correspondiente al pago del impuesto predial del primero al sexto bimestre del año 2021, respecto del predio identificado con el expediente catastral número 16-041-001, no presentando adeudo.

7. El pago de los derechos municipales que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, se acredita con la copia simple del recibo oficial número folio 015700025823 de fecha 17-diecisiete de mayo de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ingresos de la Secretaria de finanzas y Tesorería.

8. Copia simple del comprobante de domicilio consistente en el recibo emitido por la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.), mediante el cual se acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, el cual tiene una antigüedad menor a tres meses.

9. 4-cuatro fotografías que muestran la situación actual del inmueble con expediente catastral 16-041-001.

10. 8-ocho planos arquitectónicos, así como plano editable en CD en el formato denominado autocad el cual contiene el presente proyecto.

11. Escritos de fecha 11-once de febrero de 2021-dos mil veintiuno, suscritos por el C. Arquitecto Jesús Bernal Ponce, con cédula profesional número 2346127, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el perito responsable del proyecto y la construcción (obra) a realizar dentro del predio objeto del presente asunto.





5

12. Memoria de Cálculo (Diseño Estructural) elaborado por el C. Ingeniero Agustín Jaime Méndez Lerma, con cédula profesional número 1897948, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así como escrito de fecha 25-veinticinco de marzo de 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el perito responsable del referido estudio, a realizar dentro del predio objeto del presente asunto.

13. Dos planos topográficos del lote con expediente catastral número 16-041-001 y escrito firmado por el C. Ingeniero Joel Alberto Muñoz Montemayor, con cédula profesional número 3476280, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser la perito responsable del levantamiento topográfico del lote antes citado, y que presenta una pendiente natural del 44%. 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.

14. Estudios técnicos requeridos por encontrarse el predio identificado con el expediente catastral número 16-041-001, en la Zona Habitacional de Montaña:

- Estudio Geológico elaborado por el C. Ingeniero José Ángel Coronado Pérez, con cédula profesional número 6364530, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así como escrito de fecha 25-veinticinco de marzo de 2021-dos mil veintiuno, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsable del estudio anteriormente citado;
- Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por el C. Ingeniero Juan José Mata Solís, con cédula profesional número 736740, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así como escrito de fecha 07-siete de abril de 2021-dos mil veintiuno, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsable del estudio anteriormente citado;
- Estudio Hidrológico e Hidráulico elaborado por el C. Ingeniero José Ángel Coronado Pérez, con cédula profesional número 6364530, expedido por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así como escrito de fecha 25-veinticinco de marzo de 2021-dos mil veintiuno, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsable del estudio anteriormente citado;
- Estudio de Estabilidad de Taludes elaborado por el C. Ingeniero José Ángel Coronado Pérez, con cédula profesional número 6364530, expedido por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así como escrito de fecha 25-veinticinco de marzo de 2021-dos mil veintiuno, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsable del estudio anteriormente citado.



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.

5



6

15. Los oficios números DPCE-SAP-J/R-552/2021, de fecha 10-diez de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado, mediante el cual informa las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales en materia de protección civil, que se deberán implementar en el inmueble en cuestión con motivo de la construcción y la demolición a realizar en el mismo.

16. Visto Bueno de la Dirección de Ingeniería contra incendios y materiales peligrosos del Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C. con número de Registro de Consultor Externo Protección Civil DPCE-APM-022/2019, STPS-PBN810519GX8-00013, con número de folio IR21-300, de fecha 14-catorce de junio de 2021-dos mil veintiuno.

17. Estudio Impacto Vial elaborado por el C. Ingeniero M.C. Jesús Guadalupe Vázquez Sánchez, con cédulas profesionales números 2710160 y 4392804, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como el Dictamen Vial: DV-001, de fecha 18-dieciocho de octubre de 2021-dos mil veintiuno, que contiene el Visto Bueno otorgado por la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría.

18. Que en fecha 04-cuatro de junio de 2021-dos mil veintiuno, se realizó requerimiento a la institución de crédito solicitante, a fin de que presentara a esta Autoridad, diversa documentación, de conformidad con la legislación y reglamentación de la materia. La citada prevención se notificó al C. Jesús Bernal Ponse, quien se ostentó como "Gestor", en fecha 07-siete de junio del 2021-dos mil veintiuno, cumpliendo con lo solicitado mediante el escrito recibido en esta Secretaría el día 21-veintiuno de junio del 2021-dos mil veintiuno.

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: 07/06/2021

- *-Observaciones: "...Sin empezar. Colindancias con edificios de deptos. El número oficial es 200, se realizó levantamiento de números oficiales, ver croquis. El uso actual es baldío. Se ubicó poste de CFE al LP derecho (Derecho de paso) nomenclatura no estacionarse al centro del predio. El arroyo de calle por Uxmal es de 8.00 metros, sin banquetta del lado del predio y del otro lado mide 1.20 metros, ver croquis..."*

CUARTO. Con fundamento en lo previsto por el artículo 424 primer párrafo número 3 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, emitió un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa, mismo que se transcribe en líneas ulteriores.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66250
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.



QUINTO. El expediente administrativo NCM 32623-2021, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano.

7
SEXTO. La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano en términos de lo establecido en los artículos, 328 fracción I, 340, 424 y demás relativos aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, realizó un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa en donde una vez analizadas las constancias por dicha Secretaría, se tuvo que el predio objeto del presente escrito se encuentra en una **Zona De Montaña**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50, 51 numeral 27, y 499 Plano Llave y el Plano número 3, del Reglamento en cita, por lo que al ser atribución de la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, de acuerdo al artículo antes citado, en fecha 16-dieciséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, se turnó por parte de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud de la parte promovente, y en fecha 18-dieciocho de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, fue sometido a votación por la suscrita Comisión, para que una vez realizado lo anterior, se emita el presente dictamen para ser presentado a consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Esta Comisión es competente para conocer y proponer al Republicano Ayuntamiento el presente asunto, lo anterior en términos del artículo 38 y demás relativos aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 29, 32 fracciones IV, V y VI, 35 fracción XI, 36 fracción XI, inciso C y demás relativos aplicables del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aplicables en términos de lo establecido en el artículo Tercero Transitorio de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, y los artículos 328 fracción I 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 328 fracción I y último párrafo, 340, 424 y demás relativos y aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (61) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.

7



TERCERA. Ahora bien como se dijo anteriormente y 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

I. DATOS GENERALES

No. de expediente: NCM-32623/2021.
No. expediente catastral: 16-041-001.
Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción Obra Nueva, Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar, Licencia de Construcción de 6-seis Muros de Contención y Asignación de número oficial.
Ubicación: Calle Uxmal, sin número, colindando al poniente del predio con un derecho de paso, en la Colonia Valle de San Ángel Sector Mexicano, en EL Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
Propietario/ Titular del Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Uso de Edificación: MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO.
Representante Legal: Luis Alfonso Pérez Barraza
Superficie del Predio: 813.86 metros cuadrados
Fecha de Ingreso: 17-dieciséis de mayo de 2021-dos mil veintiuno.
Domicilio para oír y Calle Tepatlán número 4646, entre la calle Tequila y la calle Junco de la recibir notificaciones: Vega, en la Colonia Los Altos, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

II. COMPETENCIA:

El predio en cuestión se ubica en la Colonia Valle de San Ángel, Sector Mexicano, en este Municipio, por lo que se localiza en la **ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50, 51 numeral 27, y 499, "Plano Llave" y el **Plano número 3**, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que la presente solicitud es competencia del R. AYUNTAMIENTO, en aplicación del numeral 328, fracción I, inciso c) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

III. DOCUMENTACIÓN LEGAL:

El solicitante presenta la documentación establecida en los artículos 310, 311, 316 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y los artículos 318, 340, 342, 353, 368, 369 y 384 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismas que a continuación se citan.

1. **Solicitud** formal y por escrito, recibido en fecha 17-dieciséis de mayo del 2021-dos mil veintiuno; Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 318, fracciones II, III y IV, 340, inciso a), 342, fracción I, inciso a), 368, inciso a) y fracción II, y 387, inciso a) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.





9

2. **Plano de localización** en la cual se identifica la ubicación del lote identificado con el expediente catastral número 16-041-001; Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 311, inciso d) y 325, fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y el artículo 318, fracción I, inciso a) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
3. **El interés jurídico** que le asiste a la institución de crédito denominada BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANGERIO GRUPO FINANCIERO, en su carácter de propietario, lo acredita mediante los siguientes documentales:
 - Copia simple de la escritura pública número 23,644-veintitres mil seiscientos cuarenta y cuatro, de fecha 22-veintidos de julio del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Notario Público número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la protocolización del **CONVENIO DE APORTACIÓN DE BIEN INMUEBLE AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO NUMERO 851-02000**, en el que se designa como la Fiduciaria al BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO; respecto del lote de terreno marcado con el número 1-uno, de la manzana número 41-cuarenta y uno, del Fraccionamiento Valle de San Ángel, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con superficie de **813.86 metros cuadrados**; La anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1258, volumen 140, libro 51, sección Propiedad, unidad Garza García, de fecha 08-ocho de octubre de 2020-dos mil veinte.
4. **La personalidad** de la institución de crédito denominada BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, y del C. LUIS ALFONSO PÉREZ BARRAZA, la acredita mediante los siguientes documentales:
 - Copia certificada de la escritura pública número 1,871-mil ochocientos setenta y uno, de fecha 14-catorce de febrero de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Notario Público número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **acta constitutiva** de la Institución de crédito denominada BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANÓNIMA. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, bajo el número 799, folio 239, volumen 412, libro 3 segundo auxiliar escrituras sociedades mercantiles, sección Comercio, unidad Garza García, de fecha 03-tres de mayo de 1994-mil novecientos noventa y cuatro;
 - Copia certificada de la escritura pública número 2,101-dos mil ciento uno, de fecha 06-seis de diciembre de 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Notario Público número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, relativo a la Protocolización del acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del "**BANCO REGIONAL DE MONTERREY**", **SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**", celebrada el día 30-treinta de marzo de 2004-dos mil cuatro, en la que se aprobó la modificación de los estatutos sociales para incorporar la mención de **BANREGIO GRUPO FINANCIERO**. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número 44348*9, en fecha 06-seis de enero de 2005-dos mil cinco;
 - Copia certificada de la escritura pública número 35,117-treinta y cinco mil cientos diecisiete, de fecha 06-seis de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Notario Público

9

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.





10

número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la Protocolización del acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del "BANCO REGIONAL DE MONTERREY", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE", celebrada el día 16-dieciseis de agosto de 2018-dos mil dieciocho, en la que se aprobó la modificación de la denominación del Banco, para quedar como Banco Regional, S.A. Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero. La anterior acta se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 44348, de fecha 06-seis de agosto de 2018-dos mil dieciocho;

- Copia certificada de la escritura pública número 39,326-treinta y nueve mil trecientos veintiséis, de fecha 03-tres de septiembre de 2020-dos mil veinte pasada ante la fe del Notario Público número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al otorgamiento de poderes por el BANCO REGIONAL DE MONTERREY, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, a favor del C. Luis Alonso Pérez Barraza, consistente en poder general de administración, poder general de dominio, facultad para revocar poderes y comisiones mercantiles, entre otros. La anterior acta se encuentra inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 44348, de fecha 25-veinticinco de septiembre de 2020-dos mil veinte.
5. Copia simple de la **identificación Oficial** del C. Luis Alonso Pérez Barraza consistente en la copia simple de la credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral bajo el número 1354086750655.
 6. Copia simple de estado de cuenta, emitida por la Secretaría de Finanzas y Tesorería, Dirección de Ingresos de la Consulta de Impuesto Predial, correspondiente al pago del **impuesto predial** del primero al sexto bimestre del año 2021, respecto del predio identificado con el expediente catastral número 16-041-001, no presentando adeudo.
 7. El pago de los **derechos municipales** que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, se acredita con la copia simple del recibo oficial número folio 015700025823 de fecha 17-diecisiete de mayo de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería.
 8. Copia simple del comprobante de domicilio consistente en el recibo emitido por la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.), mediante el cual se acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, el cual tiene una antigüedad menor a tres meses.
 9. 4-cuatro **fotografías** que muestran la situación actual del inmueble con expediente catastral 16-041-001.
 10. 8-ocho **planos arquitectónicos**, así como plano editable en CD en el formato denominado autocad el cual contiene el presente proyecto.
 11. Escritos de fecha 11-once de febrero de 2021-dos mil veintiuno, suscritos por el C. Arquitecto Jesús Bernal Ponce, con cédula profesional número 2346127, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el **perito responsable del proyecto y la construcción (obra)** a realizar dentro del predio objeto del presente asunto.
 12. **Memoria de Cálculo (Diseño Estructural)** elaborado por el C. Ingeniero Agustín Jaime Méndez Lerma, con cédula profesional número 1897948, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así como escrito de fecha 25-veinticinco de marzo de 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el **perito responsable** del referido estudio, a realizar dentro del predio objeto del presente asunto.



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.

10



11

13. **Dos planos topográficos** del lote con expediente catastral número 16-041-001 y escrito firmado por el C. Ingeniero Joel Alberto Muñoz Montemayor, con cédula profesional número 3476280, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser la perito responsable del levantamiento topográfico del lote antes citado, y que presenta una pendiente natural del 44%. 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.
14. **Estudios técnicos** requeridos por encontrarse el predio identificado con el expediente catastral número 16-041-001, en la Zona Habitacional de Montaña:
- Estudio **Geológico** elaborado por el C. Ingeniero José Ángel Coronado Pérez, con cédula profesional número 6364530, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así como escrito de fecha 25-veinticinco de marzo de 2021-dos mil veintiuno, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsable del estudio anteriormente citado;
 - Estudio de **Mecánica de Suelos** elaborado por el C. Ingeniero Juan José Mata Solís, con cédula profesional número 736740, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así como escrito de fecha 07-siete de abril de 2021-dos mil veintiuno, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsable del estudio anteriormente citado;
 - Estudio **Hidrológico e Hidráulico** elaborado por el C. Ingeniero José Ángel Coronado Pérez, con cédula profesional número 6364530, expedido por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así como escrito de fecha 25-veinticinco de marzo de 2021-dos mil veintiuno, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsable del estudio anteriormente citado;
 - Estudio de **Estabilidad de Taludes** elaborado por el C. Ingeniero José Ángel Coronado Pérez, con cédula profesional número 6364530, expedido por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así como escrito de fecha 25-veinticinco de marzo de 2021-dos mil veintiuno, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsable del estudio anteriormente citado.
15. Los oficios números DPCE-SAP-J/R-552/2021, de fecha 10-diez de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de **Protección Civil del Estado**, mediante el cual informa las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales en materia de protección civil, que se deberán implementar en el inmueble en cuestión con motivo de la construcción y la demolición a realizar en el mismo.
16. **Visto Bueno** de la Dirección de Ingeniería contra incendios y materiales peligrosos del Patronato de **Bomberos** de Nuevo León, A.C. con número de Registro de Consultor Externo Protección Civil DPCE-APM-022/2019, STPS-PBN810519GX8-00013, con número de folio IR21-300, de fecha 14-catorce de junio de 2021-dos mil veintiuno.
17. **Estudio Impacto Vial** elaborado por el C. Ingeniero M.C. Jesús Guadalupe Vázquez Sánchez, con cédulas profesionales números 2710160 y 4392804, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como el Dictamen Vial: **DV-001**, de fecha 18-dieciocho de octubre de 2021-dos mil veintiuno, que contiene el Visto Bueno otorgado por la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría.



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.

11



12

18. Que en fecha 04-cuatro de junio de 2021-dos mil veintiuno, se realizó requerimiento a la institución de crédito solicitante, a fin de que presentara a esta Autoridad, diversa documentación, de conformidad con la legislación y reglamentación de la materia. La citada prevención se notificó al C. Jesús Bernal Ponse, quien se ostentó como "Gestor", en fecha 07-siete de junio del 2021-dos mil veintiuno, cumpliendo con lo solicitado mediante el escrito recibido en esta Secretaría el día 21-veintiuno de junio del 2021-dos mil veintiuno.

IV. INSPECCIÓN FÍSICA:



Fecha Inspección: 07/06/2021

-Observaciones: "...Sin empezar. Colindancias con edificios de deptos. El número oficial es 200, se realizó levantamiento de números oficiales, ver croquis. El uso actual es baldío. Se ubicó poste de CFE al LP derecho (Derecho de paso) nomenclatura no estacionarse al centro del predio. El arroyo de calle por Uxmal es de 8.00 metros, sin banquetta del lado del predio y del otro lado mide 1.20 metros, ver croquis..."

V. CONCEPTOS:

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

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

VI. PLANOS DE ZONA DE MONTAÑA:

El lote identificado con el expediente catastral número 16-041-001, pertenece al Fraccionamiento denominado "Valle de San Ángel Sector Mexicano", de este Municipio, y de conformidad con el artículo 51, segundo párrafo, número 27 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el referido Fraccionamiento se localiza en 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 3** contenido en la disposición antes invocada, ubica al lote de referencia en la Zona Habitacional de Montaña, según se ilustra de la siguiente manera:

(ESPACIO SIN TEXTO)



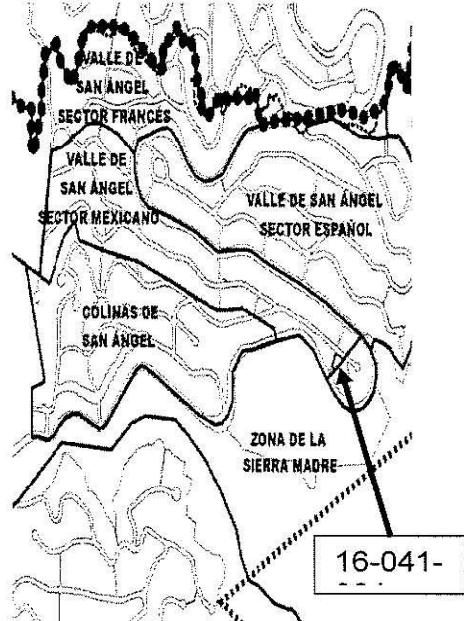
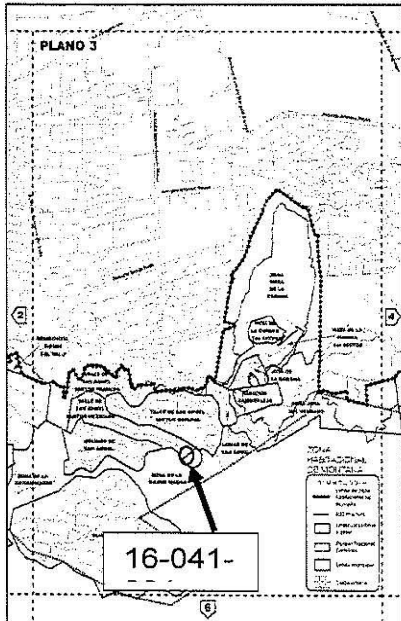
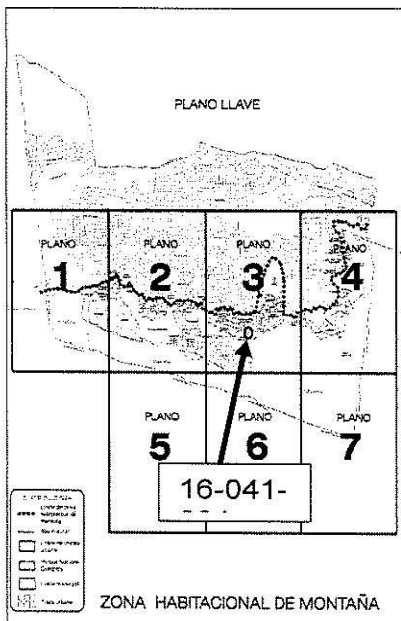
Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66260
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 8400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.

[Firma manuscrita]
12



13



VII. ANÁLISIS DE ÁREA DE CESIÓN MUNICIPAL:

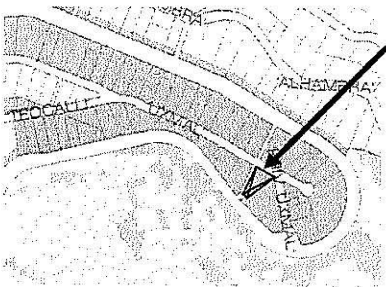
El inmueble identificado con el expediente catastral número 16-041-001, se ubica dentro del fraccionamiento Valle de San Ángel, en este Municipio, que fuera autorizado en fecha 11-once de febrero de 1976-mil novecientos setenta y seis, por el Gobierno del Estado de Nuevo León, cuyo plano oficial en el que se autorizó el fraccionamiento denominado Valle de San Ángel, se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el número 61, volumen: 30, libro: II, sección: Fraccionamiento, unidad: Garza García, en fecha. 26-veintiseis de febrero de 1976-mil novecientos setenta y seis; por lo que **NO SE ACTUALIZA** el supuesto previsto por el artículo 210, fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VIII. FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO:

Por lo que respecta a los usos de suelo, aprovechamientos o giros, y la densidad aplicable al lote en cuestión, conforme al Plan antes referido, se determina lo siguiente:

A). DETERMINACIÓN DEL USO DE SUELO:

ZONIFICACIÓN



- El lote con expediente catastral número 16-041-001 de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo, se ubica en una zona con uso del suelo Habitacional clasificado como Habitacional Multifamiliar I, y según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias indicadas en el Plano de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo (E2), Distrito de Habitacional Multifamiliar, número 3, el uso de suelo Habitacional (1000), multifamiliar vertical (1003), se indican como **PERMITIDO**.



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.

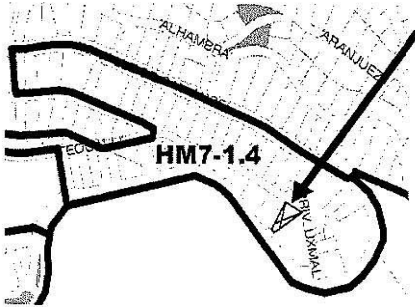
13



14

B). DETERMINACIÓN DE LA DENSIDAD:

UBICACIÓN SEGÚN PLANO E3. DE DENSIDADES HABITACIONALES Y CUS MÁXIMO:



El lote con expediente catastral número 16-041-001, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E3 de Densidad Habitacionales y CUS máximo, el inmueble de referencia se ubica en una zona con una Densidad Habitacional Tipo HM7 de 200 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda y un CUS máximo 1.4 veces.

IX. FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO:

Una vez analizada la solicitud con respecto a la Factibilidad de Uso de Suelo correspondiente al predio con expediente catastral número 16-041-001, es procedente analizar la solicitud de la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño, la cual tiene como objeto establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico, de conformidad con lo establecido por el artículo 310, fracción II, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y toda vez que el artículo 332 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, establece que las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico consisten únicamente en los giros aplicables al lote o predio conforme al Plan y el alineamiento vial, se procede al análisis de lo solicitado, resultando el siguiente análisis:

A) GIROS APLICABLES:

Como se expuso en el número V, inciso A) del presente dictamen, el predio objeto del presente asunto, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo, se ubica en una zona con uso de suelo Habitacional clasificado como Habitacional Multifamiliar I número 3, y según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias indicadas en el Plano de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo (E2), el uso de suelo Habitacional (1000), Multifamiliar Vertical (1003), se indica como PERMITIDO.

GIROS PERMITIDOS:

1000	HABITACIONAL
1003	MULTIFAMILIAR VERTICAL

B) ALINEAMIENTO VIAL:



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.

14



Por lo que respecta al alineamiento vial, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 237, fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León la solicitante deberá respetar el alineamiento vial siguiente:

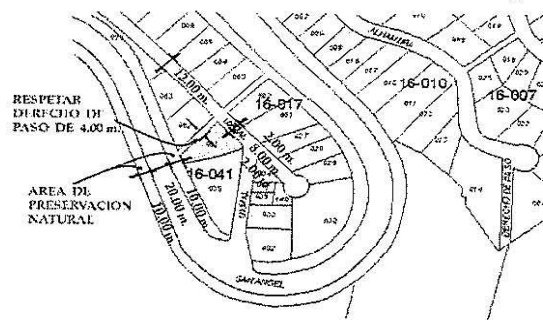
El alineamiento vial para la calle Uxmal es de 12.00 metros con arroyo vial de 8.00 metros y banquetas de 2.00 metros de ancho a ambos lados, y para la Avenida San Ángel es de 20.00 metros más 10.00 metros de ancho a ambos lados como área de preservación natural ecológica; además de respetar en su colindancia noroeste un derecho de paso de 4.00 metros de ancho. No tiene afectación.

15

X. LICENCIA DE USO DE SUELO

En el caso concreto resulta procedente analizar los lineamientos de construcción aplicables a la solicitud de construcción de 1,137.00 metros cuadrados de obra nueva, y 6-seis tramos de muros de contención de 51.72 metros lineales con una altura de 3.50 metros en el predio en cuestión, de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Los lineamientos de construcción aplicables al predio en cuestión, en términos del vigente Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030 y el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo, son los siguientes:



B) DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Lo solicitado actualmente consiste en la expedición de la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción para obra nueva de 1,137.00 metros cuadrados, Licencia de Construcción de 6-seis muros de contención con una longitud total de 52.83 metros lineales con una altura de 3.50 metros en cada tramo, Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar (04-cuatro departamentos), en un área de 909.60 metros cuadrados y asignación de número oficial en el predio con superficie de 813.86 metros cuadrados, ubicado en la calle Uxmal sin número, en la Colonia del Valle, en San Pedro Garza García, e identificado con el expediente catastral número 16-041-001.

DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO:

Datos de construcción

- Área de construcción de obra nueva:1,137.00 metros cuadrados.
- Construcción total:1,137.00 metros cuadrados.

-6-seis muros de contención con una longitud total de 52.83 metros lineales con una altura de 3.50 metros en cada tramo.

NIVEL	ÁREA TOTAL OBRA NUEVA	OBSERVACIONES
PLANTA BAJA	227.40 m ²	-Estacionamiento techado correspondiente a 12 cajones estacionamiento (11 cajones estándar y 1 cajones de discapacitados) (206.05 m ²). -Área de vigilancia (3.36 m ²). -Área de circulación de escalera (17.99 m ²).
NIVEL 1	227.40 m ²	Área de Departamento -Área de departamento 01 (198.42 m ²).



San Pedro Garza García
GOBIERNO MUNICIPAL
Jiáñez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 6400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.

15
[Signature]



16

		-Área de terraza techada de departamento 01 (4.39 m²). -Área de Circulación de Escalera y Vestíbulo para Departamentos (24.59 m²).
NIVEL 2	227.40 m ²	<u>Área de Departamento</u> -Área de departamento 02 (198.42 m²). -Área de terraza techada de departamento 02 (4.39 m²). -Área de Circulación de Escalera y Vestíbulo para Departamentos (24.59 m²).
NIVEL 3	227.40 m ²	<u>Área de Departamento</u> -Área de departamento 03 (198.42 m²). -Área de terraza techada de departamento 03 (4.39 m²). -Área de Circulación de Escalera y Vestíbulo para Departamentos (24.59 m²).
NIVEL 4	227.40 m ²	<u>Área de Departamento</u> -Área de departamento 04 (198.42 m²). -Área de terraza techada de departamento 04 (4.39 m²). -Área de Circulación de Escalera y Vestíbulo para Departamentos (24.59 m²).
		-Estacionamiento techado correspondiente a 12 cajones estacionamiento (11 cajones estándar y 1 cajones de discapacitados) (206.05 m²); -Área de vigilancia (3.36 m²). <u>Área De Departamentos</u> -Área correspondiente de 4 departamentos (793.68 m²); -Área de correspondiente de terrazas techadas de 4 departamento (17.56 m²). -Área de Circulación de Escalera y Vestíbulo para Departamentos (116.35 m²).
TOTAL	1,137.00 m²	

XI. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA NUEVO LEON:

CONCEPTO	NORMATIVIDAD	PROYECTO	CUMPLE
Densidad	Tipo: HM7 (200.00 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda); siendo que el terreno cuenta con 813.86 metros cuadrados, se divide entre la densidad permitida; (813.86 /200=4.06) equivalente a 4 departamentos.	4 departamentos	SI (Ver análisis 1)
Altura Máxima	De conformidad con el Artículo 63, del Reglamento antes citado, la altura máxima de sus Edificaciones con Uso de suelo Multifamiliar se regirá por la Tabla 63.I la	0.00 metros por encima del punto más alto del lote	SI



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.

16



17

	<i>cual establece que para la Colonia Colinas de San Angel será una altura máxima de 4.50 metros del punto más alto del lote y de conformidad con el Artículo 64, Segundo párrafo, del reglamento antes citado, Adicionalmente, la altura máxima medida en cualquiera de los puntos de desplante de cualquier edificación no podrá exceder una altura de 15 m sobre el nivel de terreno natural, ni sobrepasar una altura superior a los 4.50 m del punto más alto del lote o predio.</i>	<i>y 15.00 sobre el nivel de terreno natural.</i>	<i>(Ver Análisis 2)</i>
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	<i>De conformidad con el Artículo 56, último párrafo, del Reglamento antes citado; Para los lotes o predios con uso de suelo habitacional multifamiliar que se ubiquen dentro de la zona habitacional de montaña, el CUS será el establecido en el plano E3 del Plan, el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), será de 1.4 veces equivalente a 1,139.40 metros cuadrados</i>	<i>909.60 m2 equivalente a 1.12 veces</i>	<i>SI (Ver Análisis 4)</i>
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	<i>De conformidad con el Artículo 56 y su Tabla 56.1 (Coeficientes del suelo por fraccionamiento, colonia o zona) del Reglamento antes citado, para la Colonia Colinas de San Ángel tendrá un COS de 30% equivalente a 244.15 metros cuadrados.</i>	<i>227.40 m2 equivalente a 27.94%</i>	<i>SI (Ver Análisis 3)</i>
Coeficiente de Área de Absorción y de Área Verde (CAAV)	<i>De conformidad con el Artículo 56 y su Tabla 56.1 (Coeficientes del suelo por fraccionamiento, colonia o zona) del Reglamento antes citado, para la Colonia Colinas de San Ángel tendrá un CAAV de 56% equivalente a 455.76 metros cuadrados.</i>	<i>56.00 % equivalente a 455.76 m2</i>	<i>SI (Ver Análisis 5)</i>
Remetimiento Frontal	<i>De conformidad con el Artículo 66 (alineamientos y remetimientos) del Reglamento antes citado, para la Colonia Colinas de San Ángel tendrá un Remetimiento mínimo frontal de 3.00 metros.</i>	<i>5.20 metros</i>	<i>SI (Ver Análisis 6)</i>
Remetimiento Posterior	<i>De conformidad con el Artículo 66 (alineamientos y remetimientos) del Reglamento antes citado, para la Colonia Colinas de San Ángel tendrá un Remetimiento mínimo posterior del 15 % del frente del predio, equivalente a 3.97 metros.</i>	<i>19.85 metros</i>	<i>SI (Ver Análisis 7)</i>



18

<p>Remetimiento Lateral Sur y Lateral Norte</p>	<p>De conformidad con el Artículo 66 (alineamientos y remetimientos) del Reglamento antes citado, para la Colonia Colinas de San Ángel tendrá un Remetimiento mínimo lateral del 15 % del frente del predio entre dos, equivalente a 1.98 metros.</p>	<p>3.65 metros al lateral derecho al colindar y 2.24 metros al lateral derecho al colindar</p>	<p>SI (Ver Análisis 8)</p>
<p>Cajones de Estacionamiento</p>	<p>De conformidad con lo dispuesto en el artículo 500 y la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León se requiere de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2-dos cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 metros cuadrados hasta 250 metros cuadrados de superficie de construcción bruta, 04-cuatro departamentos equivale = 8 cajones. • Por cada 4 o hasta 6 departamentos, se deben habilitar 3 cajones adicionales para visitas. <p>En total se requieren 11 cajones de estacionamiento</p>	<p>12 cajones de estacionamiento</p>	<p>SI (Ver Análisis 9)</p>
<p>Cajones de Estacionamiento para Discapacitados</p>	<p>En edificaciones distintas a las habitacionales unifamiliares se den proporcionar cajones de estacionamiento para uso exclusivo de personas discapacitadas, de conformidad en el artículo 128, del citado reglamento, de 1 a 25 cajones, el proyecto cuenta con 19 cajones de estacionamiento, lo que equivale a 1 cajones de estacionamiento para personas discapacitadas con necesidades especiales Por lo que requiere de 1 cajones.</p>	<p>1 cajón</p>	<p>SI (Ver Análisis 10)</p>

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS:

I. DENSIDAD: De conformidad con Artículos 36 y 37 del citado Reglamento; el predio está ubicado en una densidad HM7 200.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, por lo que la densidad máxima permitida para el terreno con Uso Habitacional Multifamiliar I con expediente catastral número 16-041-001; el cual cuenta con una superficie de 813.86 metros cuadrados, resulta de dividir la superficie del predio entre la superficie mínima de terreno por unidad de vivienda que se permite en la zona, que es de 200.00 m², (813.86 / 200=4.06), equivalente a 4 unidades de departamentos, por lo cual la densidad máxima permitida para el predio es de 4 unidades; siendo que el proyecto presenta 4 departamentos, se considera que **CUMPLE**.



Juárez y Libertad
Centro. C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (83) 6400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.

18



19

2. ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: De conformidad con el **Artículo 63**, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León; La parte o área de las colonias, fraccionamientos, zonas y predios que se encuentren ubicados en la zona habitacional de montaña, y que tengan uso de suelo habitacional unifamiliar o **multifamiliar**, la altura máxima de sus edificaciones se regirá por la **Tabla 63.1** (Altura máxima por fraccionamiento, colonia o zona) la cual establece que para la Colonia Colinas de San Ángel será una altura máxima de 4.5 metros del punto más alto del lote, y de conformidad con el **Artículo 64**, Segundo párrafo, del reglamento antes citado, Adicionalmente, la altura máxima medida en cualquiera de los puntos de desplante de cualquier edificación no podrá exceder una altura de 15 m sobre el nivel de terreno natural, ni sobrepasar una altura superior a los 4.50 m del punto más alto del lote o predio; y siendo que en el predio, el punto más alto se encuentra con un Nivel Natural de Terreno (N.N.T.) de +99.00 metros y en su proyecto cuenta con un nivel superior de losa de azotea de +97.00 metros, es decir el proyecto presenta una altura de 0.00 metros por debajo del punto más alto del lote; por lo que **CUMPLE**. Así mismo, en el punto bajo del Nivel Natural de Terreno (N.N.T.) de +82.00 metros, se analiza el desplante de la edificación, el cual no podrá exceder una altura de 15.00 metros sobre el Nivel de Terreno Natural y en su proyecto cuenta con un nivel superior de losa de azotea de +97.00 metros, es decir el proyecto presenta una altura máxima de 15.00 metros, por lo que **CUMPLE**.

3. COS: De conformidad con el **Artículo 56** y su Tabla 56.1 (Coeficientes del suelo por fraccionamiento, colonia o zona) del Reglamento antes citado, para la Colonia Colinas de San Ángel tendrá un COS de 30%, y siendo que el predio cuenta con una superficie de **813.86 metros cuadrados**; por lo que el **COS** es equivalente a **244.15 metros cuadrados**; en su proyecto presenta un total de **227.40 metros cuadrados** equivalente a **27.94 %**, por lo que **CUMPLE**.

4. CUS: De conformidad con el **Artículo 56**, último párrafo del Reglamento antes citado; Para los lotes o predios con uso de suelo habitacional multifamiliar que se ubiquen dentro de la zona habitacional de montaña, el CUS será el establecido en el plano E3 del Plan, el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), será de **1.4 veces**, en el presente caso el predio cuenta con una superficie de **813.86 metros cuadrados**; por lo que el **CUS** es equivalente a **1,139.40 metros cuadrados**; en su proyecto presenta un total de **909.60 metros cuadrados** equivalente a **1.12 veces**, por lo que **CUMPLE**.

REGLAMENTO	PROYECTO ACTUAL
	1.12 veces = 909.60 m²
	* Área total de estacionamiento techado: 227.40 metros cuadrados
	Artículo 10 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el cálculo del CUS en un lote o predio, se incluirá la superficie de construcción bruta (SCB), excluyendo de la misma las siguientes superficies construidas, por construir o ambas.
	*Fracción I. El 100% de la superficie techada destinada a estacionamiento, requerido o excedente, ubicada en sótano;
	**Fracción II. El 50% de la superficie techada destinada a estacionamiento, requerido o excedente, no ubicada en sótano;
	***Fracción III. La totalidad de la superficie de los elementos horizontales o verticales de protección de
1.4 veces = 1.139.40 m²	$\frac{1,137.00 \text{ m}^2}{\text{CONSTRUCCION TOTAL} - 227.40 \text{ m}^2 \text{ TOTAL DE ESTACIONAMIENTO}^*} = 909.60 \text{ m}^2$ <p style="text-align: center;">909.60 m² TOTAL DE CONSTRUCCIÓN A CONSIDERAR PARA CUS</p>



19



20

		<p>ventanas contra el asoleamiento (parasoles o aleros), volados, techumbres o elementos arquitectónicos que sirvan de protección real contra el asoleamiento y no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas;</p>
--	--	--

5. CAAV: De conformidad con el Artículo 56 y su Tabla 56.1 (Coeficientes del suelo por fraccionamiento, colonia o zona) del Reglamento antes citado, para la Colonia Colinas de San Ángel tendrá un CAAV de 56% y considerando que el predio tiene una superficie de 813.86 metros cuadrados por lo que el 56% equivale a 455.76 metros cuadrados, en su proyecto cuenta con un CAAV de 56 % equivalente a 455.76 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

6. REMETIMIENTO FRONTAL: Para la Colonia Colinas de San Ángel tendrá un Remetimiento mínimo frontal de 3.00 metros, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66 en la tabla de Fraccionamiento, Colonia, Zona, del citado Reglamento; en su proyecto presenta un remetimiento frontal de 5.20 metros, por lo que **CUMPLE**.

7. REMETIMIENTO POSTERIOR: Para la Colonia Colinas de San Ángel tendrá un Remetimiento mínimo posterior 15 % del frente del predio, equivalente a 3.97 metros; de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66 en la tabla de Fraccionamiento, Colonia, Zona, del citado Reglamento; en su proyecto presenta un remetimiento posterior de 19.85 metros, por lo que **CUMPLE**.

8. REMETIMIENTOS LATERALES: Para la Colonia Colinas de San Ángel tendrá los Remetimientos mínimos laterales 15 % del frente del predio entre dos; equivalente a 1.98 metros; de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66 en la tabla de Fraccionamiento, Colonia, Zona, del citado Reglamento; en su proyecto presenta 3.65 metros en su lado derecho y presenta 2.24 metros de su lado izquierdo, por lo que **CUMPLE**.

9. CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: Las edificaciones deben contar con un área para estacionamiento de vehículos que sea suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, y con el número de cajones para estacionamiento de vehículos que establece la Matriz de Estacionamiento contenida en el artículo 500 del Reglamento en cita.

La norma de cajones de estacionamiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 104, 105 y 500, según la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la siguiente:

- 2 dos cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 metros cuadrados hasta 250 metros cuadrados de construcción.

El análisis de departamentos es el siguiente:



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar.
 COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.

20



- Área de Departamento 1 de 202.81 metros cuadrados.
- Área de Departamento 2 de 202.81 metros cuadrados.
- Área de Departamento 3 de 202.81 metros cuadrados.
- Área de Departamento 4 de 202.81 metros cuadrados.

Total.....8 cajones de estacionamiento

21

TABLA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		
NORMA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		PROYECTO
		TORRE DEPARTAMENTOS
Por unidad de vivienda mayor de 100m2 hasta 250m2	2 Cajones	4 Departamentos dando un total de 8 cajones.
Total		8 CAJONES
Cajones para visitas		El caso de 4 a 6 viviendas, se deben habilitar 3 cajones adicionales, equivale = 11 cajones
Total de cajones		11 cajones

CAJONES PARA VISITANTES: De conformidad con el artículo 500 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León establece la Matriz de Estacionamiento, establece el número de cajones adicionales que se deberán habilitar para visitantes, de conformidad con la cantidad de departamentos o unidades de vivienda que se pretendan edificar en el inmueble. Para el caso de 4 a 6 unidades de vivienda, se deben habilitar 3 cajones adicionales, en el presente proyecto el edificio presenta 6 viviendas, por lo que deberá asignar 3 cajones adicionales para visitas, de acuerdo en lo dispuesto en el artículo 500 del citado Reglamento, el proyecto presenta 3 cajones para visita, por lo que **CUMPLE**.

Por lo anterior, requiere de 11 cajones de estacionamiento, en su proyecto presenta 12 cajones dentro del predio, de los cuales 1 cajón es para uso exclusivo p/personas discapacitadas, por lo que CUMPLE.

10. CAJONES ESPECIALES: De conformidad con lo dispuesto por los artículos 128 y 130 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estos cajones deben estar ubicados en los niveles o sótanos de la edificación más próximos al nivel promedio de banqueta y lo más cerca posible a los vestíbulos o circulaciones que comunican el estacionamiento con el resto de la edificación, de acuerdo a la Tabla 128.1 cajones de estacionamiento para discapacitados, establece que cuando el número de cajones de estacionamientos proporcionados sea de 1 a 25 cajones, el número mínimo requerido de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas con necesidades especiales, equivale a 1 cajón para uso exclusivo de las personas discapacitadas con necesidades especiales, en el proyecto cuenta con un total 1 cajón para uso exclusivo de las personas discapacitadas con necesidades especiales, por lo que **CUMPLE**.

MANIOBRA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: Los estacionamientos deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos, con las dimensiones que se indican en la Tabla número 121.1 Dimensiones mínimas para cajones de estacionamiento y 121.2 Dimensiones de cajones de estacionamiento y carriles de circulación, contenidas en el artículo 121 del citado Reglamento, requiere de una maniobra de 7.00 metros, en su proyecto presenta una maniobra de 7.00 metros en todos los niveles de sótanos, en hilera doble, por lo que **CUMPLE**.

MURO DE CONTENCIÓN: De conformidad con el Artículo 60 (Muros De Contención, Bardas y Cortes De Suelo) del Reglamento antes citado, Ninguna cara expuesta de un muro de contención que no forme parte de la edificación podrá medir más de 3.50 m de altura. En los casos donde se requieran taludes mayores, deberán utilizarse varios muros de 3.50 m de altura, con un espaciamiento mínimo de 4 m para la conformación de

21

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66290
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (81) 6400 4400
www.sanpedro.gob.mx



terrazas; En el presente caso, el proyecto objeto de la actual solicitud presenta 06-seis muros de contención, representados gráficamente (plano arquitectónico) de la siguiente manera:

MURO DE CONTENCIÓN SEGÚN EL PROYECTO:

22

MURO DE CONTENCIÓN	LONGITUD EN METROS LINEALES	ALTURA
TRAMO 1	19.71 ml	3.50 metros
TRAMO 2	2.38 ml	3.50 metros
TRAMO 3	4.12 ml	3.50 metros
TRAMO 4	3.65 ml	3.50 metros
TRAMO 5	19.78 ml	3.50 metros
TRAMO 6	3.65 ml	3.50 metros

De lo anterior se concluye que los muros de contención **CUMPLEN** con la altura máxima permitida de conformidad con el artículo 60 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

DESGLOSE DE ÁREAS DEL USO DE EDIFICACIÓN:

Superficie del predio: 813.86 metros cuadrados.

Multifamiliar: 04-cuatro departamentos en un área de 909.60 metros cuadrados;

XII. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:

De conformidad con lo establecido por el artículo 315, fracciones I, II y IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 337 y 338, fracciones I, II, IV, V y VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el objeto de la Licencia de Construcción es autorizar, entre otras acciones, la ejecución de construcción nueva, así como la ampliación, modificación o reparación de la existente, las demoliciones o excavaciones, o cualquier otra obra diversa a las anteriores, así como determinar el alineamiento vial, y las licencias de construcción pueden ser del tipo de nueva edificación, ampliación o demoliciones, entre otras; en la inteligencia de que la licencia otorgada no significa la aprobación técnica del método de construcción ni de los materiales a emplear, esto será responsabilidad del propietario, el poseedor y su relación contractual con el perito responsable de la obra.

Ahora bien, en virtud de que la institución de crédito solicitó asimismo la expedición de la Licencia de Uso de Suelo dentro del presente expediente administrativo, y toda vez que en esta fue analizado el proyecto arquitectónico con su respectivo desglose de áreas; en relación a la petición de expedición de Licencia de Construcción, se tienen por reproducidos los lineamientos de construcción aplicables al predio en cuestión, tal y como se describe en el apartado número XI del presente dictamen.

XIII. VISTO BUENO VIALIDAD

Deberá cumplir con lo señalado por la Coordinación de Vialidad adscrita a la Dirección General de Control Urbano de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano mediante oficio **DV-001** con fecha 18-dieciocho de octubre de 2021-dos mil veintiuno, que a la letra señala lo siguiente:

En atención a su solicitud de visto bueno del estudio de impacto vial, para el trámite de licencia de uso de suelo, factibilidad de uso de suelo, fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, licencia de

22

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.





23

construcción (obra nueva), licencia de uso de edificación, para habitacional multifamiliar, construcción de muro de contención, barda y asignación de número oficial, el cual presenta 12 cajones de estacionamiento y 1,137.00 metros cuadrados de construcción, predio ubicado frente a la calle Uxmal S/N entre Privada Uxmal y Teocalli, identificado con el número de expediente catastral 16-041-001, con una superficie de 813.86 metros cuadrados, en el Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Mexicano, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Teniendo como antecedentes la siguiente información:

- Planos del estacionamiento y colindancias (que se anexa al presente oficio).
- Plano de ubicación donde se localiza el predio en cuestión.
- Estudio de Impacto Vial para un proyecto denominado **"Departamentos Uxmal"**, con fecha de octubre del año 2020, realizado por VS Ingeniería de Tránsito y Vialidad.
- Inspección al sitio.
Dicho estudio de Impacto Vial presenta el siguiente contenido:
- Descripción del Proyecto.
- Zona de Influencia
- Estudios de Tránsito (volumen vehicular, velocidad de operación, levantamiento geométrico, usos de suelo de la zona de estudio).
- Generación, asignación y distribución de viajes del proyecto.
- Análisis de capacidad y nivel de servicio, del volumen actual (año 2020), con proyecto a 2 años (año 2022), volumen futuro a 5 años (año 2027), y a 10 años (año 2032).
- Propuestas conceptuales viales o de accesibilidad.
- Conclusiones y recomendaciones.

La zona de influencia o intersecciones analizadas, corresponde a las intersecciones más cercanas, es decir, (Av. Valle de San Ángel y Uxmal), (Av. Valle de San Ángel y Retorno), (Uxmal y Privada Uxmal), (Uxmal y Teocalli), (Uxmal y Acceso - Salida de Multifamiliar), dichas intersecciones son las adecuadas para el análisis de capacidad, considerando las características del proyecto, atendiendo únicamente a las referidas intersecciones, los estudios de tránsito realizados son los recomendados y en los horarios de máxima demanda, el análisis de capacidad y niveles de servicio de la vialidad o situación actual se calcularon en las intersecciones marcadas en la zona de influencia, se realizó con el software denominado (Synchro).

La Generación, Asignación y Distribución de viajes del proyecto es el adecuado, ya que considera las trayectorias directas, para entrar o salir del Edificio de Departamentos y su Estacionamiento, en cuanto a las trayectorias según el origen y destino de los viajes generados, y usando como parámetro la cantidad de vehículos 12, se obtuvieron 6 veh en la hora de máxima demanda matutina, (2 veh. entrando, 4 veh. saliendo y 0 veh. de paso), 8 veh en la hora de máxima demanda vespertina (5 veh. entrando, 3 veh. saliendo y 0 veh. de paso), (61 veh. Diarios), el análisis de capacidad y niveles de servicio de la vialidad con proyecto considera el flujo vehicular actual y futuro utilizando para este cálculo el software adecuado (Synchro).

Las propuestas viales que se mencionan por el consultor son recomendables.

Tomando en cuenta los datos presentados en el estudio de impacto vial, referentes a los volúmenes vehiculares, generación de viajes, cajones de estacionamiento y análisis de capacidad de las intersecciones del área de influencia le podemos informar lo siguiente:

- El desarrollador deberá ajustarse al alineamiento vial marcado por El Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2030, señalado por esta Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, Calle Uxmal sección vial de 12.00 metros de paramento a paramento, arroyo vial de 8.00 metros y banquetas de 2.00 metros ambas aceras, Av. Valle San Ángel sección vial de 20.00 metros de parámetro a parámetro, y franja de preservación natural ecológica de 10.00 metros ambas aceras. Deberá de





respetar el derecho de paso de 4.00 metros al costado derecho del predio.

- En caso de incumplimiento al alineamiento vial, el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, no se hará responsable al disponer de los derechos de la vía pública para mejoras a la vialidad y no pagará ninguna afectación por terreno y construcción del mismo.
- El desarrollador deberá de realizar la aportación económica, para la ejecución de los trabajos de las adecuaciones viales, trabajos de texturizado antiderrapante, modificaciones geométricas, semaforización, señalamiento vertical y horizontal marcas en pavimento, flechas de sentido de circulación vehicular, raya de parada, cruces peatonales y adecuación de carriles, sugerido para mitigar el impacto que generara el nuevo desarrollo, lo anterior sustentado en el **Artículo 431 Capítulo XIX del Estudio de Impacto Vial, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo, del Municipio de san Pedro Garza García, Nuevo León.**
- El nuevo desarrollo deberá de tener un buen señalamiento vertical de tipo informativo, restrictivo y preventivo tanto en el interior y exterior, así como el horizontal flechas, cruce peatonal, mismo que señala el Estudio de Impacto Vial presentado, para los accesos vehiculares y en la accesibilidad a los cajones de estacionamiento, **así mismo cumplir con las especificaciones de la banquetta, romper solamente un tercio en el acceso y salida, sin hacer uso de la banquetta para la rampa de acceso al estacionamiento.**

24

Nota Aclaratoria: La Secretaria de Seguridad Municipal, de conformidad con lo dispuesto, en el Reglamento de Tránsito Municipal, podrá acordar la modificación de las vialidades públicas, en cuanto a su sentido de circulación y estructura vial, en el momento que así lo requiera para su movilidad urbana.

XIV. VISTO BUENO SOPORTE TECNICO.

Deberá cumplir con lo señalado en el dictamen de Soporte Técnico emitido por la Coordinación de Ingenierías en su OFICIO CI-AJCV-219/US/OCT-2021, de fecha 7-siete de octubre del 2021-dos mil veintiuno, en el cual menciona 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. Geofísico Osvaldo Muñoz Morales con cédula profesional 5837367 en relación a su Estudio de Estabilidad de Taludes; en el cual se concluye que primero, se deberán realizar los cortes con Ángulos de Reposo de entre 60° a 70°, luego ir formando tres cortes de 3.0m de altura con dos terrazas intermedias de 1.50m (los cuales serán rebajados paulatinamente hasta llegar a los 90°), y finalmente, construir las secciones de Muros de Contención de forma inmediata.**

(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.)



San
Pedro
Garza
García

GOBIERNO MUNICIPAL

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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.

24



***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.

XV. DICTAMEN:

Considerando que el inmueble identificado con el expediente catastral número 16-041-001, ubicado frente a la calle Uxmal, sin número, colindando al poniente del predio con un derecho de paso, en la Colonia Valle de San Ángel Sector Mexicano, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo, se ubica en una **Zona con uso de suelo Habitacional**, clasificada como **Habitacional Multifamiliar I**, y según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, Zonas Secundarias indicadas en el Plano de Zonificación Secundaria-Usos y Destinos del Suelo (E2), Usos del Suelo Habitacional, Habitacional Multifamiliar I, número 3, el Uso de suelo Habitacional (1000), Multifamiliar Vertical (1003), se consideran **PERMITIDO**.

En el presente caso **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 Utilización del Suelo (CUS), Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), a la altura, al número de cajones de estacionamiento requeridos, remetimiento lateral, remetimientos frontal y posterior, además de que acompañó los estudios técnicos requeridos por ubicarse el predio en la Zona Habitacional de Montaña.

Por lo anterior se dictamina **POSITIVA** expedir a la institución de crédito denominada **BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, la Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo para Multifamiliar Vertical (04-cuatro departamentos); la asignación de Número Oficial; Licencia de Construcción para 1,137.00 metros cuadrados de obra nueva distribuidos en 5-cinco niveles de la siguiente manera: Planta baja 227.40 metros cuadrados, nivel 1 en 227.40 metros cuadrados, nivel 2 en 227.40 metros cuadrados, nivel 3 en 227.40 metros cuadrados y nivel 4 en 227.40 metros cuadrados; y la **Licencia de Construcción** de 6-seis muros de contención con una longitud total de 52.83 metros lineales con una altura de 3.50 metros en cada tramo, así como la **Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar Vertical** (4-cuatro departamentos) en un área de 909.60 metros cuadrados; para el predio ubicado en la calle Uxmal, sin número Colindando al Poniente del Predio con un Derecho de Paso, en la Colonia Valle de San Ángel Sector Mexicano, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral número 16-041-001.

Lo anterior condicionado a la institución de crédito denominada **BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, a que cumpla con las obligaciones a que se refiere el presente dictamen, además de las siguientes.

-Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal como se indica en el desglose de áreas descrito en el número X del presente dictamen y se describe en los planos que se presentan para su aprobación.

-Deberán mantener en servicio los **12-doce** cajones de estacionamiento en el interior del predio, de los cuales 11-once cajones son estándar y 1-un cajón para discapacitados.

-La Factibilidad de uso de suelo, los Lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o Licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para





el Estado de Nuevo León y 336 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

-La licencia de construcción tendrá una vigencia de 3-tres años, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 346 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

26

-La presente licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y;

-La Licencia de uso de edificación es el documento expedido por la Secretaría mediante el cual se autoriza el uso de la edificación con la o las funciones solicitadas, de conformidad con lo dispuesto en el Plan y este Reglamento o Programas de desarrollo urbano.

-La licencia puede ser para una edificación nueva o una existente, que cuente con su correspondiente licencia de construcción previamente otorgada por la autoridad municipal. La licencia de uso de edificación será nominativa e intransferible, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 367 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

-Se apercibe que en caso de modificar el uso de la edificación autorizado en la presente resolución, sin anteriormente solicitar y obtener ante esta Secretaría la licencia correspondiente o de incumplir con alguna de las condiciones impuestas, como es el de disminuir el Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV) y/o modificar el proyecto de estacionamiento indicado en la presente, 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.

-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.

- Deberán 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;

Deberán inscribirse ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, N.L. a efecto de pagar los derechos por la recolección de desechos comerciales que establece el artículo 65 Bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, excepto que contrate el servicio con un particular autorizado por el municipio.

En caso de colocar anuncio deberán solicitar, previamente, la licencia correspondiente ante la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente de este municipio.

Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios con el propietario o desarrollador de un proyecto en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable, por lo que serán reportados a las autoridades que corresponda y esto originará como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 357, 358 y 388 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.





27

La presente se expide en la inteligencia de que las solicitantes son responsables de la autenticidad, validez, calidad y contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, respuestas, planos y demás documentos que se presentaron en el presente expediente administrativo. Así mismo, cabe señalar que la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de tercero, y se dicta conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por las solicitantes bajo su estricta responsabilidad, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

A T E N T A M E N T E
EL C. SECRETARIO DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

Rúbrica

C. JAVIER ALBERTO DE LA FUENTE GARCIA
EL C. DIRECTOR GENERAL DE CONTROL URBANO, DE LA SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

Rúbrica

C. CESAR ARTURO TRUJILLO PADILLA”

CUARTA. Como ya se observó, lo solicitado actualmente consiste en la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA, LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE 06-SEIS MUROS DE CONTENCIÓN Y ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, respecto del predio ubicado en la calle Uxmal sin número, colindando al poniente del predio con un derecho de paso, en la Colonia Valle de San Ángel Sector Mexicano, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 16-041-001.

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.

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, se ubica en una **Zona con Uso del suelo Habitacional**, clasificada como **Habitacional Multifamiliar I**, y según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, Zonas Secundarias indicadas en el Plano de Zonificación Secundaria-



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.

27



Usos y Destinos del Suelo (E2), Distrito de Habitacional Multifamiliar I, número 3, por lo que el Uso de suelo Habitacional (1000), multifamiliar vertical (1003), se indica como PERMITIDO.

28

Así mismo, el lote identificado con el expediente catastral número 16-041-001, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E3 de Densidades Habitacionales y CUS Máximo, por su ubicación, se reconoce en una zona con densidad tipo HM7 de 200 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, y un CUS máximo de 1.4 veces.

Una vez desarrollado lo anterior, se tiene que el desglose de áreas del proyecto que nos ocupa es el siguiente:

Una vez analizada la solicitud con respecto a la Factibilidad de Uso de Suelo correspondiente al predio con expediente catastral número 16-041-001, es procedente analizar la solicitud de la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño, la cual tiene como objeto establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico, de conformidad con lo establecido por el artículo 310, fracción II, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y toda vez que el artículo 332 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, establece que las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico consisten únicamente en los giros aplicables al lote o predio conforme al Plan y el alineamiento vial, se procede al análisis de lo solicitado, resultando el siguiente análisis:

A) GIROS APLICABLES:

Como se expuso en el número V, inciso A) del dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto en el presente instrumento, el predio objeto del presente asunto, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo, se ubica en una zona con uso de suelo Habitacional clasificado como Habitacional Multifamiliar I número 3, y según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias indicadas en el Plano de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo (E2), el uso de suelo Habitacional (1000), Multifamiliar Vertical (1003), se indica como PERMITIDO.

GIROS PERMITIDOS:

1000	HABITACIONAL
1003	MULTIFAMILIAR VERTICAL



Juárez y Libertad
Centro, C. P. 66200
San Pedro Garza García, N. L.
T. +52 (51) 6400 4400
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.

[Firma manuscrita] 28



En el caso concreto resulta procedente analizar los lineamientos de construcción aplicables a la solicitud de construcción de 1,137.00 metros cuadrados de obra nueva, y 6-seis tramos de muros de contención de 51.72 metros lineales con una altura de 3.50 metros en el predio en cuestión, de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Los lineamientos de construcción aplicables al predio en cuestión, en términos del vigente Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030 y el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo, son los siguientes:

B) DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Lo solicitado actualmente consiste en la expedición de la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Construcción para obra nueva de 1,137.00 metros cuadrados, Licencia de Construcción de 6-seis muros de contención con una longitud total de 52.83 metros lineales con una altura de 3.50 metros en cada tramo, Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar (04-cuatro departamentos), en un área de 909.60 metros cuadrados y asignación de número oficial en el predio con superficie de 813.86 metros cuadrados, ubicado en la calle Uxmal sin número, en la Colonia del Valle, en San Pedro Garza García, e identificado con el expediente catastral número 16-041-001.

DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO:

Datos de construcción

-Área de construcción de obra nueva:1,137.00 metros cuadrados.

-Construcción total:1,137.00 metros cuadrados.

-6-seis muros de contención con una longitud total de 52.83 metros lineales con una altura de 3.50 metros en cada tramo.

NIVEL	ÁREA TOTAL OBRA NUEVA	OBSERVACIONES
PLANTA BAJA	227.40 m ²	-Estacionamiento techado correspondiente a 12 cajones estacionamiento (11 cajones estándar y 1 cajones de discapacitados) (206.05 m ²). -Área de vigilancia (3.36 m ²). -Área de circulación de escalera (17.99 m ²).
NIVEL 1	227.40 m ²	Área de Departamento



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.

[Firma manuscrita] 29



30

		-Área de departamento 01 (<u>198.42 m²</u>). -Área de terraza techada de departamento 01 (<u>4.39 m²</u>). -Área de Circulación de Escalera y Vestíbulo para Departamentos (<u>24.59 m²</u>).
NIVEL 2	227.40 m ²	<u>Área de Departamento</u> -Área de departamento 02 (<u>198.42 m²</u>). -Área de terraza techada de departamento 02 (<u>4.39 m²</u>). -Área de Circulación de Escalera y Vestíbulo para Departamentos (<u>24.59 m²</u>).
NIVEL 3	227.40 m ²	<u>Área de Departamento</u> -Área de departamento 03 (<u>198.42 m²</u>). -Área de terraza techada de departamento 03 (<u>4.39 m²</u>). -Área de Circulación de Escalera y Vestíbulo para Departamentos (<u>24.59 m²</u>).
NIVEL 4	227.40 m ²	<u>Área de Departamento</u> -Área de departamento 04 (<u>198.42 m²</u>). -Área de terraza techada de departamento 04 (<u>4.39 m²</u>). -Área de Circulación de Escalera y Vestíbulo para Departamentos (<u>24.59 m²</u>).
TOTAL	1,137.00 m ²	-Estacionamiento techado correspondiente a 12 cajones estacionamiento (11 cajones estándar y 1 cajones de discapacitados) (<u>206.05 m²</u>); -Área de vigilancia (<u>3.36 m²</u>). <u>Área De Departamentos</u> -Área correspondiente de 4 departamentos (<u>793.68 m²</u>); -Área de correspondiente de terrazas techadas de 4 departamento (<u>17.56 m²</u>). -Área de Circulación de Escalera y Vestíbulo para Departamentos (<u>116.35 m²</u>).

Ahora bien por lo anterior, se procede al análisis de lineamientos de construcción:



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.

[Handwritten signature] 30



31

1. DENSIDAD: De conformidad con Artículos 36 y 37 del citado Reglamento; el predio está ubicado en una densidad HM7 200.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, por lo que la densidad máxima permitida para el terreno con Uso Habitacional Multifamiliar I con expediente catastral número 16-041-001; el cual cuenta con una superficie de 813.86 metros cuadrados, resulta de dividir la superficie del predio entre la superficie mínima de terreno por unidad de vivienda que se permite en la zona, que es de 200.00 m², ($813.86 / 200 = 4.06$), equivalente a 4-cuatro unidades de departamentos, por lo cual la densidad máxima permitida para el predio es de 4-cuatro unidades; siendo que el proyecto presenta 4-cuatro departamentos, se considera que **CUMPLE**.

2. ALTURA MÁXIMA PERMITIDA: De conformidad con el Artículo 63, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León; La parte o área de las colonias, fraccionamientos, zonas y predios que se encuentren ubicados en la zona habitacional de montaña, y que tengan uso de suelo habitacional unifamiliar o **multifamiliar**, la altura máxima de sus edificaciones se regirá por la Tabla 63.1 (Altura máxima por fraccionamiento, colonia o zona) la cual establece que para la Colonia Colinas de San Ángel será una altura máxima de 4.5 metros del punto más alto del lote, y de conformidad con el Artículo 64, Segundo párrafo, del reglamento antes citado, Adicionalmente, la altura máxima medida en cualquiera de los puntos de desplante de cualquier edificación no podrá exceder una altura de 15 metros sobre el nivel de terreno natural, ni sobrepasar una altura superior a los 4.50 metros del punto más alto del lote o predio; y siendo que en el predio, el punto más alto se encuentra con un Nivel Natural de Terreno (N.N.T.) de +99.00 metros y en su proyecto cuenta con un nivel superior de losa de azotea de +97.00 metros, es decir el proyecto presenta una altura de 0.00 metros por debajo del punto más alto del lote; por lo que **CUMPLE**. Así mismo, en el punto bajo del Nivel Natural de Terreno (N.N.T.) de +82.00 metros, se analiza el desplante de la edificación, el cual no podrá exceder una altura de 15.00 metros sobre el Nivel de Terreno Natural y en su proyecto cuenta con un nivel superior de losa de azotea de +97.00 metros, es decir el proyecto presenta una altura máxima de 15.00 metros, por lo que **CUMPLE**.

3. COS: De conformidad con el Artículo 56 y su Tabla 56.1 (Coeficientes del suelo por fraccionamiento, colonia o zona) del Reglamento antes citado, para la Colonia Colinas de San Ángel tendrá un COS de 30%, y siendo que el predio cuenta con una superficie de 813.86 metros cuadrados; por lo que el COS es equivalente a 244.15 metros cuadrados; en su proyecto presenta un total de 227.40 metros cuadrados equivalente a 27.94 %, por lo que **CUMPLE**.

4. CUS: De conformidad con el Artículo 56, último párrafo del Reglamento antes citado; Para los lotes o predios con uso de suelo habitacional multifamiliar que se ubiquen dentro de la zona habitacional de montaña, el CUS será el establecido en el plano E3 del Plan, el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), será de 1.4 veces, en el presente caso el predio cuenta con una superficie de 813.86 metros cuadrados; por lo que el CUS es equivalente a 1,139.40 metros





cuadrados; en su proyecto presenta un total de 909.60 metros cuadrados equivalente a 1.12 veces, por lo que CUMPLE

32

REGLAMENTO	PROYECTO ACTUAL	
<p>1.4 veces = 1.139.40 m2</p>	1.12 veces = 909.60 m2	
	<p>1,137.00 m² CONSTRUCCION TOTAL - 227.40 m² TOTAL DE ESTACIONAMIENTO* 909.60 m²</p> <p style="text-align: center;"><u>909.60 m2</u> TOTAL DE CONSTRUCCIÓN A CONSIDERAR PARA CUS</p>	<p>* Área total de estacionamiento techado: 227.40 metros cuadrados</p> <p>Artículo 10 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el cálculo del CUS en un lote o predio, se incluirá la superficie de construcción bruta (SCB), excluyendo de la misma las siguientes superficies construidas, por construir o ambas.</p> <p><u>*Fracción I. El 100% de la superficie techada destinada a estacionamiento, requerido o excedente, ubicada en sótano;</u></p> <p>**Fracción II. El 50% de la superficie techada destinada a estacionamiento, requerido o excedente, no ubicada en sótano;</p> <p>***Fracción III. La totalidad de la superficie de los elementos horizontales o verticales de protección de ventanas contra el asoleamiento (parasoles o aleros), volados, techumbres o elementos arquitectónicos que sirvan de protección real contra el asoleamiento y no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas;</p>

5. CAAV: De conformidad con el Artículo 56 y su Tabla 56.1 (Coeficientes del suelo por fraccionamiento, colonia o zona) del Reglamento antes citado, para la Colonia Colinas de San Ángel tendrá un CAAV de 56% y considerando que el predio tiene una superficie de 813.86 metros cuadrados por lo que el 56% equivale a 455.76 metros cuadrados, en su proyecto cuenta con un CAAV de 56 % equivalente a 455.76 metros cuadrados, por lo que CUMPLE.



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.

[Handwritten signature]
32



33

6. **REMETIMIENTO FRONTAL:** Para la Colonia Colinas de San Ángel tendrá un Remetimiento mínimo frontal de 3.00 metros, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66 en la tabla de Fraccionamiento, Colonia, Zona, del citado Reglamento; en su proyecto presenta un remetimiento frontal de 5.20 metros, por lo que **CUMPLE**.

7. **REMETIMIENTO POSTERIOR:** Para la Colonia Colinas de San Ángel tendrá un Remetimiento mínimo posterior 15 % del frente del predio, equivalente a 3.97 metros; de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66 en la tabla de Fraccionamiento, Colonia, Zona, del citado Reglamento; en su proyecto presenta un remetimiento posterior de 19.85 metros, por lo que **CUMPLE**.

8. **REMETIMIENTOS LATERALES:** Para la Colonia Colinas de San Ángel tendrá los Remetimientos mínimos laterales 15 % del frente del predio entre dos; equivalente a 1.98 metros; de conformidad con lo dispuesto por el artículo 66 en la tabla de Fraccionamiento, Colonia, Zona, del citado Reglamento; en su proyecto presenta 3.65 metros en su lado derecho y presenta 2.24 metros de su lado izquierdo, por lo que **CUMPLE**.

9. **CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:** Las edificaciones deben contar con un área para estacionamiento de vehículos que sea suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, y con el número de cajones para estacionamiento de vehículos que establece la Matriz de Estacionamiento contenida en el artículo 500 del Reglamento en cita.

La norma de cajones de estacionamiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 104, 105 y 500, según la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la siguiente:

-2-dos cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 metros cuadrados hasta 250 metros cuadrados de construcción.

El análisis de departamentos es el siguiente:

- Área de Departamento 1 de 202.81 metros cuadrados.
- Área de Departamento 2 de 202.81 metros cuadrados.
- Área de Departamento 3 de 202.81 metros cuadrados.
- Área de Departamento 4 de 202.81 metros cuadrados.

Total... .. 8 cajones de estacionamiento

TABLA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	
	PROYECTO

33

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.





34

NORMA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		TORRE DEPARTAMENTOS
Por unidad de vivienda mayor de 100m2 hasta 250m2	2 Cajones	4 Departamentos dando un total de 8 cajones.
Total		8 CAJONES
Cajones para visitas		El caso de 4 a 6 viviendas, se deben habilitar 3 cajones adicionales, equivale = 11 cajones
Total de cajones		11 cajones

CAJONES PARA VISITANTES: De conformidad con el artículo 500 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León establece la Matriz de Estacionamiento, establece el número de cajones adicionales que se deberán habilitar para visitantes, de conformidad con la cantidad de departamentos o unidades de vivienda que se pretendan edificar en el inmueble. Para el caso de 4-cuatro a 6-seis unidades de vivienda, se deben habilitar 3-tres cajones adicionales, en el presente proyecto el edificio presenta 6-seis viviendas, por lo que deberá asignar 3-cajones adicionales para visitas, de acuerdo en lo dispuesto en el artículo 500 del citado Reglamento, el proyecto presenta 3-tres cajones para visita, por lo que **CUMPLE**.

Por lo anterior, requiere de 11-once cajones de estacionamiento, en su proyecto presenta 12-doce cajones dentro del predio, de los cuales 1-un cajón es para uso exclusivo p/personas discapacitadas, por lo que CUMPLE.

10. CAJONES ESPECIALES: De conformidad con lo dispuesto por los artículos 128 y 130 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estos cajones deben estar ubicados en los niveles o sótanos de la edificación más próximos al nivel promedio de banqueta y lo más cerca posible a los vestíbulos o circulaciones que comunican el estacionamiento con el resto de la edificación, de acuerdo a la Tabla 128.1 cajones de estacionamiento para discapacitados, establece que cuando el número de cajones de estacionamientos proporcionados sea de 1-uno a 25-veinticinco cajones, el número mínimo requerido de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas con necesidades especiales, equivale a 1-un cajón para uso exclusivo de las personas discapacitadas con necesidades especiales, en el proyecto cuenta con un total 1-un cajón para uso exclusivo de las personas discapacitadas con necesidades especiales, por lo que **CUMPLE**.



Juárez y Libertad.
 Centro, C. P. 66200
 San Pedro Garza García, N. L.
 T. +52 (81) 5490-4400
 www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
 COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.

34



35

MANIOBRA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: Los estacionamientos deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos, con las dimensiones que se indican en la Tabla número 121.1 Dimensiones mínimas para cajones de estacionamiento y 121.2 Dimensiones de cajones de estacionamiento y carriles de circulación, contenidas en el artículo 121 del citado Reglamento, requiere de una maniobra de 7.00 metros, en su proyecto presenta una maniobra de 7.00 metros en todos los niveles de sótanos, en hilera doble, por lo que **CUMPLE**.

MURO DE CONTENCIÓN: De conformidad con el Artículo 60 (Muros De Contención, Bardas y Cortes De Suelo) del Reglamento antes citado, 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 metros para la conformación de terrazas; En el presente caso, el proyecto objeto de la actual solicitud presenta 06-seis muros de contención, representados gráficamente (plano arquitectónico) de la siguiente manera:

MURO DE CONTENCIÓN SEGÚN EL PROYECTO:

MURO DE CONTENCIÓN	LONGITUD EN METROS LINEALES	ALTURA
TRAMO 1	19.71 ml	3.50 metros
TRAMO 2	2.38 ml	3.50 metros
TRAMO 3	4.12 ml	3.50 metros
TRAMO 4	3.65 ml	3.50 metros
TRAMO 5	19.78 ml	3.50 metros
TRAMO 6	3.65 ml	3.50 metros

De lo anterior se concluye que los muros de contención **CUMPLEN** con la altura máxima permitida de conformidad con el artículo 60 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

DESGLOSE DE ÁREAS DEL USO DE EDIFICACIÓN:

Superficie del predio: 813.86 metros cuadrados.

Multifamiliar: 04-cuatro departamentos en un área de 909.60 metros cuadrados;

QUINTA. En esa tesitura, esta Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano; una vez analizado el proyecto respectivo, concluye que el solicitante justifica mediante los dictámenes respectivos, la mitigación de los riesgos, según se expuso en el dictamen técnico emitido por la



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021.

35



Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto 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.

36

Ahora bien, 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, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano considera factible determinar en sentido **POSITIVO** a la persona moral denominada **BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO**, la **FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO** y la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR VERTICAL (04-cuatro departamentos)**; así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA 1,137.00 METROS CUADRADOS DE OBRA NUEVA DISTRIBUIDOS EN 5-CINCO NIVELES** de la siguiente manera: Planta baja 227.40 metros cuadrados, nivel 1 en 227.40 metros cuadrados, nivel 2 en 227.40 metros cuadrados, nivel 3 en 227.40 metros cuadrados y nivel 4 en 227.40 metros cuadrados; y la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE 6-SEIS MUROS DE CONTENCIÓN** con una longitud total de 52.83 metros lineales con una altura de 3.50 metros en cada tramo, así como la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR VERTICAL (4-cuatro departamentos)** en un área de 909.60 metros cuadrados, para el predio ubicado en la Calle Uxmal sin número colindando al poniente del predio con un derecho de paso, en la Colonia Valle de San Ángel Sector Mexicano, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Así mismo, se apercibe a la solicitante que deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal como se indica en el desglose de áreas descrito en el número X del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto en el presente dictamen, y se describe en los planos que se presentan para su aprobación.

Deberán mantener en servicio los **12-doce** cajones de estacionamiento en el interior del predio, de los cuales 11-once cajones son estándar y 1-un cajón para discapacitados.

La Factibilidad de uso de suelo, los Lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o Licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y 336 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.



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

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO A 18 NOVIEMBRE DE 2021

36



La licencia de construcción tendrá una vigencia de 3-tres años, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 346 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La presente licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y;

La Licencia de uso de edificación es el documento expedido por la Secretaría mediante el cual se autoriza el uso de la edificación con la o las funciones solicitadas, de conformidad con lo dispuesto en el Plan y este Reglamento o Programas de desarrollo urbano.

La licencia puede ser para una edificación nueva o una existente, que cuente con su correspondiente licencia de construcción previamente otorgada por la autoridad municipal. La licencia de uso de edificación será nominativa e intransferible, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 367 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Se apercibe que en caso de modificar el uso de la edificación autorizado en la presente resolución, sin anteriormente solicitar y obtener ante esta Secretaría la licencia correspondiente o de incumplir con alguna de las condiciones impuestas, como es el de disminuir el Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV) y/o modificar el proyecto de estacionamiento indicado en la presente, 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.

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.

Deberán 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;

Deberán inscribirse ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, N.L. a efecto de pagar los derechos por la recolección de desechos comerciales que establece el artículo 65 Bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, excepto que contrate el servicio con un particular autorizado por el municipio.





En caso de colocar anuncio deberán solicitar, previamente, la licencia correspondiente ante la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente de este municipio.

38

Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios con el propietario o desarrollador de un proyecto en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable, por lo que serán reportados a las autoridades que corresponda y esto originará como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 357, 358 y 388 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

La presente se expide en la inteligencia de que las solicitantes son responsables de la autenticidad, validez, calidad y contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que se presentaron en el presente expediente administrativo. Así mismo, cabe señalar que la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de tercero, y se dicta conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por las solicitantes bajo su estricta responsabilidad, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 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 a la persona moral denominada **BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO** de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, la FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO y la LICENCIA DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR VERTICAL (04-cuatro departamentos)**; así como





39

la ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA 1,137.00 METROS CUADRADOS DE OBRA NUEVA DISTRIBUIDOS EN 5-CINCO NIVELES; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE 6-SEIS MUROS DE CONTENCIÓN; así como la LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR VERTICAL (4-cuatro departamentos) en un área de 909.60 metros cuadrados; todo lo anterior descrito específicamente en la consideración QUINTA del presente dictamen para el predio ubicado en la Calle Uxmal sin número colindando al poniente del predio con un derecho de paso, en la Colonia Valle de San Ángel Sector Mexicano, en el 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.

C. VIVIANNE CLARIOND DOMENE.
SECRETARIA
A FAVOR DEL DICTAMEN

C. BRENDA TAFICH LANKENAU
VOCAL
A FAVOR DEL DICTAMEN

ÚLTIMA FOJA DEL DICTAMEN CODU 2021-2024/013-2021/Construcción Multifamiliar





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

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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CODU 2021-2024/013-2021/CONSTRUCCIÓN MULTIFAMILIAR, 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 Reinoso 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, les informo que en el **PUNTO 10**, no se registraron asuntos generales.

Por último, en el **PUNTO 11** del Orden del Día, habiendo sido agotados los puntos agendados para esta Sesión y siendo las 16:03-diceiseis horas con tres 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 Síndica Segunda
C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero Regidora	C. Javier González Alcántara Cáceres Regidor
C. Vivianne Clariond Domene Regidora	C. Eduardo Armando Aguilar Valdez Regidor
C. María Teresa Rivera Tuñón Regidora	C. Pedro Lona Juárez Regidor
C. María Estela Yturria García Regidora	C. Rodolfo Mendoza Elizondo Regidor
C. María Del Rosario Galván García Regidora	C. José Antonio Rodarte Barraza Regidor
C. Brenda Tafich Lankenau Regidora	C. María de los Dolores Suárez Garza Regidora
<p>Lic. José Ramírez de la Rosa. Director de Gobierno Con fundamento en el artículo 26, b), facción VII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal</p>	

Acta No.- 5, relativa a la Segunda Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento del mes de noviembre, celebrada en fecha 23 de noviembre de 2021, aprobada y firmada en la Primera Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento del mes de diciembre, llevada a cabo en fecha 07 de diciembre de 2021.