



**ACTA NO. 26
PRIMERA SESIÓN ORDINARIA
DEL MES DE OCTUBRE
18 DE OCTUBRE DE 2022**

El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó: Buenas tardes Síndicos y Regidores, en términos de lo dispuesto por los artículos 44 al 49 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 65 bis, 68 al 90 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, y demás relativos de ambos ordenamientos, se les ha convocado el día de hoy 18 de octubre de 2022, a las 15:30 horas, a fin de celebrar la Primera Sesión Ordinaria del mes de Octubre, solicito a la ciudadana Secretaria del Ayuntamiento me asista en la celebración de esta sesión.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Muchas gracias, 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 la 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

Síndica, C. Martha María Reynoso Elizondo Presente

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero Presente

C. Javier González Alcántara Cáceres Presente

C. Vivianne Clariond Domene Presente

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez Presente

C. María Teresa Rivera Tuñón Presente

C. Pedro Lona Juárez Presente

C. María Estela Yturria García 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. Beatriz Adriana Marino Martínez Presente

Existe quórum legal.

Informo que está con nosotros en esta sesión, 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.



La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: 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 de las actas del Republicano Ayuntamiento correspondientes a la Primera Sesión Solemne realizada el 21 de septiembre de 2022, Segunda Sesión Ordinaria del mes de septiembre, de fecha 27 de septiembre de 2022 y Séptima Sesión Extraordinaria de fecha 04 de octubre de 2022.
 4. Informe de cumplimiento de acuerdos.
 5. Solicitud de Licencia con carácter de temporal e indefinida del ejercicio de sus funciones presentada por el C. Rodolfo Mendoza Elizondo, Octavo Regidor del Republicano Ayuntamiento.
 6. Toma de Protesta del C. Andrés Romo Serrano, para asumir el cargo de Octavo Regidor del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.
 7. Propuesta del Presidente Municipal, relativa a la delegación de atribuciones al Titular de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.
 8. Propuesta del Presidente Municipal, relativa a la delegación de atribuciones al Director General de Asuntos Jurídicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como a los Licenciados en Derecho que correspondan, adscritos a dicha Dirección General de Asuntos Jurídicos, en materia de representación jurídica ante diversas autoridades.
 9. Informe de comisiones.
- COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL.**
1. Dictamen número CHPM 2021-2024/063-2022/Valores Catastrales-Fraccionamientos Nuevos.
 2. Dictamen número CHPM 2021-2024/064-2022/Valores Catastrales-Unitarios de Construcción.
 3. Dictamen número CHPM 2021-2024/065-2022/Valores Catastrales-Tipos de Construcción de Condominio Vertical y Privados.
- COMISIÓN DE SALUD Y DESARROLLO SOCIAL.**
1. Dictamen número CSDS 2021-2024/005-2022/Convenio.
- COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO.**
1. Dictamen número CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva.
 2. Dictamen número CODU 2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva.
 3. Dictamen número CODU 2021-2024/557-2022/Casa Obra Nueva.
 4. Dictamen número CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción.
10. Asuntos Generales.
 11. Clausura.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretaria del R. Ayuntamiento, expresó: ¿Existe algún comentario con 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:
Adelante Síndica.

Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo. Coalición Nuevo León abierto.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Me pueden ayudar nada más con el micrófono.

Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo. Coalición Nuevo León abierto.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias Síndica. La regidora Brenda Tafich.

Regidora, C. Brenda Tafich Lanckenau. Casco Urbano.



La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias Regidora.
Regidora María Estela Yturria.

Regidora, C. María Estela Yturria García. Sí, trabajos de rehabilitación en el parque El Capitán.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias Regidora.
Sí, regidor Eduardo Armando Aguilar.

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Gracias Secretaria, buenas tardes.
El tema, estacionamientos, proyectos urbanos.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Muchas gracias.

¿Alguien más?

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

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

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo A favor

C. María Del Rosario Galván García A favor

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankenau A favor

C. Beatriz Adriana Marino Martínez A favor

Con 15. se aprueba, con 15 votos por unanimidad a favor, gracias.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretaria del R. Ayuntamiento, expresó: Continuando con el Orden del Día, pasamos al **PUNTO 3**, por lo cual someto a su consideración la dispensa de la lectura y aprobación de las actas del Republicano Ayuntamiento correspondientes a la Primera Sesión Solemne realizada el 21 de septiembre de 2022, Segunda Sesión Ordinaria del mes de septiembre, de fecha 27 de septiembre de 2022 y Séptima Sesión Extraordinaria de fecha 04 de octubre de 2022.

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba la dispensa de la lectura y el contenido de las actas del Republicano Ayuntamiento correspondientes a la Primera Sesión Solemne realizada el 21 de septiembre de 2022, Segunda Sesión Ordinaria del mes de septiembre, de fecha 27 de septiembre de 2022 y Séptima Sesión Extraordinaria de fecha 04 de octubre de 2022. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor.



Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor
 C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor
 C. Javier González Alcántara Cáceres A favor
 C. Vivianne Clariond Domene A favor
 C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor
 C. María Teresa Rivera Tuñón A favor
 C. Pedro Lona Juárez A favor
 C. María Estela Yturria García A favor
 C. Rodolfo Mendoza Elizondo A favor
 C. María Del Rosario Galván García A favor
 C. José Antonio Rodarte Barraza A favor
 C. Brenda Tafich Lankenau A favor
 C. Beatriz Adriana Marino Martínez A favor

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, con 15 votos a favor.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: En el PUNTO 4 del Orden del Día, les informo que se encuentra cumplimentado lo ordenado en las Actas del Republicano Ayuntamiento correspondientes a la Segunda Sesión Ordinaria del mes de septiembre, de fecha 27 de septiembre de 2022 y Séptima Sesión Extraordinaria de fecha 04 de octubre de 2022.

SECRETARÍA DEL R. AYUNTAMIENTO SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA DEL MES DE SEPTIEMBRE DE FECHA 27 DE SEPTIEMBRE 2022		
PROPUESTA DEL PRESIDENTE MUNICIPAL	Propuesta del Presidente Municipal, relativa al nombramiento de la Secretaria del Republicano Ayuntamiento, así como la toma de protesta.	- Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal
	Propuesta del Presidente Municipal, relativa a la celebración de Convenio de Colaboración con el Consejo para la Cultura y las Artes de Nuevo León y el fideicomiso no. BP-5518 de Patrimonio Cultural para la restauración de la Capilla Doña Mónica Rodríguez.	- Gaceta Municipal - Secretaría de Finanzas y Tesorería - Secretaría de Cultura
	Propuesta del Presidente Municipal, relativa a la celebración de Convenio de Colaboración con el Consejo para la Cultura y las Artes de Nuevo León y el fideicomiso no. BP-5518 de Patrimonio Cultural para la restauración de la Caja de Agua del Parque Nemesio García Naranjo.	- Gaceta Municipal - Secretaría de Finanzas y Tesorería - Secretaría de Cultura
	Propuesta del Presidente Municipal, relativa al Acuerdo para regular la organización de carreras pedestres en los circuitos Valle Oriente y Calzadas.	- Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Secretaría de Finanzas y Tesorería - Secretaría Cultura - Secretaría de Contraloría y Transparencia



		- Encargado de la Dirección de Control y Servicios
COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL	Dictamen número CHPM 2021-2024/059-2022/Donación.	- Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Secretaría de Finanzas y Tesorería - Director General de Asuntos Jurídicos - Dirección de Patrimonio Municipal
	Dictamen número CHPM 2021-2024/060-2022/Donación.	- Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Secretaría de Finanzas y Tesorería - Director General de Asuntos Jurídicos - Dirección de Patrimonio Municipal
	Dictamen número CHPM 2021-2024/061-2022/Subasta.	- Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Secretaría de Finanzas y Tesorería - Dirección de Patrimonio Municipal
	Dictamen número CHPM 2021-2024/062-2022/Desincorporación.	- Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Secretaría de Finanzas y Tesorería - Secretaría de Desarrollo Urbano - Secretaría de Desarrollo Social y Humano
COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS PÚBLICAS	Dictamen número CIOP 2021-2024/007-2022/Quinta Modificación Programa de Obra Pública.	- Periódico Oficial del Estado - Gaceta Municipal - Secretaría de Finanzas y Tesorería - Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas - Secretaria de Innovación y Participación Ciudadana - Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO	Dictamen número CODU 2021-2024/554-2022/Cumplimiento Sentencia.	- Secretaría de Desarrollo Urbano
SECRETARÍA DEL R. AYUNTAMIENTO SÉPTIMA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE FECHA 04 DE OCTUBRE 2022		
PROPUESTA DEL PRESIDENTE MUNICIPAL	Propuesta del Presidente Municipal relativa a modificar la fecha de la Primera Sesión Ordinaria del Republicano Ayuntamiento, correspondiente al mes de octubre	- Gaceta Municipal - Diversas Secretarías de la Administración Municipal - Organismos Descentralizados de la Administración Pública Paramunicipal



COMISIÓN DE CULTURA Y EDUCACIÓN	Dictamen Número CCE 2021-2024/001-2022/Convenio	<ul style="list-style-type: none">- Periódico Oficial del Estado- Gaceta Municipal- Secretaría de Cultura- Dirección General de Asuntos Jurídicos
--	---	--

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretaria del R. Ayuntamiento, expresó: En el **PUNTO 5** del Orden del Día, referente a la solicitud de licencia con carácter de temporal e indefinida del ejercicio de sus funciones presentada por el C. Rodolfo Mendoza Elizondo, Octavo Regidor del Republicano Ayuntamiento.

A continuación, me permito dar lectura a la Solicitud en mención.

San Pedro Garza García, N.L. a 14 de octubre de 2022

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

Rodolfo Mendoza Elizondo, Octavo Regidor del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, para el periodo constitucional 2021-2024, con fundamento en lo establecido en los artículos 58, 59 párrafos primero, segundo y fracción I de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, presento para el conocimiento y calificación de este órgano colegiado, solicitud de licencia para separarme temporal e indefinidamente del ejercicio de las funciones de Octavo Regidor y que ésta sea efectiva desde el día 18 de octubre del presente año, a partir de su votación por el cuerpo colegiado, justificando la referida licencia en que he sido llamado por el Presidente Municipal para ejercer un cargo en esta Administración Pública Municipal.

Agradeciendo la calificación aprobatoria que tenga a bien emitir este Ayuntamiento, reitero mi compromiso con el Gobierno, la Administración Pública y la comunidad sampetrina con el objeto de cumplir con los objetivos y metas establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo, observando los valores y principios que orientan el quehacer de la Administración Pública Municipal.

ATENTAMENTE


**C. RODOLFO MENDOZA ELIZONDO
OCTAVO REGIDOR DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**



La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Someto a su consideración la solicitud de licencia presentada.

¿Existe algún comentario?
Adelante Regidor.

Regidor, C. Rodolfo Mendoza Elizondo. Gracias Secretaria.
Quisiera nada más agradecer a Miguel por la invitación de formar parte de este Cabildo.
A los ciudadanos del municipio que vieron a bien favorecernos con su voto en las pasadas elecciones de 2021.
Y agradecer a todos mis compañeros Síndicos y Regidores, por el trabajo que hemos realizado en conjunto por este año.
Como bien menciona la Secretaria, pasaré a formar parte de la administración, donde seguiremos trabajando para y por los ciudadanos de San Pedro.
Muchas gracias.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Muchas gracias Regidor.
Al no haber más comentarios. sí, adelante regidor Eduardo Aguilar.

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Muchas gracias.
Pues, reconocer el trabajo, la colaboración de este año, el que se haya involucrado en muchos proyectos, no sólo de sus comisiones, en otras comisiones también, pues, agradezco Regidor, en Desarrollo Urbano, en los proyectos que efectivamente nos estuvo apoyando.
Y bueno, la atención que diste a los y las ciudadanas en esta etapa.
Y bueno, evidentemente seguiremos trabajando contigo y, apoyarte en tus nuevas funciones.
Muchas felicidades.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias.

Someto a votación el siguiente ACUERDO:

El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León aprueba la solicitud de licencia con carácter de temporal e indefinida del ejercicio de sus funciones presentada por el C. Rodolfo Mendoza Elizondo, Octavo Regidor del Republicano Ayuntamiento, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor



C. María Estela Yturria García	A favor
C. Rodolfo Mendoza Elizondo	Abstención
C. María Del Rosario Galván García	A favor
C. José Antonio Rodarte Barraza	A favor
C. Brenda Tafich Lankenau	A favor
C. Beatriz Adriana Marino Martínez	A favor

Con 14 votos a favor **SE APRUEBA POR UNANIMIDAD**, con 1 abstención

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretaria del R. Ayuntamiento, expresó: Muchas gracias.

Regidor, C. Rodolfo Mendoza Elizondo. Con permiso.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Muchas gracias Regidor.

En el **PUNTO 6** del Orden del Día, referente a la Toma de Protesta del C. Andrés Romo Serrano para asumir el cargo de Octavo Regidor del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Solicito se haga pasar al C. Andrés Romo Serrano, y además también pedir a los integrantes de este Republicano Ayuntamiento y personal administrativo que se encuentran en esta sesión a ponerse de pie.

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

El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó: C. ANDRÉS ROMO SERRANO “¿PROTESTÁIS GUARDAR Y HACER GUARDAR LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN Y LAS LEYES QUE DE ELLAS EMANEN, Y DESEMPEÑAR LEAL Y PATRIÓTICAMENTE EL CARGO DE OCTAVO REGIDOR DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, QUE EL PUEBLO OS HA CONFERIDO?”

En uso de la palabra el C. Andrés Romo Serrano, expresó: “SI PROTESTO”.

“SI NO LO HICIEREIS ASÍ, QUE EL PUEBLO OS LO DEMANDE”.

¡Bienvenido Regidor!

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Muchas gracias, solicito a los presentes tomar asiento, bienvenido, favor tome su lugar en la mesa, y de conformidad con lo establecido en los artículos 59 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 20 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, incorpórese a los trabajos y comisiones de los que formaba parte el propietario.
Gracias.



Antes de pasar al punto 7 del Orden del Día, **someto a su consideración la dispensa de la lectura de las propuestas y 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.**

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Andrés Romo Serrano A favor

C. María Del Rosario Galván García A favor

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankenau A favor

C. Beatriz Adriana Marino Martínez A favor

SE APRUEBA, con 15 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretaria del R. Ayuntamiento, expresó: En el **PUNTO 7** del Orden del Día, referente a la propuesta del Presidente Municipal, relativa a la delegación de atribuciones al Titular de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, 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:

ACUERDO: PRIMERO. El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aprueba delegar al TITULAR DE LA SECRETARÍA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN, la representación legal general de la Administración Pública Municipal y del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos y para los efectos de la CONSIDERACIÓN CUARTA del presente acuerdo.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

A LOS INTEGRANTES DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

El suscrito **C. LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS**, en mi carácter de Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 17 fracción I, 34 fracción II, 35 en su apartado B fracción III, 88, y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 15, 16 fracción II y XI, 17, 18, 19, 23, 24 fracción I, 90 y 91 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, tengo a bien someter a la consideración de este Órgano Colegiado la siguiente **PROPUESTA DE DELEGACIÓN DE ATRIBUCIONES AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN, EN TÉRMINOS DEL PRESENTE ACUERDO**, motivo por el cual me permito presentar las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17 fracción I de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el Presidente Municipal es el Responsable directo de la Administración Pública Municipal, prescripción que recoge puntualmente el artículo 15 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García Nuevo León, que contempla además que éste tendrá las atribuciones que señalan la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García Nuevo León y demás disposiciones legales aplicables.

SEGUNDA. Que atendiendo lo dispuesto en el artículo 34 fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, corresponde al Presidente Municipal, intervenir en los actos jurídicos en los que sea necesario ejercer la personalidad jurídica del Municipio en representación de la Administración Pública Municipal.

Republicano
Ayuntamiento

Libertad 101, Centro, SPGG, N.L.

T. 818400 4412

D



San Pedro Garza García

2021 — 2024

TERCERA. Que el artículo 35 en su apartado B fracción III, 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y 18, 90 y 91 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García Nuevo León, el Presidente Municipal, mediante acuerdo por escrito debidamente fundado y motivado, podrá delegar las atribuciones que por ley le correspondan en los Titulares y Subordinados de las dependencias y órganos de la Administración Pública Municipal Centralizada; salvo aquellas que la Constitución, las leyes y los reglamentos dispongan que sean ejercidas directamente por éste, en específico la de celebrar los actos, convenios y contratos necesarios para el despacho de los asuntos jurídicos administrativos del Municipio.

CUARTA. En este contexto, es legalmente procedente delegar atribuciones al Titular de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, con el fin de que quede legalmente facultado y debidamente autorizado durante el periodo constitucional de la presente Administración Municipal 2021-2024, para que: Acuda en representación del Municipio de San Pedro Garza García, N.L., y/o en su caso autorice a persona adscrita a esta Administración Pública Municipal Centralizada, para que comparezca y gestione ante cualquier autoridad de carácter penal, civil, mercantil, familiar, laboral, administrativa, fiscal o de cualquier otra índole a nivel Federal, Estatal o Municipal, cuanta actuación se requiera para el ejercicio y cumplimiento de las atribuciones, responsabilidades y funciones que le correspondan en el orden administrativo y legal; y para que realice todo acto jurídico, trámite o gestión en cumplimiento de las obligaciones y en ejercicio de sus derechos como persona moral, así también para que conforme a lo dispuesto en el artículo 2448 del Código Civil del Estado de Nuevo León, realice como apoderado general actos de administración y/o de pleitos y cobranzas que correspondan conforme al interés jurídico del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Así también, para que comparezca ante la **SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN** para los siguientes efectos: A).- gestionar, firmar y obtener trámites o gestiones relacionados directa o indirectamente con los permisos, autorizaciones, licencias, factibilidades, constancias de inicio y terminación de obras, autorizaciones de urbanización, rectificaciones, subdivisiones, relotificaciones, obras de infraestructura y servicios en general sobre aquellos inmuebles municipales que obran dentro del patrimonio del municipio y que pretenda adquirir.- B).- obtener licencia de construcción y edificación y cualesquier otro tipo de licencia urbanística que expida dicha Secretaría sobre aquellos inmuebles que se encuentren incorporados al patrimonio municipal, modificaciones a la o a las licencias obtenidas, así como la obtención de autorización de aquellos trámites y gestiones administrativos ante dicha Autoridad Municipal, incluyendo aquellas que deban ser realizadas con motivo de lo anterior ante Secretarías, Departamentos de Estado y sus dependencias, Organismos

Republicano
Ayuntamiento

Libertad 101, Centro, SPGG, N.L.

T. 818400 4412



San Pedro Garza García

2021 — 2024

descentralizados, entidades de la Administración Pública, Instituciones Públicas y Organismos Públicos Federales, Estatales y Municipales y demás de naturaleza análoga, y efectúe trámites, gestiones o instancias, presente y reciba documentos, haga y reciba pagos, intervenga en diligencias, solicite y rinda informes y realice cuantas gestiones de carácter administrativo sean necesarias ante dicha Secretaría, y C).- Desistirse de los trámites anteriormente mencionados.

En virtud de lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por la normativa antes referida y por los motivos expresados, se tiene a bien emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aprueba delegar al **TITULAR DE LA SECRETARÍA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN**, la representación legal general de la Administración Pública Municipal y del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos y para los efectos de la **CONSIDERACIÓN CUARTA** del presente acuerdo.

SEGUNDO. El Titular de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento deberá rendir cuenta mediante informe trimestralmente al R. Ayuntamiento respecto del ejercicio del presente Acuerdo delegatorio.

TERCERO. Instrúyase a la Dirección de Gobierno para que en cumplimiento del presente Acuerdo delegatorio lleve el registro de las actuaciones del Titular de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento en cumplimiento o ejercicio del presente Acuerdo, así como los informes trimestrales antes señalados.

CUARTO. El presente Acuerdo iniciará su vigencia al momento de su aprobación y cesará con la conclusión del período constitucional de los miembros del R. Ayuntamiento 2021-2024 que aprueban éste Acuerdo delegatorio, sin perjuicio de que los actos celebrados conforme al presente subsistan de acuerdo a las sustantivas aplicables.

QUINTO. El Presidente Municipal conservará las atribuciones delegadas y podrá ejercerlas directamente, sin perjuicio del presente acuerdo delegatorio.

Republicano
Ayuntamiento

Libertad 101, Centro, SPGG, N.L.

T. 818400 4412

D



San Pedro Garza García

2021 — 2024

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

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

Atentamente

San Pedro Garza García, N.L. 12 de octubre de 2022



LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS
PRESIDENTE MUNICIPAL



LIC. VALERIA GUERRA SILLER
SECRETARIA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO



La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Someto a su consideración la propuesta presentada.

¿Existe algún comentario?

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

El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aprueba delegar al TITULAR DE LA SECRETARÍA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN, la representación legal general de la Administración Pública Municipal y del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos y para los efectos indicados en el mismo. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Andrés Romo Serrano A favor

C. María Del Rosario Galván García A favor

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankenau A favor

C. Beatriz Adriana Marino Martínez A favor

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, con 15 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretaria del R. Ayuntamiento, expresó:

Continuando con el Orden del Día, en el **PUNTO 8**, referente a la Propuesta del Presidente Municipal, relativa a la delegación de atribuciones al Director General de Asuntos Jurídicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como a los Licenciados en Derecho que correspondan, adscritos a dicha Dirección General de Asuntos Jurídicos, en materia de representación jurídica ante diversas autoridades, 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 C U E R D O: PRIMERO. El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aprueba delegar al Director General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, las facultades señaladas en la CONSIDERACION CUARTA del presente acuerdo, en los términos y para los efectos indicados en el mismo.



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

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

El suscrito **C. LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS**, en mi carácter de Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, en ejercicio de las facultades a mi cargo, conferidas por los artículos 17 fracción I, 34 fracción II, 35, Apartado A fracción II, y Apartado B fracción III, 86, 96 y demás relativos aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 15, 16 fracciones II y XI, 17, 18, 19, 21, 23, 24 fracción I, , 26 inciso a) fracciones VIII, y XVI, 90, 91 y demás relativos y aplicables del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza, García, Nuevo León, presento a la consideración de este Órgano Colegiado la **PROPUESTA DE DELEGACIÓN DE ATRIBUCIONES AL DIRECTOR GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, ASÍ COMO A LOS LICENCIADOS EN DERECHO QUE CORRESPONDAN, ADSCRITOS A DICHA DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS, EN MATERIA DE REPRESENTACIÓN JURÍDICA ANTE DIVERSAS AUTORIDADES**, motivo por el cual me permito presentar las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17 fracción I de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el Presidente Municipal es el responsable directo de la Administración Pública Municipal, consideración que establece puntualmente el artículo 15 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza, García, Nuevo León, que contempla además que éste tendrá las atribuciones que 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, Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza, García, Nuevo León y las demás disposiciones jurídicas aplicables.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

SEGUNDA. Que atendiendo lo que dispone el artículo 34 fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, corresponde al Presidente Municipal a intervenir en los actos jurídicos en los que sea necesario ejercer la personalidad jurídica del Municipio, en representación de la Administración Pública Municipal, la cual podrá ser delegada a propuesta del Presidente Municipal previo acuerdo del Republicano Ayuntamiento.

TERCERA. Que en términos de lo señalado en el artículo 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y sus correlativos 90 y 91 Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza, García, Nuevo León, el Presidente Municipal, mediante acuerdo por escrito debidamente fundado y motivado, podrá delegar las atribuciones que por Ley le correspondan, dependencias, órganos, unidades y servidores públicos de la Administración Pública Municipal Centralizada a las dependencias de la Administración Pública Municipal, salvo aquellos que la Constitución, las leyes y los reglamentos dispongan que deban ser ejercidas directamente por éste.

CUARTA. Que es necesario delegar atribuciones al Director General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, para la presentación de denuncias, querrelas, desistimientos en asuntos que presuntamente no sean de los considerados como delitos graves en el artículo 16 bis del Código Penal vigente en el Estado, toda vez que estos serán presentados por el C. Presidente Municipal; así como la facultad para la presentación de Informes, interposición y desahogo de medios de convicción e intervención jurídico – administrativa hasta su conclusión, respecto de expedientes de Queja, que se substancien ante la Comisión Nacional de los Derechos Humanos CNDH y la Comisión Estatal de Derechos Humanos del Estado de Nuevo León CEDH, por actos presuntamente violatorios de derechos humanos, atribuibles a servidores públicos municipales en ejercicio de sus facultades.

QUINTA. Que de igual forma es necesario delegar atribuciones al Director General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como a los Doctores Arturo Ojeda Becerra, Celina Josefina Leal Grajeda, Licenciados en derecho Fernando Andrés Garza Álvarez, Camilo Ramírez Puente, adscritos a dicha Dirección, con el fin de que queden facultados, en términos del Código Nacional de Procedimientos Penales para la oportuna y eficaz atención de las controversias y expedientes en materia jurídico penal en que el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León sea parte:

J O



San Pedro Garza García

2021 — 2024

A.- Ante autoridades investigadoras y jurisdiccionales del fuero común y federal, a efecto de:

- I. Oír y recibir notificaciones;
- II. Acudir e intervenir en el desahogo de audiencias y/o diligencias que resulten;
- III. Comparecer e intervenir en los mecanismos alternativos de solución de controversias penales;
- IV. Coadyuvar con el Agente del Ministerio Público;
- V. Presentar y desahogar datos o elementos de prueba;
- VI. Solicitar y participar en el desahogo de actos de investigación;
- VII. Solicitar medidas cautelares y providencias necesarias;
- VIII. Celebrar convenios cuyo objeto sea la reparación de daños, causados al patrimonio e infraestructura municipal;
- IX. Gestionar la liberación de vehículos propiedad municipal o unidades automotrices sujetas a arrendamiento financiero;
- X. Gestionar la recuperación de bienes propiedad municipal;
- XI. Interposición de recursos o medios de impugnación conducentes, y
- XII. En general el desahogo de actos jurídico – administrativos necesarios, por lo que hace a la intervención del C. Presidente Municipal en el ámbito de su respectiva competencia.

B.- Ante autoridades administrativas del fuero común y federal:

- I. Celebrar convenios, cuyo objeto sea la reparación de daños causados al patrimonio e infraestructura municipal;
- II. Gestionar la liberación de vehículos propiedad municipal y unidades automotrices sujetas a arrendamiento financiero; y
- III. Desahogo de actos jurídico – administrativos conducentes y necesarios, por lo que hace a la intervención del C. Presidente Municipal en el ámbito de su respectiva competencia.

C.- Ante compañías aseguradoras

- I. Celebrar convenios y desahogar trámites jurídico – administrativos, para la reparación de daños al patrimonio e infraestructura municipal; y
- II. Desahogo de actos jurídico – administrativos necesarios, por lo que hace a la intervención del C. Presidente Municipal en el ámbito de su respectiva competencia.

Jo



San Pedro Garza García

2021 — 2024

D.- Ante Organismos Autónomos Federales y Estatales

- I. Rendir informes, ofrecer pruebas y participar en el desahogo de las mismas.
- II. Participar en los procedimientos de conciliación y celebrar los acuerdos conducentes

Es necesario delegar atribuciones a los licenciados en derecho adscritos a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, que se designen y autoricen en su momento por el propio Director General de Asuntos Jurídicos, para la presentación de denuncias y querellas tratándose de delitos de daño en propiedad ajena cometidos a título de dolo o de culpa, ejecutado en perjuicio del patrimonio municipal, preceptuado por el Código Penal vigente en el Estado de Nuevo León.

En razón a lo antes considerado, es por lo que se propone a este órgano Colegiado el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aprueba delegar al Director General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, las facultades señaladas en la CONSIDERACION CUARTA del presente acuerdo, en los términos y para los efectos indicados en el mismo.

SEGUNDO. Se delegan al Director General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como a los Doctores Arturo Ojeda Becerra, Celina Josefina Leal Grajeda, Licenciados en derecho Fernando Andrés Garza Álvarez, Camilo Ramírez Puente, adscritos a dicha Dirección, las facultades señaladas en la CONSIDERACIÓN QUINTA, del presente acuerdo, en los términos y para los efectos indicados en el mismo.

TERCERO. El Titular de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento deberá rendir cuenta mediante informe trimestralmente al R. Ayuntamiento respecto del ejercicio del presente Acuerdo delegatorio.

CUARTO. Instrúyase a la Dirección de Gobierno para que en cumplimiento del presente Acuerdo delegatorio lleve el registro de las actuaciones del Titular de la Secretaría del



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Republicano Ayuntamiento en cumplimiento o ejercicio del presente Acuerdo, así como los informes trimestrales antes señalados.

QUINTO. El presente Acuerdo iniciará su vigencia al momento de su aprobación y cesará con la conclusión del período constitucional de los miembros del R. Ayuntamiento 2021-2024 que aprueban éste Acuerdo delegatorio, sin perjuicio de que los actos celebrados conforme al presente subsistan de acuerdo a las sustantivas aplicables;

SEXTO. Queda sin efectos el Acuerdo aprobado en la Primera Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento 2021-2024, celebrada el 12-doce de octubre de 2021-dos mil veintiuno y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León el 20-veinte de octubre de 2021-dos mil veintiuno.

SÉPTIMO. El Presidente Municipal conservará las atribuciones delegadas y podrán ejercerlas directamente, sin perjuicio del presente acuerdo delegatorio.

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

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

San Pedro Garza García, N.L., a 12 de octubre de 2022


LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS
PRESIDENTE MUNICIPAL


LIC. VALERIA GUERRA SILLER
SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO

30



La **C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó:** Someto a su consideración la propuesta presentada.

¿Existe algún comentario?

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

El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aprueba delegar al Director General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como a los Licenciados adscritos a dicha Secretaría, las facultades referidas, en los términos y para los efectos indicados en el mismo. Si están de acuerdo por favor, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Andrés Romo Serrano A favor

C. María Del Rosario Galván García A favor

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankenau A favor

C. Beatriz Adriana Marino Martínez A favor

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, con 15 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretaria 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. Muchas gracias Secretaria.

Presentamos a su consideración el dictamen número CHPM 2021-2024/063-2022/Valores Catastrales- Fraccionamientos Nuevos.



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

**DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/063-2022/Valores Catastrales -
Fraccionamientos Nuevos**

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

A los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante oficio SFT-645/2022, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2022-dos mil veintidós, rubricado por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorería, nos fueron turnados para su estudio, análisis, discusión, deliberación y dictamen, documentos relativos a la propuesta para enviar al H. Congreso del Estado de Nuevo León, los valores catastrales resultantes de la determinación de valores unitarios de suelo y construcción para nuevos Fraccionamientos o Urbanizaciones o Desarrollos en regímenes de propiedad en Condominio; de las inconformidades con el valor catastral de los predios; y de la revisión de valores catastrales de los predios, presentados ante la Junta Municipal Catastral de San Pedro Garza García, Nuevo León, para su entrada en vigor a partir del 1-uno de enero de 2023-dos mil veintitrés; en virtud de lo anterior, ponemos a consideración de ese Órgano Colegiado la aprobación del presente dictamen, bajo los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal:

ANTECEDENTES

ÚNICO. Por oficio SFT-645/2022, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2022-dos mil veintidós, rubricado por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorería, con apoyo en el oficio JMC-027/2022, de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2022-dos mil veintidós, rubricado por Lic. Sanjuanita Nohemí Aguirre Ríos, Presidenta de la Junta Municipal Catastral de San Pedro Garza García, Nuevo León, en donde, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19, 19 bis y 23 de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León, y artículo 9, fracciones II, III y V, del Reglamento de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León, remite para los efectos legales conducentes, a la Secretaría de Finanzas y Tesorería, los valores catastrales resultantes de la determinación de valores unitarios de suelo y/o construcción, para nuevos los Fraccionamientos o Urbanizaciones o Desarrollos en regímenes de propiedad en Condominio; de las inconformidades con el valor catastral de los predios; y de la revisión de valores catastrales de los predios, presentados ante la Junta Municipal Catastral de San Pedro Garza García, Nuevo León, para su entrada en vigor a partir del 1-uno de enero de 2023-dos mil veintitrés; conforme a las actas de las sesiones celebradas por el precitado Órgano Colegiado, que se detallan a continuación:

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio MunicipalDICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/063-2022/Valores Catastrales- Fraccionamientos Nuevos
03 DE OCTUBRE DEL 2022

- 1



**POR ASIGNACIÓN DE VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO DE TERRENO A
NUEVOS FRACCIONAMIENTOS HORIZONTALES**

ACTA No.	ASUNTOS	VALOR UNITARIO DE SUELO APROBADO
01/2022	Asignación de valor por metro cuadrado de terreno para 10 lotes sujetos al régimen de condominio horizontal habitacional unifamiliar denominado "EL MANAR CAMINO A SAN AGUSTÍN". Expedientes Catastrales 10-001-495, 10-001-496, 10-001-497, 10-001-498, 10-001-499, 10-001-503, 10-001-504, 10-001-505, 10-001-506, y 10-001-507. Sesión 01, celebrada el 08 de febrero del 2022.	\$19,700.00 M2 1era. Categoría
05/2022	Asignación de valor por metro cuadrado de terreno para 93 lotes habitacionales unifamiliares y 04 lotes de urbanización inmediata del fraccionamiento sujeto a regimen de condominio horizontal denominado "LOS ENCINOS DE SAN AGUSTÍN SEGUNDO SECTOR". Expedientes Catastrales 10-000-151, 10-000-350 Y 10-000-921. Sesión 05, celebrada el 16 de agosto del 2022.	\$14,000.00 M2 1era. Categoría

POR INCONFORMIDAD CON EL VALOR CATASTRAL DE LOS PREDIOS

ACTA No.	ASUNTOS	VALOR UNITARIO DE SUELO APROBADO
03/2022	Asignación de valor por metro cuadrado de terreno para el predio con Expediente Catastral número 06-012-004. Sesión 03, celebrada el 17 de mayo del 2022.	\$4,340.00 M2

**POR REVISIÓN DE VALOR UNITARIO DE TERRENO
Y/O VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN**

ACTA No.	ASUNTOS	VALOR UNITARIO APROBADO
04/2022	Asignación de valor unitario de terreno y valores unitarios de construcción por M2 para el inmueble con Expediente Catastral número 11-015-531. Sesión 04, celebrada el 21 de abril del 2022:	
	Terreno:	\$16,750.00 M2
	Construcción tipo FF-3:	\$27,000.00 M2
	Construcción tipo C:	\$5,000.00 M2
	Construcción tipo NA:	\$7,100.00 M2
	Construcción tipo D:	\$4,800.00 M2
06/2022	Asignación de valor por metro cuadrado de terreno para el predio con Expediente Catastral número 10-000-944. Sesión 06, celebrada el 13 de septiembre del 2022.	\$750.00 M2

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO *CHPM 2021-2024/063-2022/Valores Catastrales- Fraccionamientos Nuevos*
03 DE OCTUBRE DEL 2022

**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 las siguientes normas jurídicas, artículos 115 fracciones II y IV, 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; 38, 39, 40, fracción II, 42 y 43, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 29, 30, 31, fracción I, 32, fracciones V, VI y X, 35, fracción II, 36, fracción II, inciso b), 40 y 58, primer párrafo, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. La propuesta para enviar al H. Congreso del Estado de Nuevo León, los valores catastrales, aprobados por la Junta Municipal Catastral de San Pedro Garza García, Nuevo León, resultantes de la determinación de valores unitarios de suelo y/o construcción, para nuevos los Fraccionamientos o Urbanizaciones o Desarrollos en regímenes de propiedad en Condominio; de las inconformidades con el valor catastral de los predios; y de la revisión de valores catastrales de los predios, para su entrada en vigor el 01 de enero de 2023-dos mil veintitrés, se apoya en lo dispuesto en los siguientes preceptos de orden legal, artículo 115, fracción II, primer y segundo párrafos, y fracción IV, primer párrafo, inciso a), y tercer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 118, 119 y 120, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; artículo 33, fracción I, inciso b), de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículo 21 Bis 2, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; artículos 13, 15, 17, 18, 19, 19 bis, 20 y 23, de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León, artículos 9, fracciones II, III y V, 10 y 22, del Reglamento de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León; y artículos 28, Apartado a), fracciones I, II, y V, y 104, fracción XII, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, que, medularmente establecen lo siguiente:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

"ARTÍCULO 115. Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, 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.

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

...

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:



a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

...

Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria...

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN

"ARTÍCULO 118.- Los Municipios que integran el Estado son independientes entre sí. Cada uno de ellos será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de Regidores y Síndicos que la Ley determine. La competencia que otorga esta Constitución al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y los Poderes del Estado.

La Administración Pública Municipal se conformará y organizará según determine la ley respectiva."

"ARTÍCULO 119.- Los Municipios administrarán libremente su hacienda, la que se integrará por las contribuciones, aprovechamientos, productos, financiamientos y otros ingresos que la Legislatura establezca a su favor, así como con las participaciones y aportaciones federales que les correspondan o reciban de acuerdo a la ley.

El Congreso del Estado no expedirá leyes que establezcan exenciones o subsidios a favor de persona o institución alguna respecto de dichas contribuciones. Sólo estarán exentos los bienes de dominio público de la Federación, del Estado y los de los Municipios, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público.

Los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán al Congreso del Estado las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Los Municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de alguna de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones."

"ARTÍCULO 120.- Los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la Ley."

LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

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

I. En materia de Gobierno y Régimen Interior:

...

b) Aprobar reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia territorial, con sujeción a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y la presente Ley;

..."

LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

"ARTÍCULO 21 BIS-2.- La base del Impuesto será el valor catastral de los predios que se determinará aplicando, para cada predio, las tablas de valores unitarios del suelo o en su caso de construcción,



aprobadas por el Congreso del Estado a propuesta de los Ayuntamientos, conforme a lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley del Catastro del Estado.

A falta de actualización de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción éstas se ajustarán conforme a los porcentajes que autorice el Congreso del Estado.

LEY DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

"ARTÍCULO 13.- La valorización catastral se hará considerando separadamente el suelo y las construcciones o cualquier otro tipo de mejoras existentes."

"ARTÍCULO 15.- La unidad de avalúo que se tome en consideración en las Tablas de valores unitarios aplicables a construcciones será por metro cuadrado o, en su caso, por metro cúbico cuando se trate de recipientes."

"ARTÍCULO 17.- El valor catastral se obtendrá al aplicar para cada predio la operación aritmética consistente en multiplicar las unidades de construcción con las que cuente el predio, por el valor unitario de construcción que le corresponda de entre los decretados por el Congreso del Estado; adicionado con el producto que resulte de multiplicar el número de unidades de suelo con las que cuenta el predio, por el valor unitario de suelo que le corresponda de entre los decretados por el Congreso del Estado..."

"ARTÍCULO 18.- Los valores unitarios del suelo y los valores unitarios de las construcciones que apruebe el Congreso del Estado, mediante el Decreto correspondiente, serán los equiparables al valor de mercado."

"ARTÍCULO 19.- Los contribuyentes podrán inconformarse en cualquier tiempo con el valor del predio que resulte de acuerdo con lo establecido en el artículo 17, mediante escrito que presenten ante la Tesorería Municipal, en el que manifiesten los motivos de su inconformidad, acompañando un avalúo del inmueble emitido por una institución de crédito debidamente autorizada o por una institución colegiada de valuación debidamente constituida en la Entidad, así como los demás elementos de prueba que consideren necesarios, debiendo remitirse el expediente debidamente integrado a la Junta Municipal Catastral que corresponda, la cual deberá resolver en un término no mayor de 15 días hábiles. La autoridad ante quien se presente el escrito de inconformidad procederá al estudio del documento, y si encuentra que existe un error en la determinación del valor catastral, procederá a la corrección y a la nueva determinación del valor catastral del inmueble; de no presentarse lo anterior, y si con el escrito el promovente no acompañó el avalúo o las pruebas ofrecidas, se procederá a prevenir al contribuyente para que presente el avalúo o las pruebas en un término de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que surta efectos la notificación de la prevención. En caso de que el promovente no dé cumplimiento en forma adecuada a la prevención que se le haya formulado, se tendrán por no ofrecidas las pruebas respecto de las cuales haya sido omiso. Si el promovente omite presentar el avalúo del inmueble, se le tendrá por no presentado el escrito de inconformidad, salvo que la inconformidad verse sobre las características físicas del predio o sobre errores aritméticos. De no presentarse las anteriores circunstancias, se deberá enviar el expediente debidamente integrado a la Junta Municipal Catastral que corresponda, la cual podrá acordar diligencias para mejor proveer, incluyendo la de solicitar la opinión de otra institución colegiada de valuación y resolverá en un término de 15 días hábiles contados a partir de la fecha en que haya quedado debidamente integrado el expediente. En lo no previsto en este artículo, se aplicará supletoriamente lo establecido en los artículos 121, 122, 123, 123 BIS, 129 y 132 del Código Fiscal del Estado.

Si revisado el valor por la Junta Municipal Catastral persiste la inconformidad, será la Junta Central Catastral, en casos de evidente controversia y a instancia del particular, la que determinará el valor que corresponda.

Tratándose de la notificación de los acuerdos que tome la Junta Municipal Catastral o la Junta Central Catastral, éstas se harán por conducto de la Tesorería Municipal que corresponda, o de la Tesorería del Estado, respectivamente y se practicará en la forma que determine el Código Fiscal del Estado y el Reglamento de esta Ley.

En caso de que no estuviere integrada la Junta Municipal Catastral, será la Junta Central Catastral, la encargada de desahogar el procedimiento previsto en este artículo."



"ARTÍCULO 19 BIS. - Cuando la Tesorería Municipal detecte valores de predios o de manzanas, que sean muy superiores en forma evidente al valor real del mercado, comparados con los demás predios de la misma manzana o con las demás manzanas, podrá solicitar a la Junta Municipal o en su caso, a la Junta Central Catastral, la revisión de los mismos mediante la presentación del estudio de valores que corresponda. Si derivado de lo anterior, la Junta Municipal aprueba un valor distinto inferior al autorizado, el mismo se aplicará provisionalmente para el cobro de los impuestos correspondientes, mientras se solicita la aprobación definitiva, por el Ayuntamiento, al Congreso del Estado.

Tratándose de errores en la determinación del valor catastral, derivado de una indebida aplicación de los coeficientes de profundidad, de la tasa del impuesto o de las áreas del suelo o la construcción y de la categoría o tipo de las construcciones, la autoridad recaudadora procederá de oficio o a petición de parte, a la corrección y a la nueva determinación del valor catastral del inmueble."

"ARTÍCULO 20.- Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán formular la propuesta de valores unitarios del suelo y construcciones que someterán al Congreso del Estado.

La referida propuesta de valores, deberá presentarse para consideración del Congreso a más tardar durante la segunda quincena del mes de octubre del año de que se trate. Los valores aprobados por el Congreso entrarán en vigor al inicio del ejercicio fiscal del siguiente año y su vigencia será indefinida.

A falta de nueva propuesta de valores unitarios de suelo o de valores unitarios de construcción, se aplicará lo dispuesto por el último párrafo del artículo 21 BIS- 2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León."

"ARTÍCULO 23.- Corresponderá a las Juntas Municipales Catastrales determinar los valores unitarios de suelo y construcciones, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de esta Ley, que servirán para la valuación de los predios, cuando se trate de nuevos fraccionamientos, urbanizaciones o desarrollos en regímenes de propiedad en condominio, en este último caso de acuerdo a las áreas que resulten, en los términos de la escritura constitutiva de dicho régimen.

Los valores que de esta forma se determinen deberán conservar la uniformidad con los valores autorizados por el H. Congreso del Estado de áreas adyacentes o predios con características similares.

Una vez determinados los valores a que se refiere el párrafo anterior, deberán notificarse a los interesados y entrarán en vigor en el bimestre siguiente al de su aprobación. ..."

REGLAMENTO DE LA LEY DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

"ARTÍCULO 9.- La Junta Municipal Catastral tendrá las siguientes atribuciones:

...

II.- Resolverá sobre las inconformidades presentadas por los contribuyentes sobre los valores unitarios aprobados por el Congreso del Estado, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 19 de la Ley del Catastro;

III.- Determinará los valores unitarios de suelo y construcciones, que servirán para la valuación de fraccionamientos, nuevas urbanizaciones y condominios horizontales, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 23 de la Ley del Catastro;

...

V.- Tratándose de nuevos valores catastrales o modificaciones a los valores existentes, deberá remitirlos a más tardar la segunda quincena de septiembre del año calendario a la Tesorería Municipal, para que ésta a su vez los presente al R. Ayuntamiento y posteriormente al Congreso del Estado, en los términos establecidos en el Artículo 20 de la Ley del Catastro."

"ARTÍCULO 10.- En el ejercicio de las facultades contenidas en los Artículos 19 y 23 de la Ley del Catastro, con respecto a los valores unitarios de terreno y construcción, la Junta Central Catastral y la Junta Municipal Catastral, Compilación Legislativa del Estado de Nuevo León Secretaría General de Gobierno, Coordinación de Asuntos Jurídicos y Normatividad Página 7 de 15 deberán considerar los criterios de valuación fijados por la Junta Central Catastral, en los términos del artículo 5° de la Ley del





Catastro y plasmados en el Manual de Valuación Catastral emitida para tal efecto. Igual disposición deberá aplicarse para los estudios de valores que se presenten ante el Ayuntamiento para su revisión y aprobación.”

“ARTÍCULO 22.- La Dirección de Catastro, según lo establece el Artículo 23 de la Ley de Catastro, remitirá a la Junta Municipal Catastral o en su caso a la Junta Central Catastral, los planos de los nuevos fraccionamientos, urbanizaciones o desarrollos en regímenes en condominio, en las cuales se requiera determinar el valor unitario de terreno o las edificaciones que no estén comprendidas dentro de la tabla existente, a fin de establecer un nuevo tipo y el valor unitario que le corresponda. Dichos organismos emitirán su opinión en un plazo máximo de 15 días naturales, de la fecha en que reciba los referidos documentos.”

REGLAMENTO ORGÁNICO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

“ARTÍCULO 28. La Secretaría de Finanzas y Tesorería tendrá como atribuciones, responsabilidades y funciones las que le otorguen las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales aplicables en la materia, así como las que a continuación se establecen:

a). En materia de Ingresos:

- I. Administrar el registro catastral municipal y promover su actualización y modernización;
- II. Apoyar el funcionamiento de la Junta Municipal Catastral en los términos de la Ley del Catastro y demás disposiciones que emita el Republicano Ayuntamiento;
- ...
- V. Elaborar el proyecto de propuesta de cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria; ...”

“ARTÍCULO 104. Serán Órganos Auxiliares de la Administración Pública Municipal Centralizada:

...

XII. La Junta Municipal Catastral en los términos de la Ley del Catastro y demás disposiciones que emita el Republicano Ayuntamiento; ...”

TERCERA. La suscrita Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, en ejercicio de las facultades que le confieren los dispositivos legales invocados en el apartado Antecedentes y con apoyo en los fundamentos expuestos en la Consideración Segunda; así como, lo que se desprende de las documentales que acompañan a la propuesta indicada en el Antecedente Único de este dictamen, en la sesión celebrada el 29-veintinueve de septiembre del 2022-dos mil veintidós, después de llevar a cabo un ejercicio de estudio, análisis, evaluación y deliberación, se consideró procedente dictaminar en sentido POSITIVO la propuesta para enviar al H. Congreso del Estado de Nuevo León, los valores catastrales resultantes de la determinación de valores unitarios de suelo y construcción para nuevos Fraccionamientos o Urbanizaciones o Desarrollos en regímenes de propiedad en Condominio; de las inconformidades con el valor catastral de los predios; y de la revisión de valores catastrales de los predios, presentados ante la Junta Municipal Catastral de San Pedro Garza García, Nuevo León, para su entrada en vigor a partir del 1-uno de enero de 2023-dos mil veintitrés.

CUARTA. La suscrita Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, en la sesión celebrada el 29-veintinueve de septiembre del 2022-dos mil veintidós, acordó dictaminar en sentido POSITIVO la propuesta objeto de este Dictamen, encontrándose vigentes los artículos 118, 119 y 120 de la Constitución del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, referidos en

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/063-2022/Valores Catastrales- Fraccionamientos Nuevos
03 DE OCTUBRE DEL 2022



las Consideraciones Primera y Segunda, dicho ordenamiento rector, fue objeto de una reforma integral, mediante Decreto 248, publicado el 1-uno de octubre del 2022-dos mil veintidós, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, y de acuerdo con su artículo Primero Transitorio, su vigencia inició el día siguiente al de su publicación, ahora bien teniendo en cuenta que el presente dictamen fue elaborado el 03-tres de octubre del 2022-dos mil veintidós, y posteriormente habrá de ser sometido a la consideración del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León. Se establece, para los efectos legales a que haya lugar, que, el presente dictamen se apoya en los dispositivos legales invocados en las consideraciones Primera y Segunda, respecto a la sesión de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, celebrada el 29-veintinueve de septiembre del 2022-dos mil veintidós, y en lo atinente a la elaboración de este dictamen, su presentación, discusión y consideración del Republicano Ayuntamiento, se apoyará adicionalmente en lo dispuesto en los artículos 165, primer y segundo párrafos y 166, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Nuevo León, publicada el 1-uno de octubre de 2022-dos mil veintidós, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se AUTORIZA enviar al H. Congreso del Estado de Nuevo León, los valores catastrales resultantes de la determinación de valores unitarios de suelo y construcción para nuevos Fraccionamientos o Urbanizaciones o Desarrollos en regímenes de propiedad en Condominio; de las inconformidades con el valor catastral de los predios; y de la revisión de valores catastrales de los predios, presentados ante la Junta Municipal Catastral de San Pedro Garza García, Nuevo León, para su entrada en vigor a partir del 1-uno de enero de 2023-dos mil veintitrés, indicados en el apartado Antecedentes, de conformidad con los motivos y fundamentos expuestos en el presente Dictamen.

SEGUNDO. 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, a más tardar durante la segunda quincena del mes de octubre del año en curso, los valores catastrales resultantes de la determinación de valores unitarios de suelo y construcción para nuevos Fraccionamientos o Urbanizaciones o Desarrollos en regímenes de propiedad en Condominio; de las inconformidades con el valor catastral de los predios; y de la revisión de valores catastrales de los predios, presentados ante la Junta Municipal Catastral de San Pedro Garza García, Nuevo León, para su entrada en vigor a partir del 1-uno de enero de 2023-dos mil veintitrés.

TERCERO. Se solicita al C. Presidente Municipal, tenga a bien ordenar la publicación del presente Dictamen, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en los artículos 35 Apartado A, fracción XII, 65 y 66, fracción II, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículo 109 fracción II, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León;

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio MunicipalDICTAMEN NÚMERO *CHPM 2021-2024/063-2022/Valores Catastrales- Fraccionamientos Nuevos*
03 DE OCTUBRE DEL 2022



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

CUARTO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, a la C. Secretaria del Republicano Ayuntamiento y a la C. Secretaria de Finanzas y Tesorería, para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

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

SEXTO. 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 03 de octubre del 2022

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


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


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


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

ULTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/063-2022/Valores Catastrales - Fraccionamientos Nuevos



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

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias Síndico. Someto a su consideración el dictamen presentado.

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CHPM 2021-2024/063-2022/Valores Catastrales-Fraccionamientos Nuevos, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. A favor.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Andrés Romo Serrano A favor

C. María Del Rosario Galván García A favor

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankenau A favor

C. Beatriz Adriana Marino Martínez A favor

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, con 15 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretaria del R. Ayuntamiento, expresó: Se concede nuevamente el uso de la palabra al Síndico Primero Francisco Juan Garza Barbosa, Presidente de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, para la presentación del siguiente dictamen.

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

Presentamos a su consideración el dictamen número CHPM 2021-2024/064-2022/Valores Catastrales-Unitarios de Construcción.



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

**DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/064-2022/Valores Catastrales- Unitarios
de Construcción**

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

A los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante oficio SFT-663/2022, de fecha 5-cinco de octubre del 2022-dos mil veintidós, rubricado por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorería, nos fueron turnados para su estudio, análisis, discusión, deliberación y dictamen, documentos relativos a la propuesta para enviar al H. Congreso del Estado de Nuevo León, los valores unitarios de construcción, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de San Pedro Garza García, Nuevo León, para su entrada en vigor a partir del 1-uno de enero de 2023-dos mil veintitrés; en virtud de lo anterior, ponemos a consideración de ese Órgano Colegiado la aprobación del presente dictamen, bajo los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal:

ANTECEDENTES

PRIMERO. La persona moral denominada Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, A.C., por medio del Estudio de Valores Unitarios de Construcción folio número CMVNL 2021-07-0107, de fecha 9-nueve de agosto del 2021-dos mil veintiuno, remite los estudios de valores por metro cuadrado de cada uno de los tipos de construcción clasificados por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, contratados por el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para efectos de lo dispuesto en los artículos 7 de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León y 9, fracción I, del Reglamento de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO. Por oficio SFT-663/2022, de fecha 5-cinco de octubre del 2022-dos mil veintidós, rubricado por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorería, con apoyo en el oficio JMC-028/2022, de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2022-dos mil veintidós, rubricado por Lic. Sanjuanita Nohemí Aguirre Ríos, Presidenta de la Junta Municipal Catastral de San Pedro Garza García, Nuevo León, en donde, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León, y artículo 9, fracciones I y V, del Reglamento de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León, remite para los efectos legales conducentes, a la Secretaría de Finanzas y Tesorería, los valores unitarios de construcción, para su entrada en vigor a partir del 1-uno de enero de 2023-dos mil veintitrés, de conformidad con la opinión de la Junta Municipal Catastral de San Pedro Garza García, Nuevo León, respecto a los estudios de valores unitarios de construcción, practicados por el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, A.C., contratados por el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; de acuerdo con las actas de las sesiones celebradas por los Integrantes de la Junta Municipal Catastral de San Pedro Garza García, Nuevo León, que se relacionan a continuación:

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/064-2022/Valores Catastrales-Unitarios de Construcción
06 DE OCTUBRE DEL 2022



1. Acta 002/2022, que corresponde a la sesión celebrada el 5-cinco de abril del 2022-dos mil veintidós.
2. Acta 003/2022, que corresponde a la sesión celebrada el 17-diecisiete de mayo del 2022-dos mil veintidós.
3. Acta 004/2022, que corresponde a la sesión celebrada el 21-veintiuno de junio del 2022-dos mil veintidós.

La propuesta de valores unitarios de construcción, se acompaña al presente en forma de tablas de valores unitarios de construcción y forma parte del presente dictamen.

Para su implementación se propone lo siguiente:

- I. Se aplique un factor de desgravación a 2-dos años, el cual consiste en aplicar un 50% del incremento en el ejercicio fiscal 2023-dos mil veintitrés y el resto para el ejercicio fiscal 2024-dos mil veinticuatro.
- II. Subsidios de la siguiente manera:
 - COLONIAS VULNERABLES:
100% SUBSIDIO SOBRE EL INCREMENTO DEL AÑO 2023-DOS MIL VEINTITRÉS
 - PREDIOS AFECTADOS POR PROYECTOS CASCO Y CENTRITO VALLE:
100% SUBSIDIO EN EL INCREMENTO DEL AÑO 2023-DOS MIL VEINTITRÉS

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 las siguientes normas jurídicas, artículos 115 fracciones II y IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1° párrafo cuarto, 165, primer y segundo párrafo y 166, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 38, 39, 40, fracción II, 42 y 43, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 29, 30, 31, fracción I, 32, fracciones V, VI y X, 35, fracción II, 36, fracción II, inciso b), 40 y 58, primer párrafo, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. La propuesta para enviar al H. Congreso del Estado de Nuevo León, los valores unitarios de construcción, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de San Pedro Garza García, Nuevo León, para su entrada en vigor a partir del 1-uno de enero de 2023-dos mil veintitrés, de conformidad con la opinión de la Junta Municipal Catastral de San Pedro Garza García, Nuevo León, respecto a los estudios de valores unitarios de construcción, practicados por el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, A.C., contratados por el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; se apoya en lo dispuesto en los siguientes preceptos de orden legal, artículos 115, fracción II, primer y segundo párrafos, y fracción IV, primer párrafo, inciso a), y tercer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 165, primer y segundo párrafo y 166, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 33, fracción I, inciso



b), de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 21 Bis 2, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; 7, 13, 15, 17, 18 y 20, de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León; 9, fracciones I y V, y 19, del Reglamento de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León; y, 28, Apartado a), fracciones I, II, y V, y 104, fracción XII, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, que, medularmente establecen lo siguiente:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

"ARTÍCULO 115. Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, 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.

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

...

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:

a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

...

Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria..."

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN

"ARTÍCULO 165.- Los Municipios son la base de la división territorial y de la organización político administrativa del Estado. Serán autónomos en su gobierno interior e independientes entre sí. Cada uno de ellos será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de Regidores y Síndicos que la ley determine. La competencia que otorga esta Constitución al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y los Poderes del Estado.

Los Municipios del Estado tienen reconocidas y garantizadas las características, competencias, servicios públicos y demás atribuciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

"ARTÍCULO 166.- El Gobierno y la Administración Pública Municipal se conformará y organizará según determine la ley respectiva.

Los Municipios tienen la obligación de ejercer una administración pública transparente, de rendición de cuentas y de carácter receptivo, eficaz y eficiente, que garantice a toda persona el derecho a recibir



los servicios públicos de conformidad con los principios de generalidad, uniformidad, regularidad, continuidad y calidad.

Los Municipios administrarán libremente su hacienda, la que se integrará por las contribuciones, aprovechamientos, productos, financiamientos y otros ingresos que el Congreso del Estado establezca a su favor, así como las participaciones y aportaciones federales que les correspondan o reciban de acuerdo a la ley.

El Congreso del Estado no expedirá leyes que establezcan exenciones o subsidios a favor de persona o institución alguna respecto de dichas contribuciones. Solo estarán exentos los bienes de dominio público de la Federación, del Estado y los de los Municipios, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público.

Los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán al Congreso del Estado las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria."

LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

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

I. En materia de Gobierno y Régimen Interior:

...

b) Aprobar reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia territorial, con sujeción a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y la presente Ley;

..."

LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

"ARTÍCULO 21 BIS-2.- La base del Impuesto será el valor catastral de los predios que se determinará aplicando, para cada predio, las tablas de valores unitarios del suelo o en su caso de construcción, aprobadas por el Congreso del Estado a propuesta de los Ayuntamientos, conforme a lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley del Catastro del Estado.

A falta de actualización de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción éstas se ajustarán conforme a los porcentajes que autorice el Congreso del Estado.

LEY DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

"ARTÍCULO 7o.- La Junta Municipal Catastral se encargará de emitir opinión sobre los estudios de valores unitarios del suelo y construcciones realizados o contratados por el Municipio que el Ayuntamiento propondrá al Congreso para su aprobación.

En los Municipios en que no se esté integrada la Junta Catastral Municipal, la opinión deberá ser solicitada por la Tesorería Municipal correspondiente, a la Junta Central Catastral."

"ARTÍCULO 13.- La valorización catastral se hará considerando separadamente el suelo y las construcciones o cualquier otro tipo de mejoras existentes."

"ARTÍCULO 15.- La unidad de avalúo que se tome en consideración en las Tablas de valores unitarios aplicables a construcciones será por metro cuadrado o, en su caso, por metro cúbico cuando se trate de recipientes."

"ARTÍCULO 17.- El valor catastral se obtendrá al aplicar para cada predio la operación aritmética consistente en multiplicar las unidades de construcción con las que cuente el predio, por el valor unitario de construcción que le corresponda de entre los decretados por el Congreso del Estado; adicionado



con el producto que resulte de multiplicar el número de unidades de suelo con las que cuenta el predio, por el valor unitario de suelo que le corresponda de entre los decretados por el Congreso del Estado...”

“ARTÍCULO 18.- Los valores unitarios del suelo y los valores unitarios de las construcciones que apruebe el Congreso del Estado, mediante el Decreto correspondiente, serán los equiparables al valor de mercado.”

“ARTÍCULO 20.- Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán formular la propuesta de valores unitarios del suelo y construcciones que someterán al Congreso del Estado.

La referida propuesta de valores, deberá presentarse para consideración del Congreso a más tardar durante la segunda quincena del mes de octubre del año de que se trate. Los valores aprobados por el Congreso entrarán en vigor al inicio del ejercicio fiscal del siguiente año y su vigencia será indefinida.

A falta de nueva propuesta de valores unitarios de suelo o de valores unitarios de construcción, se aplicará lo dispuesto por el último párrafo del artículo 21 BIS- 2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.”

REGLAMENTO DE LA LEY DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

“ARTÍCULO 9.- La Junta Municipal Catastral tendrá las siguientes atribuciones:

I. A solicitud de la Tesorería Municipal, emitirá opinión sobre los estudios de valores unitarios del suelo y construcciones realizados o contratados por el municipio correspondiente. Para este efecto, solicitará los informes y recabará los datos que estime necesarios de la Dirección de Catastro, Municipios, oficinas públicas y particulares, de los vecinos y demás habitantes de la zona en revisión;

...

V.- Tratándose de nuevos valores catastrales o modificaciones a los valores existentes, deberá remitirlos a más tardar la segunda quincena de septiembre del año calendario a la Tesorería Municipal, para que ésta a su vez los presente al R. Ayuntamiento y posteriormente al Congreso del Estado, en los términos establecidos en el Artículo 20 de la Ley del Catastro.”

“ARTÍCULO 19.- Para determinar los valores aplicables a las edificaciones o construcciones, se tomarán como base los distintos materiales utilizados en techos, muros, pisos, acabados interiores y exteriores, equipamiento y uso de la construcción entre otros. Considerando los anteriores elementos y la zona en que se ubican, se les determina un valor por m² y se les clasifica como de primera, segunda y tercera. Cuando se trate de silos y tanques de almacenamiento, la unidad será el metro cúbico. Entendiéndose como construcción de:

PRIMERA: Aquella que cuente con acabados de lujo o primera y que se ubique en una zona de alta plusvalía.

SEGUNDA: Aquella que cuente con acabados de tipo medio, ubicada principalmente en fraccionamientos de tipo interés social, considerándose su valor como un 70% del valor de Primera.

TERCERA: Autoconstrucción, fraccionamientos o colonias de tipo popular, considerándose su valor como un 50% del valor de Primera.”

REGLAMENTO ORGÁNICO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

“ARTÍCULO 28. La Secretaría de Finanzas y Tesorería tendrá como atribuciones, responsabilidades y funciones las que le otorguen las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales aplicables en la materia, así como las que a continuación se establecen:

a). En materia de Ingresos:

I. Administrar el registro catastral municipal y promover su actualización y modernización;



- II. *Apoyar el funcionamiento de la Junta Municipal Catastral en los términos de la Ley del Catastro y demás disposiciones que emita el Republicano Ayuntamiento;*

...

- V. *Elaborar el proyecto de propuesta de cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria; ..."*

"ARTÍCULO 104. *Serán Órganos Auxiliares de la Administración Pública Municipal Centralizada:*

...

- XII. *La Junta Municipal Catastral en los términos de la Ley del Catastro y demás disposiciones que emita el Republicano Ayuntamiento; ..."*

TERCERA. La suscrita Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, en ejercicio de las facultades que le confieren los dispositivos legales invocados en el apartado Antecedentes y con apoyo en los fundamentos expuestos en la Consideración Segunda; así como, lo que se desprende de las documentales que acompañan a la propuesta indicada en el Antecedente Segundo de este dictamen, en la sesión celebrada el 6-seis de octubre del 2022-dos mil veintidós, después de llevar a cabo un ejercicio de estudio, análisis, evaluación y deliberación, se consideró procedente dictaminar en sentido POSITIVO la propuesta para enviar al H. Congreso del Estado de Nuevo León, los valores unitarios de construcción, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de San Pedro Garza García, Nuevo León, para su entrada en vigor a partir del 1-uno de enero de 2023-dos mil veintitrés, incluyendo los subsidios y desgravación que se indican.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se AUTORIZA enviar al H. Congreso del Estado de Nuevo León, los valores unitarios de construcción, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de San Pedro Garza García, Nuevo León, para su entrada en vigor a partir del 1-uno de enero de 2023-dos mil veintitrés, indicada en el apartado Antecedentes y anexo que se acompaña al presente Dictamen, en la forma y de conformidad con los motivos y fundamentos expuestos.

SEGUNDO. 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, a más tardar durante la segunda quincena del mes de octubre del año en curso, los valores unitarios de construcción, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de San Pedro Garza García, Nuevo León, para su entrada en vigor a partir del 1-uno de enero de 2023-dos mil veintitrés.

TERCERO. Se solicita al C. Presidente Municipal, tenga a bien ordenar la publicación del presente Dictamen y su anexo, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en los artículos 35 Apartado A, fracción XII, 65 y 66, fracción II, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículo 109 fracción II, del



Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León; adicionalmente publíquese en la Gaceta Municipal, conforme a lo dispuesto en los artículos 98, fracción XIX y 222, tercer párrafo, de la ley antes mencionada.

CUARTO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, a la C. Secretaria del Republicano Ayuntamiento y a la C. Secretaria de Finanzas y Tesorería, para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

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

SEXTO. 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 06 de octubre del 2022

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


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


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

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

ULTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/064-2022/Valores Catastrales-Unitarios de Construcción



San Pedro
Garza García

Valores Catastrales –
Unitarios de Construcción



San Pedro
Garza García

ANEXO

CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN NÚMERO
CHPM 2021-2024/064-2022/Valores Catastrales-Unitarios de
Construcción (15 fojas útiles)



San Pedro
Garza García

Valores Catastrales –
Unitarios de Construcción

VALORES CATASTRALES – UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN





CONSTRUCCIÓN COMERCIAL, INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS					
TIPO	DESCRIPCIÓN	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	VALOR POR M2 CATEGORIA PRIMERA	VALOR POR M2 CATEGORIA SEGUNDA	VALOR POR M2 CATEGORIA TERCERA
A	EDIFICIOS DESTINADOS A HOTELES, MOTeles, OFICINAS O NEGOCIOS COMERCIALES, HOSPITALES, CLÍNICAS, SALONES DE EVENTOS (RENTA) CON MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN MODERNA	<p>CIMENTACIÓN: BASÁNDOSE EN ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO.</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS TODO EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, LOSA EN CONCRETO ARMADO O VIGAS TIPO JOIST.</p> <p>MUROS: DE BLOCK, LADRILLO, CRISTAL, PANELES PREFABRICADOS O SIMILARES.</p> <p>CANCELERÍA: ALUMINIO, CRISTALES, REFLECTA O SIMILAR.</p> <p>ACABADOS: FACHADAS RECUBIERTAS CON MATERIALES PÉTREOS, METÁLICOS (ALUCOBON) O PASTAS QUE REQUIERAN POCO</p> <p>MANTENIMIENTO: PISOS DE MÁRMOL, PORCELANATOS, O ALFOMBRAS, SOBRE FIRME CONCRETO; PLAFONES CON SUSPENSIÓN OCULTA; MUROS RECUBIERTOS DE MADERA, TAPICES O TEXTURIZADOS; ILUMINACIÓN: LÁMPARAS EMPOTRADAS EN EL PLAFÓN; IMPERMEABILIZACIÓN VULCANIZADA Y REFLEJANTE.</p> <p>INSTALACIÓN ELÉCTRICA: SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, CABLE ANTIPLAMA, BALANCEO DE CIRCUITOS. TODO EN TUBERÍA CONDUIT.</p> <p>INSTALACIÓN SANITARIA PLUVIAL E HIDRÁULICA: TUBERÍA PVC EN DRENAJE Y PLUVIAL DE ALTA PRESIÓN Y COBRE EN AGUA. EQUIPO HIDRONEUMÁTICO SUFICIENTE PARA MANTENER PRESIÓN EN LAS SALIDAS ALEJADAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y CISTERNAS.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: INSTALACIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO EN COMBATE POR MEDIO DE GABINETES Y ASPERSORES. ELEVADORES SUFICIENTES; CLIMATIZACIÓN EN EL 100% DE LA CONSTRUCCIÓN PARA RECINTO DE PERSONAS.</p>	\$ 14,200.00	\$ 9,940.00	\$ 7,100.00
A1	EDIFICIOS DESTINADOS A HOTELES, MOTeles, OFICINAS O NEGOCIOS COMERCIALES, HOSPITALES, CLÍNICAS, SALONES DE EVENTOS (RENTA) CON MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN MODERNA SIN PLANTA CENTRAL DE CLIMA	<p>CIMENTACIÓN: BASANDOSE EN ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO.</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS TODO EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, LOSA EN CONCRETO ARMADO O VIGAS TIPO JOIST.</p> <p>MUROS: DE BLOCK, LADRILLO, CRISTAL, PANELES PREFABRICADOS O SIMILARES.</p> <p>CANCELERÍA: ALUMINIO, CRISTALES, REFLECTA O SIMILAR.</p> <p>ACABADOS: FACHADAS RECUBIERTAS CON MATERIALES PÉTREOS, METÁLICOS (ALUCOBON) O PASTAS QUE REQUIERAN POCO</p> <p>MANTENIMIENTO: PISOS DE MÁRMOL, PORCELANATOS O ALFOMBRAS, SOBRE FIRME CONCRETO; PLAFONES CON SUSPENSIÓN OCULTA; MUROS RECUBIERTOS DE MADERA, TAPICES O TEXTURIZADOS; ILUMINACIÓN: LÁMPARAS EMPOTRADAS EN EL PLAFÓN; APARATOS SANITARIOS COMPLETOS; IMPERMEABILIZACIÓN VULCANIZADA Y REFLEJANTE.</p> <p>INSTALACIÓN ELÉCTRICA: SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, CABLE ANTIPLAMA, BALANCEO DE CIRCUITOS. TODO EN TUBERÍA CONDUIT.</p> <p>INSTALACIÓN SANITARIA PLUVIAL E HIDRÁULICA: TUBERÍA PVC EN DRENAJE Y PLUVIAL DE ALTA PRESIÓN Y TUBERÍA GALVANIZADA O DE COBRE EN AGUA. EQUIPO HIDRONEUMÁTICO SUFICIENTE PARA MANTENER PRESIÓN EN LAS SALIDAS ALEJADAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y CISTERNAS.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: INSTALACIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO EN COMBATE POR MEDIO DE GABINETES Y ASPERSORES. ELEVADORES SUFICIENTES. SIN CLIMA CENTRAL.</p>	\$11,400.00	\$ 7,980.00	\$ 5,700.00



San Pedro
Garza García

Valores Catastrales –
Unitarios de Construcción

CONSTRUCCIÓN COMERCIAL, INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS					
TIPO	DESCRIPCIÓN	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	VALOR POR M2 CATEGORIA PRIMERA	VALOR POR M2 CATEGORIA SEGUNDA	VALOR POR M2 CATEGORIA TERCERA
A2	LOCALES COMERCIALES (QUE SE ENCUETREN EN FORMA INDEPENDIENTE)	<p>CIMENTACIÓN: DE CONCRETO ARMADO.</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS TODO EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, TECHO DE LAMINA.</p> <p>MUROS: DE BLOCK DE CONCRETO, PANELES PREFABRICADOS.</p> <p>CANCELERÍA: ALUMINIO Y CRISTALES.</p> <p>ACABADOS: FACHALETA, ZARPEO Y AFINE, YESO EN MUROS INTERIORES, PLAFONES, PISO CERÁMICO, RECUBRIMIENTO EN MUROS INTERIORES TIPO LAVABLE.</p> <p>INSTALACIONES ELÉCTRICAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES SANITARIAS: COMPLETAS</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: PLANTA CENTRAL DE CLIMA, CUARTO DE REFRIGERACIÓN.</p>	\$9,400.00	\$ 6,580.00	\$ 4,700.00
AA	EDIFICIOS INTELIGENTES DESTINADOS A HOTELES, MOTELES, NEGOCIOS COMERCIALES, HOSPITALES Y ORCINAS CON ACABADOS DE LUJO	<p>CIMENTACIÓN: BASÁNDOSE EN ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO.</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS TODO EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, LOSA EN CONCRETO ARMADO O VIGAS TIPO JOIST.</p> <p>MUROS: DE BLOCK, CRISTAL, PANELES PREFABRICADOS O SIMILARES.</p> <p>CANCELERÍA: ALUMINIO, CRISTALES, REFLECTA O SIMILAR.</p> <p>ACABADOS: FACHADAS RECUBIERTAS CON MATERIALES PÉTREOS, METÁLICOS (ALUCOBON) O PASTAS QUE REQUIERAN POCO MANTENIMIENTO; PISOS DE MÁRMOL, PORCELANATOS O ALFOMBRAS SOBRE FIRME CONCRETO; PLAFONES CON SUSPENSIÓN OCULTA; MUROS RECUBIERTOS DE MADERA, TAPICES O TEXTURIZADOS; ILUMINACIÓN: LÁMPARAS EMPOTRADAS EN EL PLAFÓN; APARATOS SANITARIOS DE PRIMERA CON ACCIÓN AUTOMÁTICA, PLACAS DE MÁRMOL EN LAVABOS, LLAVES AUTOMÁTICAS Y ESPEJOS EN MUROS; IMPERMEABILIZACIÓN VULCANIZADA Y REFLEJANTE.</p> <p>INSTALACIÓN ELÉCTRICA: SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, CABLE ANTIPLAMA, BALANCEO DE CIRCUITOS. TODO EN TUBERÍA CONDUIT.</p> <p>INSTALACIÓN SANITARIA PLUVIAL E HIDRÁULICA: TUBERÍA TIPO TISA TAR EN DRENAJE Y PLUVIAL DE ALTA PRESIÓN Y COBRE EN AGUA. EQUIPO HIDRONEUMÁTICO SUFICIENTE PARA MANTENER PRESIÓN EN LAS SALIDAS ALEJADAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y CISTERNAS INDEPENDIENTES PARA AGUA POTABLE Y CONTRA INCENDIO.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: INSTALACIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO EN COMBATE POR MEDIO DE GABINETES Y ASPERSORES. DETECCIÓN POR MEDIO DE TABLEROS DE CONTROL, LECTORES MAGNÉTICOS DE ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR. CÁMARAS DE VIDEO EN LUGARES ESTRATÉGICOS. INTERCOMUNICACIÓN EN TODOS LOS VESTÍBULOS Y UNA ESCALERA CONTRA INCENDIO QUE CUMPLA CON LA NORMA; ELEVADORES SUFICIENTES DE MARCA LÍDER, AMPLIOS, RÁPIDOS Y SILENCIOSOS; CLIMATIZACIÓN EN EL 100% DE LA CONSTRUCCIÓN PARA RECINTO DE PERSONAS.</p>	\$23,200.00	\$ 16,240.00	\$ 11,600.00



CONSTRUCCIÓN COMERCIAL, INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS					
TIPO	DESCRIPCIÓN	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	VALOR POR M2 CATEGORIA PRIMERA	VALOR POR M2 CATEGORIA SEGUNDA	VALOR POR M2 CATEGORIA TERCERA
B	EDIFICIOS DESTINADOS A ESCUELAS DE CONSTRUCCIÓN MODERNA	<p>CIMENTACIÓN: BASÁNDOSE EN ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO.</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS TODO EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, LOSA EN CONCRETO ARMADO O VIGAS TIPO JOIST.</p> <p>MUROS: DE BLOCK, LADRILLO, CRISTAL, PANELES PREFABRICADOS O SIMILARES.</p> <p>CANCELERÍA: ALUMINIO O METALICA, VIDRIO.</p> <p>ACABADOS: FACHADAS DE PIEDRA DE CANTERA, FACHALETA; APLANADO DE MEZCLA DE CALIDAD; PISOS DE MOSAICO, GRANITO, CERAMICO O SIMILARES.</p> <p>INSTALACIONES ELÉCTRICAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES SANITARIAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: PLANTA CENTRAL DE CLIMA.</p>	\$8,600.00	\$ 6,020.00	\$ 4,300.00
B1	EDIFICIOS DESTINADOS A ESCUELAS DE CONSTRUCCIÓN MODERNA	<p>CIMENTACIÓN: BASÁNDOSE EN ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO.</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS TODO EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, LOSA EN CONCRETO ARMADO O VIGAS TIPO JOIST.</p> <p>MUROS: DE BLOCK, LADRILLO, SILLAR</p> <p>CANCELERÍA: ALUMINIO O METALICA, VIDRIO.</p> <p>ACABADOS: FACHADAS DE PIEDRA DE CANTERA, FACHALETA; APLANADO DE MEZCLA DE CALIDAD; PISOS DE MOSAICO, GRANITO, CERAMICO O SIMILARES.</p> <p>INSTALACIONES ELÉCTRICAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES SANITARIAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: SIN PLANTA CENTRAL DE CLIMA.</p>	\$6,600.00	\$ 4,620.00	\$ 3,300.00
B2	EDIFICIOS DESTINADOS A ESCUELAS	<p>CIMENTACIÓN: BASÁNDOSE EN ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO.</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS TODO EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, TECHO DE LAMINA.</p> <p>MUROS: DE BLOCK, LADRILLO, PANELES PREFABRICADOS O SIMILARES.</p> <p>CANCELERÍA: ALUMINIO O METALICA, VIDRIO.</p> <p>ACABADOS: FACHALETA; APLANADO DE MEZCLA DE CALIDAD; PISOS DE MOSAICO, GRANITO, CERÁMICO O SIMILARES.</p> <p>INSTALACIONES ELÉCTRICAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES SANITARIAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: NO APLICA.</p>	\$4,600.00	\$ 3,220.00	\$ 2,300.00
B3	EDIFICIOS DESTINADOS A ESCUELAS DE CONSTRUCCIÓN ANTIGUA	<p>CIMENTANCIÓN: CICLÓPEA.</p> <p>ESTRUCTURA: VIGAS DE MADERA, TECHO DE TERRADO Y/O LAMINA.</p> <p>MUROS: SILLAR, LADRILLO, ADOBE.</p> <p>CANCELERÍA: MADERA, FORJA Y VIDRIO.</p> <p>ACABADOS: APLANADOS DE MEZCLA EN MUROS; PISOS DE PASTA, GRANITO, PALADIANA O CEMENTO PULIDO.</p> <p>INSTALACIONES ELÉCTRICAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES SANITARIAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: ILUMINACIÓN DE ACUERDO A LAS NECESIDADES.</p>	\$3,600.00	\$ 2,520.00	\$ 1,800.00

4



San Pedro Garza García

Valores Catastrales – Unitarios de Construcción

CONSTRUCCIÓN COMERCIAL, INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS

TIPO	DESCRIPCIÓN	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	VALOR POR M2 CATEGORIA PRIMERA	VALOR POR M2 CATEGORIA SEGUNDA	VALOR POR M2 CATEGORIA TERCERA
B4	MUSEOS E IGLESIAS DE CONSTRUCCIÓN MODERNA	<p>CIMENTACIÓN: BASÁNDOSE EN ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO.</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, LOSA DE CONCRETO TIPO JOIST, LOSA DE CONCRETO ARMADO.</p> <p>MUROS: DE BLOCK, LADRILLO, PANELES PREFABRICADOS O SIMILARES.</p> <p>CANCELERÍA: ALUMINIO, CRISTALES, REFLECTA O SIMILAR.</p> <p>ACABADOS: FACHADAS RECUBIERTAS CON MATERIALES PÉTREOS, METÁLICOS (ALUCOBON) O PASTAS QUE REQUIERAN POCO MANTENIMIENTO; PISOS DE MÁRMOL, PORCELANATOS, O ALFOMBRAS, SOBRE FIRME CONCRETO; PLAFONES CON SUSPENSIÓN OCULTA, REGISTRABLES; MUROS RECUBIERTOS DE MADERA, TAPICES O TEXTURIZADOS; ILUMINACIÓN: LÁMPARAS EMPOTRADAS EN EL PLAFÓN; APARATOS SANITARIOS DE PRIMERA CON ACCIÓN AUTOMÁTICA, PLACAS DE MÁRMOL EN LAVABOS. LLAVES AUTOMÁTICAS Y ESPEJOS EN MUROS; IMPERMEABILIZACIÓN VULCANIZADA Y REFLEJANTE.</p> <p>INSTALACIÓN ELÉCTRICA: SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, CABLE ANTIFLAMA, BALANCEO DE CIRCUITOS. TODO EN TUBERÍA CONDUIT.</p> <p>INSTALACIÓN SANITARIA PLUVIAL E HIDRÁULICA: TUBERÍA PVC EN DRENAJE Y PLUVIAL DE ALTA PRESIÓN Y COBRE EN AGUA. EQUIPO HIDRONEUMÁTICO SUFICIENTE PARA MANTENER PRESIÓN EN LAS SALIDAS ALEJADAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y CISTERNAS INDEPENDIENTES PARA AGUA POTABLE Y CONTRA INCENDIO.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: INSTALACIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO EN COMBATE POR MEDIO DE GABINETES Y ASPERORES. DETECCIÓN POR MEDIO DE TABLEROS DE CONTROL, LECTORES MAGNÉTICOS DE ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR. CÁMARAS DE VIDEO EN LUGARES ESTRATÉGICOS. INTERCOMUNICACIÓN EN TODOS LOS VESTÍBULOS Y UNA ESCALERA CONTRA INCENDIO QUE CUMPLA CON LA NORMA; ELEVADORES SUFICIENTES DE MARCA LÍDER, AMPLIOS, RÁPIDOS Y SILENCIOSOS; CLIMATIZACIÓN EN EL 100% DE LA CONSTRUCCIÓN PARA RECINTO DE PERSONAS.</p>	\$11,400.00	\$ 7,980.00	\$ 5,700.00
B5	MUSEOS E IGLESIAS DE CONSTRUCCIÓN ANTIGUA	<p>CIMENTACIÓN: CICLOPEA.</p> <p>ESTRUCTURA: VIGAS DE MADERA, TECHO DE TERRADO O BOVEDILLA.</p> <p>MUROS: SILLAR, LADRILLO, ADOBE.</p> <p>CANCELERÍA: MADERA, FORJA Y VIDRIO.</p> <p>ACABADOS: APLANADOS DE MEZCLA EN MUROS; PISOS DE PASTA, GRANITO, PALADIANA O CEMENTO PULIDO.</p> <p>INSTALACIONES ELÉCTRICAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES SANITARIAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: ILUMINACIÓN DE ACUERDO A LAS NECESIDADES.</p>	\$4,600.00	\$ 3,220.00	\$ 2,300.00
B6	EDIFICIOS DESTINADOS A MUSEOS E IGLESIAS	<p>CIMENTACIÓN: BASÁNDOSE EN ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO.</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS TODO EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, TECHO DE LAMINA.</p> <p>MUROS: DE BLOCK, LADRILLO, PANELES PREFABRICADOS O SIMILARES.</p> <p>CANCELERÍA: ALUMINIO O METALICA, VIDRIO.</p> <p>ACABADOS: FACHAleta; APLANADO DE MEZCLA DE CALIDAD; PISOS DE MOSAICO, GRANITO, CERÁMICO O SIMILARES.</p> <p>INSTALACIONES ELÉCTRICAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES SANITARIAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: NO APLICA.</p>	\$8,900.00	\$ 6,230.00	\$ 4,450.00



CONSTRUCCIÓN COMERCIAL, INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS					
TIPO	DESCRIPCIÓN	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	VALOR POR M2 CATEGORIA PRIMERA	VALOR POR M2 CATEGORIA SEGUNDA	VALOR POR M2 CATEGORIA TERCERA
C	EDIFICIOS O SÓTANOS DESTINADOS A ESTACIONAMIENTOS DE AUTOMÓVILES	CIMENTACIÓN: BASÁNDOSE EN ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO. ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, LOSA DE CONCRETO TIPO JOIST, LOSA DE CONCRETO ARMADO. MUROS: DE BLOCK, LADRILLO, PANELES PREFABRICADOS O SIMILARES. CANCELERÍA: NO APLICA ACABADOS: ZARPEO Y AFINE, ZARPEO RÚSTICO, CERROTEADO Y MATERIALES APARENTES; PISOS DE CONCRETO O ASFALTO. INSTALACIONES ELÉCTRICAS: REQUERIDAS. INSTALACIONES SANITARIAS: REQUERIDAS. INSTALACIONES ESPECIALES: ELEVADORES, MONTACARGAS Y RAMPAS.	\$5,000.00	\$ 3,500.00	\$ 2,500.00
C1	LOCALES COMERCIALES DE CONSTRUCCIÓN ANTIGUA (QUE SE ENCUENTREN EN FORMA INDEPENDIENTE)	CIMENTACIÓN: CICLOPEA. ESTRUCTURA: VIGAS DE MADERA, TECHO DE TERRADO, MADERA, LÁMINA O PALMA. MUROS: SILLAR, LADRILLO, ADOBE. CANCELERÍA: MADERA, FORJA Y VIDRIO. ACABADOS: APLANADOS DE MEZCLA EN MUROS; PISOS DE PASTA O CEMENTO PULIDO. INSTALACIONES ELÉCTRICAS: COMPLETAS. INSTALACIONES SANITARIAS: COMPLETAS. INSTALACIONES ESPECIALES: NO APLICA.	\$4,600.00	\$ 3,220.00	\$ 2,300.00
C2	RESTAURANTES, LOCALES COMERCIALES, RODEOS O SIMILARES	CIMENTACIÓN: CON O SIN CIMENTO DE CONCRETO. ESTRUCTURA: ESTRUCTURA DE ACERO Y/O MADERA; TECHO RECUBIERTO DE LÁMINA, PALMA O MADERA. MUROS: DE BLOCK, LADRILLO Y/O MADERA. CANCELERÍA: ALUMINIO, MADERA Y VIDRIO. ACABADOS: ZARPEO RÚSTICO, ZARPEO Y AFINE, MATERIALES APARENTES; PISOS DE CEMENTO PULIDO O MADERA. INSTALACIONES ELÉCTRICAS: COMPLETAS. INSTALACIONES SANITARIAS: COMPLETAS. INSTALACIONES ESPECIALES: INSTALACIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO EN COMBATE POR MEDIO DE GABINETES Y ASPERSORES; CLIMATIZACIÓN EN EL 100% DE LA CONSTRUCCIÓN PARA RECINTO DE PERSONAS, ILUMINACIÓN Y SONIDO.	\$7,400.00	\$ 5,180.00	\$ 3,700.00
C3	RESTAURANTES, LOCALES COMERCIALES, RODEOS O SIMILARES	CIMENTACIÓN: CON O SIN CIMENTO DE CONCRETO ESTRUCTURA: ESTRUCTURA DE ACERO Y/O MADERA; TECHO RECUBIERTO DE LÁMINA, PALMA O MADERA. MUROS: DE BLOCK, LADRILLO Y/O MADERA. CANCELERÍA: ALUMINIO, MADERA Y VIDRIO. ACABADOS: ZARPEO RÚSTICO, ZARPEO Y AFINE, MATERIALES APARENTES; PISOS DE CEMENTO PULIDO O MADERA. INSTALACIONES ELÉCTRICAS: COMPLETAS. INSTALACIONES SANITARIAS: COMPLETAS. INSTALACIONES ESPECIALES: INSTALACIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO.	\$6,300.00	\$ 4,410.00	\$ 3,150.00



San Pedro Garza García

Valores Catastrales – Unitarios de Construcción

CONSTRUCCIÓN COMERCIAL, INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS					
TIPO	DESCRIPCIÓN	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	VALOR POR M2 CATEGORIA PRIMERA	VALOR POR M2 CATEGORIA SEGUNDA	VALOR POR M2 CATEGORIA TERCERA
CA	EDIFICIOS DE CONSTRUCCIÓN ANTIGUA MODERNIZADA DESTINADA A LOCALES COMERCIALES, HOTELES, OFICINAS.	<p>CIMENTACIÓN: CICLOPEA, ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN EN CONCRETO ARMADO.</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS DE MADERA Y/O CONCRETO ARMADO, LOSA DE TERRADO Y/O CONCRETO ARMADO.</p> <p>MUROS: DE BLOCK, LADRILLO, SILLAR, ADOBE Y PANELES PREFABRICADOS O SIMILARES.</p> <p>CANCELERÍA: ALUMINIO, CRISTALES, MADERA, FORJA, METÁLICA.</p> <p>ACABADOS: FACHADAS DE PIEDRA DE CANTERA, FACHALETA; APLANADO DE MEZCLA DE CALIDAD; PISOS DE MOSAICO, GRANITO, CERAMICO O SIMILARES.</p> <p>INSTALACIONES ELÉCTRICAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES SANITARIAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: ELEVADORES, MONTACARGAS, RAMPAS, SISTEMA CONTRA INCENDIOS, CISTERNAS.</p>	\$5,600.00	\$ 3,920.00	\$ 2,800.00
CC	EDIFICIOS DESTINADOS A TIENDAS DE AUTOSERVICIO Y/O DEPARTAMENTALES	<p>CIMENTACIÓN: BASÁNDOSE EN ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO.</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS TODO EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, TECHOS DE LÁMINA Y/O ACRÍLICO.</p> <p>MUROS: DE BLOCK, LADRILLO, CRISTAL, PANELES PREFABRICADOS O SIMILARES.</p> <p>CANCELERÍA: ALUMINIO, CRISTALES.</p> <p>ACABADOS: METÁLICOS (ALUCOBON) O PASTAS QUE REQUIERAN POCO MANTENIMIENTO; PISOS DE CEMENTO PULIDO ABRILLANTADO, GRANITO, LINOLEUM, MÁRMOL SOBRE FIRME CONCRETO; CON O SIN PLAFONES; MUROS RECUBIERTOS DE MADERA, TAPICES O TEXTURIZADOS.</p> <p>INSTALACIÓN ELÉCTRICA: SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, CABLE ANTIPLAMA. BALANCEO DE CIRCUITOS. TODO EN TUBERÍA CONDUIT.</p> <p>INSTALACIÓN SANITARIA PLUVIAL E HIDRÁULICA: TUBERÍA PVC EN DRENAJE Y PLUVIAL DE ALTA PRESIÓN Y COBRE EN AGUA. EQUIPO HIDRONEUMÁTICO SUFICIENTE PARA MANTENER PRESIÓN EN LAS SALIDAS ALEJADAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y CISTERNAS.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: INSTALACIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO EN COMBATE POR MEDIO DE GABINETES Y ASPERSORES. ELEVADORES SUFICIENTES; CLIMATIZACIÓN EN EL 100% DE LA CONSTRUCCIÓN PARA RECINTO DE PERSONAS, ACCESOS AUTOMATIZADOS.</p>	\$6,600.00	\$ 4,620.00	\$ 3,300.00



San Pedro Garza García

Valores Catastrales – Unitarios de Construcción

CONSTRUCCIÓN COMERCIAL, INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS

TIPO	DESCRIPCIÓN	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	VALOR POR M2 CATEGORIA PRIMERA	VALOR POR M2 CATEGORIA SEGUNDA	VALOR POR M2 CATEGORIA TERCERA
D	EDIFICIOS INDUSTRIALES, ALMACENES O BODEGAS.	<p>CIMENTACIÓN: BASÁNDOSE EN ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO.</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, LOSA DE CONCRETO TIPO JOIST, LOSA DE CONCRETO ARMADO</p> <p>MUROS: DE BLOCK, LADRILLO, PANELES PREFABRICADOS O SIMILARES.</p> <p>CANCELERÍA: METÁLICA, ALUMINIO, VIDRIO.</p> <p>ACABADOS: ZARPEO Y AFINE, ZARPEO RÚSTICO, CERROTEADO Y MATERIALES APARENTES; PISOS DE CONCRETO, CEMENTO PULIDO.</p> <p>INSTALACIONES ELÉCTRICAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES SANITARIAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: MONTACARGAS Y RAMPAS, SIN PLANTA CENTRAL DE CLIMA.</p>	\$4,800.00	\$ 3,360.00	\$ 2,400.00
D1	EDIFICIOS INDUSTRIALES, ALMACENES O BODEGAS (CON PLANTA CENTAL DE CLIMA)	<p>CIMENTACIÓN: BASÁNDOSE EN ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO.</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, LOSA DE CONCRETO TIPO JOIST, LOSA DE CONCRETO ARMADO.</p> <p>MUROS: DE BLOCK, LADRILLO, PANELES PREFABRICADOS O SIMILARES.</p> <p>CANCELERÍA: METALICA, ALUMINIO, VIDRIO.</p> <p>ACABADOS: ZARPEO Y AFINE, ZARPEO RÚSTICO, CERROTEADO Y MATERIALES APARENTES; PISOS DE CONCRETO, CEMENTO PULIDO.</p> <p>INSTALACIONES ELÉCTRICAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES SANITARIAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: MONTACARGAS Y RAMPAS, CON PLANTA CENTRAL DE CLIMA.</p>	\$5,600.00	\$ 3,920.00	\$ 2,800.00
E	EDIFICIOS INDUSTRIALES O BODEGAS	<p>CIMENTACIÓN: BASÁNDOSE EN ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO.</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, TECHO DE LÁMINA.</p> <p>MUROS: DE BLOCK, LADRILLO, PANELES PREFABRICADOS O SIMILARES.</p> <p>CANCELERÍA: METÁLICA, ALUMINIO, VIDRIO.</p> <p>ACABADOS: ZARPEO Y AFINE, ZARPEO RÚSTICO, CERROTEADO Y MATERIALES APARENTES; PISOS DE CONCRETO, CEMENTO PULIDO.</p> <p>INSTALACIONES ELÉCTRICAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES SANITARIAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: MONTACARGAS Y RAMPAS, SIN PLANTA CENTRAL DE CLIMA.</p>	\$3,700.00	\$ 2,590.00	\$ 1,850.00



San Pedro Garza García

Valores Catastrales – Unitarios de Construcción

CONSTRUCCIÓN COMERCIAL, INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS					
TIPO	DESCRIPCIÓN	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	VALOR POR M2 CATEGORIA PRIMERA	VALOR POR M2 CATEGORIA SEGUNDA	VALOR POR M2 CATEGORIA TERCERA
EE	EDIFICIOS INDUSTRIALES O BODEGAS	<p>CIMENTACIÓN: BASÁNDOSE EN ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO.</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, TECHO DE LÁMINA.</p> <p>MUROS: DE BLOCK, LADRILLO, PANELES PREFABRICADOS O SIMILARES.</p> <p>CANCELERÍA: METÁLICA, ALUMINIO, VIDRIO.</p> <p>ACABADOS: ZARPEO Y AFINE, ZARPEO RÚSTICO, CERROTEADO Y MATERIALES APARENTES; PISOS DE CONCRETO, CEMENTO PULIDO.</p> <p>INSTALACIONES ELÉCTRICAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES SANITARIAS: COMPLETAS.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: MONTACARGAS Y RAMPAS, CON PLANTA CENTRAL DE CLIMA.</p>	\$4,900.00	\$ 3,430.00	\$ 2,450.00
E1	EDIFICIOS INDUSTRIALES O BODEGAS	<p>CIMENTACIÓN: CICLOPEA.</p> <p>ESTRUCTURA: MADERA, TECHO DE LÁMINA O TERRADO.</p> <p>MUROS: SILLAR, ADOBE, LADRILLO.</p> <p>CANCELERÍA: METÁLICA O MADERA.</p> <p>ACABADOS: ZARPEO Y AFINE, MORTERO DE CAL, ZARPEO RÚSTICO, MATERIALES APARENTES; PISOS DE CONCRETO, CEMENTO PULIDO.</p> <p>INSTALACIONES ELÉCTRICAS: MÍNIMAS.</p> <p>INSTALACIONES SANITARIAS: MÍNIMAS.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: NO APLICA.</p>	\$2,700.00	\$ 1,890.00	\$ 1,350.00
E2	GALLINEROS Y ESTABLOS	<p>CIMENTACIÓN: ZAPATAS O CICLOPEA</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS DE CONCRETO, ESTRUCTURA METALICA, TECHO DE LÁMINA.</p> <p>MUROS: BLOCK Y/O MALLA, ADOBE, MADERA.</p> <p>CANCELERÍA: NO APLICA.</p> <p>ACABADOS: MATERIALES APARENTES; PISOS DE CONCRETO O SIN EL.</p> <p>INSTALACIONES ELÉCTRICAS: MÍNIMAS.</p> <p>INSTALACIONES SANITARIAS: MÍNIMAS.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: NO APLICA.</p>	\$1,400.00	\$ 980.00	\$ 700.00
E3	GALLINEROS Y ESTABLOS	<p>CIMENTACIÓN: ZAPATAS, CICLOPEA O SIN ELLA.</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS DE CONCRETO, MADERA; ESTRUCTURA DE MADERA, TECHO DE LÁMINA.</p> <p>MUROS: BLOCK Y/O MALLA, ADOBE, MADERA.</p> <p>CANCELERÍA: NO APLICA.</p> <p>ACABADOS: MATERIALES APARENTES; PISOS DE CONCRETO O SIN EL.</p> <p>INSTALACIONES ELÉCTRICAS: MÍNIMAS.</p> <p>INSTALACIONES SANITARIAS: MÍNIMAS.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: NO APLICA.</p>	\$900.00	\$ 630.00	\$ 450.00



CONSTRUCCIÓN COMERCIAL, INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS

TIPO	DESCRIPCIÓN	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	VALOR POR M2 CATEGORIA PRIMERA	VALOR POR M2 CATEGORIA SEGUNDA	VALOR POR M2 CATEGORIA TERCERA
L	SALAS CINEMATOGRAFICAS	<p>CIMENTACIÓN: PILOTES, ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO.</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS TODO EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, TECHO DE LÁMINA.</p> <p>MUROS: DE BLOCK, LADRILLO, CRISTAL, PANELES PREFABRICADOS O SIMILARES.</p> <p>CANCELERÍA: ALUMINIO, CRISTALES, REFLECTA O SIMILAR.</p> <p>ACABADOS: FACHADAS RECUBIERTAS CON MATERIALES PÉTREOS, METÁLICOS (ALUCOBON) O PASTAS QUE REQUIERAN POCO MANTENIMIENTO; PISOS DE MÁRMOL, ALFOMBRAS SOBRE FIRME CONCRETO; PLAFONES REGISTRABLES; MUROS RECUBIERTOS DE MADERA, TAPICES O TEXTURIZADOS; ILUMINACIÓN: LÁMPARAS EMPOTRADA EN EL PLAFÓN.</p> <p>INSTALACIÓN ELÉCTRICA: SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, CABLE ANTIPLAMA. BALANCEO DE CIRCUITOS. TODO EN TUBERÍA CONDUIT.</p> <p>INSTALACIÓN SANITARIA PLUVIAL E HIDRÁULICA: TUBERÍA PVC EN DRENAJE Y PLUVIAL, TUBERIA GALVANIZADA Y COBRE EN AGUA.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: INSTALACIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO EN COMBATE POR MEDIO DE GABINETES Y ASPERSORES. CLIMATIZACIÓN EN EL 100% DE LA CONSTRUCCIÓN PARA RECINTO DE PERSONAS.</p>	\$6,600.00	\$ 4,620.00	\$ 3,300.00
L1	SALAS CINEMATOGRAFICAS	<p>CIMENTACIÓN: PILOTES, ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO.</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS TODO EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, LOSA EN CONCRETO ARMADO O VIGAS TIPO JOIST.</p> <p>MUROS: DE BLOCK, LADRILLO, CRISTAL, PANELES PREFABRICADOS O SIMILARES.</p> <p>CANCELERÍA: ALUMINIO, CRISTALES, REFLECTA O SIMILAR.</p> <p>ACABADOS: FACHADAS RECUBIERTAS CON MATERIALES PÉTREOS, METÁLICOS (ALUCOBON) O PASTAS QUE REQUIERAN POCO MANTENIMIENTO; PISOS DE MÁRMOL, ALFOMBRAS SOBRE FIRME CONCRETO; PLAFONES REGISTRABLES; MUROS RECUBIERTOS DE MADERA, TAPICES O TEXTURIZADOS; ILUMINACIÓN: LÁMPARAS EMPOTRADAS EN EL PLAFÓN.</p> <p>INSTALACIÓN ELÉCTRICA: SUBESTACIÓN ELÉCTRICA, CABLE ANTIPLAMA. BALANCEO DE CIRCUITOS. TODO EN TUBERÍA CONDUIT.</p> <p>INSTALACIÓN SANITARIA PLUVIAL E HIDRÁULICA: TUBERÍA PVC EN DRENAJE Y PLUVIAL, TUBERIA GALVANIZADA Y COBRE EN AGUA.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: INSTALACIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO EN COMBATE POR MEDIO DE GABINETES Y ASPERSORES. CLIMATIZACIÓN EN EL 100% DE LA CONSTRUCCIÓN PARA RECINTO DE PERSONAS.</p>	\$9,300.00	\$ 6,510.00	\$ 4,650.00



San Pedro Garza García

Valores Catastrales – Unitarios de Construcción

CONSTRUCCIÓN COMERCIAL, INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS					
TIPO	DESCRIPCIÓN	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	VALOR POR M2 CATEGORIA PRIMERA	VALOR POR M2 CATEGORIA SEGUNDA	VALOR POR M2 CATEGORIA TERCERA
L4	TERRAZAS SEMI-CUBIERTAS	CIMENTACIÓN: CICLOPEA ESTRUCTURA: COLUMNAS DE CONCRETO, ESTRUCTURA METÁLICA O MADERA, TECHO DE LÁMINA. MUROS: DE BLOCK. CANCELERÍA: METALICA. ACABADOS: PISOS DE CEMENTO SOBRE FIRME CONCRETO; MUROS ZARPEO Y AFINE, ILUMINACIÓN EXPUESTA. INSTALACIÓN ELÉCTRICA: MÍNIMA INSTALACIÓN SANITARIA: MÍNIMA INSTALACIONES ESPECIALES: NO APLICA	\$2,200.00	\$ 1,540.00	\$ 1,100.00
M	SILOS O DEPÓSITOS DE ALMACENAMIENTO	CONCRETO ARMADO (EN EL CASO DE LOS SILOS O DEPOSITOS ELEVADOS SU VALORIZACIÓN SERÁ EN M3).	\$2,400.00	\$1,680.00	\$1,200.00
M1	SILOS O DEPÓSITOS DE ALMACENAMIENTO	CONCRETO ARMADO (EN EL CASO DE LOS DEPOSITOS DE ALMACENAMIENTOS SUBTERRANEOS SU VALORIZACIÓN SERÁ EN M2).	\$5,000.00	\$3,500.00	\$2,500.00
M2	SILOS O DEPÓSITOS DE ALMACENAMIENTO	METÁLICOS (EN EL CASO DE LOS ELEVADOS SU VALORIZACIÓN SERÁ EN M3.)	\$2,600.00	\$1,820.00	\$1,300.00
P	COBERTIZOS, TECHOS DE CONCRETO	PISOS DE CUALQUIER MATERIAL, COLUMNAS DE CONCRETO O FIERRO	\$2,100.00	\$1,470.00	\$1,050.00
P1	COBERTIZOS, TECHOS DE LÁMINA	PISOS DE CUALQUIER MATERIAL, COLUMNAS METALICAS DE CONCRETO O DE MADERA.	\$1,400.00	\$980.00	\$700.00
Q1	GASOLINERAS, GASERAS Y LAVADO DE AUTOS	CIMENTACIÓN: BASÁNDOSE EN ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO. ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, LOSA DE CONCRETO. MUROS: NO APLICA CANCELERÍA: NO APLICA. ACABADOS: ZARPEO Y AFINE, ZARPEO RÚSTICO; FIRMES DE CONCRETO. INSTALACIONES ELÉCTRICAS: SUBESTACIÓN ELÉCTRICA. INSTALACIONES SANITARIAS: COMPLETAS. INSTALACIONES ESPECIALES: SISTEMAS CONTRA INCENDIO, CISTERNAS, BOMBAS DE GASOLINA.	\$4,500.00	\$ 3,150.00	\$ 2,250.00
Q2	GASOLINERAS, GASERAS Y LAVADO DE AUTOS	CIMENTACIÓN: BASÁNDOSE EN ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO. ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, TECHO DE LÁMINA. MUROS: NO APLICA CANCELERÍA: NO APLICA. ACABADOS: ZARPEO Y AFINE, ZARPEO RÚSTICO; FIRMES DE CONCRETO. INSTALACIONES ELÉCTRICAS: SUBESTACIÓN ELÉCTRICA. INSTALACIONES SANITARIAS: COMPLETAS. INSTALACIONES ESPECIALES: SISTEMAS CONTRA INCENDIO, CISTERNAS, BOMBAS DE GASOLINA.	\$3,200.00	\$ 2,240.00	\$ 1,600.00

11



San Pedro
Garza García

Valores Catastrales –
Unitarios de Construcción

CONSTRUCCIÓN COMERCIAL, INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS					
TIPO	DESCRIPCIÓN	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	VALOR POR M2 CATEGORIA PRIMERA	VALOR POR M2 CATEGORIA SEGUNDA	VALOR POR M2 CATEGORIA TERCERA
T	ALBERCA PÚBLICA	ESTRUCTURA: LOSA DE DESPLANTE Y MUROS DE CONTENCIÓN EN CONCRETO ARMADO. ACABADOS: EN MUROS Y PISO EN MARCITE GRANO FINO EN COLOR BLANCO, MOSAICO VENECIANO O SIMILAR. INSTALACIONES ESPECIALES: BOMBAS, CLORADOR, DESNATADORES.	\$2,800.00	\$1,960.00	\$1,400.00
N	TERRAZAS CUBIERTAS, COCHERAS	ESPACIOS TECHADOS CONSISTENTES EN SIMPLES LOSAS APOYADAS EN COLUMNAS CON MATERIALES IGUALES A LOS INTERIORES. 50% DEL VALOR DEL TIPO COMPLEMENTARIO	50% DEL VALOR TIPO		
V	PARTE DE UNA CASA HABITACIÓN DESTINADA A COMERCIO U OFICINA	SE UTILIZARÁ COMO SUFJO PARA IDENTIFICAR SU USO	SE UTILIZARÁ COMO SUFJO, SE APLICARÁ EL MISMO VALOR DE LA CASA HABITACIÓN.		



CASA HABITACIÓN					
TIPO	DESCRIPCIÓN	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	VALOR POR M2 CATEGORIA PRIMERA	VALOR POR M2 CATEGORIA SEGUNDA	VALOR POR M2 CATEGORIA TERCERA
F	CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL.	<p>CIMENTACIÓN: BASÁNDOSE EN PILOTES Y/O ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO.</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS TODO EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, LOSA ALIGERADA.</p> <p>MUROS: DE LADRILLO, BLOCK, BARROBLOCK, ADOBE Y SILLAR MODERNO, PANELES PREFABRICADOS.</p> <p>CANCELERÍA: ALUMINIO, MADERA, FORJA, CRISTAL.</p> <p>ACABADOS: FACHADAS RECUBIERTAS CON MATERIALES PÉTREOS O PASTAS QUE REQUIERAN POCO MANTENIMIENTO; PISOS DE MÁRMOL, LAMINADOS O DE MADERA, PORCELANATOS O ALFOMBRAS SOBRE FIRME DE CONCRETO; PLAFONES REGISTRABLES; MUROS RECUBIERTOS DE MADERA, TAPICES O TEXTURIZADOS; ILUMINACIÓN: LÁMPARAS EMPOTRADAS EN EL PLAFÓN; IMPERMEABILIZACIÓN VULCANIZADA Y REFLEJANTE.</p> <p>INSTALACIÓN ELÉCTRICA: CABLE ANTIFLAMA, BALANCEO DE CIRCUITOS, TODO EN TUBERÍA CONDUIT.</p> <p>INSTALACIÓN SANITARIA PLUVIAL E HIDRÁULICA: TUBERÍA PVC EN DRENAJE Y PLUVIAL DE ALTA PRESIÓN Y TUBERÍA GALVANIZADA O COBRE EN AGUA. EQUIPO HIDRONEUMÁTICO SUFICIENTE PARA MANTENER PRESIÓN EN LAS SALIDAS ALEJADAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y CISTERNAS.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: CON CLIMA CENTRAL.</p>	\$10,200.00	\$7,140.00	\$5,100.00
G	CONSTRUCCIÓN HABITACIONAL.	<p>CIMENTACIÓN: BASÁNDOSE EN PILOTES Y/O ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO.</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS TODO EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, LOSA ALIGERADA.</p> <p>MUROS: DE LADRILLO, BLOCK, BARROBLOCK, ADOBE Y SILLAR MODERNO, PANELES PREFABRICADOS.</p> <p>CANCELERÍA: ALUMINIO, MADERA, FORJA, CRISTAL.</p> <p>ACABADOS: FACHADAS RECUBIERTAS CON MATERIALES PÉTREOS O PASTAS QUE REQUIERAN POCO MANTENIMIENTO; PISOS DE MÁRMOL, LAMINADOS O DE MADERA, PORCELANATOS O ALFOMBRAS, SOBRE FIRME DE CONCRETO; PLAFONES REGISTRABLES; MUROS RECUBIERTOS DE MADERA, TAPICES O TEXTURIZADOS; ILUMINACIÓN: LÁMPARAS EMPOTRADAS EN EL PLAFÓN; IMPERMEABILIZACIÓN VULCANIZADA Y REFLEJANTE.</p> <p>INSTALACIÓN ELÉCTRICA: CABLE ANTIFLAMA. BALANCEO DE CIRCUITOS. TODO EN TUBERÍA CONDUIT.</p> <p>INSTALACIÓN SANITARIA PLUVIAL E HIDRÁULICA: TUBERÍA PVC EN DRENAJE Y PLUVIAL DE ALTA PRESIÓN Y TUBERÍA GALVANIZADA O COBRE EN AGUA. EQUIPO HIDRONEUMÁTICO SUFICIENTE PARA MANTENER PRESIÓN EN LAS SALIDAS ALEJADAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y CISTERNAS.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: SIN CLIMA CENTRAL.</p>	\$7,000.00	\$4,900.00	\$3,500.00
S	ESTACIONAMIENTO EN SÓTANO PARA USO RESIDENCIAL.	<p>CIMENTACIÓN: BASÁNDOSE EN ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO.</p> <p>ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS EN CONCRETO ARMADO Y/O ESTRUCTURA DE ACERO, LOSA DE CONCRETO TIPO JOIST, LOSA DE CONCRETO ARMADO.</p> <p>MUROS: DE BLOCK, LADRILLO.</p> <p>CANCELERÍA: NO APLICA.</p> <p>ACABADOS: ZARPEO Y AFINE, ZARPEO RÚSTICO, CERROTEADO Y MATERIALES APARENTES; PISOS DE CONCRETO O ASFALTO.</p> <p>INSTALACIONES ELÉCTRICAS: REQUERIDAS.</p> <p>INSTALACIONES SANITARIAS: REQUERIDAS.</p> <p>INSTALACIONES ESPECIALES: ELEVADORES, MONTACARGAS Y RAMPAS.</p>	\$4,600.00	\$3,220.00	\$2,300.00



CASA HABITACIÓN					
TIPO	DESCRIPCIÓN	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	VALOR POR M2 CATEGORIA PRIMERA	VALOR POR M2 CATEGORIA SEGUNDA	VALOR POR M2 CATEGORIA TERCERA
H	CASA HABITACIÓN DE CONSTRUCCIÓN ANTIGUA MODERNIZADA.	CIMENTACIÓN: CICLOPEA, ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN EN CONCRETO ARMADO. ESTRUCTURA: COLUMNAS Y VIGAS DE MADERA Y/O CONCRETO ARMADO, LOSA DE TERRADO Y/O CONCRETO ARMADO. MUROS: DE BLOCK, LADRILLO, SILLAR, ADOBE. CANCELERÍA: ALUMINIO, CRISTALES, MADERA, FORJA, METÁLICA. ACABADOS: FACHADAS DE PIEDRA DE CANTERA, FACHALETA; APLANADO DE MEZCLA DE CALIDAD; PISOS DE MOSAICO, GRANITO, CERAMICO O SIMILARES. INSTALACIONES ELÉCTRICAS: COMPLETAS. INSTALACIONES SANITARIAS: COMPLETAS. INSTALACIONES ESPECIALES: NO APLICA	\$5,100.00	\$3,570.00	\$2,550.00
I	CASA ANTIGUA SIN MODERNIZAR.	CIMENTACIÓN: CICLOPEA. ESTRUCTURA: VIGAS DE MADERA, TECHO DE TERRADO O MADERA RECUBIERTA CON TEJA. MUROS: SILLAR, LADRILLO, ADOBE. CANCELERÍA: MADERA, FORJA Y VIDRIO. ACABADOS: APLANADOS DE MEZCLA EN MUROS; PISOS DE PASTA, GRANITO O CEMENTO PULIDO. INSTALACIONES ELÉCTRICAS: MÍNIMAS VISIBLES U OCULTAS INSTALACIONES SANITARIAS: MÍNIMAS INSTALACIONES ESPECIALES: NO APLICA	\$2,800.00	\$1,960.00	\$1,400.00
J	CASA HABITACIÓN DE BLOCK CON TECHO DE LÁMINA.	CIMENTACIÓN: CICLOPEA, ZAPATAS, TRABES DE LIGA, PEDESTALES Y VIGAS DE CIMENTACIÓN, TODO EN CONCRETO ARMADO. ESTRUCTURA: CON O SIN COLUMNAS EN CONCRETO ARMADO, VIGAS DE MADERA, TECHO DE LÁMINA. MUROS: DE LADRILLO, BLOCK, BARROBLOCK, ADOBE Y SILLAR. CANCELERÍA: METÁLICA, MADERA, FORJA. ACABADOS: APLANADOS DE MEZCLA EN MURO O PASTAS QUE REQUIERAN POCO MANTENIMIENTO; PISOS DE CEMENTO PULIDO O PASTA, CERAMICOS O SIMILARES SOBRE FIRME DE CONCRETO. INSTALACIONES ELÉCTRICAS: COMPLETAS INSTALACIONES SANITARIAS: COMPLETAS INSTALACIONES ESPECIALES: NO APLICA	\$2,600.00	\$1,820.00	\$1,300.00
K	CASA HABITACIÓN DE CONSTRUCCIÓN ECONÓMICA.	CIMENTACIÓN: CICLOPEA O SIN CIMENTACIÓN. ESTRUCTURA: VIGAS DE MADERA, TECHO DE MADERA O LÁMINA. MUROS: MADERA O LAMINA CANCELERÍA: MADERA O METÁLICA. ACABADOS: MATERIALES APARENTES, PISOS DE PASTA O CEMENTO PULIDO. INSTALACIONES ELÉCTRICAS: MÍNIMAS VISIBLES INSTALACIONES SANITARIAS: MÍNIMAS INSTALACIONES ESPECIALES: NO APLICA	\$1,700.00	\$1,190.00	\$850.00
K2	CONSTRUCCIÓN HABITACIONAL DE MADERA.	CIMENTACIÓN: CICLOPEA O SIN CIMENTACIÓN. ESTRUCTURA: VIGAS DE MADERA; TECHOS DE LÁMINA, MADERA RECUBIERTOS CON TEJA O PALMA. MUROS: DE MADERA TRATADA PARA EXTERIORES E INTERIORES. CANCELERÍA: DE ALUMINIO, MADERA O SIMILAR. ACABADOS: PISOS DE MADERA, PASTA, CEMENTO PULIDO, MOSAICO O SIMILAR. INSTALACIONES ELÉCTRICAS: COMPLETAS INSTALACIONES SANITARIAS: COMPLETAS INSTALACIONES ESPECIALES: VARIABLES	\$4,600.00	\$3,220.00	\$2,300.00



San Pedro
Garza García

Valores Catastrales –
Unitarios de Construcción

CASA HABITACIÓN					
TIPO	DESCRIPCIÓN	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	VALOR POR M2 CATEGORIA PRIMERA	VALOR POR M2 CATEGORIA SEGUNDA	VALOR POR M2 CATEGORIA TERCERA
R	CONSTRUCCIÓN HABITACIONAL ANTIGUO MÍNIMO.	CIMENTACIÓN: CICLOPEA O SIN CIMENTACIÓN. ESTRUCTURA: VIGAS DE MADERA; TECHOS DE LÁMINA, MADERA. MUROS: DE ADOBE Y LODO. CANCELERÍA: MADERA. ACABADOS: PISOS DE CEMENTO O TIERRA. INSTALACIONES ELÉCTRICAS: MÍNIMAS INSTALACIONES SANITARIAS: MÍNIMAS INSTALACIONES ESPECIALES: NO APLICA.	\$2,600.00	\$1,820.00	\$1,300.00
T1	ALBERCA PRIVADA	ESTRUCTURA: LOSA DE DESPLANTE Y MUROS DE CONTENCIÓN EN CONCRETO ARMADO. ACABADOS: EN MUROS Y PISO EN MARCITE GRANO FINO EN COLOR BLANCO, MOSAICO VENECIANO O SIMILAR. INSTALACIONES ESPECIALES: BOMBAS, CLORADOR, DESNATADORES.	\$4,500.00	\$3,150.00	\$2,250.00
N	TERRAZAS CUBIERTAS, COCHERAS	ESPACIOS TECHADOS CONSISTENTES EN SIMPLES LOSAS APOYADAS EN COLUMNAS CON MATERIALES IGUALES A LOS INTERIORES. 50% DEL VALOR DEL TIPO COMPLEMENTARIO	50% DEL VALOR TIPO		
V	PARTE DE UNA CASA HABITACIÓN DESTINADA A COMERCIO U OFICINA	SE UTILIZARÁ COMO SUFJO PARA IDENTIFICAR SU USO	SE UTILIZARÁ COMO SUFJO, SE APLICARÁ EL MISMO VALOR DE LA CASA HABITACIÓN.		

ASÍ FIRMAN EL ANEXO DEL DICTAMEN LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL


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

ULTIMA FOJA DE UN TOTAL DE 15 QUE CONTIENE FIRMAS DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISION DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, CORRESPONDIENTES AL ANEXO DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/064-2022/Valores Catastrales-Unitarios de Construcción.



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

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Muchas gracias Síndico.
Someto a su consideración el dictamen presentado.

¿Existe algún comentario?
Adelante regidora Brenda Tafich.

Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau. Gracias Secretaria.
Este comentario va dirigido para este dictamen y el que sigue.
Bueno, además que se escucha descabellado decir que el predial se sube un 17 por ciento en promedio, tenemos que ser un poco más claros y, decir que hay predios en donde el predial se va a subir hasta un 51 por ciento, habrá aumentos del 30 por ciento, 40 por ciento, del 25 por ciento que, si lo sumamos con el 25 por ciento que se le subió durante este año, ya hablamos de un aumento atroz que atenta contra el bolsillo de los ciudadanos.
No podemos subir el predial cuando tenemos descuidadas las calles y contamos con los recursos para arreglarlas, o cuando tenemos un problema muy fuerte de vialidad y no hemos podido lograr una buena estrategia para liberarla.
Y cuando la falta de infraestructura nos está ahorcando, aun teniendo un presupuesto anual de más de 3 mil millones de pesos.
Considero imprudente y poco consciente, atreverse a subir el predial en estos momentos.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias Regidora.
La regidora Beatriz Marino, adelante.

Regidora, C. Beatriz Adriana Marino Martínez. Buenas tardes, ¿si me escuchan?

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Sí.

Regidora, C. Beatriz Adriana Marino Martínez. Bueno, aparte de estar de acuerdo con Brenda, en cuanto a que el momento no es el adecuado, porque venimos de un aumento del 25 por ciento, y es un año difícil, donde pues, el que debe, pues, los intereses todo es más caro, y el que tiene, pues, todos los portafolios están complicados.
Aparte de eso, a mí me genera mucho ruido que en. Bueno, primero quiero agradecer a la Tesorera Rosi por toda la atención, y siempre estuvo dispuesta a contestar todas las preguntas y la información que requerimos.
Lo que me hace mucho ruido es que, en el estudio no nada más se sube el predial a todo el mundo, hay una parte en el doble A, que son los edificios más lujosos que se les baja el predial. Creo que en el país tenemos un problema muy serio de la diferencia de los que están muy bien y los que están mal, y aquí en este cobro, se subsidia a las personas que lo necesitan, que me parece muy bien, en la solidaridad entre todos, pero, en la punta de arriba de la pirámide, se les está bajando. Alguno de ellos, no a todos, el predial.
Yo entiendo que se hizo un estudio, y que se tiene que aplicar parejo, porque no puedes, oye, si hice este estudio, y escojo a estos sí, y a estos no.
Si entiendo esa parte, más desconozco la metodología con la que se hizo el estudio y las premisas que se tenían.
Y creo yo, que ya es mucho estarse siempre recargando en los del medio, para que subsanen a la gente que necesita, y los que están a mero arriba, siempre encuentran alguna manera de pagar una tasa menor, tanto en impuestos federales como en esto.
Entonces, es mi comentario, que cuando se suba. Eventualmente se tiene que subir el predial por cuestiones de valoraciones, que se considere que por lo menos no se baje el predial a las personas privilegiadas.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Muchas gracias Regidora.
Si, solicitó el uso de la palabra la Tesorera Rosa María Hinojosa, para que nos puede brindar más información al respecto.

La C. Secretaria de Finanzas y Tesorería, C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, expresó: Si, buenas tardes, nada más quisiera hacer una precisión.



La tabla que se está revisando de construcciones contiene 49 categorías, de las 49 categorías solamente una, está bajando el valor con respecto al 2022.

El estudio se hace global, se hizo de todas las categorías, y se entrega global de todas las categorías, y lo que estamos pidiendo es que se apruebe el estudio, no podemos hacer segregación de cuáles sí, y cuáles no.

El efecto de esa única categoría que se está bajando, son 2 millones de pesos, nada más para precisar y que no se vea que se está beneficiando a nadie, es una categoría, está hecha por un Instituto de Evaluación independiente, con reconocimiento, independiente a la administración, y lo está haciendo de una manera profesional, que es como lo marca la ley.

Entonces, no es que estemos beneficiando a ninguna clase, se están revisando todas las categorías, y todas tienen incremento.

Sí, es cierto que tienen diferentes incrementos, porcentualmente, por qué, porque si la base es muy chiquita y haces. Porcentualmente se ve muy grande el crecimiento, pero todas tienen crecimiento, y no están categorizadas por nivel alto, nivel bajo o nivel medio, es lo que la categoría y su evaluación hecha por un independiente.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias Tesorera.

Le cedo la palabra al síndico Juan Francisco Garza Barbosa.

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

Quiero enfocarme a este dictamen, aunque mencionamos los dos Brenda, el segundo. El siguiente dictamen es el que no he leído, es para dar de alta tres categorías, precisamente de lujo que no estaban, eso sí, es para captación un poco diferente a lo que dice Beatriz, no, nada más aclararlo y ahorita vemos ese tema.

Por otro. Que fue lo que se buscó, y aquí es un estudio como lo vimos en las juntas desde el 2019 tratamos de hacerlo, por la pandemia no lo logramos, y ya estamos llegando a un estudio formal considerado, hecho por terceras personas, que es el Colegio Mexicano de Evaluadores, no.

Qué es lo que estamos buscando, primero cerrar la brecha entre el valor catastral y el valor de mercado.

De las operaciones que se han hecho durante 2022, la diferencia entre el catastral y el de mercado, en el rango bajo es del 70 por ciento arriba el de mercado, hasta 400 por ciento.

Entonces, para unas cosas si nos conviene que el valor catastral sea bajito, que es el predial, pero cuando yo quiero vender, quiero un avalúo que me dé un nivel muy alto para no pagar impuestos, federales precisamente.

Entonces, creo que es bien importante tener el objetivo, cerrar esa brecha.

Y el otro, tener un estudio de una base de valores catastrales, lo más actualizado posibles.

La última fue hace 17 años, con esto lo estamos logrando.

Gracias.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias Síndico.

Le cedo la palabra al regidor Eduardo Armando Aguilar.

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

Y ante la solicitud de la regidora Brenda de ser más claros, también enfatizaría esto.

Se nos tuvo. Se nos informó a todos los Regidores, no solamente a los miembros de la comisión, se nos hizo un informe por parte de la Tesorera, se nos mostró este estudio, que precisamente a través de esta tabla de categorías nos mostraban el tipo de edificaciones, no, y esto depende de si una edificación es de lujo, si tienen alberca, y estas categorías no están. No son justas hoy, no hay equidad en los pagos.

Hay departamentos de lujo que están pagando un predial muy bajo e incluso veíamos el caso, que pagan entre 5 mil y 10 mil pesos de mantenimiento, de cuota de mantenimiento al mes, versus 2 mil pesos de predial al año.

Entonces, también tenemos que ser conscientes de lo que cuesta mantener una ciudad, son departamentos que están generando más viajes, que requieren más servicios de lujo, y del nivel que los sampetrinos desean, y más, los de esa categoría que están viviendo en departamentos de lujo, nos exigen una ciudad de lujo, y para que estos se den, así como aportan para su régimen en condominio y sus departamentos, pues, también aporten para una ciudad que les dé los servicios que esperan.

Por otro lado también, buscando ser más claros, se le olvidó mencionar los subsidios que se están contemplando, las zonas más vulnerables serán subsidiadas, como también se nos comentó, se está considerando este subsidio para las zonas más vulnerables del municipio, y para las zonas que estarán teniendo obras durante los siguientes meses, no, Centro y Casco, que también se verán afectadas por este tema de obras en sus ventas y demás.



Entonces, también, buscando ser más claros, no omitir esta información que también se nos compartió sobre los subsidios, y que esto, contrario a lo que comenta la Regidora, es precisamente para romper esta brecha social, y que los edificios de lujo, las propiedades de mayor lujo sean consistentes con los prediales y los valores comerciales que comenta el Síndico.

Muchas gracias.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias Regidor. Le cedo la palabra a la regidora Brenda Tafich.

Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau. Gracias Valeria.

Entiendo que no se había hecho este estudio catastral, pero a pesar de que no se había hecho este estudio, en este año aumentamos un 25 por ciento el predial.

Es independientemente que sí se había hecho o no se había hecho este estudio, hoy por hoy, en este año, se aumentó un 25 por ciento el predial.

Nada más quería comentar eso, sí, la Tesorera vino y nos dio una presentación, la verdad, súper completa donde nos explicó toda esta información que ya estamos mencionando, comentó lo de los subsidios, que no era por ocultarlo, simplemente no era un punto que toqué. Pero, creo que sí es importante nada más aclarar que, aunque no se hayan hecho los estudios, aun así, lo aumentamos un 25 por ciento en este año.

Entonces, imagínese, alguien que le vaya a aumentar, alguno de los desafortunados o afortunados, que les aumenta el predial un 30 por ciento, sumando un 25 por ciento que ya les aumento, les aumentaría un 55 por ciento.

Entonces.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias Regidora.

Le cedo la palabra al síndico Francisco Juan Garza Barbosa.

Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa. Sí, pero cuantos años teníamos de no aumentar.

Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau. Si, pero Francisco, este año ya hubo un aumento.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Pido no hacer diálogos.

Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa. Con desgravación cuantos años se tenía.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Hacer comentarios.

Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau. Poquita. Yo siento que falta poquita sensibilidad con el ciudadano, acabamos de atravesar una crisis que fue muy fuerte para todos, y ahorita la situación también en el país está muy complicada, como para andarlo. Tenemos un presupuesto de más de 3 mil millones de pesos, o sea, no es como por falta de recursos.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Pido no hacer comentarios entre los miembros del Cabildo, y por favor solicitar la voz.

Adelante regidor Eduardo Aguilar.

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Yo nada más de enfatizaría que esta sensibilidad se está teniendo cuando hablamos de subsidios, y hablar del 30 por ciento parejo, es también no ser claros, porque se nos explicó que esto varía de acuerdo al tipo de edificación, no, hay unas que son básicamente marginal, subían el 2 por ciento, hay algunos que, si subirán más, que son los que han sido más inequitativos, que hoy son departamentos de lujo, que están pagando. Que están arriba de los 80 millones, y están pagando 20 mil pesos de mantenimiento, y que venían a pesar de este incremento del 25 por ciento, estaba pagando 2 mil pesos de predial, no.

Entonces, creo que si estamos hablando de un tema de ser justos, y bueno, si alguien puede pagar 30 mil pesos, 20 mil pesos de mantenimiento creo que puede pagar más de 2 mil pesos de predial, y es justo lo que se está logrando con este estudio que se hizo.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias.



Le cedo la palabra al regidor Javier González.

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

Pues hay diferentes formas de ver lo que estamos haciendo, verdad.

Lo que se hizo a inicios de año, mencionar que es un aumento del 25 por ciento, en realidad no es un aumento, es una actualización, que son cuestiones muy diferentes, aumento y actualización, que no se había hecho durante muchos años.

Esa es la razón por la cual se tuvo que hacer esa actualización del 25 por ciento, de la que se ha hablado.

Luego, lo que tenemos a hora a consideración en esta mesa, es interesante como un lado lo puede ver cómo tratar de beneficiar algunos pocos, pero como yo lo veo, y la razón por la que yo voy a votar a favor de lo que propone los dictámenes, es porque, precisamente lo que estamos votando ahorita, es lo que nos permite no cargarle la mano a los menos favorecidos económicamente.

Por qué, porque por fin vamos a diferenciar entre el que puede más y el que puede menos, y de esta manera lo que hacemos es, quien pueda aportar más a la ciudad mediante el pago del predial, va a aportar más, y los que no puedan, por sus condiciones o calidad, o por la infraestructura en la que viven, si es vertical, o sea, es de un sólo piso, también va a aportar de acuerdo a sus necesidades.

Entonces, respeto mucho de los puntos de vista que mencionan al inicio, pero, al contrario, yo veo esto como una medida justa, en la que cada quien deba poder aportar de acuerdo a sus capacidades, y bueno, siempre vamos a tratar de proteger aquí a los menos vulnerables. Digo, a los más vulnerables, perdón.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias.

Pidió la palabra al síndico Francisco Juan Garza Barbosa.

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

Nada más, digo dos ejemplos numéricos sencillos, así de peras y manzanas, para que no se quede en el aire la dimensión de lo que estamos hablando.

Si alguien tiene un predial de 10 mil pesos, que no son las zonas desfavorecidas, ni mucho menos, anual de 10 mil pesos, el aumento con la desgravación, a lo mejor van a ser 700 pesos de incremento en el año, de eso es de lo que estamos hablando.

Por otro lado, el crecimiento de los últimos años ha sido vertical, departamentos, como bien menciona Eduardo, pagan un mantenimiento muy alto, la mayoría, el impuesto predial que pagan ronda entre una o dos semanas del equivalente del mantenimiento mensual, de eso estamos hablando.

Entonces, hay que mencionar. Hay que tener la sensibilidad de los números con la gente menos desfavorecida, lo estamos haciendo, como se hizo, cuando se hizo el año pasado, y ahora estamos incluyendo a los vecinos que se van a ver afectados en los proyectos estratégicos del Casco y del Centrito.

Estamos considerando a todos los que debemos de considerar.

Gracias.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias.

Le cedo la palabra a la regidora Beatriz Marino.

Todavía no te escuchas Regidora.

Regidora, C. Beatriz Adriana Marino Martínez. ¿Ya me escuchan?

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Ya, listo.

Regidora, C. Beatriz Adriana Marino Martínez. Quizá no me expliqué bien, yo estoy completamente de acuerdo en que se subsidié a los menos favorecidos.

Mi punto era que, cooperará todo el mundo, verdad, que también cooperará la punta de la pirámide, por más chiquita que sea, verdad, ese era el punto.

Por otro lado, yo estoy de acuerdo en que hay que revalorar esto, el problema es que no creo que sea el momento, que venimos de ese 25 de actualización, que el tiempo está complicado, y aparte, pues, si es tan poquito, pues, también el municipio se puede abrochar el cinturón, verdad.

Gracias.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias.

Le cedo la palabra a la síndica Martha María Reynoso.



Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo. Digo, ya nada más para terminar, sé que ya se habló mucho de esto, lo único que yo quisiera también. Con lo que yo me quedo, es contrario a lo que se hace en otros municipios, también el tema aquí es, no politizar estos aumentos, o sea, se tiene que hacer porque es lo correcto, porque son estudios que se tienen que hacer, independientemente de la administración que este.
A mí me parece que es algo bueno, que lo estemos haciendo ahorita, en este tiempo.
Gracias.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias Síndica.

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

Se aprueba el Dictamen número CHPM 2021-2024/064-2022/Valores Catastrales-Unitarios de Construcción, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. A favor.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Andrés Romo Serrano A favor

C. María Del Rosario Galván García En contra

C. José Antonio Rodarte Barraza En contra

C. Brenda Tafich Lankenau En contra

C. Beatriz Adriana Marino Martínez En contra

11 votos a favor, en contra 4, de los regidores Brenda Tafich, José Antonio Rodarte, Beatriz Adriana Marino Martínez y María del Rosario Galván García.

SE APRUEBA POR MAYORÍA, con 11 votos a favor, y con 4 votos a en contra y cero abstenciones al momento de la votación.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretaria del R. Ayuntamiento, expresó: Se concede nuevamente el uso de la palabra al Síndico Primero Francisco Juan Garza Barbosa, Presidente de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, para la presentación del siguiente dictamen.

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

Presentamos a su consideración el dictamen número CHPM 2021-2024/065-2022/Valores Catastrales-Tipos de Construcción de Condominio Vertical y Privados



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/065-2022/Valores Catastrales-Tipos de Construcción de Condominio Vertical y Privados

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

A los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante oficio SFT-664/2022, de fecha 5-cinco de octubre del 2022-dos mil veintidós, rubricado por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorería, nos fueron turnados para su estudio, análisis, discusión, deliberación y dictamen, documentos relativos a la propuesta para enviar al H. Congreso del Estado de Nuevo León, los valores unitarios para ser aplicados a los nuevos tipos de construcción para edificios en régimen de condominio vertical y privados destinados a uso habitacional, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de San Pedro Garza García, Nuevo León, para su entrada en vigor a partir del 1-uno de enero de 2023-dos mil veintitrés; en virtud de lo anterior, ponemos a consideración de ese Órgano Colegiado la aprobación del presente dictamen, bajo los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal:

ANTECEDENTES

PRIMERO. La persona moral denominada Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, A.C., por medio del Estudio de Valores Unitarios de Construcción folio número CMVNL 2021-07-0108, de fecha 9-nueve de agosto del 2021-dos mil veintiuno, remite los estudios de valores por metro cuadrado de construcción clasificados con el tipo FF, contratados por el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para efectos de lo dispuesto en los artículos 7 de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León y 9, fracción I, del Reglamento de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO. Por oficio SFT-664/2022, de fecha 5-cinco de octubre del 2022-dos mil veintidós, rubricado por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorería, con apoyo en el oficio JMC-029/2022, de fecha 29-veintinueve de septiembre del 2022-dos mil veintidós, rubricado por Lic. Sanjuanita Nohemí Aguirre Ríos, Presidenta de la Junta Municipal Catastral de San Pedro Garza García, Nuevo León, en donde, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León, y artículo 9, fracciones I y V, del Reglamento de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León, remite para los efectos legales conducentes, a la Secretaría de Finanzas y Tesorería, los valores unitarios para ser aplicados a los nuevos tipos de construcción para edificios en régimen de condominio vertical y privados destinados a uso habitacional, para su entrada en vigor a partir del 1-uno de enero de 2023-dos mil veintitrés, de conformidad con la opinión de la Junta Municipal Catastral de San Pedro Garza García, Nuevo León, respecto a los estudios de valores unitarios de construcción, practicados por el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO *CHPM 2021-2024/065-2022/Valores Catastrales-Tipos de Construcción de Condominio Vertical y Privados*

06 DE OCTUBRE DEL 2022

-1



San Pedro Garza García

2021 — 2024

León, A.C., contratados por el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; de acuerdo con las actas de las sesiones celebradas por los integrantes de la Junta Municipal Catastral de San Pedro Garza García, Nuevo León, que se relacionan a continuación:

1. Acta 004/2021, que corresponde a la sesión celebrada el 10-diez de septiembre de 2021-dos mil veintiuno.
2. Acta 005/2021, que corresponde a la sesión celebrada el 20-veinte de septiembre de 2021-dos mil veintiuno.
3. Acta 007/2021, que corresponde a la sesión celebrada el 26-veintiseis de octubre de 2021-dos mil veintiuno.
4. Acta 008/2021, que corresponde a la sesión celebrada el 14-catorce de octubre de 2021-dos mil veintiuno.
5. Acta 001/2022, que corresponde a la sesión celebrada el 8-ocho de febrero de 2022-dos mil veintidós.
6. Acta 002/2022, que corresponde a la sesión celebrada el 5-cinco de abril de dos mil veintidós.

La propuesta de valores unitarios para ser aplicados a los nuevos tipos de construcción para edificios en régimen de condominio vertical y privados destinados a uso habitacional, se acompaña al presente en forma de tablas de valores unitarios de construcción y forma parte del presente dictamen.

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 las siguientes normas jurídicas, artículos 115 fracciones II y IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1º párrafo cuarto, 165, primer y segundo párrafo y 166, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 38, 39, 40, fracción II, 42 y 43, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 29, 30, 31, fracción I, 32, fracciones V, VI y X, 35, fracción II, 36, fracción II, inciso b), 40 y 58, primer párrafo, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. La propuesta para enviar al H. Congreso del Estado de Nuevo León, los valores unitarios para ser aplicados a los nuevos tipos de construcción para edificios en régimen de condominio vertical y privados destinados a uso habitacional, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de San Pedro Garza García, Nuevo León, para su entrada en vigor a partir del 1-uno de enero de 2023-dos mil veintitres, de conformidad con la opinión de la Junta Municipal Catastral de San Pedro Garza García, Nuevo León, respecto a los estudios de valores unitarios de construcción, practicados por el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, A.C., contratados por el Municipio de San

Republicano Ayuntamiento

DICTAMEN NÚMERO *CHPM* 2021-2024/065-2022/Valores Catastrales-Tipos de
Construcción de Condominio Vertical y PrivadosComisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

06 DE OCTUBRE DEL 2022



Pedro Garza García, Nuevo León; se apoya en lo dispuesto en los siguientes preceptos de orden legal, artículos 115, fracción II, primer y segundo párrafos, y fracción IV, primer párrafo, inciso a), y tercer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 165, primer y segundo párrafo, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 33, fracción I, inciso b), de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 21 Bis 2, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; 7, 13, 15, 17, 18 y 20, de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León; 9, fracciones I y V, y 19, del Reglamento de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León; y 28, Apartado a), fracciones I, II, y V, y 104, fracción XII, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, que, medularmente establecen lo siguiente:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

"ARTÍCULO 115. Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, 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.

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

...

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:

a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

...

Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria..."

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NUEVO LEÓN

"ARTÍCULO 165.- Los Municipios son la base de la división territorial y de la organización político administrativa del Estado. Serán autónomos en su gobierno interior e independientes entre sí. Cada uno de ellos será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de Regidores y Síndicos que la ley determine. La competencia que otorga esta Constitución al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y los Poderes del Estado.

Los Municipios del Estado tienen reconocidas y garantizadas las características, competencias, servicios públicos y demás atribuciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

"ARTÍCULO 166.- El Gobierno y la Administración Pública Municipal se conformará y organizará según determine la ley respectiva.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/065-2022/Valores Catastrales-Tipos de
Construcción de Condominio Vertical y Privados

06 DE OCTUBRE DEL 2022



Los Municipios tienen la obligación de ejercer una administración pública transparente, de rendición de cuentas y de carácter receptivo, eficaz y eficiente, que garantice a toda persona el derecho a recibir los servicios públicos de conformidad con los principios de generalidad, uniformidad, regularidad, continuidad y calidad.

Los Municipios administrarán libremente su hacienda, la que se integrará por las contribuciones, aprovechamientos, productos, financiamientos y otros ingresos que el Congreso del Estado establezca a su favor, así como las participaciones y aportaciones federales que les correspondan o reciban de acuerdo a la ley.

El Congreso del Estado no expedirá leyes que establezcan exenciones o subsidios a favor de persona o institución alguna respecto de dichas contribuciones. Solo estarán exentos los bienes de dominio público de la Federación, del Estado y los de los Municipios, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público.

Los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán al Congreso del Estado las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria."

LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

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

I. En materia de Gobierno y Régimen Interior:

...

b) Aprobar reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia territorial, con sujeción a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y la presente Ley;

..."

LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

"ARTÍCULO 21 BIS-2.- La base del Impuesto será el valor catastral de los predios que se determinará aplicando, para cada predio, las tablas de valores unitarios del suelo o en su caso de construcción, aprobadas por el Congreso del Estado a propuesta de los Ayuntamientos, conforme a lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley del Catastro del Estado.

A falta de actualización de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción éstas se ajustarán conforme a los porcentajes que autorice el Congreso del Estado.

LEY DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

"ARTÍCULO 7o.- La Junta Municipal Catastral se encargará de emitir opinión sobre los estudios de valores unitarios del suelo y construcciones realizados o contratados por el Municipio que el Ayuntamiento propondrá al Congreso para su aprobación.

En los Municipios en que no se esté integrada la Junta Catastral Municipal, la opinión deberá ser solicitada por la Tesorería Municipal correspondiente, a la Junta Central Catastral."

"ARTÍCULO 13.- La valorización catastral se hará considerando separadamente el suelo y las construcciones o cualquier otro tipo de mejoras existentes."

"ARTÍCULO 15.- La unidad de avalúo que se tome en consideración en las Tablas de valores unitarios aplicables a construcciones será por metro cuadrado o, en su caso, por metro cúbico cuando se trate de recipientes."

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/063-2022/Valores Catastrales-Tipos de
Construcción de Condominio Vertical y Privados

06 DE OCTUBRE DEL 2022



"ARTÍCULO 17.- El valor catastral se obtendrá al aplicar para cada predio la operación aritmética consistente en multiplicar las unidades de construcción con las que cuente el predio, por el valor unitario de construcción que le corresponda de entre los decretados por el Congreso del Estado; adicionado con el producto que resulte de multiplicar el número de unidades de suelo con las que cuenta el predio, por el valor unitario de suelo que le corresponda de entre los decretados por el Congreso del Estado..."

"ARTÍCULO 18.- Los valores unitarios del suelo y los valores unitarios de las construcciones que apruebe el Congreso del Estado, mediante el Decreto correspondiente, serán los equiparables al valor de mercado."

"ARTÍCULO 20.- Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán formular la propuesta de valores unitarios del suelo y construcciones que someterán al Congreso del Estado.

La referida propuesta de valores, deberá presentarse para consideración del Congreso a más tardar durante la segunda quincena del mes de octubre del año de que se trate. Los valores aprobados por el Congreso entrarán en vigor al inicio del ejercicio fiscal del siguiente año y su vigencia será indefinida.

A falta de nueva propuesta de valores unitarios de suelo o de valores unitarios de construcción, se aplicará lo dispuesto por el último párrafo del artículo 21 BIS- 2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León."

REGLAMENTO DE LA LEY DEL CATASTRO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

"ARTÍCULO 9.- La Junta Municipal Catastral tendrá las siguientes atribuciones:

I. A solicitud de la Tesorería Municipal, emitirá opinión sobre los estudios de valores unitarios del suelo y construcciones realizados o contratados por el municipio correspondiente. Para este efecto, solicitará los informes y recabará los datos que estime necesarios de la Dirección de Catastro, Municipios, oficinas públicas y particulares, de los vecinos y demás habitantes de la zona en revisión;

...

V.- Tratándose de nuevos valores catastrales o modificaciones a los valores existentes, deberá remitirlos a más tardar la segunda quincena de septiembre del año calendario a la Tesorería Municipal, para que ésta a su vez los presente al R. Ayuntamiento y posteriormente al Congreso del Estado, en los términos establecidos en el Artículo 20 de la Ley del Catastro."

"ARTÍCULO 19.- Para determinar los valores aplicables a las edificaciones o construcciones, se tomarán como base los distintos materiales utilizados en techos, muros, pisos, acabados interiores y exteriores, equipamiento y uso de la construcción entre otros. Considerando los anteriores elementos y la zona en que se ubican, se les determina un valor por m² y se les clasifica como de primera, segunda y tercera. Cuando se trate de silos y tanques de almacenamiento, la unidad será el metro cúbico. Entendiéndose como construcción de:

PRIMERA: Aquella que cuente con acabados de lujo o primera y que se ubique en una zona de alta plusvalía.

SEGUNDA: Aquella que cuente con acabados de tipo medio, ubicada principalmente en fraccionamientos de tipo interés social, considerándose su valor como un 70% del valor de Primera.

TERCERA: Autoconstrucción, fraccionamientos o colonias de tipo popular, considerándose su valor como un 50% del valor de Primera."

REGLAMENTO ORGÁNICO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

"ARTÍCULO 28. La Secretaría de Finanzas y Tesorería tendrá como atribuciones, responsabilidades y funciones las que le otorguen las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales aplicables en la materia, así como las que a continuación se establecen:

a). En materia de Ingresos:

I. Administrar el registro catastral municipal y promover su actualización y modernización;



II. *Apoyar el funcionamiento de la Junta Municipal Catastral en los términos de la Ley del Catastro y demás disposiciones que emita el Republicano Ayuntamiento;*

...

V. *Elaborar el proyecto de propuesta de cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria; ..."*

"ARTÍCULO 104. *Serán Órganos Auxiliares de la Administración Pública Municipal Centralizada:*

...

XII. *La Junta Municipal Catastral en los términos de la Ley del Catastro y demás disposiciones que emita el Republicano Ayuntamiento; ..."*

TERCERA. La suscrita Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, en ejercicio de las facultades que le confieren los dispositivos legales invocados en el apartado Antecedentes y con apoyo en los fundamentos expuestos en la Consideración Segunda; así como, lo que se desprende de las documentales que acompañan a la propuesta indicada en el Antecedente Segundo de este dictamen, en la sesión celebrada el 6-seis de octubre de 2022-dos mil veintidós, después de llevar a cabo un ejercicio de estudio, análisis, evaluación y deliberación, se consideró procedente dictaminar en sentido POSITIVO la propuesta para enviar al H. Congreso del Estado de Nuevo León, los valores unitarios para ser aplicados a los nuevos tipos de construcción para edificios en régimen de condominio vertical y privados destinados a uso habitacional, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de San Pedro Garza García, Nuevo León, para su entrada en vigor a partir del 1-uno de enero de 2023-dos mil veintitrés.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se AUTORIZA enviar al H. Congreso del Estado de Nuevo León, los valores unitarios para ser aplicados a los nuevos tipos de construcción para edificios en régimen de condominio vertical y privados destinados a uso habitacional, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de San Pedro Garza García, Nuevo León, para su entrada en vigor a partir del 1-uno de enero de 2023-dos mil veintitrés, indicada en el apartado Antecedentes y anexo que se acompaña al presente Dictamen, de conformidad con los motivos y fundamentos expuestos.

SEGUNDO. 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, a más tardar durante la segunda quincena del mes de octubre del año en curso, los valores unitarios para ser aplicados a los nuevos tipos de construcción para edificios en régimen de condominio vertical y privados destinados a uso habitacional, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de San

Republicano Ayuntamiento

DICTAMEN NÚMERO *CHPM 2021-2024/065-2022/Valores Catastrales-Tipos de Construcción de Condominio Vertical y Privados*

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

06 DE OCTUBRE DEL 2022



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Pedro Garza García, Nuevo León, para su entrada en vigor a partir del 1-uno de enero de 2023-dos mil veintitrés.

TERCERO. Se solicita al C. Presidente Municipal, tenga a bien ordenar la publicación del presente Dictamen y su anexo, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en los artículos 35 Apartado A, fracción XII, 65 y 66, fracción II, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículo 109 fracción II, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León; adicionalmente publíquese en la Gaceta Municipal, conforme a lo dispuesto en los artículos 98, fracción XIX y 222, tercer párrafo, de la ley antes mencionada.

CUARTO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, a la C. Secretaria del Republicano Ayuntamiento y a la C. Secretaria de Finanzas y Tesorería, para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

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

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

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 06 de octubre del 2022

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


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


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

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

ULTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/065-2022/Valores Catastrales-Tipos de Construcción de Condominio Vertical y Privados

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO *CHPM 2021-2024/065-2022/Valores Catastrales-Tipos de
Construcción de Condominio Vertical y Privados*

06 DE OCTUBRE DEL 2022

- 7



San Pedro
Garza García

Valores Catastrales –
Tipos de Construcción de
Condominio Vertical y Privados



San Pedro
Garza García

ANEXO

CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN NÚMERO
CHPM 2021-2024/065-2022/Valores Catastrales-Tipos de
Construcción de Condominio Vertical y Privados
(4 fojas útiles)

A handwritten signature in blue ink.



San Pedro
Garza García

Valores Catastrales –
Tipos de Construcción de
Condominio Vertical y Privados

VALORES CATASTRALES – TIPOS DE CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL Y PRIVADOS



San Pedro Garza García

Valores Catastrales – Tipos de Construcción de Condominio Vertical y Privados

TIPO	DESCRIPCIÓN	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	VALOR POR M2 CATEGORIA PRIMERA	VALOR POR M2 CATEGORIA SEGUNDA	VALOR POR M2 CATEGORIA TERCERA	
FF-1	EDIFICIOS EN CONDOMINIO VERTICAL Y PRIVADOS DE UNO A CUATRO NIVELES DESTINADOS A USO HABITACIONAL	Pisos:	\$ 15,000.00	\$ 10,500.00	\$ 7,500.00	
		De mármol, porcelanatos, alfombras, madera, todo sobre firme de concreto.				
		Recubrimientos:				Mármol, porcelanatos, madera, texturizados, tapices y acabados pétreos de calidad.
		Plafones en áreas comunes:				Registrables y suspensión oculta, la iluminación con lámparas empotradas.
		Sanitarios:				De primera con acción automática tanto en aparatos sanitario como herrajes y llaves, placas de mármol o granito en lavabos, herrajes automáticos.
		Impermeabilización:				Vulcanizada y reflejante.
		Instalación eléctrica:				Subestación a base de transformador con capacidad de análisis con interruptores termomagnéticos, tableros de distribución, pastillas termomagnéticas, cable anti flama por tubería Conduit y charolas, división y balanceo de circuitos.
		Instalación sanitaria, pluvial:				Tubería tipo tisa tar de alta presión
		Instalación hidráulica:				Cisterna de agua potable según consumo estimado y equipo hidroneumático que mantenga presión constante en cualquier parte del edificio.
		Instalación contra incendio:				Cisterna de agua, equipo de bombas, instalación de gabinetes con chiflones que exija bomberos, detectores de humo, aspersores y tableros de control.
Seguridad:	Control de acceso.					
Estacionamiento:	Elevado o subterráneo con cajones y circulaciones cómodas y en cantidad suficiente según estudio para visitantes.					



TIPO	DESCRIPCIÓN	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	VALOR POR M2 CATEGORIA PRIMERA	VALOR POR M2 CATEGORIA SEGUNDA	VALOR POR M2 CATEGORIA TERCERA	
FF-2	EDIFICIOS EN CONDOMINIO VERTICAL Y PRIVADOS DE CINCO A ONCE NIVELES DESTINADOS A USO HABITACIONAL	Pisos:	De mármol, porcelanatos, alfombras, madera, todo sobre firme de concreto.	\$ 21,000.00	\$ 14,700.00	\$ 10,500.00
		Recubrimientos:	Mármol, porcelanatos, madera, texturizados, tapices y acabados pétreos de calidad.			
		Plafones en áreas comunes:	Registrables y suspensión oculta, la iluminación con lámparas empotradas.			
		Sanitarios:	De primera con acción automática tanto en aparatos sanitario como herrajes y llaves, placas de mármol o granito en lavabos, herrajes automáticos.			
		Impermeabilización:	Vulcanizada y reflejante.			
		Instalación eléctrica:	Subestación completa (tableros de alta, transformadores con la capacidad de análisis, tableros de baja, medición e interruptores termomagnéticos, tableros de distribución, pastillas termomagnéticas, planta de emergencia, cable anti flama por tubería Conduit y charolas, división y balanceo de circuitos.			
		Instalación sanitaria, pluvia:	Tubería tipo tisa tar de alta presión			
		Instalación hidráulica:	Cisterna de agua potable según consumo estimado y equipo hidroneumático que mantenga presión constante en cualquier parte del edificio.			
		Instalación contra incendio:	Cisterna de agua, equipo de bombas, instalación de gabinetes con chifones que exija bomberos, detectores de humo, aspersores y tableros de control.			
		Seguridad:	Control de acceso con plumas de contengan lectores magnéticos de automóviles y peatones, cámaras de vigilancia con video, intercomunicación con condóminos y escalera presurizada que cumpla con la norma establecida.			
		Elevadores:	Dos a cuatro elevadores con capacidad de flujo y velocidad que sea resultado de estudio y cómodo a los usuarios, montacargas, preparación para el mantenimiento al exterior del edificio.			
Confort:	Climatización de la totalidad de las áreas comunes amenidades (salón polivalente de reuniones, descanso y recreación), gimnasio, jardines y alberca.					
Estacionamiento:	Cubierto ya sea elevado o subterráneo con cajones y circulaciones cómodas y en cantidad suficiente según estudio para visitantes.					



San Pedro
Garza García

Valores Catastrales –
Tipos de Construcción de
Condominio Vertical y Privados

TIPO	DESCRIPCIÓN	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	VALOR POR M2 CATEGORIA PRIMERA	VALOR POR M2 CATEGORIA SEGUNDA	VALOR POR M2 CATEGORIA TERCERA	
FF-3	EDIFICIOS EN CONDOMINIO VERTICAL Y PRIVADOS DE DOCE NIVELES EN ADELANTE DESTINADOS A USO HABITACIONAL	Pisos:	De mármol, porcelanatos, alfombras, madera, todo sobre firme de concreto.	\$ 27,000.00	\$ 18,900.00	\$ 13,500.00
		Recubrimientos:	Mármol, porcelanatos, madera, texturizados, tapices y acabados pétreos de calidad.			
		Plafones en áreas comunes:	Registrables y suspensión oculta, la iluminación con lámparas empotradas.			
		Sanitarios:	De primera con acción automática tanto en aparatos sanitario como herrajes y llaves, placas de mármol o granito en lavabos, herrajes automáticos.			
		Impermeabilización:	Vulcanizada y reflejante.			
		Instalación eléctrica:	Subestación completa (tableros de alta, transformadores con la capacidad de análisis, tableros de baja, medición e interruptores termomagnéticos, tableros de distribución, pastillas termomagnéticas, planta de emergencia, cable anti flama por tubería Conduit y charolas, división y balanceo de circuitos.			
		Instalación sanitaria, pluvial:	Tubería tipo tisa tar de alta presión			
		Instalación hidráulica:	Cisterna de agua potable según consumo estimado y equipo hidroneumático que mantenga presión constante en cualquier parte del edificio.			
		Instalación contra incendio:	Cisterna de agua, equipo de bombas, instalación de gabinetes con chiflones que exija bomberos, detectores de humo, aspersores y tableros de control.			
		Seguridad:	Control de acceso con plumas de contengan lectores magnéticos de automóviles y peatones, cámaras de vigilancia con video, intercomunicación con condóminos y escalera presurizada que cumpla con la norma establecida.			
		Elevadores:	Mas de cuatro equipos con capacidad de flujo y velocidad que sea resultado de estudio y como estaciones exclusivas y cómodo a los usuarios, montacargas, preparación para el mantenimiento al exterior del edificio.			
Confort:	Climatización de la totalidad de las áreas comunes amenidades (salón polivalente de reuniones, descanso y recreación), gimnasio, jardines y alberca.					
Estacionamiento:	Cubierto ya sea elevado o subterráneo con cajones y circulaciones cómodas y en cantidad suficiente según estudio para visitantes.					

ASÍ FIRMAN EL ANEXO DEL DICTAMEN LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL


C. FRANCISCO JUAN GARZA BARBOSA
SÍNDICO PRIMERO Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN


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

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

ULTIMA FOJA DE UN TOTAL DE 4 QUE CONTIENE FIRMAS DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISION DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, CORRESPONDIENTE AL ANEXO DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/065-2022/Valores Catastrales-Tipos de Construcción de Condominio Vertical y Privados.



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

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias, 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 2021-2024/065-2022/Valores Catastrales-Tipos de Construcción de Condominio Vertical y Privados, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. A favor.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Andrés Romo Serrano A favor

C. María Del Rosario Galván García En contra

C. José Antonio Rodarte Barraza En contra

C. Brenda Tafich Lankenau En contra

C. Beatriz Adriana Marino Martínez En contra

11 votos, en contra 4 votos de los regidores José Rodarte Barraza, María del Rosario Galván García, Brenda Tafich Lankenau y Beatriz Adriana Marino Martínez.

SE APRUEBA POR MAYORÍA con 11 votos a favor, y 4 en contra y cero ausencias al momento de la votación.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretaria del R. Ayuntamiento, expresó: Continuado con el Orden del Día, le cedo la palabra a la Regidora Daniela Nohemí Gómez Guerrero, en su carácter de Presidenta de la Comisión de Salud y Desarrollo Social, para la presentación de 1-un dictamen.

Regidora, C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero. Gracias Secretaria.

Se presenta a su consideración el dictamen número CSDS 2021-2024/005-2022/Convenio.



DICTÁMEN NÚMERO CSDS 2021-2024/005-2022/Convenio

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

A las integrantes de la Comisión de Salud y Desarrollo Social del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, nos fue turnado mediante oficio número DIF/SIPINNA/of.466/2022, signado por la C. Liliana Alejandra Barrera López, en su carácter de Coordinadora de la Dirección General para el Desarrollo Integral de la Familia de San Pedro Garza García, N.L., para el estudio análisis y dictamen la autorización para la celebración del **CONVENIO DE COLABORACIÓN RELATIVO AL FONDO DE APOYO MUNICIPAL PARA LA NIÑEZ** a celebrarse entre el **ESTADO DE NUEVO LEÓN** a través del **SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN** y el **MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**. En tal virtud, le fue asignado el número **CSDS 2021-2024/005-2022/Convenio**, ponemos a consideración de ese Órgano Colegiado la aprobación del presente dictamen, bajo los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Que mediante oficio número DIF/SIPINNA/of.466/2022 de fecha 06 de octubre de 2022, signado por la C. Liliana Alejandra Barrera López, en su carácter de Coordinadora de la Dirección General para el Desarrollo Integral de la Familia de San Pedro Garza García, N.L., se presentó a la Comisión de Salud y Desarrollo Social del Republicano Ayuntamiento, para el estudio, análisis y dictamen, el proyecto de **CONVENIO DE COLABORACIÓN RELATIVO AL FONDO DE APOYO MUNICIPAL PARA LA NIÑEZ** a celebrarse entre el **ESTADO DE NUEVO LEÓN** a través del **SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN** y el **MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**.

SEGUNDO. Que el proyecto del Convenio de Colaboración a celebrarse entre el **ESTADO DE NUEVO LEÓN** a través del **SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN** y el **MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, cuenta con el visto bueno de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, el cual fue debidamente comunicado a la Dirección General para el Desarrollo Integral de la Familia, mediante oficio DGAJ/565/2022 de fecha 05 de octubre de 2022.

TERCERO. Que el objeto del Convenio de Colaboración a celebrarse entre el **ESTADO DE NUEVO LEÓN** a través del **SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN** y el **MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, es formalizar la entrega de los recursos derivados del Fondo de Apoyo Municipal para la Niñez, por parte del DIF NUEVO LEÓN a el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual deberá ejercerse de acuerdo a lo establecido en la Ley de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes para el Estado de Nuevo León y a las Reglas de Operación del Fondo de Apoyo Municipal para la Niñez.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Salud y
Desarrollo Social

DICTAMEN NÚMERO CSDS 2021-2024/005-2022/Convenio
12 DE OCTUBRE DE 2022

- 1



CUARTO. La suscrita Comisión de Salud y Desarrollo Social, una vez estudiado el proyecto del Convenio Colaboración y en aras de dar continuidad a los procesos para la entrega de recursos derivados del Fondo de Apoyo Municipal para la Niñez, se emite el presente dictamen.

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Esta Comisión es competente para someter a la consideración de este Órgano Colegiado, el presente dictamen en términos de lo previsto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 165 y 166 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los artículos 33 fracción VI, 38, 40 fracción V de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 29, 30, 35 fracción VI, 36 fracción VI, 40, 49, 50, 56, 58 y demás relativos y aplicables del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. Que atendiendo a lo dispuesto por los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 165 y 166 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; los artículos 157, 158, 159, 160 y 161 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, le atribuye a los Ayuntamientos la facultad previa su aprobación, el convenir y acordar con otros municipios, los Gobiernos Estatal y Federal, la coordinación que se requiere, a efecto de participar en la planeación y programación del desarrollo municipal, en la ejecución de acciones conjuntas para cumplir con los fines de la Administración Pública Municipal.

TERCERA. Que el Presidente Municipal, como representante del Republicano Ayuntamiento y de la Administración Pública Municipal, se encuentra facultado para celebrar todos los convenios y contratos necesarios, con fundamento en los artículos 17 fracción I, 34 fracciones I y II, 35 letra B fracción III y demás relativos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León vigente, en relación con los artículos 15, 16 y 17 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Que la Síndica Segunda de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con fundamento en los artículos 17 fracción III, 34, fracción I, 37 fracción II y III inciso c) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León vigente, en relación con el artículo 15 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, tiene el carácter de representante del Republicano Ayuntamiento y la responsabilidad de vigilar el cumplimiento de los Acuerdos de dicho Cuerpo Colegiado.

Que la Secretaria del Republicano Ayuntamiento, con fundamento en los artículos 86, 88, 89, 92 fracción I, 97 y 98 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León vigente, así como lo previsto en los artículos 17, 18, 19, 24 fracción I y 26 letra A, fracciones XIV, XVI, XXV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, tiene la facultad de elaborar y revisar los acuerdos, convenios y contratos que celebre el Municipio, firmar los convenios y contratos en los que intervenga el Municipio y vigilar que los actos de la Administración Pública Municipal se realicen con estricto apego a la normatividad jurídica aplicable.

Que la Secretaria de Finanzas y Tesorera, con fundamento en los artículos 86, 88, 89, 92 fracción II, 99 y 100 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; vigente, así como lo previsto en los artículos 17, 18, 24 fracción II y 28 inciso c), fracciones III y VII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García,

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Salud y
Desarrollo Social

DICTAMEN NÚMERO CSDS 2021-2024 005-2022/Convenio
12 DE OCTUBRE DE 2022

- 2



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Nuevo León, tiene la facultad de vigilar el respeto y la conservación del patrimonio municipal, y gestionar su recuperación en caso de invasiones o usos indebidos.

Que la Directora General para el Desarrollo Integral de la Familia de San Pedro Garza García, Nuevo León, con fundamento en los artículos 17, 18, 21, 22, 23, 24 fracción X, 59 inciso b) del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, tiene la facultad para celebrar convenios en cumplimiento de sus atribuciones, entre las cuales se encuentran, establecer acciones en coordinación con otras autoridades e instituciones públicas y privadas para impulsar los derechos de las Personas Adultas Mayores.

CUARTA. Para dar cumplimiento al objeto del Convenio Colaboración se establecen, entre otras, las siguientes acciones:

Por parte del **DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN** a través del **SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN:**

- a) La asignación y entrega a del recurso que se establece en las Reglas de Operación del Fondo de Apoyo Municipal para la Niñez, publicadas en el Periódico Oficial del Estado, el 25-veinticinco de marzo del 2022-dos mil veintidós, por un importe de \$498,222.00 (cuatrocientos noventa y ocho mil doscientos veintidós pesos 00/100 m.n.), destinado exclusivamente para el desarrollo del Proyecto para fortalecer la Defensoría Municipal para la Protección de Niñas, Niños y Adolescentes.

Por parte del **MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN:**

- a) Destinar el recurso que se establece en las Reglas de Operación del Fondo de Apoyo Municipal para la Niñez, para el desarrollo del proyecto denominado Defensoría Municipal de San Pedro Garza García.
- b) Ejercer el recurso que se establece en las Reglas de Operación del Fondo de Apoyo Municipal para la Niñez, a más tardar el día 31-treinta y uno de diciembre de 2022-dos mil veintidós.
- c) Integrar el expediente que permita acreditar y demostrar, ante la autoridad según su ámbito de competencia, que el origen, destino, aplicación, erogación, registro, documentación comprobatoria y rendición de cuentas, corresponde al recurso otorgado, en los términos establecidos en la Ley General de Contabilidad Gubernamental y normativa aplicable

QUINTA. El Convenio de Colaboración en estudio podrá darse por terminado cuando así lo determinen las partes intervinientes por mutuo acuerdo o cuando una de ellas se lo comunique a la otra mediante escrito, con treinta días naturales de anticipación.

El Convenio de Colaboración tendrá una vigencia hasta el día 10-diez de enero 2023-dos mil veintitrés.

El Convenio podrá ser modificado, enmendado o adicionado por la voluntad de las partes.

SEXTA. Por lo antes expuesto, fundado y motivado, aunado a que el objeto del Convenio General de Colaboración a celebrarse entre el **ESTADO DE NUEVO LEÓN** a través del

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Salud y
Desarrollo Social

DICTAMEN NÚMERO C/SDS 2021-2024/005-2022/Convenio
12 DE OCTUBRE DE 2022

- 3



SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN y el **MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, es formalizar la entrega de los recursos derivados del Fondo de Apoyo Municipal para la Niñez, por parte del DIF NUEVO LEÓN a el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual deberá ejercerse de acuerdo a lo establecido en la Ley de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes para el Estado de Nuevo León y a las Reglas de Operación del Fondo de Apoyo Municipal para la Niñez. La suscrita Comisión de Salud y Desarrollo Social, no encuentra impedimento alguno, por lo cual tiene a bien, dictaminar en sentido **POSITIVO**, la autorización para celebrar el **Convenio de Colaboración** a celebrarse entre el **ESTADO DE NUEVO LEÓN** a través del **SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN** y el **MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, documento que ya cuenta con el visto bueno de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento de este Municipio.

SÉPTIMA. Derivado del contenido del presente dictamen y de acuerdo a lo establecido en el artículo 26 inciso A fracción XIV y XVI del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León; y 18 fracción IV y XIV del Reglamento Interior de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, se instruye a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, para efecto de que elabore, revise, firme y sustancie lo referente al Convenio de Colaboración a celebrarse entre el **ESTADO DE NUEVO LEÓN** a través del **SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN** y el **MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**. Así mismo se instruye a la Dirección General para el Desarrollo Integral de la Familia de San Pedro Garza García, Nuevo León, para que sustancie con los trámites correspondientes y conclusión del trámite administrativo del Convenio de Colaboración.

Por lo expuesto y fundado, de conformidad con los artículos 33 fracción VI, 38, 40 fracción V de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 29, 30, 35 fracción VI, 36 fracción VI, 40, 49, 50, 56, 58 y demás relativos y aplicables del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, este Órgano Colegiado Municipal propone el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE APRUEBA la celebración del **CONVENIO DE COLABORACIÓN RELATIVO AL FONDO DE APOYO MUNICIPAL PARA LA NIÑEZ** a celebrarse entre el **ESTADO DE NUEVO LEÓN** a través del **SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN** y el **MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, con el objeto de formalizar la entrega de los recursos derivados del Fondo de Apoyo Municipal para la Niñez, por parte del DIF NUEVO LEÓN a el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual deberá ejercerse de acuerdo a lo establecido en la Ley de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes para el Estado de Nuevo León y a las Reglas de Operación del Fondo de Apoyo Municipal para la Niñez.

SEGUNDO. Se instruye a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento y a la Dirección General para el Desarrollo Integral de la Familia ambas de este Municipio, para que sustancie con los trámites correspondientes y conclusión



San Pedro Garza García

2021 — 2024

del trámite administrativo del Convenio de Colaboración. Lo anterior de acuerdo a lo determinado en la Consideración Séptima del presente dictamen.

TERCERO. Se instruye al C. Presidente Municipal, a la Síndica Segunda, a la Secretaria del Republicano Ayuntamiento, a la Secretaria de Finanzas y Tesorera y a la Directora General del Desarrollo Integral de la Familia todos de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para suscribir el Convenio General de Colaboración a celebrarse entre el **ESTADO DE NUEVO LEÓN** a través del **SISTEMA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN** y el **MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**.

CUARTO. El convenio deberá otorgarse observando el clausulado al que el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, regularmente sujeta los convenios en que interviene.


QUINTO. 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.

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 esta H. Autoridad.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 12 de octubre del 2022

**ASÍ LO DICTAMINAN Y FIRMAN LAS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
SALUD Y DESARROLLO SOCIAL DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**


C. DANIELA NOHEMÍ GÓMEZ GUERRERO
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTÁMEN


C. PEDRO LONA JUÁREZ
SECRETARIO DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTÁMEN


**C. MARÍA DEL ROSARIO GALVÁN
GARCÍA**
VOCAL DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTÁMEN

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Salud y
Desarrollo Social

DICTAMEN NÚMERO *CSDS 2021-2024-005-2022*/Convenio
12 DE OCTUBRE DE 2022

- 5



Regidora, C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero. Gracias.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias, someto a su consideración el dictamen presentado.

¿Existe algún comentario?

Adelante regidora Daniela Nohemí Gómez.

Regidora, C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero. Sí, quisiera hacer énfasis que este convenio es muy importante, el SIPINA que pertenece al DIF de San Pedro, atiende alrededor de 700 casos de niños que han sufrido vulneración de sus derechos.

Entonces, este convenio ayuda a que se fortalezcan las capacidades del SIPNA, y que podamos atender más casos que la ciudadanía denuncie en nuestro C4 o en el SAM, para proteger los derechos de los niños, niñas y adolescentes.

Gracias.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias.

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

Se aprueba el Dictamen número CSDS 2021-2024/005-2022/Convenio, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Andrés Romo Serrano A favor

C. María Del Rosario Galván García A favor

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankenau A favor

C. Beatriz Adriana Marino Martínez A favor

Con 15 votos, **SE APRUEBA POR UNANIMIDAD**, con 15 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretaria del R. Ayuntamiento, expresó: Continuando con el Orden del Día, le cedo la palabra al Regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, en su carácter de Presidente de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, para la presentación de 4-cuatro dictámenes.

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

Al Republicano Ayuntamiento se presenta a su consideración, el dictamen número CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva.

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

A los integrantes de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, en fecha 19-diecinueve de septiembre de 2022-dos mil veintidós, nos fue turnada la solicitud presentada en fecha 19-diecinueve de mayo de 2021-dos mil veintiuno, por el **C. HORACIO GONZÁLEZ ELIZONDO** así como la persona moral denominada **INMOBILIARIA GARZA MARTÍNEZ S.A. DE C.V.**, respecto de la solicitud de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, ADEMÁS DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/ BARDAS, Y LA ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, respecto del predio ubicado en la calle Privada Sierra Nevada sin número, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado Privada Sierra Nevada, entre las calles Sierra Azul y Oscar M. Pérez, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 13-221-,171 solicitud que fue presentada ante la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, hoy Secretaría de Desarrollo Urbano, misma que integró el expediente administrativo número **NCCON 32638-2021**, en virtud de lo anterior, ponemos a consideración de ese Órgano Colegiado la aprobación del presente dictamen, bajo los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Los promoventes presentaron solicitud ante la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano hoy Secretaría de Desarrollo Urbano, el día 19-diecinueve de mayo de 2021-dos mil veintiuno, referente a la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, ADEMÁS DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/ BARDAS, Y LA ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, en la dirección descrita en el párrafo que antecede.

SEGUNDO. La Secretaría de Desarrollo Urbano, realizó un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa, observándose que el predio objeto del presente escrito se encuentra en una **ZONA DE RIESGO**, según el Atlas de Riesgo del Estado, por lo que al ser atribución del Republicano Ayuntamiento según el artículo 328 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León vigente al momento de la solicitud del particular, le corresponde a la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el presente asunto por lo que en fecha 19-diecinueve de septiembre de 2022-dos mil veintidós, se turnó por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el dictamen técnico formado con motivo de la solicitud de la parte promovente, y en fecha 21-veintiuno de septiembre de 2022-dos mil veintidós, fue sometido a votación por la suscrita Comisión, para que una vez realizado lo anterior, se emita el presente dictamen a efecto de ser presentado a consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

TERCERO. El expediente administrativo **NCCON 32638-2021**, así como el dictamen técnico emitido por Secretaría de Desarrollo Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano, mismo que emitió su opinión en sentido **POSITIVO** por unanimidad.

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU-2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 1

**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 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 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, 328 fracción III y último párrafo, 424 y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León vigente al momento del ingreso de la solicitud del particular.

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 que nos ocupa, 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 318, 340, 328 fracción III y último párrafo, 424 y demás aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León vigente al momento del ingreso de la solicitud del particular.

TERCERA. La Secretaría de Desarrollo Urbano, emitió un dictamen técnico referente a la solicitud en estudio, por lo que se puso a consideración de la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano la presente solicitud, mismo que se inserta a continuación:

"DICTAMEN TÉCNICO"**I.- DATOS GENERALES:**

<i>Fecha de ingreso:</i>	<i>19 -diecinueve de mayo de 2021 -dos mil veintiuno.</i>
<i>Nº de expediente</i>	
<i>Administrativo:</i>	<i>NCCON-32638-2021</i>
<i>Nº expediente</i>	<i>13-221-171</i>
<i>catastral:</i>	
<i>Asunto:</i>	<i>Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, además de la Licencia de Construcción de Muro de Contención/ Barda, y la Asignación de Número Oficial.</i>
<i>Ubicación:</i>	<i>Calle Privada Sierra Nevada sin número, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado Privada Sierra Nevada, entre las calles Sierra Azul y Oscar M. Pérez, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.</i>
<i>Copropietarios:</i>	<i>HORACIO GONZÁLEZ ELIZONDO e "INMOBILIARIA GARZA MARTÍNEZ S.A. DE C.V."</i>
<i>Secretario del Consejo de Administración:</i>	<i>C. Ramón Villarreal Garza</i>
<i>Superficie del predio:</i>	<i>731.180 metros cuadrados, de los cuales 600.007 metros cuadrados son de área privativa, mientras que 131.173 metros cuadrados son área común, (equivalente a 16.67% de indiviso), ya que el inmueble pertenece al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado Privada Sierra Nevada.</i>
<i>Domicilio para oír y recibir notificaciones:</i>	<i>Calle Boulevard Puerta del Sol número 219 -B, en la colonia Colinas de San Jerónimo del municipio de Monterrey, Nuevo León.</i>

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO COBU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

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 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, 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, los peticionarios deberán sujetarse al procedimiento establecido por el artículo 424, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, y acompañar los requisitos a que se refiere el artículo 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 19 -diecinueve de mayo de 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 13-221-171. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

3.- **El interés jurídico** con el que comparecen la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez S.A. de C.V." y el C. Horacio González Elizondo, lo justifican mediante las siguientes documentales:

- Escritura pública número 7,649 -siete mil seiscientos cuarenta y nueve, de fecha 26 -veintiséis del mes de octubre del año 2013 -dos mil trece, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 136 -ciento treinta y seis, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Séptimo Distrito Registral en el Estado de Nuevo León con residencia en Santiago, Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE UN INMUEBLE**, celebrado entre y por, los C.C. Fernando Canales Clariond y Ángela Stelzer Tejada de Canales, ambos en su carácter de vendedores, y entre y por, el C. HORACIO GONZÁLEZ ELIZONDO y la sociedad mercantil denominada "INMOBILIARIA GARZA MARTÍNEZ, S.A. DE C.V.", representada por el señor Ramón Villarreal Garza, ambos en su carácter de compradores de una fracción de terreno que se localiza al oriente de la colonia Balcones del Valle en el Municipio de Garza García, Nuevo León, con las siguientes medidas y colindancias: Partiendo del punto número 1 -uno al punto 2 -dos con rumbo S-23°54' W, mide 81.50 metros a colindar con propiedad que se reserva el vendedor y que con esta misma fecha se escritura al señor Jorge Garza Treviño; de este punto al número 3 -tres con rumbo S-7652°5' E, mide 68.20 metros, colindando con propiedad que fue del Gral. Juan Andreu Almazán; de éste punto al número 4 -cuatro con rumbo N-23°54' E, mide 68.50 metros con propiedad que se reserva el vendedor y que con esta misma fecha se escritura al señor Ing. Agustín Valdez y Sra.; de éste punto al número 1 -uno para cerrar el perímetro con rumbo N-66°06.1' W, mide 66.70 metros por donde colinda con Prolongación calle Sierra Nevada; con una superficie de 5,000 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 29-048-043 (dicho inmueble se localiza después de contar 159.64 metros cuadrados, de las calles Prolongación Calle y Prolongación calle Sierra Nevada). Manifestando la parte vendedora que en el inmueble que se enajena se autorizó el Proyecto Ejecutivo para llevar a cabo el desarrollo de un proyecto inmobiliario que se encuentra amparado dentro del expediente administrativo número PE-14405/2006, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número: 162, volumen: 51, libro: 7, sección: Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 05 -cinco de julio del 2012 -dos mil doce; por lo anterior, la parte vendedora vende, definitiva e irrevocable, sin reserva ni limitación alguna, en favor de la parte compradora, quien compra y adquiere para sí en copropiedad y en partes iguales, el bien inmueble que ha quedado descrito e identificado anteriormente, libre de todo gravamen, y

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU-2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.



responsabilidad alguna, con todos sus usos, costumbres, y cuanto más que de hecho y por derecho le corresponda. Cediendo a favor de la parte compradora, todos los derechos y obligaciones amparados dentro del expediente administrativo en el que obra la autorización del Proyecto Ejecutivo con número PE-14405/2006, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número: 162, volumen: 51, libro: 7, sección: Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 05 – cinco de julio del 2012 –dos mil doce, subrogándose la parte compradora en todos los derechos amparados en el mismo y en consecuencia se obligan a satisfacer y cumplir con todos y cada uno de los requerimientos y obligaciones impuestas dentro de la referida autorización. Escritura pública que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 2093, volumen: 119, libro: 84, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 09-nueve de diciembre de 2013 -dos mil trece.

- Escritura pública número 7,980 –siete mil novecientos ochenta, de fecha 28 -veintiocho del mes de enero de 2014 -dos mil catorce, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 136 -ciento treinta y seis, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la que hace constar la comparecencia del señor Horacio González Elizondo y el señor Ramón Villarreal Garza en representación de la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V.” en la que ocurren para llevar a cabo una **ACTA ACLARATORIA** que es parte integrante de la escritura pública número 7,649 -siete mil seiscientos cuarenta y nueve, de fecha 26 –veintiséis del mes de octubre del año 2013 -dos mil trece, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número: 2093, volumen: 119, libro: 84, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 09 -nueve de diciembre de 2013 -dos mil trece, en la cual por un error involuntario se menciona en el Apartado de ANTECEDENTES, en el número III, con el expediente catastral número 29-048-043, DEBIENDO SER LO CORRECTO 13-221-028. Misma escritura pública que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 184, volumen: 70, libro: 4, sección: Auxiliares, unidad: Garza García, en fecha: 18 -dieciocho de febrero de 2014 -dos mil catorce.
- Escritura pública número 148,500 -ciento cuarenta y ocho mil quinientos, de fecha 06 -seis de junio del año 2017 -dos mil diecisiete, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 51 -cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en el que se hace constar la comparecencia del Arquitecto Horacio González Elizondo, y la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V.”, representada por el C. Ramón Villarreal Garza, en su carácter de Apoderado de la empresa, manifestando que ocurren a constituir **UN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL DENOMINADO PRIVADA SIERRA NEVADA**, sobre la fracción de terreno que se localiza al oriente de la colonia Balcones del Valle en el municipio de Garza García, Nuevo León, con las siguientes medidas y colindancias: Partiendo del punto número 1 –uno al punto 2 –dos con rumbo S-23°54' W, mide 81.50 metros a colindar con propiedad que se reserva el vendedor y que con esta misma fecha se escritura al señor Jorge Garza Treviño; de este punto al número 3 –tres con rumbo S-76°52'5' E, mide 68.20 metros, colindando con propiedad que fue del Gral. Juan Andreu Almazán; de éste punto al número 4 –cuatro con rumbo N-23°54' E, mide 68.50 metros con propiedad que se reserva el vendedor y que con esta misma fecha se escritura al señor Ing. Agustín Valdez y Sra.; de éste punto al número 1 –uno para cerrar el perímetro con rumbo N-66°06.1' W, mide 66.70 metros por donde colinda con Prolongación calle Sierra Nevada; con una superficie de 5,000 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 13-221-028 (dicho inmueble se localiza después de contar 159.64 metros cuadrados, de las calles Prolongación Calle y Prolongación calle Sierra Nevada). Manifestando los copropietarios que se constituyó un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a desarrollar en 06 -seis lotes sujetas al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado “PRIVADA SIERRA NEVADA”, para lo cual se obtuvo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante el expediente administrativo número: NFAC-26385/15, y oficio número: FJGS/JSEDS/888/2015, de fecha 21 -veintiuno de octubre de 2015 -dos mil quince, la autorización del Proyecto de Ventas y Asignación de números Oficiales para un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a desarrollar en 06 –seis lotes sujetas al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal. Por lo anterior, el Arquitecto Horacio González Elizondo y la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V.”

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024-555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 4



San Pedro Garza García

2021 — 2024

someten a Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal el lote de terreno anteriormente descrito e identificado, constando las características del fraccionamiento de 06 –seis lotes habitacionales, 04 –cuatro áreas municipales, y una caseta, los lotes constarán de bienes de propiedad privada y bienes de uso común, siendo bienes de propiedad privada los comprendidos dentro de cada uno de los lotes de terreno marcados con el número oficial 369-1, 369-2, 369-3, 369-4, 369-5 y 369-6 de la calle Privada Sierra Nevada, y entre las descripción de la unidad privativa en condominio se encuentra el lote marcado con el número 6 –seis, catastralmente 42 –cuarenta y dos, de la manzana número 221 –doscientos veintiuno, del Régimen de Condominio Horizontal denominado “Sierra Nevada” localizado en el Fraccionamiento Privada Sierra Nevada, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, teniendo una superficie de 600.007 metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: Del punto 41 al 42 con rumbo N 70°00'46.17" W, mide 22.366 metros a colindar con banqueta; del punto 42 al 43 con rumbo S 36°20'11.25" W, mide 16.173 metros a colindar con Área Municipal 3; del punto 43 al 45 con rumbo S 03°45'50.09" E, mide 8.732 metros, centro de curva delta = 47°30'6.31", radio = 10.840, mide en línea curva 8.987 metros a colindar con calle Privada Sierra Nevada; del punto 45 al 40 con rumbo S 19°59'14.02" W, mide 0.944 metros a colindar con calle Privada Sierra Nevada; del punto 40 al 39 con rumbo S 70°00'45.98" E, mide 23.385 metros a colindar con lote 5 catastralmente 43; el punto 39 al 41 con rumbo N 20°01'38.47" E, mide 24.455 metros a colindar con Límite del régimen, identificado con el expediente catastral número 13-221-171, y un % Proindiviso del 16.67%, equivalente de 131.173 metros cuadrados, para resultar un total de 731.180 metros cuadrados entre el área común y el área privativa. Misma escritura pública que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1490, volumen: 131, libro: 60, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 24 –veinticuatro de agosto de 2017 –dos mil diecisiete.

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.- La personalidad jurídica con la que comparece el C. Ramón Villarreal Garza, en su calidad de Secretario del Consejo de Administración de la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V”, así como, la legal existencia y subsistencia de dicha persona moral, lo justifica mediante:

- Escritura Pública número 11,986 –once mil novecientos ochenta y seis, de fecha 24 –veinticuatro del mes de mayo de 1984 –mil novecientos ochenta y cuatro, pasado ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 60 –sesenta, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León, en la que se hace constar la comparecencia de los señores Miguel Garza Salinas, Mirihala Martínez de Garza Salinas, Miguel José Garza Martínez, Gabriel Marcelo Garza Martínez, y Samuel Saucedo Rodríguez, para celebrar un **CONTRATO DE SOCIEDAD MERCANTIL**, en la que se constituye una Sociedad Anónima que se denominará “Inmobiliaria Garza Martínez, S.A.”. Misma escritura que se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: 613, folio: 99, volumen: 268, libro número 3, Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles Sección de Comercio, en fecha 05 –cinco de julio de 1984 –mil novecientos ochenta y cuatro.
- Escritura pública número 4,261 –cuatro mil doscientos sesenta y uno, de fecha 26 –veintiséis del mes de agosto de 1991 –mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 74 –setenta y cuatro, con ejercicio en el municipio de Guadalupe, Nuevo León, en la que se hace constar la comparecencia del señor Licenciado Juan Carlos Martínez Sosa, en su carácter de Delegado de la persona moral denominada “Inmobiliaria Garza Martínez, S.A.”, para protocolizar el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada a las 11:00 once horas del día 24 –veinticuatro de julio de 1991 –mil novecientos noventa y uno, en el que entre otros acuerdos se autorizó la transformación de la Sociedad Anónima a Sociedad Anónima de Capital Variable, con el propósito de facilitar los aumentos y las reducciones del capital social, modificándose en su caso las Cláusulas Primera y Segunda, así como, los artículos Primero, Sexto y Séptimo de los Estatutos Sociales. Misma escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número:

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/855-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 5



5,197, volumen: 195/04, libro número 4 Tercer Auxiliar, Actos y Contratos Diversos, sección: De Comercio, de fecha 23 –veintitrés de octubre de 1991 –mil novecientos noventa y uno.

- *Acta Fuera de Protocolo número 051/159,710/21 –cero cincuenta y uno diagonal ciento cincuenta y nueve mil setecientos diez diagonal veintiuno, de fecha 25 –veinticinco de junio del año 2021 –dos mil veintiuno, registrada en el Libro de Actas Fuera de Protocolo que lleva el C. Titular de la Notaría Pública número 51 –cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la que certifica que la copia de la escritura pública número 39,461 –treinta y nueve mil cuatrocientos sesenta y uno, de fecha 15 –quince del mes de febrero del año 2006 –dos mil seis, pasada ante la fe del C. Notario Público Suplente adscrito a la Notaría Pública número 51 –cincuenta y uno, de la cual es Titular el Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y actuando en suplencia de este, en la que se hace constar la comparecencia de la señora María Teresa Gutiérrez Gorena y el señor Ramón Villarreal Garza, en su carácter de Presidente y Secretario del Consejo de Administración de la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Garza Martínez, Sociedad Anónima de Capital Variable, para protocolizar el Acta de la Asamblea General Ordinaria de la sociedad denominada “Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V.” celebrada el día 23 –veintitrés de enero del 2006 –dos mil seis, en la que entre otros acuerdos se cambia el sistema de administración unipersonal por un sistema colegiado, vía la formación de un Consejo de Administración, siendo conforme a los siguientes cargos: la Presidente la señora María Teresa Gutiérrez Gorena, el Secretario el señor Ramón Villarreal Garza, y el Tesorero el señor Mariano Gutiérrez Peña, confiriéndose al Consejo de Administración de la sociedad en comento, todas y cada una de las facultades enumeradas del artículo Vigésimo Octavo de los Estatutos Sociales, siendo Poder General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Dominio, Poder Cambiario y Facultades de Delegación, a fin de que las puedan ejercer de manera individual o de manera mancomunada según sea el caso. Misma escritura que se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Monterrey, Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número: 21589 * 9, acto: M3, descripción: Asamblea Ordinaria, en fecha 03 –tres de julio de 2006 –dos mil seis. Y es fiel y correcta copia que coincide exactamente y literalmente con la copia certificada por el Notario Público 109 –ciento nueve, Licenciado Enrique Maldonado Corpus, costando de 8 –ocho hojas utilizadas por ambos lados.*

5.- Presentan copia de la identificación oficial con firma y fotografía del:

- *Del C. Ramón Villarreal Garza, en su calidad de Secretario del Consejo de Administración de la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Garza Martínez S.A. de C.V.”, siendo ésta última copropietaria, identificación que consiste en pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos número: G12060658, expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, a su nombre.*
- *Del C. Horacio González Elizondo, en su calidad de copropietario, consistiendo en la Credencial para Votar, con clave de elector: GNELHR60022919H500, y número interno: 0399021255288, expedida por el Instituto Nacional Electoral, a su nombre.*

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

6.- Copia de la representación impresa de un CFDI V3.3, folio: 008200146993, tipo de comprobante: I Ingreso, expedido por el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 02- dos de marzo del año 2021 –dos mil veintiuno, al C. Horacio González Elizondo y copropietaria, relativa al pago del **Impuesto Predial** del predio identificado con el expediente catastral número 13-221-171, ubicado frente a la calle “Sierra Nevada 369 6, L6 Balcones del Valle”, por el periodo de tiempo comprendido del primer al tercer bimestre del año 2021 –dos mil veintiuno; por lo anterior, se asume que el mencionado expediente catastral no contaba con adeudos por este concepto al momento de presentar la solicitud. Cabe mencionar que los datos del predio registrado en el Padrón Catastral Municipal son los siguientes: Área 731.21 metros y metros de construcción: 0.00 metros. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 316, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos,

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

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.- *Presentan 04 -cuatro fotografías, que muestran la situación actual del inmueble identificado con el expediente catastral número 13-221-171. 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.- *Presentan copia del comprobante de domicilio consistente en el recibo de pago por el servicio de suministro de agua, así como, por el servicio de drenaje, expedido por "Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D." por el periodo de consumo del 11- once de enero de 2022- dos mil veintidós, al 09- nueve de febrero de 2022- dos mil veintidós; 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.- *Presentan 02 -dos planos topográficos, que cuentan con la firma autógrafa del C. Horacio González Elizondo, en su carácter de copropietario, y del C. Ramón Villarreal Garza, en su carácter de Secretario del Consejo de Administración de la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V.", siendo ésta última copropietaria del lote identificado con el expediente catastral número 13-221-171, ubicado frente a la calle Sierra Nevada sin número, en el Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y que contienen el estudio de pendientes del lote, el cual arrojó una pendiente natural del suelo máxima descendente del 22.28%, en el sentido de sur a norte; firmados así mismo, por el C. Arquitecto Leonardo Torres Ávila, con cédula profesional número 8547366, como perito responsable de dicho plano. Además, exhiben escrito de fecha 02- dos de mayo de 2022- dos mil veintidos, suscrito por el C. Arquitecto Leonardo Torres Ávila, con cédula profesional número 8547366, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de perito responsable del levantamiento topográfico del mencionado plano. Lo anterior en cumplimiento a los artículos 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 340, inciso b), y 342 fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

10.- *Presentan 08 -ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos en el formato oficial, suscritos por el C. Arquitecto Leonardo Torres Ávila, con cédula profesional número 8547366 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de perito responsable del Proyecto y perito responsable de la Construcción (Obra) de una casa habitación unifamiliar; así como, así como, por el C. Horacio González Elizondo, y por el C. Ramón Villarreal Garza, en su carácter de Secretario del Consejo de Administración de la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V.", siendo ésta última de copropietaria del inmueble identificado con el expediente catastral número 13-221-171, ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada sin número, entre las calles Perseverancia y Sierra Azul, en el Régimen de Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Así mismo, presentan 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.*

11.- *Escrito fechado el día 18 -dieciocho del mes de mayo del año 2021 -dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Leonardo Torres Ávila, con cédula profesional número 8547366, 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 de la Construcción (Obra) por la construcción de una casa habitación unifamiliar a realizarse dentro del predio identificado con el expediente catastral número 13-221-171, localizado frente a la calle Privada Sierra Nevada sin número, en el Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada 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,*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/855-2012/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 7



así como, por los artículos 340, incisos d) y f) y 342, fracción I, incisos d) y e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

12.- Estudio Hidrológico e Hidráulico, fechado el día 05- cinco del mes de marzo del año 2021 -dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Civil José Ángel Coronado Pérez, con cédula profesional número 6364530, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y escrito fechado también en fecha 05 -cinco de marzo del año 2021 -dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Estudio Hidrológico**, realizado en el municipio de San Pedro Garza García, en el predio ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada, dentro de la colonia Privada Sierra Nevada, donde se proyecta la construcción de una casa habitación unifamiliar con tres niveles, identificado con el expediente catastral número 13-221-171. 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.

13.- Estudio de Geológico y Geotécnico, fechado al día 28 -veintiocho del mes de abril del año 2021 -dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Civil José Ángel Coronado Pérez, con cédula profesional número 6364530, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y escrito también fechado en fecha 28 -veintiocho de abril del año 2021 -dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Estudio Geológico y Geotécnico**, realizado en el municipio de San Pedro Garza García, en el predio ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada, dentro de la colonia Privada Sierra Nevada, donde se proyecta la construcción de una casa habitación unifamiliar con tres niveles, identificado con el expediente catastral número 13-221-171. 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.

14.- Estudio de Mecánica de Suelos, realizado por el C. Ingeniero Civil Gerardo Elpidio Mata Solís, con cédula profesional número 378586 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito fechado al día 24- veinticuatro de marzo de 2022- dos mil veintidos, en el cual informa ser el **perito responsable del Estudio de Mecánica de Suelos**, efectuado en el sitio donde se proyecta la construcción de obra nueva para casa habitación unifamiliar, así como la construcción de Muro de contención/barda y la asignación de número oficial, ubicado frente a la calle Sierra Nevada, sin número, en el Régimen en Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 13-221-171. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como, por los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

15.- Memoria de Cálculo de Muro de Contención (Límitrofe) y Planos Estructurales, fechados en el mes de agosto del año 2021 -dos mil veintiuno, y realizados por el C. Ingeniero Civil Agustín Jaime Méndez Lerma, con cédula profesional número 1897948 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, carta responsiva 05- cinco de abril de 2022- dos mil veintidos, en el que informa ser el **perito responsable del cálculo estructural de un muro de contención límitrofe** a ubicarse frente a la calle Privada Sierra Nevada, del Régimen de Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 13-221-171. 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, y 342, fracción II, incisos a) y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

16.- Memoria del Diseño y Planos Estructurales fechados en el mes de abril del año 2021 -dos mil veintiuno, y realizados por el C. Ingeniero Civil Agustín Jaime Méndez Lerma, con cédula profesional número 1897948 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito de fecha 06- seis del mes de abril del año 2021 -dos mil veintiuno, en el que informa ser el **perito responsable del**

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 8



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Cálculo Estructural de la Cimentación y las Losas para la construcción de una residencia a ubicarse frente a la calle Privada Sierra Nevada, Manzana número 221, Lote número 171, Régimen en Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada, identificado con el expediente catastral número 13-221-171, 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, 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.

17.- El predio identificado con el expediente catastral número 13-221-171, cuenta con el siguiente antecedente urbanístico:

- *Instructivo suscrito por el entonces C. Secretario de Desarrollo Sustentable del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León en fecha 21 –veintiuno del mes de octubre del año 2015 –dos mil quince, dictado dentro del expediente administrativo número: NFAV-26385/2015, con número de oficio: FJGS/JSEDS/888/2015, en el que se le comunica al C. Horacio González Elizondo y a la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V”, que el entonces R. Ayuntamiento del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la Primera Sesión Ordinaria del mes de octubre, celebrada en fecha 13 –trece de octubre del año 2015 –dos mil quince, aprobó la autorización para realizar las operaciones de ventas y la asignación de números oficiales para un fraccionamiento habitacional a desarrollar en 06 –seis lotes o unidades de viviendas habitacionales unifamiliares sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio de Tipo Horizontal denominado “Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada”, en el predio con superficie de 5,000.00 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 13-221-028, ubicado al sur de la calle Sierra Nevada en el sector conocido como Sierra Nevada en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.*
- *Plano suscrito a los 21 –veintiún días del mes de octubre del año 2015 –dos mil quince, por el entonces C. Secretario de Desarrollo Sustentable, así como por el entonces C. Director de Control Urbano, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, que es parte complementaria de la resolución de fecha 21 –veintiuno de octubre del año 2015 –dos mil quince, con número de oficio: FJGS/JSEDS/888/2015, expedida dentro del expediente administrativo número: NFAV-26385/2015, relativa a la autorización de Transmisión de la Propiedad de los Lotes de “Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada” en el que se aprobó al C. Horacio González Elizondo y a la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Garza Martínez S.A. de C.V.” en el predio ubicado frente a la calle Sierra Nevada sin número del Fraccionamiento Balcones del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número: 19-221-028, la autorización de ventas del fraccionamiento Privada Sierra Nevada en Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, con el siguiente Cuadro de Áreas General: superficie del terreno: 5,000.00 metros cuadrados, área privativa de 3,600.00 metros cuadrados, área común total de 787.035 metros cuadrados, área vial de 723.497 metros cuadrados, área de caseta de 18.400 metros cuadrados, área de servidumbre pluvial de 45.138 metros cuadrados, área total de condominio de 4,387.055 metros cuadrados, área municipal de 612.945 metros cuadrados, área municipal dentro del condominio (59%) 354.974 metros cuadrados, área municipal fuera de condominio (41%) 257.971 metros cuadrados, y número de viviendas: 6 unidades. Plano que se encuentra registrado en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número: 1490, volumen: 131, libro: 60, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha 24 –veinticuatro de agosto de 2017 –dos mil diecisiete.*

18.- Resolución administrativa dictada por esta Secretaría en fecha 28 -veintiocho de mayo de 2021 -dos mil veintiuno, bajo el oficio número: JAFG/SODU/464/2021, dentro del expediente administrativo número: NCCON-32638/2021, mediante la cual se previno a los copropietarios, al C. Horacio González Elizondo y a la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V.”, y se les requirió para que acompañaran diversa documentación necesaria para cumplir con los requisitos establecidos por los artículos 318, 340, 282, y 286, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo la documentación siguiente:

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/525-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 9



San Pedro Garza García

2021 — 2024

1.- Deberá presentar Visto Bueno por la Coordinación de Pluviales de la Secretaría de Obras Públicas Municipal; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 282 y 286, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León.

2.- En caso de apoderado o representante legal, el título en original certificado o ratificado ante fedatario público, o copia certificada del mismo, en el que consten las facultades que le fueron conferidas. lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso g), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León.

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

La resolución antes referida fue notificada en fecha 02 -dos de junio de 2021 -dos mil veintiuno, entendiéndose la diligencia con una persona que dijo llamarse: José Guadalupe Salazar Ramos, en su carácter de empleado de las personas que se buscan. Presentando lo solicitado mediante escrito de fecha 29 -veintinueve del mes de junio del año 2021 -dos mil veintiuno comparecieron a fin de desahogar la preventiva formulada, sin embargo, del análisis de dicho escrito recibido por esta Secretaría y sus anexos, se advierte que adjuntó diversa documentación sujeta a revisión interna.

IV.- INSPECCIÓN FÍSICA:

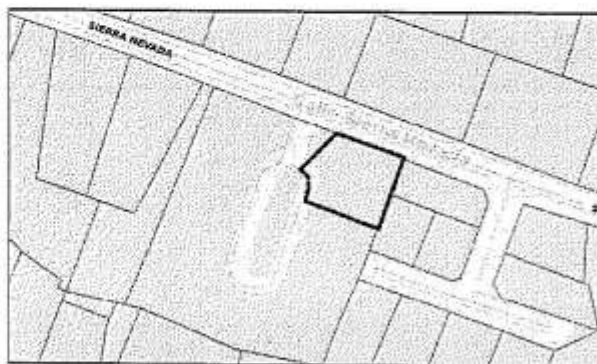


caratula de dictamen de Inspección y 3 -tres fotografías.”

Fecha Inspección: 24 -veinticuatro de mayo del año 2021 -dos mil veintiuno.

Avance de obra: "Sin empezar hasta este momento los trabajos de construcción. Se realizó levantamiento de números oficiales, ver croquis anexos. No hay mobiliario urbano enfrente del inmueble. El uso actual es lote baldío. Ninguna colindancia pegada al límite de propiedad. Al norte colinda con calle Sierra Nevada, a la sur construcción en proceso, al oriente con casa habitación y al poniente calle interna del fraccionamiento. Actualmente no están definidas las banquetas, ni calle de circulación. Se ingresa

V.- ZONIFICACIÓN Y DENSIDAD:



Plano E1 de Zonificación Primaria.

Conforme con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E1 de Zonificación Primaria, y en relación con el artículo 14 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el predio identificado con el expediente catastral número 13-221-171, se sitúa por ubicación en un **Área Urbana**.

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024



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 13-221-171, se sitúa por ubicación en una zona con uso del suelo habitacional clasificada como **"Habitacional Unifamiliar I"**.

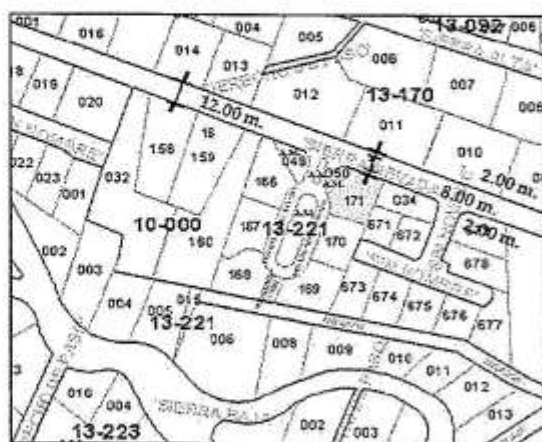


Plano E3 de Densidades Habitacionales y CUS Máximo.

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, será la establecida en el Plano E3 de Densidades Habitacionales y CUS Máximo. En el presente caso, el predio identificado con el expediente catastral número 13-221-171, con uso habitacional unifamiliar en área urbana, tiene una densidad tipo **"H12"** que permite una superficie mínima de 600.00 metros cuadrados por lote.

Cabe aclarar que el predio cuenta con una superficie de 731.180 metros cuadrados, de los cuales 600.007 metros cuadrados son de área privativa, mientras que 131.173 metros cuadrados son área común, (equivalente a 16.67% de indiviso), ya que dicho inmueble pertenece al Régimen de Propiedad en Condominio Privada Sierra Nevada.

VI.- ALINEAMIENTO VIAL:



"Solo se marca el alineamiento vial por la calle Sierra Nevada que es de 12.00 metros con arroyo vial de 8.00 metros y banquetas de 2.00 metros de ancho a ambos lados, ya que la calle Privada Sierra Nevada se encuentra dentro del régimen de condominio horizontal Privada Sierra Nevada. No tiene afectación."

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.



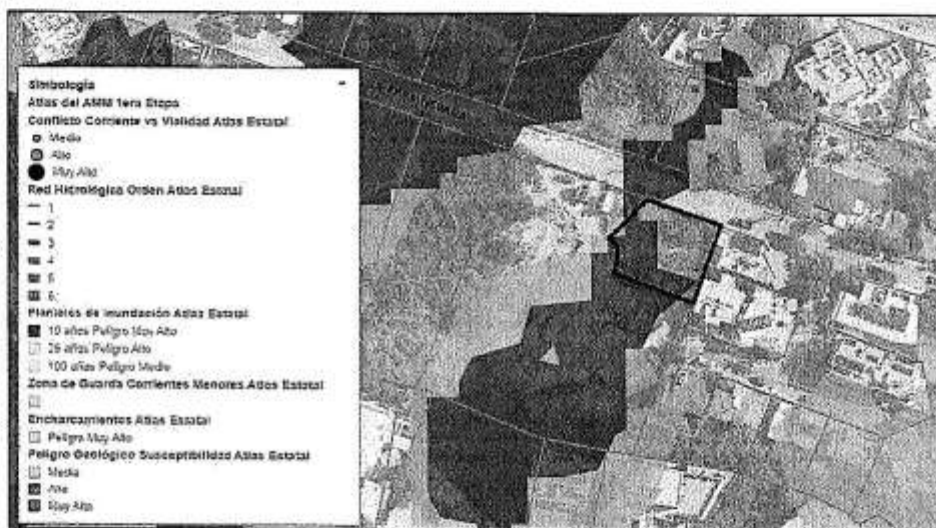
VII.- CONCEPTOS:

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 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, sitúa por ubicación al inmueble identificado con el expediente catastral número 13-221-171, en una zona con reporte de RIESGO GEOLÓGICO -ALTO por estar en zona de Escenario Geológico.



DICTÁMENES DE INGENIERÍAS:

Dictámenes de Ingenierías elaborados de manera individual por la Coordinación de Ingenierías adscrita a la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, en fecha 06 -seis de julio y 04 -cuatro de octubre, ambos del año 2021- dos mil veintiuno, bajo el oficio número: CI-AJCV-137/CHU/JUL-2021 y CI-AJCV-213/CHU/OCT-2021, respectivamente, detectan 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.

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

OPINIÓN DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD Y PLANEACIÓN URBANA 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,

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

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 oficio número: JAFG/SODU/911/2021, de fecha 05 -cinco de octubre del año 2021 -dos mil veintiuno, se solicitó la opinión a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana 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 el oficio número: 002/SDU/2021, suscrito por el C. Subsecretario de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha 08- ocho de noviembre de 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, además de la Licencia de Construcción de Muro de Contención/ Borda, y la Asignación de Número Oficial, todo, en el predio identificado con el expediente catastral número 13-221-171.

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 GEOLOGICO -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, párrafo tercero, ambos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los interesados presentaron los siguientes estudios, en los cuales señalan, además, las medidas de mitigación aplicables:

ESTUDIOS:

- a) Estudio Hidrológico e Hidráulico.
- b) Estudio Geológico y Geotécnico.
- c) Estudio de Mecánica de Suelos.
- d) Memoria de Cálculo de Muro de Contención (Limitrofe)
- e) Memoria del Diseño.

MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE RIESGOS:

*** GEOLÓGICAS:**

- Si en su caso se realizan cortes durante la ejecución del proyecto dentro del predio mayores a 3.5m, se deberá de realizar un estudio de las características enfocado a la Estabilidad de Taludes.
- Se recomienda el uso de pilas profundas para contrarrestar el efecto de la heterogeneidad del material de apoyo.

*** 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.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 13



Así mismo, se dio vista a la Dirección de Protección Civil Municipal, mediante el oficio número: JAFG/SODU/910/2021, de fecha 05 -cinco de octubre 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-004/2022, de fecha 14- catorce de enero de 2022- dos mil veintidós, en los términos siguientes:

“El predio en mención se considera de RIESGO GEOLOGICO- ALTO, con forme al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, por lo que tendrá que cumplir con lo indicado por parte de los Ing. Civil José Ángel Pérez Coronado, Ing. Civil Gerardo Elpidio Mata Solís, e Ing. Civil Agustín Jaime Méndez Lerma, con numero de cedula profesional 6364530, 378586 y 1897948; respectivamente, peritos contratados por la parte interesada, para la realización de los estudios; Hidrológico, Geológico, Mecánica de Suelos Y Estructural; del proyecto a realizar ; así como lo manifestado por parte del Coordinador de Ingenierías respectivamente, 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 e Hidráulico, el Estudio Geológico y Geotécnico, el Estudio de Mecánica de Suelos, la Memoria de Cálculo de Muro de Contención (Limitrofe) y la Memoria del Diseño, presentados por los interesados en cumplimiento a 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, incisos a) y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismos estudios que se encuentran elaborados por ingenieros especialistas de la materia; esto a efecto de que los interesados cumplan con las medidas de mitigación que correspondan según el riesgo detectado.

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

En atención al referido estudio, la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, a través de la Coordinación de Ingenierías, elaboró de manera individual los Dictámenes de Ingenierías respectivos, con número de oficio: CI-AJCV-137/CHU/JUL-2021 y CI-AJCV-213/CHU/OCT-2021, en fecha 06 -seis de julio y 04- cuatro de octubre, ambos del año 2021- dos mil veintiuno, respectivamente, de la siguiente manera:

- Oficio número: CI-AJCV-137/CHU/JUL-2021:

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

ASUNTO.- Revisión de Ingenierías para el Proyecto: Licencia de Construcción de Casa Habitación Unifamiliar (Obra Nueva), Barda/Muro de Contención, y Asignación de Número Oficial (con Expediente Administrativo NCCON-32638/2021); en una superficie de terreno de 600.007m² y con 810.01m² de construcción, con una pendiente máxima del terreno de 23.76%.

UBICACIÓN.- Priv. Sierra Nevada s/n Fracc. Condom. Hor. Priv. Sierra Nevada; con número de expediente catastral 13-221-171; del municipio de San Pedro Garza García, N.L.

PROPIETARIO(S).- Horacio González Elizondo e Inmobiliaria Garza Martínez S.A. C.V.

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano



San Pedro Garza García

2021 -- 2024

NIVEL	ÁREA AUTORIZADA	ÁREA MODIFICADA	ÁREA POR DEMOLER	ÁREA POR CONSTRUIR	TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
1 ^{er} NIVEL	0	0	0	366.52 M2	366.52 M2	---
2 ^o NIVEL	0	0	0	333.37 M2	333.37 M2	---
3 ^{er} NIVEL	0	0	0	110.12 M2	110.12 M2	---
TOTAL	0	0	0	810.01 M2	810.01 M2	---

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

ANTECEDENTES:

- El día 28 de Mayo del 2021 se recibió el expediente **NCCON-32638/2021 (Riesgo Geológico)** por medio del oficio No. CGL/CHU/056/2021 (4).
- El día 06 de Julio del 2021 se realiza el presente Dictamen de Ingenierías.

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

HIDROLÓGICO:

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

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- En base a lo antes mencionado se determinaron ambos caudales con los siguientes valores; 14LPS y 34LPS respectivamente, ambos asociados a un período de retorno de $T_r=50$ años generándose un incremento de 41.17%.
- Se recomienda utilizar bajantes pluviales con diámetros mínimos de 4", mediante una visita al sitio y dada la ubicación de la propiedad en estudio, se determinó que actualmente la escorrentía del terreno se moviliza por la superficie del terreno hasta el frente del terreno y posteriormente sobre la calle Sierra Nevada, existiendo diferentes derechos de paso del sector, los cuales cuentan con buena pendiente para el desalojo pluvial de la zona, continuando en forma superficial.
- Dado que en las condiciones superficiales del proyecto no alteran significativamente la capacidad de infiltración del terreno (ya que no se encuentra impermeabilizado en su totalidad), el proyecto en sí no generará afectación a las estructuras actuales, ya que los caudales máximos esperados son relativamente pequeños.
- En la inclusión del análisis del Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León, se determinó que el predio en estudio no presenta riesgo de inundación, lo cual se concluye que el predio en estudio NO presenta riesgo hidrometeorológico.
- Se recomienda colocar drenes franceses en los muros de contención para eliminar los excesos de agua, dicho dren se compone por tubería ranurada de PVC de 6" de diámetro, grava para drenaje lavada y tela para jardinería, el punto de partida debe ser lo suficientemente profundo para interceptar el agua en el suelo, por lo general al menos 50.00cms, con una pendiente igual a la utilizada al drenaje sanitario, mínimo 3 milésimas.

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

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022 Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 15



San Pedro Garza García

2021 — 2024

GEOLÓGICO:

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

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- En el área de estudio se encuentra descansando sobre las Formaciones de sedimentos de origen aluvial de edades terciarias.
- El área de estudio se observó que el terreno presenta una topografía de suave pendiente y que no existe ningún riesgo geológico debido a que en el área no se observó ningún plano de deslizamiento, ya que se encuentra en suelos aluviales y en una zona urbanizada, lo cual es una estructura geológica plana sujeta a labores continuas de urbanización ligadas a los planes urbanos de desarrollo. No se realizaron toma de datos de familia de Fractura miento (discontinuidades rocosas del estado del macizo rocoso en general), debido a que dentro del terreno no existen, por estar cubiertos por suelos.
- La geología del sitio en general está constituida por rellenos de arcilla, gravas empacadas en arcilla, caliche y limos, propios de una zona aluvial y típicos en el sector en donde se desarrollara la obra, conocida localmente como zona de brecha sedimentaria, esta brecha sedimentaria es muy variable en sus materiales al ser altamente heterogéneo, teniendo bloques de caliza altamente certificada, caliches, conglomerado aluviales arcillas, su espesor es variable sin embargo por evidencias en predio vecinos se observa que esta brecha sedimentaria se encuentra ampliamente distribuidas en la zona.
- Se recomienda el uso de pilas profundas para contrarrestar el efecto de la heterogeneidad del material de apoyo.
- Durante el recorrido por el área de estudio no se realizaron toma de datos de familias de fractura miento (discontinuidades rocosas del estado del macizo rocoso en general), debido a que dentro del terreno no existen, por estar cubiertos por suelos y materia orgánica, si en su caso se realizan cortes durante la ejecución del proyecto dentro del predio mayores a 3.5m, se deberá de realizar un estudio de las características enfocado a la Estabilidad de Taludes.

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 Gerardo Elpidio Mata Solís; con número de cédula profesional 378586 (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 7.0m) 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
 - Relleno (arcilla café clara, con gravas) con espesor de 1.30m.
 - Arcilla negra, con gravas con espesor de 0.80m.
 - Conglomerado arcilloso cementado, color café rojizo con espesor de 0.50m.
 - Conglomerado arcilloso color café rojizo con espesor de 1.80m.
 - Conglomerado arcilloso cementado, color café rojizo con espesor de 0.60m
 - Con una cimentación a base de Zapatas Aisladas y Pilotes con diferentes profundidades y su respectiva capacidad de carga:
 - Con una profundidad de 2.30m a base de una cimentación de Zapatas Aisladas con una capacidad de carga de 2.50 kg/cm².
 - Con una profundidad de 2.80m a base de una cimentación de Zapatas Aisladas con una capacidad de carga de 2.00 kg/cm².
 - Con una profundidad de 4.60m a base de una cimentación de Pilotes con una capacidad de carga de 5.00 kg/cm².
- Sondeo N° 1
 - Relleno con espesor de 6.00m.
 - Conglomerado arcilloso cementado, color café rojizo con espesor de 1.00m.
 - Con una cimentación a base de Pilotes con diferentes profundidades y su respectiva capacidad de carga:

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 16



- Con una profundidad de 6.50m a base de una cimentación de Pilotes con una capacidad de carga de 5.00 kg/cm².

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

ESTRUCTURAL:

Estudio realizado por el Ing. Civil Agustín Jaime Méndez Lerma; con número de cédula profesional 1897948 (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 $f'c=200\text{kg/cm}^2$; reforzado con varillas de acero corrugado con esfuerzo de fluencia $f_y=4,200\text{kg/cm}^2$.

- La Cimentación está diseñada a base de Zapatas Aisladas unidas con Trabes de Cimentación. Todo de concreto reforzado con las especificaciones antes mencionadas.

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

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

NOTA: NO se presenta Memoria de Cálculo ni Planos Estructurales todos y cada uno de los MUROS DE CONTENCIÓN; tanto los ubicados en los Límites de Propiedad del predio (con altura máxima de hasta 3.50m), así como el ubicado en el eje "A" (con el cual se pretende contener el relleno para llegar a nivel de terraza -NPT 750.36m-).

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 **NO cumple con los requerimientos Estructurales.**

CONCLUSIONES

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

1. **El Diseño ESTRUCTURAL NO se presenta Memoria de Cálculo ni Planos Estructurales todos y cada uno de los MUROS DE CONTENCIÓN; tanto los ubicados en los Límites de Propiedad del predio (con altura máxima de hasta 3.50m), así como el ubicado en el eje "A" (con el cual se pretende contener el relleno para llegar al nivel del piso de la Terraza -NPT 750.36m-).**
2. **De acuerdo al punto anterior (1) del presente Dictamen de Ingenierías, los estudios presentados se consideran *INCOMPLETOS.**

***NOTA: Con base a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Capítulo Quinto (Resiliencia Urbana), así como al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), ambos vigentes; se determina que el presente proyecto de construcción, NO está identificado con Riesgo Hidrometeorológico; sin embargo, SÍ está identificado con RIESGO GEOLÓGICO – ALTO por estar en zona de Escenario Geológico. Por lo tanto, se revisó que, en los estudios Geológico y de Mecánica de Suelos, se consideran tales riesgos, así como se hace mención de las Recomendaciones necesarias para su mitigación.**

RECOMENDACIONES GEOLÓGICAS (del Perito responsable):

- Si en su caso se realizan cortes durante la ejecución del proyecto dentro del predio mayores a 3.5m, se deberá de realizar un estudio de las características enfocado a la Estabilidad de Taludes.
- Se recomienda el uso de pilas profundas para contrarrestar el efecto de la heterogeneidad del material de apoyo.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

***RECOMENDACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN:**

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

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Artículo 179.- Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio, así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección.

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

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

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

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

- **Oficio número:** CI-AJCV-213/CHU/OCT-2021;

**"DICTAMEN DE INGENIERÍAS
(Completo; 2ª Revisión)**

ASUNTO.- Revisión de Ingenierías para el Proyecto: Licencia de Construcción de Casa Habitación Unifamiliar (Obra Nueva), Barda/Muro de Contención, y Asignación de Número Oficial (con Expediente Administrativo NCCON-32638/2021); en una superficie de terreno de 600.007m² y con 810.01m² de construcción, con una pendiente máxima del terreno de 23.76%.

UBICACIÓN.- Priv. Sierra Nevada s/n Fracc. Condom. Hor. Priv. Sierra Nevada; con número de expediente catastral 13-221-171; del municipio de San Pedro Garza García, N.L.

PROPIETARIO(S).- Horacio González Elizondo e Inmobiliaria Garza Martínez S.A. C.V.

NIVEL	ÁREA AUTORIZADA	ÁREA MODIFICADA	ÁREA POR DEMOLER	ÁREA POR CONSTRUIR	TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
1º NIVEL	0	0	0	366.52 M2	366.52 M2	---
2º NIVEL	0	0	0	333.37 M2	333.37 M2	---
3º NIVEL	0	0	0	110.12 M2	110.12 M2	---
TOTAL	0	0	0	810.01 M2	810.01 M2	---

NOTA: Toda la información anterior está basada en el "Proyecto de Ingreso" en formato de Plano Oficial, la cual está sujeta a revisión por el Dictaminador correspondiente. Cabe mencionar que cualquier cambio de información que no signifique un cambio en la naturaleza del Proyecto de Ingreso, así como la reducción de áreas de construcción por cumplimiento de lineamientos, NO se consideran motivos suficientes para hacer cambios en

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 18



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 06 de Julio del 2021, por oficio CI-AJCV-137/CHU/JUL-2021, los estudios Hidrológico, Geológico, y Mecánica de Suelos se dictaminaron Completos; mientras que, por el ESTRUCTURAL se dictaminó INCOMPLETO.
Por lo que se presentan los documentos faltantes para su revisión y dictamen.
- El día 18 de Agosto del 2021 se recibió el expediente NCCON-32638/2021 (Riesgo Geológico) por medio del oficio No. CGL/CHU/105/2021 (4).
- El día 04 de Octubre 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.

ESTRUCTURAL (Inicial; 1ª Revisión):

Estudio realizado por el Ing. Civil Agustín Jaime Méndez Lerma; con número de cédula profesional 1897948 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

NOTA: NO se presenta Memoria de Cálculo ni Planos Estructurales de todos y cada uno de los MUROS DE CONTENCIÓN: tanto en los Límites de Propiedad del predio (con altura máxima de hasta 3.50m), así como el ubicado en el eje "A" (con el cual se pretende contener el relleno para llegar a nivel de terraza NPT 750.36m).

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 NO cumplió con los requerimientos Estructurales. (1ª Revisión)

ESTRUCTURAL (Anexo; 2ª Revisión):

Estudio realizado por el Ing. Civil Agustín Jaime Méndez Lerma; con número de cédula profesional 1897948 (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 $f'c=200\text{kg/cm}^2$; reforzado con varillas de acero corrugado con esfuerzo de fluencia $f_y=4,200\text{kg/cm}^2$.

- La Cimentación está diseñada a base de Zapatas Aisladas unidas con Trabes de Cimentación. Todo de concreto reforzado con las especificaciones antes mencionadas.

- MC-Mixto: Muro de Contención combinado de concreto sólido y block relleno de concreto hidráulico, con altura de pantalla de hasta 3.50m, espesor de muro de 0.20m, ancho de zapata de 1.80m, con peralte de 0.25m.

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

- Y las Losas están diseñadas en una dirección a base de Reticula Celulada con Nervaduras y Patín de Compresión. Todo de concreto reforzado, 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. (2ª Revisión).

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 19

**CONCLUSIONES**

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

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

NOTA: Con base a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Capítulo Quinto (Resiliencia Urbana), así como al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), ambos vigentes; se determina que el presente proyecto de construcción, NO está identificado con Riesgo Hidrometeorológico; sin embargo, **SÍ está identificado con RIESGO GEOLÓGICO – ALTO por estar en zona de Escenario Geológico. Por lo tanto, se revisó que, en los estudios Geológico y de Mecánica de Suelos, se consideran tales riesgos, así como se hace mención de las Recomendaciones necesarias para su mitigación.*

RECOMENDACIONES GEOLÓGICAS (del Perito responsable):

- Si en su caso se realizan cortes durante la ejecución del proyecto dentro del predio mayores a 3.5m, se deberá de realizar un estudio de las características enfocado a la Estabilidad de Taludes.
- Se recomienda el uso de pilas profundas para contrarrestar el efecto de la heterogeneidad del material de apoyo."

XI.- DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO:**DATOS DE CONSTRUCCIÓN**

Área por Construir **802.23 metros cuadrados.**

Muro de Contención/ Barda **85.30 metros lineales con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros.**

PLANTA O NIVEL	SUMA AREA TOTAL	DESCRIPCIÓN
Planta 1er. Nivel	360.41 m ²	Cochera cubierta, vestíbulo, cubo de escaleras, baño de visitas, estudio, sala, comedor, terraza, estancia, cocina y área de jardín.
Planta 2do. Nivel	331.74 m ²	Cubo de escaleras, estancia familiar, cuarto de blancos, recamara 1 con baño completo y vestidor, recamara 2 con baño completo y vestidor, y recamara principal con baño completo y vestidor, y salida a balcón cubierto.
Planta 3er. Nivel	110.08 m ²	Cubo de escaleras, cuarto de juegos, lavandería y cuarto de servicio con baño completo.
TOTAL	802.23 m²	Construcción cerrada: 742.42 m², Cochera techada: 59.81 m².

ANÁLISIS DE CESIÓN DE ÁREA MUNICIPAL:

Con relación al expediente administrativo número: NCCON-32638-2021, y a fin de que se analice y determine si el lote objeto del mencionado trámite, ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada sin número, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado Privada Sierra Nevada, entre las calles Oscar M. Pérez y Sierra Azul, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el expediente catastral número 13-221-171, y cuenta con una superficie de 731.180 metros cuadrados, de los cuales 600.007 metros cuadrados son de área privativa, mientras que 131.173 metros cuadrados son de área común, con un % indiviso, equivalente a 16.67%, forma parte de un fraccionamiento autorizado, o debe cumplir con la

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 20



San Pedro Garza García

2021 — 2024

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 de la Licencia de Construcción de Muro de Contención/ Barda, y la Asignación de Número Oficial; en el lote de referencia, mismo que se encuentra en copropiedad de la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez S.A. de C.V. y el C. Horacio González Elizondo.

Al respecto, el C. Ramón Villarreal Garza en su carácter de Secretario del Consejo de Administración de la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez S.A. de C.V.", siendo ésta última copropietaria del C. Horacio González Elizondo, del lote marcado con el número 6 –seis, catastralmente 42 –cuarenta y dos, de la manzana número 221 –doscientos veintiuno, del Régimen de Condominio Horizontal denominado "Sierra Nevada" localizado en el Fraccionamiento Privada Sierra Nevada, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, teniendo una superficie de 600.007 metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: Del punto 41 al 42 con rumbo N 70°00'46.17" W, mide 22.366 metros a colindar con banqueta; del punto 42 al 43 con rumbo S 36°20'11.25" W, mide 16.173 metros a colindar con Área Municipal 3; del punto 43 al 45 con rumbo S 03°45'50.09" E, mide 8.732 metros, centro de curva delta = 47°30'6.31", radio = 10.840, mide en línea curva 8.987 metros a colindar con calle Privada Sierra Nevada; del punto 45 al 40 con rumbo S 19°59'14.02" W, mide 0.944 metros a colindar con calle Privada Sierra Nevada; del punto 40 al 39 con rumbo S 70°00'45.98" E, mide 23.385 metros a colindar con lote 5 catastralmente 43; el punto 39 al 41 con rumbo N 20°01'38.47" E, mide 24.455 metros a colindar con Límite del régimen, identificado con el expediente catastral número 13-221-171, y un % Proindiviso del 16.67%, equivalente de 131.173 metros cuadrados, para resultar un total de 731.180 metros cuadrados entre el área común y el área privativa, presentan las siguientes documentales:

- Escritura pública número 7,649 –siete mil seiscientos cuarenta y nueve, de fecha 26 -veintiséis del mes de octubre del año 2013 –dos mil trece, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 136 -ciento treinta y seis, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Séptimo Distrito Registral en el Estado de Nuevo León con residencia en Santiago, Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE UN INMUEBLE**, celebrado entre y por, los C.C. Fernando Canales Clariond y Ángela Stelzer Tejada de Canales, ambos en su carácter de vendedores, y entre y por, el C. HORACIO GONZÁLEZ ELIZONDO y la sociedad mercantil denominada "INMOBILIARIA GARZA MARTÍNEZ, S.A. DE C.V.", representada por el señor Ramón Villarreal Garza, ambos en su carácter de compradores de una fracción de terreno que se localiza al oriente de la colonia Balcones del Valle en el Municipio de Garza García, Nuevo León, con las siguientes medidas y colindancias: Partiendo del punto número 1 –uno al punto 2 –dos con rumbo S-23°54' W, mide 81.50 metros a colindar con propiedad que se reserva el vendedor y que con esta misma fecha se escritura al señor Jorge Garza Treviño; de este punto al número 3 –tres con rumbo S-7652°5' E, mide 68.20 metros, colindando con propiedad que fue del Gral. Juan Andreu Almazán; de éste punto al número 4 –cuatro con rumbo N-23°54' E, mide 68.50 metros con propiedad que se reserva el vendedor y que con esta misma fecha se escritura al señor Ing. Agustín Valdez y Sra.; de éste punto al número 1 –uno para cerrar el perímetro con rumbo N-66°06.1' W, mide 66.70 metros por donde colinda con Prolongación calle Sierra Nevada; con una superficie de 5,000 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 29-048-043 (dicho inmueble se localiza después de contar 159.64 metros cuadrados, de las calles Prolongación Calle y Prolongación calle Sierra Nevada). Manifestando la parte vendedora que en el inmueble que se enajena se autorizó el Proyecto Ejecutivo para llevar a cabo el desarrollo de un proyecto inmobiliario que se encuentra amparado dentro del expediente administrativo número PE-14405/2006, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número: 162, volumen: 51, libro: 7, sección: Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 05 –cinco de julio del 2012 –dos mil doce; por lo anterior, la parte vendedora vende, definitiva e irrevocable, sin reserva ni limitación alguna, en favor de la parte compradora, quien compra y adquiere para sí en copropiedad y en partes iguales, el bien inmueble que ha quedado descrito e identificado anteriormente, libre de todo gravamen, y responsabilidad alguna, con todos sus usos, costumbres, y cuanto más que de hecho y por derecho le corresponda. Cediendo a favor de la parte compradora, todos los derechos y obligaciones amparados dentro del expediente administrativo en el que obra la autorización del Proyecto Ejecutivo con número PE-14405/2006, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 21



San Pedro Garza García

2021 — 2024

bajo el número: 162, volumen: 51, libro: 7, sección: Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 05 – cinco de julio del 2012 – dos mil doce, subrogándose la parte compradora en todos los derechos amparados en el mismo y en consecuencia se obligan a satisfacer y cumplir con todos y cada uno de los requerimientos y obligaciones impuestas dentro de la referida autorización. Escritura pública que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 2093, volumen: 119, libro: 84, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 09-nueve de diciembre de 2013 -dos mil trece.

- Escritura pública número 7,980 –siete mil novecientos ochenta, de fecha 28 -veintiocho del mes de enero de 2014 -dos mil catorce, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 136 -ciento treinta y seis, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la que hace constar la comparecencia del señor Horacio González Elizondo y el señor Ramón Villarreal Garza en representación de la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V.” en la que ocurren para llevar a cabo una **ACTA ACLARATORIA** que es parte integrante de la escritura pública número 7,649 -siete mil seiscientos cuarenta y nueve, de fecha 26 -veintiséis del mes de octubre del año 2013 -dos mil trece, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número: 2093, volumen: 119, libro: 84, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 09-nueve de diciembre de 2013 -dos mil trece, en la cual por un error involuntario se menciona en el Apartado de ANTECEDENTES, en el número III, con el expediente catastral número 29-048-043, **DEBIENDO SER LO CORRECTO 13-221-028**. Misma escritura pública que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 184, volumen: 70, libro: 4, sección: Auxiliares, unidad: Garza García, en fecha: 18 -dieciocho de febrero de 2014 -dos mil catorce.
- Escritura pública número 148,500 -ciento cuarenta y ocho mil quinientos, de fecha 06 -seis de junio del año 2017 -dos mil diecisiete, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 51 -cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en el que se hace constar la comparecencia del Arquitecto Horacio González Elizondo, y la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V.”, representada por el C. Ramón Villarreal Garza, en su carácter de Apoderado de la empresa, manifestando que ocurren a constituir **UN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL DENOMINADO PRIVADA SIERRA NEVADA**, sobre la fracción de terreno que se localiza al oriente de la colonia Balcones del Valle en el municipio de Garza García, Nuevo León, con las siguientes medidas y colindancias: Partiendo del punto número 1 –uno al punto 2 –dos con rumbo S-23°54' W, mide 81.50 metros a colindar con propiedad que se reserva el vendedor y que con esta misma fecha se escritura al señor Jorge Garza Treviño; de este punto al número 3 –tres con rumbo S-76°52' E, mide 68.20 metros, colindando con propiedad que fue del Gral. Juan Andreu Almazán; de este punto al número 4 –cuatro con rumbo N-23°54' E, mide 68.50 metros con propiedad que se reserva el vendedor y que con esta misma fecha se escritura al señor Ing. Agustín Valdez y Sra.; de este punto al número 1 –uno para cerrar el perímetro con rumbo N-66°06.1' W, mide 66.70 metros por donde colinda con Prolongación calle Sierra Nevada; con una superficie de 5,000 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 13-221-028 (dicho inmueble se localiza después de contar 159.64 metros cuadrados, de las calles Prolongación Calle y Prolongación calle Sierra Nevada). Manifestando los copropietarios que se constituyó un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a desarrollar en 06 -seis lotes sujetas al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado “**PRIVADA SIERRA NEVADA**”, para lo cual se obtuvo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante el expediente administrativo número: NFAC-26385/15, y oficio número: FJGS/JSEDS/888/2015, de fecha 21 -veintiuno de octubre de 2015 -dos mil quince, la autorización del Proyecto de Ventas y Asignación de números Oficiales para un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a desarrollar en 06 –seis lotes sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal. Por lo anterior, el Arquitecto Horacio González Elizondo y la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V.” someten a Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal el lote de terreno anteriormente descrito e identificado, constando las características del fraccionamiento de 06 –seis lotes habitacionales, 04 –cuatro áreas municipales, y una caseta, los lotes constarán de bienes de propiedad privada y bienes de uso común, siendo bienes de propiedad privada los comprendidos dentro de cada uno de los lotes de

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 22



terreno marcados con el número oficial 369-1, 369-2, 369-3, 369-4, 369-5 y 369-6 de la calle Privada Sierra Nevada, y entre las descripción de la unidad privativa en condominio se encuentra el lote marcado con el número 6 –seis, catastralmente 42 –cuarenta y dos, de la manzana número 221 –doscientos veintiuno, del Régimen de Condominio Horizontal denominado “Sierra Nevada” localizado en el Fraccionamiento Privada Sierra Nevada, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, teniendo una superficie de 600.007 metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: Del punto 41 al 42 con rumbo N 70°00'46.17" W, mide 22.366 metros a colindar con banquetta; del punto 42 al 43 con rumbo S 36°20'11.25" W, mide 16.173 metros a colindar con Área Municipal 3; del punto 43 al 45 con rumbo S 03°45'50.09" E, mide 8.732 metros, centro de curva delta = 47°30'6.31", radio = 10.840, mide en línea curva 8.987 metros a colindar con calle Privada Sierra Nevada; del punto 45 al 40 con rumbo S 19°59'14.02" W, mide 0.944 metros a colindar con calle Privada Sierra Nevada; del punto 40 al 39 con rumbo S 70°00'45.98" E, mide 23.385 metros a colindar con lote 5 catastralmente 43; el punto 39 al 41 con rumbo N 20°01'38.47" E, mide 24.455 metros a colindar con Límite del régimen, identificado con el expediente catastral número 13-221-171, y un % Proindiviso del 16.67%, equivalente de 131.173 metros cuadrados, para resultar un total de 731.180 metros cuadrados entre el área común y el área privativa. Misma escritura pública que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1490, volumen: 131, libro: 60, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 24 -veinticuatro de agosto de 2017 -dos mil diecisiete.

- Instructivo suscrito por el entonces C. Secretario de Desarrollo Sustentable del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León en fecha 21 –veintiuno del mes de octubre del año 2015 –dos mil quince, dictado dentro del expediente administrativo número: NFAV-26385/2015, con número de oficio: FJGS/JSEDS/888/2015, en el que se le comunica al C. Horacio González Elizondo y a la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V”, que el entonces R. Ayuntamiento del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la Primera Sesión Ordinaria del mes de octubre, celebrada en fecha 13 –trece de octubre del año 2015 –dos mil quince, aprobó la autorización para realizar las operaciones de ventas y la asignación de números oficiales para un fraccionamiento habitacional a desarrollar en 06 –seis lotes o unidades de viviendas habitacionales unifamiliares sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio de Tipo Horizontal denominado “Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada”, en el predio con superficie de 5,000.00 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 13-221-028, ubicado al sur de la calle Sierra Nevada en el sector conocido como Sierra Nevada en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- Plano suscrito a los 21 –veintiún días del mes de octubre del año 2015 –dos mil quince, por el entonces C. Secretario de Desarrollo Sustentable, así como por el entonces C. Director de Control Urbano, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, que es parte complementaria de la resolución de fecha 21 –veintiuno de octubre del año 2015 –dos mil quince, con número de oficio: FJGS/JSEDS/888/2015, expedida dentro del expediente administrativo número: NFAV-26385/2015, relativa a la autorización de Transmisión de la Propiedad de los Lotes de “Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada” en el que se aprobó al C. Horacio González Elizondo y a la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Garza Martínez S.A. de C.V.” en el predio ubicado frente a la calle Sierra Nevada sin número del Fraccionamiento Balcones del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número: 19-221-028, la autorización de ventas del fraccionamiento Privada Sierra Nevada en Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, con el siguiente Cuadro de Áreas General: superficie del terreno: 5,000.00 metros cuadrados, área privativa de 3,600.00 metros cuadrados, área común total de 787.035 metros cuadrados, área vial de 723.497 metros cuadrados, área de caseta de 18.400 metros cuadrados, área de servidumbre pluvial de 45.138 metros cuadrados, área total de condominio de 4,387.055 metros cuadrados, área municipal de 612.945 metros cuadrados, área municipal dentro del condominio (59%) 354.974 metros cuadrados, área municipal fuera de condominio (41%) 257.971 metros cuadrados, y número de viviendas: 6 unidades. Plano que se encuentra registrado en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número: 1490, volumen: 131, libro: 60, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha 24 –veinticuatro de agosto de 2017 –dos mil diecisiete.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 23



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Es decir, dicho inmueble es parte del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado Privada Sierra Nevada, mismo al que fue autorizada la Transmisión de la Propiedad de los Lotes de "Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada", mediante el plano suscrito a los 21 -veintitún días del mes de octubre del año 2015 -dos mil quince, por el entonces C. Secretario de Desarrollo Sustentable, así como por el entonces C. Director de Control Urbano, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo plano que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1490, volumen: 131, libro: 60, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 24 -veinticuatro de agosto de 2017 -dos mil diecisiete; 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 una superficie de 731.180 metros cuadrados, de los cuales 600.007 metros cuadrados son de área privativa, mientras que 131.173 metros cuadrados son área común, (equivalente a 16.67% de indiviso), ya que el inmueble pertenece al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado Privada Sierra Nevada, con un frente de 9.931 metros (Línea Curva de 8.987 + 0.944), presentando una pendiente máxima natural del terreno de 22.28%, identificado con el expediente catastral número 13-221-171, ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada sin número, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado Privada Sierra Nevada, entre las calles Sierra Azul y Oscar M. Pérez, del municipio 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 20.00% y hasta el 30.00%, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 7.20 metros del punto más alto del lote o predio. Artículo 44, primer párrafo.	7.20 metros del punto más alto del lote o predio.	Si
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	70.00% equivalente a 420.00 m ² Artículo 39, fracción III.	60.06%. equivalente a 360.41 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.	1.33 veces equivalente a 802.23 m ² .	Si
Coefficiente de Absorción y Área Verde (CAAV)	20.00% equivalente a 120.00 m ² Artículo 40, fracción IV.	21.29%. equivalente a 127.77 m ²	Si
Retimiento Mínimo Frontal	1.00 metro o el 5% de la longitud del frente del lote o predio, lo que sea mayor. = 1.00 metro. Artículo 47, fracción II, inciso e). • Excepción:	3.84 metros; y 0.97 metros en el área destinada a cochera.	Si

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU-2021-2024/555-2022, Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 24



	<i>áreas destinadas a cochera.</i>		
Remetimiento Mínimo Lateral Derecho:	1.50 metros en solo una colindancia lateral. = 1.50 metros. Artículo 47, fracción IV, inciso c) y antepenúltimo párrafo. • <i>Excepción:</i> En áreas destinadas a cochera siempre y cuando se cumpla con el CAAV.	2.01 metros; y 0.00 metros en el área destinada a cochera.	Si
Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo:	1.50 metros en solo una colindancia lateral. = 0.00 metros. Artículo 47, fracción IV, inciso c).	1.00 metro.	Si
Remetimiento Mínimo Posterior	4.00 metros. Artículo 47, fracción III, inciso c)	4.00 metros.	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. Los barandales translucidos ubicados sobre un muro de contención, que permitan la visión a través de los mismos, y de hasta una altura de 1.20 metros, instalados con la finalidad de proporcionar seguridad ante una caída, no se considerarán como barda. 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. 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.	Muro de Contención/ Barda de 85.30 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.	Si
Cajones de Estacionamiento	Artículos 104, 105, y 500, clave 1001 Unifamiliar I. 02 -dos cajones por los primeros 150.00 m2 de SCB + un cajón adicional por cada 150.00 m2 de SCB adicionales, hasta un máximo de 06 -seis cajones. Primeros 150 m2 = $802.23 - 150.00 = 652.23 = 2$ -dos cajones.	6 -seis cajones de estacionamiento.	Si



San Pedro Garza García

2021 — 2024

	<p>Adicionales 150.00 m2 = $652.23 - 59.81$ (cochera techada) = 592.42 $592.42 / 150.00 = 3.94$, equivale a 4- cuatro cajones.</p> <p>Total de cajones de estacionamiento requeridos: $2 + 4 = 6$ cajones de estacionamiento.</p>		
--	--	--	--

1.- **Altura:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 44, primer párrafo, 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 20.00% y hasta el 30.00%, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 7.20 metros del punto más alto del lote o predio; en su proyecto para el predio sito frente a la calle Privada Sierra Nevada sin número, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "Privada Sierra Nevada", entre las calles Oscar M. Pérez y Sierra Azul, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con pendiente máxima natural del terreno de 22.28%, presenta una altura de 7.20 metros desde el punto más alto del predio, 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 será del 70.00%, equivalente a 420.00 metros cuadrados, en lotes o predios con superficie mayor de 350.00 metros cuadrados. En su proyecto para el predio sito frente a la calle Privada Sierra Nevada sin número, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "Privada Sierra Nevada", entre las calles Oscar M. Pérez y Sierra Azul del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie de 600.007 metros cuadrados de área privativa, presenta un (COS) de 60.06%, equivalente a 360.41 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 su proyecto presenta un (CUS) de 1.33 veces, equivalente a 802.23 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 Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV) mínimo será del 20.00%, equivale a 120.00 metros cuadrados, para lotes o predios con superficie mayor de 350.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados, en su proyecto para el predio sito frente a la calle Privada Sierra Nevada sin número, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "Privada Sierra Nevada", entre las calles Oscar M. Pérez y Sierra Azul, del municipio de Sn Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie de 600.007 metros cuadrados de área privativa, presenta un (CAAV) de 21.29%, equivalente a 127.77 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

5.- **Remetimiento Mínimo Frontal:** Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales deben respetar el lineamiento del 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 en las áreas destinadas a cochera, de conformidad 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, resultando 1.00 metro. En su proyecto para el predio sito frente a la calle Privada Sierra Nevada sin número, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "Privada Sierra Nevada", entre las calles Oscar M. Pérez y Sierra Azul del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León con frente de

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODI/2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 Septiembre 2022.

- 26



San Pedro Garza García

2021 — 2024

9.931 metros (Línea Curva de 8.987 + 0.944), presenta 3.84 metros en el resto de la construcción de remetimientto frontal, mientras que 0.97 metros en el área destinada a cochera de remetimientto frontal, por lo que **CUMPLE**.

6.- Remetimientto Mínimo Lateral Derecho: Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales deben respetar el lineamiento del remetimientto mínimo lateral de 1.50 metros en una sola de las colindancias laterales, en lotes o predios con frente mayor a 9.00 metros y hasta 15.00 metros, con excepción de las áreas destinadas a cochera, siempre y cuando se cumpla con el CAAV, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción IV, inciso c), y antepenúltimo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, correspondiéndole 1.50 metros. En su proyecto para el predio sito frente a la calle Privada Sierra Nevada sin número, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "Privada Sierra Nevada", entre las calles Oscar M. Pérez y Sierra Azul del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con frente de 9.931 metros (Línea Curva de 8.987 + 0.944), presenta 2.01 metros en el resto de la construcción de remetimientto lateral derecho, mientras que 0.00 metros de remetimientto lateral derecho en el área destinada a cochera, por lo que **CUMPLE**.

7.- Remetimientto Mínimo Lateral Izquierdo: Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales deben respetar el lineamiento del remetimientto mínimo lateral de 1.50 metros en una sola de las colindancias laterales, en lotes o predios con frente mayor a 9.00 metros y hasta 15.00 metros, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción IV, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, correspondiéndole 0.00 metros. En su proyecto para el predio sito frente a la calle Privada Sierra Nevada sin número, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "Privada Sierra Nevada", entre las calles Oscar M. Pérez y Sierra Azul del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con frente de 9.931 metros (Línea Curva de 8.987 + 0.944), presenta 1.00 metro de remetimientto lateral izquierdo, por lo que **CUMPLE**.

8.- Remetimientto Mínimo Posterior: Las edificaciones ubicadas en zonas habitacionales deben respetar el lineamiento del remetimientto posterior mínimo de 4.00 metros, para los 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 su proyecto para el predio sito frente a la calle Privada Sierra Nevada sin número, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "Privada Sierra Nevada", entre las calles Oscar M. Pérez y Sierra Azul, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie de 600.007 metros cuadrados de área privativa, presenta 4.00 metros, por lo que **CUMPLE**.

9.- 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, 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. Los barandales translucidos ubicados sobre un muro de contención, que permitan la visión a través de los mismos, y de hasta una altura de 1.20 metros, instalados con la finalidad de proporcionar seguridad ante una caída, no se considerarán como barda. 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 el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, 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 el proyecto arquitectónico presenta un total de **85.30 metros lineales para Muro de Contención/ Barda con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros**, por lo que **CUMPLE**.

10.- 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

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/S55-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 27



San Pedro Garza García

2021 — 2024

construcción bruta, más un cajón adicional por cada 150.00 metros cuadrados de SCB adicionales, hasta un máximo de 06 -seis cajones. En el proyecto presenta 802.23 metros cuadrados de construcción; una vez descontadas las áreas destinadas para estacionamiento techado (59.81 metros cuadrados) y los primeros 150.00 metros cuadrados resultan 592.42 metros cuadrados, por lo que requiere 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de construcción, y adicionalmente para los restantes 592.42 metros cuadrados, requiere 4-cuatro cajones adicionales por lo tanto, resultan un total de 6- seis cajones de estacionamiento, requiriendo en el proyecto un máximo de 06 -seis cajones de estacionamiento en su proyecto presenta 06 -seis cajones de estacionamiento, por lo que **CUMPLE**.

XIII.- DICTAMEN:

Una vez analizado el proyecto respectivo, en virtud de que los solicitantes justifican mediante los dictámenes respectivos, según se expuso en el Apartado número VIII, IX y X del presente Dictamen Técnico, la mitigación de los riesgos, y apercibidos de que deberán 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, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y toda vez que CUMPLEN con los aspectos de Zonificación, Usos del Suelo y los lineamientos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), la altura, además de que se cumpla con los rematamientos laterales, rematimiento frontal y posterior y condicionado a que cumpla con los lineamientos urbanísticos según se indica en el Apartado número XII, así como, con la Zonificación y Densidad indicada en el punto V, ambos del presente Dictamen Técnico, en los términos de lo indicado de manera individual por el Dictamen de Ingenierías con oficio número: CI-AJCV-137/CHU/JUL-2021 y CI-AJCV-213/CHU/OCT-2021, de fecha 06 -seis de julio y 04 -cuatro de octubre, ambos del año 2021- dos mil veintiuno, respectivamente, y con las obligaciones que en adelante se expresan, se dictamina en sentido POSITIVO la expedición al C. HORACIO GONZALEZ ELIZONDO y a la sociedad mercantil denominada "INMOBILIARIA GARZA MARTÍNEZ S.A. DE C.V." la expedición de la Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar de 802.23 metro cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Planta 1er. Nivel de 360.41 metros cuadrados, Planta 2do. Nivel de 331.74 metros cuadrados y Planta 3er. Nivel de 110.08 metros cuadrados, también se determina POSITIVA la expedición de la Licencia de Construcción de Muro de Contención/ Barda de 85.30 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros, y por último, la Asignación de Numero Oficial, todo, en el inmueble ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada sin número, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "Privada Sierra Nevada", entre las calles Oscar M. Pérez y Sierra Azul, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 13-221-171, conforme al siguiente desglose:

PLANTA O NIVEL	ÁREA POR CONSTRUIR
Planta 1er. Nivel	360.41 m2
Planta 2do. Nivel	331.74 m2
Planta 3er. Nivel	110.08 m2
TOTAL	802.23 m2

Muro de Contención/ Barda 85.30 metros lineales con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros.

Así mismo, se apercibe a los solicitantes que deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

- Deberán cumplir con lo señalado de manera individual en los Dictámenes de Ingenierías con número de oficio: CI-AJCV-137/CHU/JUL-2021 y CI-AJCV-213/CHU/OCT-2021, de fechas 06 -seis de julio y 04 -cuatro de octubre ambos del año 2021 -dos mil veintiuno, respectivamente, así como, con las medidas de mitigación impuestas en el Estudio Hidrológico e Hidráulico, el Estudio Geológico y Geotécnico, el Estudio de Mecánica de Suelos, la

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Memoria de Cálculo de Muro de Contención (Limitrofe), y la Memoria del Diseño, y apercibidos de que, en caso de no hacerlo así, se harán acreedores 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.*

- *Deberán 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.*

- *Deberán mantener en servicio 06 -seis cajones de estacionamiento en el interior del predio, de conformidad con los artículos 104, 105 y 500 clave 1001 Unifamiliar I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

- *El C. Horacio González Elizondo y la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez S.A. de C.V.", deberán respetar el alineamiento vial señalado en el presente dictamen, el cual consiste en: "Solo se marca el alineamiento vial por la calle Sierra Nevada que es de 12.00 metros con arroyo vial de 8.00 metros y banquetas de 2.00 metros de ancho a ambos lados, ya que la calle Privada Sierra Nevada se encuentra dentro del régimen de condominio horizontal Privada Sierra Nevada. No tiene afectación"*

- *La Licencia de Construcción que en su caso apruebe su expedición, el R. Ayuntamiento de este Municipio, tendrá una vigencia de 2 -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.*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021/2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 29



San Pedro Garza García

2021 — 2024

- *Prevención de Siniestros y Riesgos. El propietario, el poseedor, el constructor y el perito serán responsables solidarios por la ejecución adecuada y por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados descritas gráficamente en los proyectos arquitectónicos presentados para su revisión y aprobados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 261, del citado Reglamento.*

- *La exploración geotécnica debe realizarse a una profundidad equivalente al 50% de la altura de la construcción proyectada, por debajo del nivel del piso terminado de la primera planta utilizable del edificio, o bien, a la profundidad definida por un material que garantice la estabilidad de la construcción, de acuerdo a las normas de ingeniería aplicables a cada determinada construcción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 263, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

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

- *Cuando el proyecto de edificación contemple la construcción de un muro de contención este deberá de ser construido previo a la edificación principal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 279, del citado Reglamento.*

- *Además, la presente licencia está sujeta a que se cumpla con lo dispuesto por los artículos 281, 282, 283, 285, 287 y 288 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.*

- *Deberán 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*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 30



San Pedro Garza García

2021 — 2024

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, los titulares 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 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.

- Deberán 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.

- 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.

- 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

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 31



San Pedro Garza García

2021 — 2024

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, 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. Horacio González Elizondo y a la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez S.A. de C.V.", siendo éstos los copropietarios del inmueble en comento, que deberán 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.

ATENTAMENTE

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN
ARQUITECTO JAVIER ALBERTO DE LA FUENTE GARCÍA.
EL C. DIRECTOR GENERAL DE CONTROL URBANO
DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN
ARQUITECTO MAURICIO MAYCOTTE TORRES."

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 32



CUARTA. Ahora bien, y una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano, tuvo a bien exponer en la sesión de Comisión celebrada en fecha 21-veintiuno de septiembre de 2022-dos mil veintidós, la petición del particular, así como, de la situación actual del expediente, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, procede al estudio de lo analizado por dicha Secretaría en su dictamen técnico, el cual obra inserto en el presente instrumento.

Primeramente se tiene que lo solicitado consiste en la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, ADEMÁS DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/ BARDA, Y LA ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**; lo cual la descripción del proyecto es la siguiente:

PLANTA O NIVEL	SUMA ÁREA TOTAL	DESCRIPCIÓN
Planta 1er. Nivel	360.41 m2	Cochera cubierta, vestíbulo, cubo de escaleras, baño de visitas, estudio, sala, comedor, terraza, estancia, cocina y área de jardín.
Planta 2do. Nivel	331.74 m2	Cubo de escaleras, estancia familiar, cuarto de blancos, recamara 1 con baño completo y vestidor, recamara 2 con baño completo y vestidor, y recamara principal con baño completo y vestidor, y salida a balcón cubierto.
Planta 3er. Nivel	110.08 m2	Cubo de escaleras, cuarto de juegos, lavandería y cuarto de servicio con baño completo.
TOTAL	802.23 m2	Construcción cerrada: 742.42 m2, Cochera techada: 59.81 m2.

Según obra en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano en su apartado III. DOCUMENTACIÓN, el solicitante a fin de obtener la licencia solicitada presentó los documentos solicitados por dicha Secretaría en base al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio, vigente al momento de la solicitud, antecedentes urbanísticos así como los estudios requeridos para el lote objeto del presente.

Referente a la zonificación y densidad, se tiene que el predio en referencia identificado con el expediente catastral número 13-221-171, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, su **Plano E1** de Zonificación Primaria, y de conformidad con el artículo 14 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, se sitúa en "**Área Urbana**"; así mismo su **Plano E2** de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, ubica al predio en una Zona con uso del suelo Habitacional clasificada como "**Habitacional Unifamiliar I**"

Así mismo, 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.

Ahora bien, de acuerdo al dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano, se tiene que personal adscrito a dicha dependencia realizó inspección física en fecha 24-veinticuatro de mayo de 2021-dos mil veintiuno, de la cual se desprende lo siguiente:

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 33



San Pedro Garza García

2021 — 2024

“Avance de obra: *“Sin empezar hasta este momento los trabajos de construcción. Se realizó levantamiento de números oficiales, ver croquis anexos. No hay mobiliario urbano enfrente del inmueble. El uso actual es lote baldío. Ninguna colindancia pegada al límite de propiedad. Al norte colinda con calle Sierra Nevada, a la sur construcción en proceso, al oriente con casa habitación y al poniente calle interna del fraccionamiento. Actualmente no están definidas las banquetas, ni calle de circulación. Se ingresa caratula de dictamen de Inspección y 3 -tres fotografías.”*”

Ahora bien, una vez realizado el estudio al dictamen técnico de la Secretaría de 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, vigente al momento de la solicitud, 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.

En cuanto al análisis de cesión de área municipal, según el estudio que hace la Secretaría de Desarrollo Urbano en su dictaminación técnica, se tiene que el inmueble con expediente catastral 13-221-171 y con superficie de 731.180 metros cuadrados es parte del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado Privada Sierra Nevada, mismo al que fue autorizada la Transmisión de la Propiedad de los Lotes de "Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada", mediante el plano suscrito a los 21 -veintiún días del mes de octubre del año 2015 –dos mil quince, por el entonces C. Secretario de Desarrollo Sustentable, así como por el entonces C. Director de Control Urbano, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo plano que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1490, volumen: 131, libro: 60, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 24 -veinticuatro de agosto de 2017 -dos mil diecisiete; 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, el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano, consideró realizar el siguiente estudio, mismo que será transcrito íntegramente a continuación:

CONCEPTO	NORMATIVIDAD		CUMPLE
	Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.	PROYECTO	
Altura Máxima	En los lotes o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar que tengan una pendiente natural de más del 20.00% y hasta el 30.00%, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 7.20 metros del punto más alto del lote o predio. Artículo 44, primer párrafo.	7.20 metros del punto más alto del lote o predio.	Si
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	70.00% equivalente a 420.00 m2 Artículo 39, fracción III.	60.06% equivalente a 360.41 m2	Si

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.



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.	1.33 veces equivalente a 802.23 m2.	Si
Coefficiente de Absorción y Área Verde (CAAV)	20.00% equivalente a 120.00 m2 Artículo 40, fracción IV.	21.29%. equivalente a 127.77 m2	Si
Remetimiento Mínimo Frontal	1.00 metro o el 5% de la longitud del frente del lote o predio, lo que sea mayor. = 1.00 metro. Artículo 47, fracción II, inciso e). • Excepción: áreas destinadas a cochera.	3.84 metros; y 0.97 metros en el área destinada a cochera.	Si
Remetimiento Mínimo Lateral Derecho:	1.50 metros en solo una colindancia lateral. = 1.50 metros. Artículo 47, fracción IV, inciso c) y antepenúltimo párrafo. • Excepción: En áreas destinadas a cochera siempre y cuando se cumpla con el CAAV.	2.01 metros; y 0.00 metros en el área destinada a cochera.	Si
Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo:	1.50 metros en solo una colindancia lateral. = 0.00 metros. Artículo 47, fracción IV, inciso c).	1.00 metro.	Si
Remetimiento Mínimo Posterior	4.00 metros. Artículo 47, fracción III, inciso c)	4.00 metros.	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. Los barandales translucidos ubicados sobre un muro de contención, que permitan la visión a través de los mismos, y de hasta una altura de 1.20 metros, instalados con la finalidad de proporcionar seguridad ante una caída, no se considerarán como barda. 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. 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	Muro de Contención/ Barda de 85.30 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.	Si



San Pedro Garza García

2021 — 2024

	de 3.50 metros por encima del nivel de terreno natural.		
Cajones de Estacionamiento	<p>Artículos 104, 105, y 500, clave 1001 Unifamiliar I. 02 -dos cajones por los primeros 150.00 m2 de SCB + un cajón adicional por cada 150.00 m2 de SCB adicionales, hasta un máximo de 06 -seis cajones.</p> <p>Primeros 150 m2 = 802.23 – 150.00 = 652.23 = 2 –dos cajones. Adicionales 150.00 m2 = 652.23 – 59.81 (cochera techada) = 592.42 592.42/ 150.00 = 3.94, equivale a 4- cuatro cajones.</p> <p>Total de cajones de estacionamiento requeridos: 2 + 4 = 6 cajones de estacionamiento.</p>	6 –seis cajones de estacionamiento.	Si

QUINTA. En virtud de lo anteriormente expuesto derivado del estudio del dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, considera factible dictaminar en sentido **POSITIVO** la solicitud de expedición al **C. HORACIO GONZALEZ ELIZONDO** y a la sociedad mercantil denominada **"INMOBILIARIA GARZA MARTÍNEZ S.A. DE C.V."** de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DE 802.23 METRO CUADRADOS**, distribuidos de la siguiente manera: Planta 1er. Nivel de 360.41 metros cuadrados, Planta 2do. Nivel de 331.74 metros cuadrados y Planta 3er. Nivel de 110.08 metros cuadrados, también se determina **POSITIVA** la expedición de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/ BARDA DE 85.30 METROS LINEALES CON ALTURA MÁXIMA EN CONJUNTO DE 3.50 METROS**, y por último, la **ASIGNACIÓN DE NUMERO OFICIAL**, en el inmueble ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada sin número, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "Privada Sierra Nevada", entre las calles Oscar M. Pérez y Sierra Azul, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Se apercibe al particular al cumplimiento de todo lo previsto en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el cual obra inserto en el presente dictamen de la Comisión.

Por lo expuesto y fundado, de conformidad con los artículos QUINTO y SEXTO TRANSITORIOS del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León aprobado por el Republicano Ayuntamiento en Primera Sesión Ordinaria del mes de junio de 2022, celebrada el día martes 14-catorce de junio de 2022-dos mil veintidós y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 29-veintinueve de julio de 2022-dos mil veintidós y 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, tiene a bien someter a la consideración del Republicano Ayuntamiento, el siguiente:

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.



ACUERDO

PRIMERO. Se **APRUEBA** al **C. HORACIO GONZALEZ ELIZONDO** y a la sociedad mercantil denominada **INMOBILIARIA GARZA MARTÍNEZ S.A. DE C.V.** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, ADEMÁS DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/ BARDA, Y LA ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, lo anterior descrito específicamente en la consideración **QUINTA** del presente dictamen, así como lo expuesto en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano, respecto del inmueble que se localiza en la calle Privada Sierra Nevada sin número, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado Privada Sierra Nevada, entre las calles Sierra Azul y Oscar M. Pérez, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dicta conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.

TERCERO. Notifíquese el presente acuerdo al Secretario de Desarrollo Urbano a fin de que realice lo que a derecho corresponda.

CUARTO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, a la C. Secretaria del Republicano Ayuntamiento y al C. Secretario de Desarrollo Urbano para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

QUINTO. 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 21 septiembre de 2022.

ASÍ LO DICTAMINAN Y FIRMAN LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

[Firma]
C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR VALDEZ
CUARTO REGIDOR Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN

[Firma]
C. VIVIANNE CLARIOND DOMENE
TERCERA REGIDORA Y SECRETARIA DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN

[Firma]
C. BRENDA TAFICH LANKENAU
DECIMO PRIMERA REGIDORA Y VOCAL DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN

ÚLTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva



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

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias, 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 2021-2024/555-2022/Casa Obra Nueva, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Andrés Romo Serrano A favor

C. María Del Rosario Galván García A favor

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankenau A favor

C. Beatriz Adriana Marino Martínez A favor

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, con 15 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretaria del R. Ayuntamiento, expresó: Se concede nuevamente el uso de la palabra, al Regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, Presidente de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, quien procederá a la presentación del siguiente dictamen.

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

Al Republicano Ayuntamiento se presenta a su consideración, el dictamen número CODU 2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva.

**DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva****AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**

A los integrantes de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, en fecha 19-diecinueve de septiembre de 2022-dos mil veintidós, nos fue turnada la solicitud presentada en fecha 09-nueve de marzo de 2021-dos mil veintiuno, por los **C.C. JESÚS DIONISIO GONZÁLEZ ALBUERNE** y **FRANCISCO DARÍO GONZÁLEZ ALBUERNE**, respecto de la solicitud de **LICENCIA PARA DEMOLICIÓN TOTAL, REGULARIZACIÓN DE BARDA, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, CONSTRUCCIÓN DE BARDA, CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN** así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, respecto del predio ubicado en Prolongación Camino a Pedregal del Valle Sur sin número, entre la avenida Pedregal del Valle y Límite de la Zona, en la Zona Pedregal del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 13-161-001, solicitud que fue presentada ante la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, hoy Secretaría de Desarrollo Urbano misma que integró el expediente administrativo número **NCCON-32468-2021**, en virtud de lo anterior, ponemos a consideración de ese Órgano Colegiado la aprobación del presente dictamen, bajo los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal:

ANTECEDENTES

PRIMERO. La promovente presentó solicitud ante la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano hoy Secretaría de Desarrollo Urbano, el día 09-nueve de marzo de 2021-dos mil veintiuno, relativa a la autorización de la **LICENCIA PARA DEMOLICIÓN TOTAL, REGULARIZACIÓN DE BARDA, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, CONSTRUCCIÓN DE BARDA, CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN** así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**.

SEGUNDO. La Secretaría de Desarrollo Urbano, realizó un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa, observándose que el predio objeto del presente escrito se encuentra en una **ZONA DE RIESGO**, según el Atlas de Riesgo del Estado, así como en una **ZONA DE MONTAÑA** por lo que al ser atribución del Republicano Ayuntamiento, según el artículo 328 fracciones I y III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León vigente al momento de la solicitud del particular, en fecha 19-diecinueve de septiembre de 2022-dos mil veintidós, se turnó por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el dictamen técnico formado con motivo de la solicitud de la parte promovente, a la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, y en fecha 21-veintiuno de septiembre de 2022-dos mil veintidós, fue sometido a votación por la suscrita Comisión, para que una vez realizado lo anterior, se emita el presente dictamen para ser presentado a consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 1



TERCERO. El expediente administrativo **NCCON-32468-2021**, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano, mismo que emitió su opinión en sentido POSITIVO por unanimidad.

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 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 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, 328 fracciones I y III así como último párrafo, 424 y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León vigente al momento del ingreso de la solicitud del particular.

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 que nos ocupa, 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 318, 328 fracciones I y III así como último párrafo, 340, 424 y demás aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León vigente al momento del ingreso de la solicitud del particular.

TERCERA. La Secretaría de Desarrollo Urbano, emitió un dictamen técnico referente a la solicitud en estudio, por lo que se pone a consideración de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano la presente solicitud, mismo que se inserta a continuación:

"DICTAMEN TÉCNICO"

I. DATOS GENERALES

<i>Fecha de ingreso:</i>	<i>09 –nueve de marzo de 2021 –dos mil veintiuno.</i>
<i>No. de expediente administrativo:</i>	<i>NCCON-32468-2021</i>
<i>No. de expediente catastral:</i>	<i>13-161-001</i>
<i>Asunto:</i>	<i>Licencia para Demolición Total, Regularización de Barda, Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, Construcción de Barda, Construcción de Muro de Contención y la Asignación de Número Oficial.</i>
<i>Domicilio de ubicación del predio:</i>	<i>Prolongación Camino a Pedregal del Valle Sur sin número, entre la avenida Pedregal del Valle y Límite de la Zona, en la Zona Pedregal del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.</i>
<i>Superficie del predio:</i>	<i>14,539.52 metros cuadrados.</i>

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Copropietarios:

JESÚS DIONISIO GONZÁLEZ ALBUERNE Y FRANCISCO DARÍO GONZÁLEZ ALBUERNE.

Domicilio para oír y recibir notificaciones:

Paricutín número 390, entre 5 de febrero y 16 de septiembre, en la colonia Nueva Repueblo del municipio de Monterrey, Nuevo León.

II. NORMATIVIDAD APLICABLE

A. Ley, Reglamento, y Plan de Desarrollo Urbano Vigentes

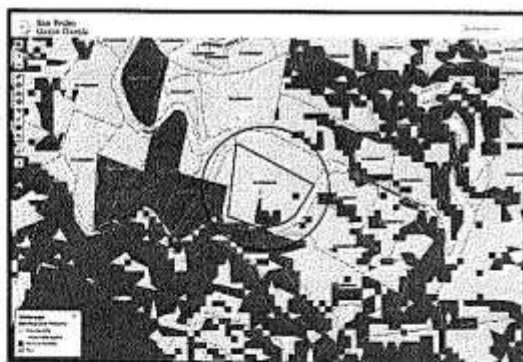
- *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.*
- *Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 13 -trece de octubre de 2014 –dos mil catorce, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado el 28 -veintiocho de noviembre de 2019 –dos mil diecinueve.*
- *Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030 y el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa).*

B. Competencia

El lote en cuestión por ubicación pertenece a la denominada "Zona Pedregal del Valle", misma Zona que se localiza dentro de la ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA, así como, en ZONA DE RIESGO, por lo que la presente solicitud es competencia del R. AYUNTAMIENTO.

C. Plan de desarrollo municipal

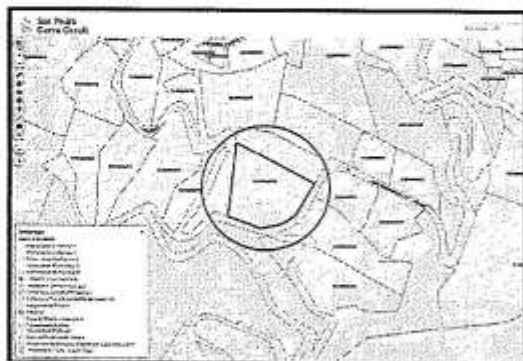
A continuación, se presentan las características del lote o predio acorde al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030:



Plano E1 de Zonificación Primaria.

El predio o lote se sitúa por ubicación en "Área Urbana, Área Urbanizable y Área no Urbanizable".

Cabe hacer mención que la edificación por construir se ubica sobre el área correspondiente al Área Urbana, respetando el Área No Urbanizable.



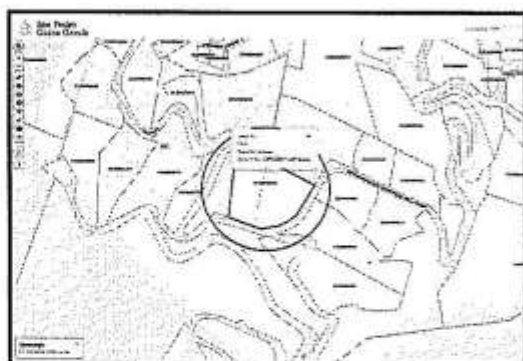
Plano E2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo.

Se sitúa por ubicación en una zona con uso del suelo Habitacional, clasificada como "Habitacional Unifamiliar I".

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

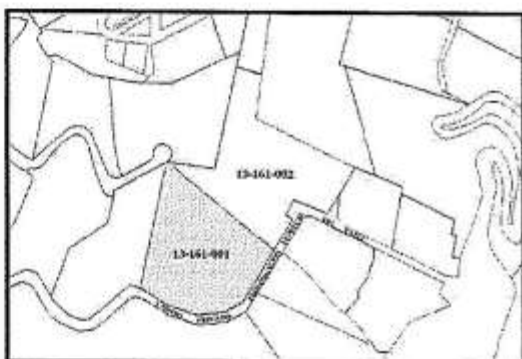
DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.



Plano E3 Densidades Habitacionales y CUS Máximo.

Densidad tipo "A (Preservación Ecológica Campestre Muy Baja", que permite una superficie mínima de 6,000 metros cuadrados por lote.

D. Alineamiento vial



La Coordinación de Vialidad señala lo siguiente:

No se marca alineamiento, ya que el acceso al predio es mediante un camino privado, denominado Prolongación Pedregal del Valle, no tiene afectación.

E. Atlas de riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera etapa).



El predio NO presenta Riesgo Hidrometeorológico; sin embargo, presenta Riesgo Geológico, Alto y Medio por Escenario Geológico.

De acuerdo a los Dictámenes de la Coordinación de Ingenierías en fechas: 28 –veintiocho del mes de julio de 2022 –dos mil veintidós y 09 –nueve del mes de agosto de 2022 –dos mil veintidós, bajo el oficio número CI-AJCV-111/CHU/JUL/2022 y CI-AJCV-126/CHU/AGO/2022, respectivamente, detecta que el predio en cuestión presenta RIESGO GEOLÓGICO ALTO y MEDIO por Escenario Geológico, sin embargo, NO presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico. Cabe señalar que, dentro del Dictamen de Ingenierías se señalan los estudios y las medidas de mitigación aplicables.

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

OPINIÓN DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD Y PLANEACIÓN URBANA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

Esta Secretaría solicitó la opinión de la SECRETARÍA DE MOVILIDAD Y PLANEACIÓN URBANA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, mediante oficio número: JAFG/SODU/867/2022, de fecha 16 –dieciséis de agosto del año 2022 –dos mil veintidós, lo anterior al observarse y confirmarse en los apartados que anteceden, que el inmueble se ubica en una Zona de Riesgo Alto y Medio. Contestando dicha Secretaría mediante el oficio número: 189/SSOTEP/2022, suscrito por la C. Subsecretario de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público del Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha 31 –treinta y uno de agosto del año 2022 –dos mil veintidós.

F. Zona de Montaña

El lote se localiza dentro de la Zona Habitacional de Montaña, pertenece a la denominada “Zona Pedregal del Valle”, así mismo, en el presente caso el Plano número 2, que delimita la Zona Habitacional de Montaña gráficamente mediante el denominado “Plano Llave” y ubica al predio de referencia dentro de la Zona Habitacional de Montaña, según se ilustra de la siguiente manera:



III. RESUMEN DE LO SOLICITADO

A. Acciones urbanísticas solicitadas

Lo solicitado actualmente consiste en la Licencia para Demolición Total, Regularización de Barda, Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, Construcción de Barda, Construcción de Muro de Contención y la Asignación de Número Oficial, todo en el lote o predio identificado con el expediente catastral 13-161-001.

B. Descripción de proyecto

El proyecto en cuestión consiste en:

Planta Baja	Cochera sin techar para 2 –dos cajones de estacionamiento, pórtico, recámara 2 –dos con baño completo, terraza sin techar, recibidor, sala principal, comedor, cocina, recámara principal con baño completo, terraza sin techar.
--------------------	--

IV. DOCUMENTACIÓN

A. Documentos presentados

1.- Solicitud formal y escrito libre con fecha de ingreso o recibido el 09 -nueve de marzo de 2021 -dos mil veintiuno.

2.- Plano de localización del lote identificado con el expediente catastral 13-161-001.

3.- Presenta los siguientes antecedentes urbanísticos:

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO GODU 2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

- *Instructivo de fecha 10 -diez de febrero de 2006 -dos mil seis, suscrito por el entonces Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, dictado dentro del expediente administrativo número: CUS/3701/2000, oficio número: JIBV-050-/2006, relativo a la autorización de la Licencia de Uso de Suelo para 3 -tres viviendas en 2 -dos predios ubicados frente a la calle Prolongación del Pedregal del Valle sin número del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con expedientes catastrales 13-161-001 y 10-000-301, con una superficie total de 29,086.57 metros cuadrados, resultado de dos predios; el primero de 19,276.20 metros cuadrados y el segundo de 9,810.37 metros cuadrados. Así mismo, el R. Ayuntamiento del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 02 -dos de agosto de 2000 -dos mil, acordó en forma POSITIVA, el uso de suelo antes mencionado y por medio de este oficio la entonces autoridad no tuvo inconveniente alguno en ratificar la citada licencia de uso de suelo.*
- *Instructivo de fecha 7 -siete de julio de 2000 -dos mil, suscrito por el entonces Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, dictado dentro del expediente administrativo número: CUS/3701/2000, oficio número: JLOD/JSEDUE/972/2000, relativo a la factibilidad de realización del desarrollo para tres viviendas en Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal para los predios identificados con el expediente catastral 13-161-001 y 10-000-301, estando sujeto la confirmación de la factibilidad por el entonces R. Ayuntamiento al resolverse el trámite de Cambio de Uso del Suelo de dichos inmuebles; subsiguientemente se apercebe al solicitante que deberá promover ante la dependencia correspondiente la autorización del Régimen de Propiedad en Condominio y las correspondientes Licencia de Construcción de las tres edificaciones para casa habitación, cumpliéndose para ello con todos los requisitos que constituyan los reglamentos vigentes.*
- *Instructivo de fecha 16 -dieciséis de agosto de 2000 -dos mil, suscrito por el entonces Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, dictado dentro del expediente administrativo número CUS/3701/2000, oficio número: JLODS/JSEDUE/1177/2000, relativo a la autorización del Uso del Suelo para tres viviendas en dos lotes, lo anterior fue acordado por el R. Ayuntamiento del municipio de San Pedro Garza García en Sesión celebrada el 02 -dos de agosto de 2000 -dos mil.*

4.- *Presentan 08 -ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos, en el formato oficial, suscritos por el C. Ingeniero Adolfo del Bosque Arispe, con cédula profesional número 1331646, en su carácter de perito responsable del Proyecto, perito responsable de la Construcción (Obra) y perito responsable de la Demolición Total, así como, por los C.C. Jesús Dionisio González Albuérne y Francisco Darío González Albuérne, en su calidad de copropietarios del inmueble. De igual forma, presentan los planos editables en el formato de CD, en AUTOCAD editable.*

5.- *Presentan 02 -dos planos topográficos, suscritos por el C. Ingeniero Alejandro Aguirre Contreras, con cédula profesional número 1291765, así como, por los C.C. Jesús Dionisio González Albuérne y Francisco Darío González Albuérne, en su calidad de copropietarios del predio. Así mismo, presentan escrito de fecha 19 -diecinueve de abril de 2021 -dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Julio C. Castillo Lara, con cédula profesional número 2576554, en su carácter de perito responsable del levantamiento topográfico.*

6.- *Presentan 10 -diez fotografías que muestran la situación actual del inmueble.*

7.- *Escrito de fecha 23 -veintitrés de mayo de 2022 -dos mil veintidós, suscrito por el C. Ingeniero Adolfo del Bosque Arispe, con cédula profesional número 1331646, mediante el cual ser el perito responsable del Proyecto y perito responsable de la Construcción (Obra) de la edificación a realizarse, así como, perito responsable de la Demolición Total de la construcción existente autorizada.*

8.- *Estudio de No Afectación a Edificaciones Colindantes de fecha 25 -veinticinco de mayo de 2022 -dos mil veintidós, suscrito por el C. Ingeniero Adolfo del Bosque Arispe, con cédula profesional número 1331646, relativa al inmueble y en el que describe el proceso, equipo de demolición a emplear y la ubicación final del producto de la demolición.*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU.2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 6



San Pedro Garza García

2021 — 2024

9.- Copia de la representación impresa de un CFDI V3.3, folio: 015700023358, tipo de comprobante: I Ingreso, expedida por el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 29 -veintinueve de enero de 2021 - dos mil veintiuno, relativo al pago del **Impuesto Predial** por el periodo de tiempo comprendido del primer bimestre al sexto bimestre del año 2021 -dos mil veintiuno.

10.- Copia de las siguientes **identificaciones** oficiales:

- Del C. JESÚS DIONISIO GONZÁLEZ ALBUERNE consistiendo en la Credencial para Votar, con número de clave de elector: GNALJS77062019H700, expedida por el Instituto Nacional Electoral.
- Del C. FRANCISO DARÍO GONZÁLEZ ALBUERNE consistiendo en la Credencial para Votar, con número de clave de elector: GNALFR79121919H700, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

11.- Documentos mediante los solicitantes **acredita la propiedad**:

- Escritura pública número 8,450 -ocho mil cincuenta, de fecha 02 -dos de julio de 1999 -mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública número 63 -sesenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE. Misma escritura pública que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1085, volumen: 78, libro: 23, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 24 -veinticuatro de agosto del año 1999 -mil novecientos noventa y nueve.
- Escritura pública número 12,018 -doce mil dieciocho, de fecha 06 -seis de septiembre de 2005 -dos mil cinco, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública número 63 -sesenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al CONTRATO DE DONACIÓN GRATUITA DE INMUEBLES ENTRE ASCENDIENTES Y DESCENDIENTES. Misma escritura pública que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1739, volumen: 96, libro: 70, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 08 -ocho de noviembre del año 2005 -dos mil cinco.
- Acta Fuera de Protocolo número 102,911 -ciento dos mil cuarenta novecientos once, de fecha 29 -veintinueve de noviembre de 2007 -dos mil siete, asentada en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo que se lleva en el Titular de la Notaría Pública número 63 -sesenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la que se hace manifiesta LA RATIFICACIÓN DEL ESCRITO DIRIGIDO AL C. REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL PRIMER DISTRITO EN EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, en referencia a la inscripción de los planos que forman parte complementaria del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 27 -veintisiete de septiembre de 2007 -dos mil siete, dictada dentro del expediente administrativo número: SFR-15463/2007, con número de oficio: JAMM/JSEDUE/1603/2007, relativo a la autorización de la relotificación de los predios identificados con expediente catastral número: 10-000-301 y 13-161-001, para quedar el primero como Lote Resultante 1 con una superficie total de 14,547.05 metros cuadrados ubicado en la calle Prolongación Camino a Pedregal del Valle Sur sin número, el segundo quedo como Lote Resultante 2 con una superficie total de 14,539.52 metros cuadrados ubicados en calle Prolongación Camino a Pedregal del Valle Sur número 1604, tal y como se muestran en los planos que acompañan, mismos que se autorizan como parte integrante del presente acuerdo.

12.- Copia del **comprobante de domicilio** consistente en el recibo de pago oficial por el suministro de energía eléctrica expedido por "Comisión Federal de Electricidad", mediante el cual se acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones.

13.- Que en fecha 03 -tres de mayo de 2021- dos mil veintiuno, esta Secretaría de Desarrollo Urbano municipal dictó el oficio número: JAFG/SODU/375/2022, para prevenir y requerir a los C.C. JESÚS DIONISIO

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU/2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 7



San Pedro Garza García

2021 — 2024

GONZÁLEZ ALBUERNE Y FRANCISCO DARÍO GONZÁLEZ ALBUERNE, en su carácter de copropietarios, quienes tramitan la Licencia para Demolición Total, Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, Construcción de Barda, Construcción de Muro de Contención y la Asignación de Número Oficial, dentro del número de expediente administrativo número: NCCON-32468/2021, a fin de que presentaran a esta Autoridad, la documentación faltante. La resolución antes referida fue notificada en fecha 07 -siete de mayo de 2021 -dos mil veintiuno, entendiéndose la misma, con una persona que dijo llamarse: Anselmo Gallardo Hernández, quien se ostentó como empleado de las personas que se buscan, cumpliendo con lo solicitado mediante escrito de fecha 13 -trece de julio de 2021 -dos mil veintiuno y en el cual anexo la siguiente información:

- *Solicitud formal.*
- *Escrito libre.*
- *Plano de ubicación del lote.*
- *Copia simple de título de propiedad.*
- *Identificación oficial.*
- *Copia de comprobante de pago del predial.*
- *Carta poder simple.*
- *Fotografías del predio.*
- *Comprobante de domicilio.*
- *Carta responsiva del responsable del proyecto.*
- *Cédula profesional del perito responsable del proyecto.*
- *Carta responsiva del responsable del diseño e ingeniería estructural.*
- *Memoria de cálculo estructural.*
- *Cédula profesional del responsable del diseño e ingeniería estructural.*
- *CD editable con planos en formato AutoCAD.*
- *Estudio geológico*
- *Identificaciones de propietarios.*

B. Estudios requeridos

1.- Memoria de Cálculo Estructural y Planos Estructurales del diseño de una cubierta metálica para casa habitación unifamiliar, de fecha 11 -once de junio de 2021 -dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Civil Víctor Manuel Molina López, con cédula profesional número 2710983.

2.- Memoria de Cálculo Estructural y Planos Estructurales, de fecha 27 -veintisiete de mayo de 2022 -dos mil veintidós, realizado por el C. Ingeniero Civil Víctor Manuel Molina López, con cédula profesional número 2710983, así como, el escrito de fecha 27 -veintisiete de mayo de 2022 -dos mil veintidós, mediante el cual informa ser el perito responsable de dicho estudio.

3.- Estudio de Mecánica de Suelos, fechado en el mes de mayo de 2022 -dos mil veintidós, realizado por el C. Ingeniero Civil Luis Armando Jiménez Rodríguez, con cédula profesional número 1825655, así como, el escrito de fecha 26 -veintiséis de mayo de 2022 -dos mil veintidós, mediante el cual informa ser el perito responsable de dicho estudio.

4.- Estudio Geológico y Complemento para el estudio Geológico, de fecha 27 -veintisiete de abril de 2021 -dos mil veintiuno y 20 -veinte de julio de 2022 -dos mil veintidós, respectivamente, ambos realizado por el C. Ingeniero Geólogo Ernesto Treviño Marfil, con cédula profesional número 7998517, así como, los escritos de fecha 27 -veintisiete de abril de 2021 -dos mil veintiuno y 20 -veinte de junio de 2022 -dos mil veintidós, respectivamente, y en ambos informa ser el perito responsable de dichos estudios.

5.- Estudio Hidrológico Superficial y Complemento para el estudio Hidrológico Superficial, de fecha 27 -veintisiete de abril de 2021 -dos mil veintiuno y 04 -cuatro de agosto de 2022 -dos mil veintidós, respectivamente, realizado por el C. Ingeniero Civil Ernesto Treviño Marfil, con cédula profesional número

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/SS6-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 8



San Pedro Garza García

2021 — 2024

7998517, así como, los escritos de fecha 27 –veintisiete abril de 2021 –dos mil veintiuno y sin fechar, respectivamente, y en ambos informa ser el perito responsable de dicho estudio. En atención a los referidos estudios presentados a través de la Coordinación de Ingenierías de acuerdo con el oficio CI-AJCV-111/CHU/JUL-2022 de fecha 28 –veintiocho de julio de 2022 –dos mil veintidós se consideró INCOMPLETO, sin embargo, una vez complementando la información, fue sujeta a la revisión, análisis y estudio, por lo que el dictamen de ingenierías se consideró COMPLETO dentro del oficio CI-AJCV-126/CHU/AGO-2022, de fecha 09 –nueve de agosto de 2022 –dos mil veintidós, concluyendo de la siguiente manera:

“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 SI está identificado con Riesgo Geológico; **ALTO y MEDIO por Escenario Geológico**. Por lo tanto, se revisó que, en los estudios Geológico y Mecánica de Suelos, se consideran tales riesgos, así como se hace mención de las Recomendaciones necesarias para su mitigación.

***RECOMENDACIONES GEOLÓGICAS (por el Perito responsable):**

- Se recomienda que las cimentaciones sean hinchadas en el sustrato rocoso sano, para mitigar el proceso de “captación” del suelo pendiente abajo.
- Se recomienda realizar las excavaciones de las obras en temporadas seca, para minimizar el riesgo de deslizamiento de bloques a lo largo de las capas de estratificación; esto en caso de alcanzar el macizo rocoso son las excavaciones.

***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.

V. INSPECCIÓN FÍSICA

“Observaciones: No presentaron planos al ingresar, favor de solicitar nuevamente la inspección cuando sean proporcionados los planos.

Fecha Inspección: 23 –veintitrés de marzo de 2021 –dos mil veintiuno”.



06 de septiembre de 2022



06 de septiembre de 2022

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NUMERO GODU 2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Observaciones: Actualmente se observa una construcción en etapa 5 (losa por cada nivel). Se observa una construcción de un nivel con 237.66 metros cuadrados aproximadamente, con terraza. Las áreas marcadas en plano anexo, por demoler (Terrazas) no se encuentran demolidas aún. El acceso al inmueble es privado y se tomó medidas de las dos vialidades interior y exterior. Número en acceso principal a predio # 1605. El uso actual es obra en construcción. El arroyo de calle por Prolongación Pedregal del Valle es de 7.60 ml, sin banquetta hay jardinera de 3.00 ml, del otro lado hay una cuneta de 0.60 ml, ver croquis. El arroyo de calle Interior sin nombre es de 8.00 ml, sin banquetta del lado del predio y del otro lado 0.60 ml, ver croquis. Se ingresó al sistema inspección física y 16 fotografías.

Fecha Inspección: 06 –seis de septiembre de 2022 –dos mil veintidós.

VI. RESUMEN DE SANCIONES

Atendiendo lo reportado y citado del apartado V. INSPECCIÓN FÍSICA, del presente dictamen, así como la revisión, estudio y análisis del proyecto presentado para su autorización, se advierte que se realizaron los trabajos de construcción sin antes haber obtenido las correspondientes licencias, en las cuales se reportó que las áreas por construir para las cuales solicita la Licencia en el presente trámite, se encuentran actualmente en etapa 5 (losa por cada nivel) y atendiendo así mismo lo dispuesto por el artículo 459 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se notifica a los C. C. JESÚS DIONISIO GONZÁLEZ ALBUERNE Y FRANCISCO DARÍO GONZÁLEZ ALBUERNE, en su carácter de copropietarios, que se harán acreedores a la imposición de las siguientes sanciones establecidas por el artículo 467, TABLA 467.I del citado ordenamiento legal:

- 1.- SANCIÓN POR FALTA DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE 172.05 METROS CUADRADOS POR CONSTRUIR: 599 CUOTAS.*
- 2.- SANCIÓN POR ETAPA DE AVANCE (ETAPA 5 LOSA POR CADA NIVEL) DE 172.05 METROS CUADRADOS EN PLANTA BAJA: 399 CUOTAS.*
- 3.- SANCIÓN POR FALTA DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE BARDA POR REGULARIZAR DE 312.47 METROS LINEALES: 199 CUOTAS.*

En virtud de lo anterior, y al momento de ser notificada la licencia autorizada en el presente trámite, los solicitantes deberán acreditar haber realizado el pago correspondiente a las sanciones impuestas, así como de los derechos municipales vigentes al momento de la autorización y entregar comprobante del pago. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 365 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León: "En los casos de solicitudes de regularización de construcción, la autoridad municipal se reserva el derecho de ejercer las facultades de vigilancia, inspección y sanción que le correspondan". En este apartado, se indica si lleva o no una regularización; de sí llevarla, se calcula el monto con el cual el infractor será sancionado en base al reglamento.

VII. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

A. Desglose de áreas de proyecto

El proyecto se conforma de las siguientes áreas o espacios:

1) Construcción Cerrada

<i>Planta Baja</i>	<i>=</i>	<i>172.05 m²</i>	<i>.....</i>	<i>Área Existente Autorizada</i>	<i>48.00 m²</i>
				<i>Área por Demoler</i>	<i>48.00 m²</i>
				<i>Área por Construir</i>	<i>172.05 m²</i>

Área Total de Construcción = 172.05 m²

2) Construcción Abierta = 898.22 m²

Barda por construir 13.81 ml con altura máxima de 3.50 metros.

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NUMERO CODU 2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Barda por regularizar 312.47 ml con altura máxima de 3.50 metros.

Muro de Contención por construir 321.52. ml con altura máxima de 3.50 metros.

B. Tabla de lineamientos de construcción

El Análisis de lineamientos de construcción para el lote o predio con superficie de 14,539.52 metros cuadrados, un frente de 54.55 metros, identificado con el expediente catastral número 13-161-001, en la Zona Pedregal del Valle es el siguiente:

Concepto	Requisitos de normatividad	Presente en proyecto	Cumple
Altura máxima	4.50 metros del punto más alto del lote. Art. 63 Tabla 63.1.	-29.05 metros	SÍ
Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	15% equivalente a 2,180.92 m ² , Art. 56 Tabla 56.1.	1.18% equivalente a 172.05 m ²	SÍ
Coefficiente de utilización del suelo (CUS)	0.3 Veces equivalente a 4,361.85 m ² , Art. 56 Tabla 56.1	0.01 Veces equivalente a 172.05 m ²	SÍ
Coefficiente de absorción y área verde (CAAV)	80% equivalente a 11,631.61 m ² , Art. 56 Tabla 56.1	92.63% equivalente a 13,469.25 m ²	SÍ
Remetimiento mínimo frontal	10.00 metros, Art. 66.	79.10 metros.	SÍ
Remetimiento mínimo lateral izquierdo	5% del frente del predio entre dos o 10.00 metros de cada lado, lo que sea mayor, Art. 66. Resultando 10.00 metros.	45.25 metros.	SÍ
Remetimiento mínimo lateral derecho	5% del frente del predio entre dos o 10.00 metros de cada lado, lo que sea mayor, Art. 66. Resultando 10.00 metros.	75.74 metros	SÍ
Remetimiento mínimo posterior	20.00 metros, Art. 66.	20.07 metros	SÍ
Altura de bardas	3.50 metros, Art. 59.	13.81 metros lineales por construir; y 312.47 metros lineales por regularizar, ambos con altura máxima de 3.50 metros.	SÍ
Altura de muros de contención	3.50 metros, Art. 60.	321.52 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.	SÍ
Cajones de estacionamiento	Artículos 104, 105 y 500 Clave 1001 Habitacional Unifamiliar I Primeros 150.00 m ² = 2 cajones Adicionales 150.00 m ² = 0 cajones. En total = 2 + 0 = 2 cajones.	2 –dos cajones	SÍ

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 11



San Pedro Garza García

2021 — 2024

VIII. ANÁLISIS DE CESIÓN MUNICIPAL

El predio objeto del presente trámite, identificado con el número de expediente catastral 13-161-001, se reconoce en una zona fuera de un fraccionamiento autorizado, por lo que se ubica dentro de la Zona denominada "Pedregal del Valle", por lo que, se obliga la **Cesión Municipal**, en el supuesto previsto por el artículo 210, fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León

Sin embargo, con base al Análisis del Área de Cesión Municipal efectuado al predio identificado con el expediente catastral número 13-161-001, con las documentales presentados y encontrados dentro de dicho expediente administrativo, se desprende lo siguiente:

Que en fecha 07 –siete de julio de 2000 –dos mil, dentro del expediente CUS-3701/2000, se les extiende la factibilidad de realización del desarrollo para 3 –tres viviendas en Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal entre los 2 –dos predios, identificados con el expediente catastral número: 13-161-001 con superficie de 19,276.20 metros cuadrados y 10-000-301 con superficie de 9,810.37 metros cuadrados, apereciéndose que deben confirmar ante el R. Ayuntamiento el Cambio de Uso de Suelo de dichos inmuebles. Además, deben solicitar ante la Secretaría la autorización del Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Construcción de las 3 –tres casas habitación; considerando el proyecto de la obligación de ceder áreas al municipio.

Además, en fecha 16 –dieciséis de agosto de 2000 –dos mil, dentro del expediente CUS-3701/2000, se les autoriza el Uso del Suelo para viviendas en el total de los 2 –dos lotes que en suma resultan 29,086.57 metros cuadrados, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos expuestos y fundamentados en la propuesta hecha por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, y se confirman las condiciones ya dadas, pues les dan el Uso de Suelo para 3 –tres viviendas en 2 –dos predios.

Por otra parte, en fecha 10 –diez de febrero de 2006 –dos mil seis, se ratifica la Licencia de Uso de Suelo para 3 –tres viviendas en 2 –dos predios, dentro del expediente administrativo CUS-3701/2000.

Posteriormente, en fecha 27 –veintisiete de septiembre de 2007 –dos mil siete, dentro del expediente administrativo número: SFR-15463/2007, se les autoriza la relotificación de los 2 –dos predios para quedar en 2 –dos lotes, el primero identificado con expediente catastral número 10-000-301 con superficie de 14,547.05 metros cuadrados y segundo con el expediente catastral número 13-161-001 con superficie de 14,539.52 metros cuadrados, también se les reconoce como USO PERMITIDO por el entonces Plan Municipal 2000-2020, el de PEC Preservación Ecológica Campestre, además se establece el cumplimiento de la obligación de la cesión municipal conforme a lo siguiente:

A. El predio identificado con el expediente catastral número 13-161-001 con superficie de 19,276.20 metros cuadrados, se le aplica el 17%, resultando un área de cesión municipal de 3,276.954 metros cuadrados, con valor por metro cuadrado de \$235.80 pesos, pagando en parcialidades según oficio: SFDI-553/2007 de fecha 22 –veintidós de agosto de 2007 –dos mil siete, solventando dicho monto en 12 –doce parcialidades, de acuerdo a las constancias siguientes:

- Primera parcialidad en el recibo 0071-00010587, folio número 788914, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 20 –veinte de agosto de 2007 –dos mil siete, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$113,408.00 pesos.
- Segunda parcialidad en el recibo 0071-00011369, folio número 792948, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 20 –veinte de septiembre de 2007 –dos mil siete, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$53,258.67 pesos.
- Tercera parcialidad en el recibo 0013-00043861, folio número 798919, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García,

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Nuevo León, en fecha 17 —diecisiete de octubre de 2007— dos mil siete, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$77,549.71 pesos.

- Cuarta parcialidad en el recibo 0013-00044980, folio número 814736, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 22 —veintidós de noviembre de 2007— dos mil siete, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$65,404.19 pesos.
- Quinta parcialidad en el recibo 0080-00000833, folio número 838457, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 11 —once de enero de 2008— dos mil ocho, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$65,404.19 pesos.
- Sexta parcialidad en el recibo 0080-000001833, folio número 872006, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 14 —catorce de febrero de 2008— dos mil ocho, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$114,595.81 pesos.
- Séptima parcialidad en el recibo 0072-000002727, folio número 881865, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 10 —diez de abril de 2008— dos mil ocho, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$118,562.77 pesos.
- Octava parcialidad en el recibo 0072-000003326, folio número 895388, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 24 —veinticuatro de abril de 2008— dos mil ocho, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$65,404.19 pesos.
- Novena parcialidad en el recibo 0072-000003966, folio número 903018, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 19 —diecinueve de mayo de 2008— dos mil ocho, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$65,404.19 pesos.
- Décima parcialidad en el recibo 0072-000006179, folio número 923698, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 22 —veintidós de julio de 2008— dos mil ocho, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$65,404.19 pesos.
- Décima primera parcialidad en el recibo 0072-000006467, folio número 923991, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 30 —treinta de julio de 2008— dos mil ocho, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$77,548.72 pesos.
- Décima segunda parcialidad en el recibo 0072-000007332, folio número 926327, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 26 —veintiséis de agosto de 2008— dos mil ocho, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$53,259.66 pesos.

- B. El predio identificado con el expediente catastral número 10-000-301 con superficie de 9,810.37 metros cuadrados, se le aplica el 17%, resultando un área de cesión municipal de 1,667.7629 metros cuadrados, con valor por metro cuadrado de \$850.00 pesos, pagando en parcialidades según oficio: SFDI-553/2007 de fecha 22 —veintidós de agosto de 2007— dos mil siete, solventando dicho monto en 12 —doce— parcialidades, de acuerdo a las constancias siguientes:

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NUMERO CODU 2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 13



San Pedro Garza García

2021 — 2024

- *Primera parcialidad en el recibo 0071-00010586, folio número 788913, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 20 –veinte de agosto de 2007 –dos mil siete, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$53,259.67 pesos.*
- *Segunda parcialidad en el recibo 0071-00011368, folio número 792947, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 20 –veinte de septiembre de 2007 –dos mil siete, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$113,408.00 pesos.*
- *Tercera parcialidad en el recibo 0013-00043862, folio número 798920, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 17 –diecisiete de octubre de 2007 –dos mil siete, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$123,717.54 pesos.*
- *Cuarta parcialidad en el recibo 0013-00044981, folio número 814737, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 22 –veintidós de noviembre de 2007 –dos mil siete, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$116,262.48 pesos.*
- *Quinta parcialidad en el recibo 0080-00000832, folio número 838456, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 11 –once de enero de 2008 –dos mil ocho, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$114,595.81 pesos.*
- *Sexta parcialidad en el recibo 0080-000001832, folio número 872005, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 14 –catorce de febrero de 2008 –dos mil ocho, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$65,404.19 pesos.*
- *Séptima parcialidad en el recibo 0072-000002728, folio número 881866, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 10 –diez de abril de 2008 –dos mil ocho, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$65,404.19 pesos.*
- *Octava parcialidad en el recibo 0072-000003325, folio número 895387, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 24 –veinticuatro de abril de 2008 –dos mil ocho, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$118,562.77 pesos.*
- *Novena parcialidad en el recibo 0072-000003968, folio número 903020, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 19 –diecinueve de mayo de 2008 –dos mil ocho, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$121,562.77 pesos.*
- *Decima parcialidad en el recibo 0072-000006180, folio número 923699, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 22 –veintidós de julio de 2008 –dos mil ocho, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$118,562.77 pesos.*
- *Decima primera parcialidad en el recibo 0072-000006468, folio número 923992, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU/2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 14



San Pedro Garza García

2021 — 2024

García, Nuevo León, en fecha 30 –treinta de julio de 2008 –dos mil ocho, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$130,951.75 pesos.

- Decima segunda parcialidad en el recibo 0072-000007333, folio número 926328, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 26 –veintiséis de agosto de 2008 –dos mil ocho, relativo a la Cesión al municipio 17 y 7% por la cantidad de \$113,408.00 pesos.

IX. DICTAMEN

Se determina en sentido **POSITIVO** la expedición de la Licencia para Demolición Total de 48.00 metros cuadrados, Regularización de Barda de 312.47 metros lineales con una altura máxima de 3.50 metros, Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar de 172.05 metros cuadrados, Construcción de Barda de 13.81 metros lineales con una altura máxima de 3.50 metros, Construcción de Muro de Contención de 321.52 metros lineales con una altura máxima de 3.50 metros y la Asignación de Número Oficial. Asimismo, obligándose y sujetándose a respetar la superficie del predio con uso de suelo habitacional unifamiliar.

ATENTAMENTE

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

RÚBRICA

JAVIER ALBERTO DE LA FUENTE GARCÍA.

EL C. DIRECTOR GENERAL DE CONTROL URBANO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

RÚBRICA

MAURICIO MAYCOTTE TORRES.

San Pedro Garza García, Nuevo León. 09 de septiembre de 2022.”

CUARTA. Ahora bien, y una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano, tuvo a bien exponer en la sesión de Comisión celebrada en fecha 21-veintiuno de septiembre de 2022-dos mil veintidós, la petición del particular, así como, de la situación actual del expediente, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, procede al estudio de lo analizado en el dictamen técnico.

Primeramente se tiene que lo solicitado consiste en la **LICENCIA PARA DEMOLICIÓN TOTAL, REGULARIZACIÓN DE BARDAS, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, CONSTRUCCIÓN DE BARDAS, CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN** así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**; lo cual la descripción del proyecto consiste en:

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 15



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Construcción Cerrada

Planta Baja	=	172.05 m ²	.....	Área Existente Autorizada	.....	48.00 m ²
				Área por Demoler	.....	48.00 m ²
				Área por Construir	.....	172.05 m ²

Área Total de Construcción = 172.05 m²

2) Construcción Abierta = 898.22 m²

Barda por construir 13.81 ml con altura máxima de 3.50 metros.

Barda por regularizar 312.47 ml con altura máxima de 3.50 metros.

Muro de Contención por construir 321.52 ml con altura máxima de 3.50 metros.

Según obra en el dictamen técnico en su apartado IV. DOCUMENTACIÓN, el solicitante a fin de obtener la licencia solicitada presentó los documentos solicitados por la Secretaría en base al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio, vigente al momento de la solicitud, antecedentes urbanísticos así como los estudios requeridos para el lote objeto del presente.

Referente a la zonificación y densidad, se tiene que el predio en referencia identificado con el expediente catastral número 13-161-001, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, su **Plano E1** de Zonificación Primaria, y de conformidad con el artículo 14 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, se sitúa en "**Área Urbana**"; así mismo su **Plano E2** de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, ubica al predio en una Zona con uso del suelo Habitacional clasificada como "**Habitacional Unifamiliar I**".

Así mismo, 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 "A" (Preservación Ecológica Campestre Muy Baja)**, que permite una **superficie mínima de 6,000 metros cuadrados por lote**.

Ahora bien, se observa que la entonces Secretaria de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, hoy Secretaria de Desarrollo Urbano, realizó mediante su personal adscrito dos inspecciones físicas, la primera en fecha 23-veintitres de marzo de 2021-dos mil veintiuno, señalando lo siguiente:

"Observaciones: No presentaron planos al ingresar, favor de solicitar nuevamente la inspección cuando sean proporcionados los planos."

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU/2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 16



San Pedro Garza García

2021 — 2024

En la segunda inspección en fecha 06-seis de septiembre de 2022-dos mil veintidós, señalaron lo siguiente:

“Observaciones: Actualmente se observa una construcción en etapa 5 (losa por cada nivel). Se observa una construcción de un nivel con 237.66 metros cuadrados aproximadamente, con terraza. Las áreas marcadas en plano anexo, por demoler (Terrazas) no se encuentran demolidas aún. El acceso al inmueble es privado y se tomó medidas de las dos vialidades interior y exterior. Número en acceso principal a predio # 1605. El uso actual es obra en construcción. El arroyo de calle por Prolongación Pedregal del Valle es de 7.60 ml, sin banquetta hay jardínera de 3.00 ml, del otro lado hay una cuneta de 0.60 ml, ver croquis. El arroyo de calle Interior sin nombre es de 8.00 ml, sin banquetta del lado del predio y del otro lado 0.60 ml, ver croquis. Se ingresó al sistema inspección física y 16 fotografías.”

En cuanto al análisis de cesión de área municipal, según el estudio que se observa en el dictamen técnico de la Secretaría, se tiene que dicho inmueble, se reconoce en una zona fuera de un fraccionamiento autorizado, por lo que se ubica dentro de la Zona denominada "Pedregal del Valle", por lo que, se obliga la **Cesión Municipal**, en el supuesto previsto por el artículo 210, fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Sin embargo, con base al Análisis del Área de Cesión Municipal efectuado al predio identificado con el expediente catastral número 13-161-001, con las documentales presentados y encontrados dentro de dicho expediente administrativo, se desprende lo siguiente:

Que en fecha 07 –siete de julio de 2000 –dos mil, dentro del expediente CUS-3701/2000, se les extiende la factibilidad de realización del desarrollo para 3 -tres viviendas en Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal entre los 2 -dos predios, identificados con el expediente catastral número: 13-161-001 con superficie de 19,276.20 metros cuadrados y 10-000-301 con superficie de 9,810.37 metros cuadrados, apercibiéndose que deben confirmar ante el R. Ayuntamiento el Cambio de Uso de Suelo de dichos inmuebles.

Además, deben solicitar ante la Secretaría la autorización del Régimen de Propiedad en Condominio y la Licencia de Construcción de las 3 –tres casas habitación; considerando el proyecto de la obligación de ceder áreas al municipio.

Además, en fecha 16 –dieciséis de agosto de 2000 –dos mil, dentro del expediente CUS-3701/2000, se les autoriza el Uso del Suelo para viviendas en el total de los 2-dos lotes que en suma resultan 29,086.57 metros cuadrados, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos expuestos y fundamentados en la propuesta hecha por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, y se confirman las condiciones ya dadas, pues les dan el Uso de Suelo para 3 –tres viviendas en 2 -dos predios.

Por otra parte, en fecha 10 -diez de febrero de 2006 –dos mil seis, se ratifica la Licencia de Uso de Suelo para 3 -tres viviendas en 2 -dos predios, dentro del expediente administrativo CUS-3701/2000.

Posteriormente, en fecha 27 -veintisiete de septiembre de 2007 –dos mil siete, dentro del expediente administrativo número: SFR-15463/2007, se les autoriza la relotificación de los 2 -dos predios para quedar en 2 -dos lotes, el primero identificado con expediente catastral número 10-000-301 con superficie de 14,547.05 metros cuadrados y segundo con el expediente catastral número 13-161-001 con superficie de 14,539.52 metros cuadrados,

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU/2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 17



San Pedro Garza García

2021 — 2024

también se les reconoce como USO PERMITIDO por el entonces Plan Municipal 2000-2020, el de PEC Preservación Ecológica Campestre, **además se establece el cumplimiento de la obligación de la cesión municipal conforme a lo siguiente:**

- A. El predio identificado con el expediente catastral número 13-161-001 con superficie de 19,276.20 metros cuadrados, se le aplica el 17%, resultando un área de cesión municipal de 3,276.954 metros cuadrados, con valor por metro cuadrado de \$235.80 pesos, pagando en parcialidades según oficio: SFDI-553/2007 de fecha 22 –veintidós de agosto de 2007 –dos mil siete, solventando dicho monto en 12 –doce parcialidades.
- B. El predio identificado con el expediente catastral número 10-000-301 con superficie de 9,810.37 metros cuadrados, se le aplica el 17%, resultando un área de cesión municipal de 1,667.7629 metros cuadrados, con valor por metro cuadrado de \$850.00 pesos, pagando en parcialidades según oficio: SFDI-553/2007 de fecha 22 –veintidós de agosto de 2007 –dos mil siete, solventando dicho monto en 12 –doce parcialidades.

Ahora bien, una vez visto lo anterior, se tiene el análisis de lineamientos de construcción para el multicitado lote, mismo que transcribe a continuación:

Concepto	Requisitos de normatividad	Presente en proyecto	Cumple
Altura máxima	4.50 metros del punto más alto del lote. Art. 63 Tabla 63.1.	-29.05 metros	Sí
Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	15% equivalente a 2,180.92 m ² , Art. 56 Tabla 56.1.	1.18% equivalente a 172.05 m ²	Sí
Coefficiente de utilización del suelo (CUS)	0.3 Veces equivalente a 4,361.85 m ² , Art. 56 Tabla 56.1	0.01 Veces equivalente a 172.05 m ²	Sí
Coefficiente de absorción y área verde (CAAV)	80% equivalente a 11,631.61 m ² , Art. 56 Tabla 56.1	92.63% equivalente a 13,469.25 m ²	Sí
Remetimiento mínimo frontal	10.00 metros, Art. 66.	79.10 metros.	Sí
Remetimiento mínimo lateral izquierdo	5% del frente del predio entre dos o 10.00 metros de cada lado, lo que sea mayor, Art. 66. Resultando 10.00 metros.	45.25 metros.	Sí
Remetimiento mínimo lateral derecho	5% del frente del predio entre dos o 10.00 metros de cada lado, lo que sea mayor, Art. 66. Resultando 10.00 metros.	75.74 metros	Sí
Remetimiento mínimo posterior	20.00 metros, Art. 66.	20.07 metros	Sí
Altura de bardas	3.50 metros, Art. 59.	13.81 metros lineales por construir; y 312.47 metros lineales por regularizar, ambos con altura máxima de 3.50 metros.	Sí

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU/2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 18



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Altura de muros de contención	3.50 metros, Art. 60.	321.52 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.	Si
Cajones de estacionamiento	Artículos 104,105 y 500 Clave 1001 Habitacional Unifamiliar I Primeros 150.00 m2 = 2 cajones Adicionales 150.00 m2 = 0 cajones. En total = 2 + 0 = 2 cajones.	2 –dos cajones	Si

QUINTA. En virtud de lo anteriormente expuesto derivado del estudio del dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, considera factible dictaminar en sentido **POSITIVO** la solicitud de expedición de los **C.C. JESÚS DIONISIO GONZÁLEZ ALBUERNE Y FRANCISCO DARÍO GONZÁLEZ ALBUERNE** de la de la **LICENCIA PARA DEMOLICIÓN TOTAL DE 48.00 METROS CUADRADOS, REGULARIZACIÓN DE BARDA DE 312.47 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 3.50 METROS, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DE 172.05 METROS CUADRADOS, CONSTRUCCIÓN DE BARDA DE 13.81 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 3.50 METROS, CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN DE 321.52 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 3.50 METROS Y LA ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, respecto del predio ubicado Prolongación Camino a Pedregal del Valle Sur sin número, entre la avenida Pedregal del Valle y Límite de la Zona, en la Zona Pedregal del Valle, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Se apercibe al particular al cumplimiento de todo lo previsto en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el cual obra inserto en el presente dictamen de la Comisión.

Por lo expuesto y fundado, de conformidad con los artículos QUINTO y SEXTO TRANSITORIOS del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León aprobado por el Republicano Ayuntamiento en Primera Sesión Ordinaria del mes de junio de 2022, celebrada el día martes 14-catorce de junio de 2022-dos mil veintidós y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 29-veintinueve de julio de 2022-dos mil veintidós y 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, tiene a bien someter a la consideración del Republicano Ayuntamiento, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se **APRUEBA** los **C.C. JESÚS DIONISIO GONZÁLEZ ALBUERNE Y FRANCISCO DARÍO GONZÁLEZ ALBUERNE** la **LICENCIA PARA DEMOLICIÓN TOTAL, REGULARIZACIÓN DE BARDA, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, CONSTRUCCIÓN DE BARDA, CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN** así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, lo anterior descrito específicamente en la consideración **QUINTA** del presente dictamen, así como lo expuesto en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano,

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

respecto del inmueble que se localiza en Prolongación Camino a Pedregal del Valle Sur sin número, entre la avenida Pedregal del Valle y Límite de la Zona, en la Zona Pedregal del Valle, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dicta conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.

TERCERO. Notifíquese el presente acuerdo al Secretario de Desarrollo Urbano a fin de que realice lo que a derecho corresponda.

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

QUINTO. 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 21 septiembre del 2022.

**ASÍ LO DICTAMINAN Y FIRMAN LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**

**C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR VALDEZ
CUARTO-REGIDOR Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN**

Vivianne Clariond Domene
**C. VIVIANNE CLARIOND DOMENE
TERCERA REGIDORA Y SECRETARIA DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN**

Brenda Tafich Lankenau
**C. BRENDA TAFICHLANKENAU
DECIMO PRIMERA REGIDORA Y VOCAL DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN**

ÚLTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva
21 septiembre 2022.

- 20



Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Gracias.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias, 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 2021-2024/556-2022/Casa Obra Nueva, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Andrés Romo Serrano A favor

C. María Del Rosario Galván García A favor

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankenau A favor

C. Beatriz Adriana Marino Martínez A favor

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, con 15 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretaria del R. Ayuntamiento, expresó: Se otorga de nuevo el uso de la palabra, al Regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, Presidente de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, quien procederá a la presentación del siguiente dictamen.

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

Al Republicano Ayuntamiento se presenta a su consideración, el dictamen número CODU 2021-2024/557-2022/Casa Obra Nueva

**DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/557-2022/Casa Obra Nueva****AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**

A los integrantes de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, en fecha 03-tres de octubre de 2022-dos mil veintidós, nos fue turnada la solicitud presentada en fecha 16-dieciséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, por el **C. JORGE CORRAL BAY**, respecto de la solicitud de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, CONSTRUCCIÓN DE BARDAMURO DE CONTENCIÓN, MURO DE CONTENCIÓN** así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, respecto del predio ubicado en la calle Esmeralda sin número, entre la calle Diamante y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento La Joya de la Corona, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 21-041-017, solicitud que fue presentada ante la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, hoy Secretaría de Desarrollo Urbano misma que integró el expediente administrativo número **NCCON 33208-2021**, en virtud de lo anterior, ponemos a consideración de ese Órgano Colegiado la aprobación del presente dictamen, bajo los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal:

ANTECEDENTES

PRIMERO. El promovente presentó solicitud ante la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano hoy Secretaría de Desarrollo Urbano, el día 16-dieciséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, relativa a la autorización de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, CONSTRUCCIÓN DE BARDAMURO DE CONTENCIÓN, MURO DE CONTENCIÓN** así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**.

SEGUNDO. La Secretaría de Desarrollo Urbano, realizó un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa, observándose que el predio objeto del presente escrito se encuentra en una **ZONA DE MONTAÑA** por lo que al ser atribución del Republicano Ayuntamiento, según el artículo 328 fracción I del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León vigente al momento de la solicitud del particular, en fecha 03-tres de octubre del año 2022-dos mil veintidós, se turnó por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el dictamen técnico formado con motivo de la solicitud de la parte promovente, a la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, y en fecha 05-cinco de octubre de 2022-dos mil veintidós, fue sometido a votación por la suscrita Comisión, para que una vez realizado lo anterior, se emita el presente dictamen para ser presentado a consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

TERCERO. El expediente administrativo **NCCON 33208-2021**, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano, mismo que emitió su opinión en sentido **POSITIVO** por unanimidad.

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/557-2022/Casa Obra Nueva
05 octubre 2022.

- 1

**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 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 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, 328 fracción I así como último párrafo, 424 y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León vigente al momento del ingreso de la solicitud del particular.

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 que nos ocupa, 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 318, 340, 328 fracción I así como último párrafo, 424 y demás aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León vigente al momento del ingreso de la solicitud del particular.

TERCERA. La Secretaría de Desarrollo Urbano, emitió un dictamen técnico referente a la solicitud en estudio, por lo que se pone a consideración de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano la presente solicitud, mismo que se inserta a continuación:

"DICTAMEN TÉCNICO"**I. DATOS GENERALES**

<i>Fecha de ingreso:</i>	<i>16 –dieciséis de noviembre de 2021 –dos mil veintiuno</i>
<i>No. de expediente administrativo:</i>	<i>NCCON-33208-2021</i>
<i>No. de expediente catastral:</i>	<i>21-041-017</i>
<i>Asunto:</i>	<i>Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, Construcción de Barda-Muro de Contención, Muro de Contención y la Asignación de Número Oficial.</i>
<i>Domicilio de ubicación del lote o predio:</i>	<i>Esmeralda sin número, entre la calle Diamante y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento La Joya de la Corona del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.</i>
<i>Superficie del predio:</i>	<i>657.12 metros cuadrados.</i>
<i>Propietario:</i>	<i>JORGE CORRAL BAY.</i>



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Domicilio para oír y recibir notificaciones: Tepatitlán número 4646, entre las calles Tequila y Junco de la Vega, en la colonia Los Altos del municipio de Monterrey, Nuevo León.

II. NORMATIVIDAD APLICABLE

A. Ley, Reglamento, y Plan de Desarrollo Urbano Vigentes

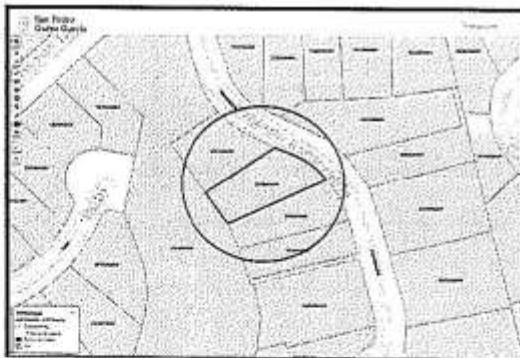
- *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.*
- *Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 13 -trece de octubre de 2014 –dos mil catorce, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado el 28 -veintiocho de noviembre de 2019 –dos mil diecinueve.*
- *Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030 y el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa).*

B. Competencia

*El lote en cuestión por ubicación pertenece al Fraccionamiento denominado “La Joya de la Corona”, mismo Fraccionamiento que se localiza dentro de la **ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA**, por lo que la presente solicitud es competencia del **R. AYUNTAMIENTO**.*

C. Plan de desarrollo municipal

A continuación, se presentan las características del lote o predio acorde al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030:



Plano E1 de Zonificación Primaria.

*El predio o lote se sitúa por ubicación en “**Área Urbana**”.*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

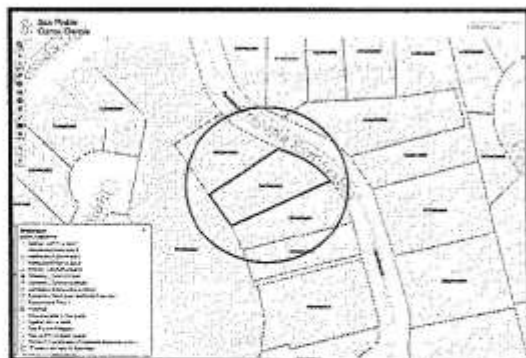
DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/557-2022/Casa Obra Nueva
05 octubre 2022.

- 3



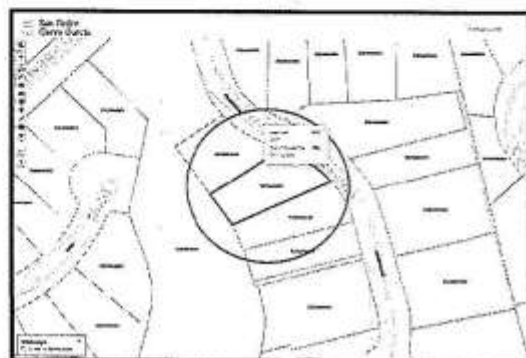
San Pedro Garza García

2021 — 2024



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

Se sitúa por ubicación en una zona con uso del suelo Habitacional, clasificada como "Habitacional Unifamiliar I".



Plano E3 Densidades Habitacionales y CUS Máximo.

Densidad tipo "H12", que permite una superficie mínima de 600 metros cuadrados por lote.

D. Alineamiento vial



La Coordinación de Vialidad señala lo siguiente:

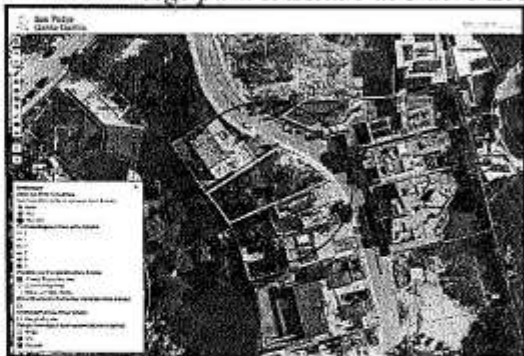
El alineamiento vial para la calle Esmeralda es de 12.00 metros con arroyo vial de 8.00 metros y banquetas de 2.00 metros de ancho a ambos lados, además el predio debe de respetar el derecho de paso de 2.00 metros de ancho en su colindancia sur y en su colindancia Oeste con área municipal. No tiene afectación. Según oficio número GARP/FDU/072/2003, dentro del expediente administrativo PE- 8429/2003 para la Autorización del Proyecto Ejecutivo de "La Joya de la Corona" de fecha 1 de julio de 2003. por la Secretaría de Obras públicas y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO COBU 2021-2024/557-2022/Casa Obra Nueva
05 octubre 2022.



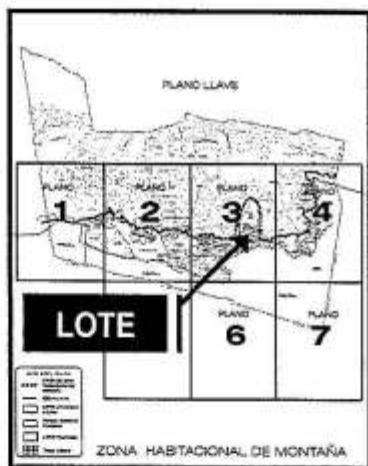
E. Atlas de riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera etapa)



El lote o predio NO presenta Riesgo Hidrometeorológico, NI Riesgo Geológico.

F. Zona de Montaña

El lote se localiza dentro de la Zona Habitacional de Montaña, pertenece al Fraccionamiento denominado "Joya de la Corona", así mismo, en el presente caso el Plano número 3, que delimita la Zona Habitacional de Montaña gráficamente mediante el denominado "Plano Llave" y ubica al predio de referencia dentro de la Zona Habitacional de Montaña, según se ilustra de la siguiente manera:



III. RESUMEN DE LO SOLICITADO

A. Acciones urbanísticas solicitadas

Lo solicitado actualmente consiste en la Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, Construcción de Barda-Muro de Contención, Muro de Contención y la Asignación de Número Oficial., todo en el lote o predio identificado con el expediente catastral 21-041-017.

B. Descripción de proyecto

El proyecto en cuestión consiste en:

Planta	Escalera exterior con comunicación ascendente a Planta Segundo Nivel para acceso peatonal a la edificación principal, cochera sin techar para 2 –dos cajones de estacionamiento, cochera techada para 3 –tres cajones de estacionamiento, cuarto de herramientas, elevador con comunicación ascendente a Planta Segundo Nivel, escalera
Primer Nivel	

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/557-2022/Casa Obra Nueva
08 octubre 2022.



	<i>principal con comunicación ascendente a Planta Segundo Nivel, cuarto de triques, baño para visitas, lavandería, cuarto de servicio con baño completo, cuarto de juegos, terraza semi-techada con baño completo, escalera exterior semi-techada con comunicación descendente a la alberca.</i>
Planta Segundo Nivel	<i>Escalera exterior con comunicación descendente a Planta Primer Nivel para acceso peatonal a la edificación principal, pórtico, recibidor, antecomedor, cocina, alacena, pantry, cuarto para site, elevador con comunicación descendente a Planta Primer Nivel y comunicación ascendente a Planta Tercer Nivel, escalera principal con comunicación descendente a Planta Primer Nivel y comunicación ascendente a Planta Tercer Nivel, recámara 3 –tres con closet y baño completo, sala principal, comedor, terraza sin techar.</i>
Planta Tercer Nivel	<i>Elevador con comunicación descendente a Planta Segundo Nivel, escalera principal con comunicación descendente a Planta Segundo Nivel, cuarto para site, recámara principal con baño completo-vestidor, recámara 2 –dos con baño completo-vestidor y balcón techado, estancia familiar con terraza sin techar, cuarto para blancos.</i>

IV. DOCUMENTACIÓN**A. Documentos presentados**

- 1.- **Solicitud formal y escrito libre con fecha de ingreso o recibido el 16 –dieciséis de noviembre de 2021 –dos mil veintiuno.**
- 2.- **Plano de localización del lote identificado con el expediente catastral 21-041-017.**
- 3.- **Presentan 08 –ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos, en el formato oficial, suscritos por el C. Arquitecto Jesús Bernal Ponce, con cédula profesional número 2346127, en su carácter de perito responsable del Proyecto y perito responsable de la Construcción (Obra), así como, por el C. Gerardo Antonio García Garza, en su calidad de representante legal del C. Jorge Corral Bay, en su carácter de propietario del inmueble, de igual forma, presentan los planos editables en el formato de CD, en AUTOCAD editable.**
- 4.- **Presentan 02 –dos planos topográficos, suscritos por el C. Ingeniero Civil Jorge Eugenio Garza González, con cédula profesional número 2169276, así como, por el C. Gerardo Antonio García Garza, en su calidad de representante legal del C. Jorge Corral Bay, en su carácter de propietario del lote. Así mismo, presentan escrito de fecha 30 –treinta de septiembre de 2021 –dos mil veintiuno, suscrito por el C. Ingeniero Civil Jorge Eugenio Garza González, con cédula profesional número 2169276, en su carácter de perito responsable del levantamiento topográfico.**
- 5.- **Presentan 04 –cuatro fotografías que muestran la situación actual del inmueble.**
- 6.- **Escrito de fecha 08 –ocho de noviembre de 2021 –dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Jesús Bernal Ponce, con cédula profesional número 2346127, mediante el cual informa ser el perito responsable del Proyecto y perito responsable de la Construcción (Obra) de la edificación a realizarse.**
- 7.- **Documento de Revisión y Visto Bueno de Propuesta Pluvial con el número de folio 328, de fecha 18 –dieciocho de agosto de 2021 –dos mil veintiuno, expedido por la Coordinación de Drenaje Pluvial Municipal adscrita a la Dirección de Proyectos y Construcción de la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública; suscrito por el Secretario de Infraestructura y Obra Pública, así mismo, por el Director de Proyectos y Construcción, como también, 02 –dos planos con fecha de recibido 18 –dieciocho de agosto de 2021 –dos mil veintiuno, los cuales forman parte complementaria de dicho documento. Anexando el comprobante de pago con folio 008200151325 de fecha 20 –veinte de agosto de 2021 –dos mil veintiuno.**
- 8.- **Estado de Cuenta de fecha de consulta el 31 –treinta y uno de enero de 2021 –dos mil veintiuno, extraído del portal oficial de internet del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relacionado a la Consulta de Impuesto Predial con información de la Dirección de Ingresos adscrita a**

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/557-2022/Casa Obra Nueva
05 octubre 2022.

- 6



San Pedro Garza García

2021 — 2024

la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativo al comprobante de pago del **Impuesto Predial**, por el periodo de tiempo comprendido del primer bimestre al sexto bimestre del año 2021 –dos mil veintiuno.

9.- Copia de las siguientes **identificaciones oficiales**:

- Del C. JORGE CORRAL BAY, consistiendo en pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos número: G29925685, expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos.
- Del C. GERARDO ANTONIO GARCÍA GARZA consistiendo en la Credencial para Votar, con número de clave de elector: GRGRGR74013119H100, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

10.- Documento mediante el solicitante **acredita la propiedad**:

- Escritura pública número 37,155 –treinta y siete mil ciento cincuenta y cinco, de fecha 19 –diecinueve de julio de 2018 –dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública número 26 –veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al CONTRATO DE DONACIÓN A TÍTULO GRATUITO DE INMUEBLE. Misma escritura pública que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1932, volumen: 134, libro: 78, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 08 –ocho de octubre del año 2018 –dos mil dieciocho.

11.- La personalidad jurídica con la que comparece el C. Gerardo Antonio García Garza, en su calidad de Apoderado General para Actos de Administración del C. Jorge Corral Bay, en su calidad de propietario del inmueble, lo acredita mediante Acta Fuera de Protocolo número 026/130,777/21, de fecha 11 –once de noviembre de 2021 –dos mil veintiuno, inscrita en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo que lleva el Titular de la Notaría Pública número 26 –veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León.

12.- Copia del **comprobante de domicilio** consistente en el recibo de pago oficial por el suministro de servicios de telecomunicaciones expedido por “Teléfonos de México S. A. B de C. V.”, mediante el cual se acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones.

B. Estudios requeridos

1.- **Memoria de Cálculo Estructural y Planos Estructurales**, de fecha 04 –cuatro de octubre de 2021 –dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Civil Raúl Salinas Jiménez, con cédula profesional número 69635, así como, el escrito de fecha 04 –cuatro de octubre de 2021 –dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el perito responsable de dicho estudio.

2.- **Memoria de Cálculo Estructural y Planos Estructurales**, fechado en el mes de marzo de 2022 –dos mil veintidós, realizado por el C. Ingeniero Civil Rafael Lunas Gutiérrez, con cédula profesional número 3760432, así como, el escrito de fecha 07 –siete de marzo de 2022 –dos mil veintidós, mediante el cual informa ser el perito responsable de dicho estudio.

3.- **Estudio de Mecánica de Suelos**, realizado por el C. Ingeniero Civil Gerardo Elpidio Mata Solís, con cédula profesional número 378586, así como, el escrito de fecha 2 –dos de agosto de 2021 –dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el perito responsable de dicho estudio.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU/2021-2024/557-2022/Casa Obra Nueva
05 octubre 2022.

- 7



San Pedro Garza García

2021 — 2024

4.- Estudio **Geológico**, de fecha 26 -veintiséis de julio de 2021 -dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Civil Benito Muñoz Hernández, con cédula profesional número 191136, así como, el escrito fechado a los 26 -veintiséis de julio de 2021 -dos mil veintiuno, en la cual informa ser el perito responsable de dicho estudio.

5.- Estudio **Hidrológico - Riesgos**, de fecha 01 -primero de agosto de 2021 -dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Civil Álvaro Lorenza Vita Garza, con cédula profesional número 1942570, así como, el escrito de fecha 01 -primero de agosto de 2021 -dos mil veintiuno, en el que informa ser el perito responsable de dicho estudio.

En atención a los referidos estudios presentados a través de la Coordinación de Ingenierías de acuerdo con el oficio CI-AJCV-015/CHU/ENE-2022 de fecha 14 -catorce de enero de 2022 -dos mil veintidós se consideró **INCOMPLETO**, sin embargo, una vez complementando la información se consideró **COMPLETO** dentro del oficio CI-AJCV-051/CHU/MAR-2022, de fecha 17 -diecisiete de marzo de 2022 -dos mil veintidós.

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

(Se recomienda solicitar un Levantamiento Topográfico y revisarlo contra la Topografía reportada en el Proyecto Arquitectónico en formato de Plano Oficial)

***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.**

***RECOMENDACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN:**

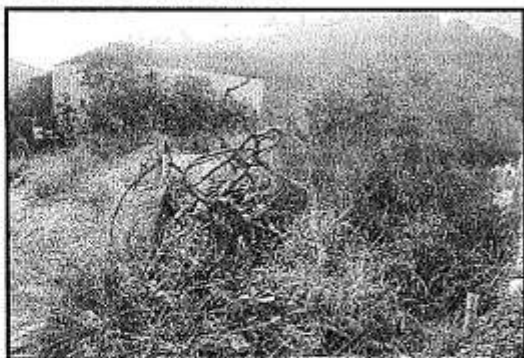
- **Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia en todo el proceso de formación y Estabilización de Taludes para garantizar su estabilidad y contención; con el fin de reducir los riesgos de derrumbes ó deslaves que puedan ocasionar pérdidas materiales y humanas.**
-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

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU/2021-2024/557-2022/Casa Obra Nueva
05 octubre 2022.

- 8

**V. INSPECCIÓN FÍSICA***19 de noviembre de 2021**19 de noviembre de 2021*

Observaciones: Terreno Baldío. El número oficial es 302, se realizó levantamiento de números oficiales, ver croquis. Se ubicó un arbolote frente al predio. El uso actual es terreno baldío. Colindancias pegadas al límite de propiedad a la derecha e izquierda con casa habitación a la derecha e izquierda con casas habitación. Terreno baldío. Sin empezar. El arroyo de calle por Esmeralda es de 8.00 metros, ancho de banqueta del lado del predio es de 1.60 metros y del otro lado es de 1.70 metros, ver croquis. Se ingresa al sistema inspección física y 5 fotografías.

Fecha Inspección: 19 -diecinueve de noviembre de 2021 -dos mil veintiuno.

*02 de septiembre de 2022**02 de septiembre de 2022*

Actualización de fotos de fecha 02 de septiembre de 2022

VI. RESUMEN DE SANCIONES

No aplica.

VII. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

A. Desglose de áreas de proyecto

El proyecto se conforma de las siguientes áreas o espacios:

1) Construcción Cerrada

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU/2021-2024/557-2022/Casa Obra Nueva
05 octubre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

<i>Planta Primer Nivel</i>	= 199.55 m ²	.....	Área por Construir	199.55 m ²
<i>Planta Segundo Nivel</i>	= 189.63 m ²	.....	Área por Construir	189.63 m ²
<i>Planta Tercer Nivel</i>	= 169.29 m ²	.....	Área por Construir	169.29 m ²
<i>Suma de Áreas</i>	= 558.47 m ²	.....	Área por Construir	558.47 m ²
Área Total de Construcción	= 558.47 m²			
2) Construcción Abierta	= 199.91 m²			

Barda/Muro de Contención por construir 118.35 ml
con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.

Muro de Contención por construir 24.77 ml
con altura máxima de 3.50 metros.

B. Tabla de lineamientos de construcción

El Análisis de lineamientos de construcción para el lote o predio con superficie de 657.12 m², un frente de 22.35 metros, identificado con el expediente catastral número 21-041-017, en el fraccionamiento La Joya de la Corona es el siguiente:

Concepto	Requisitos de normatividad	Presente en proyecto	Cumple
Altura máxima	15.00 metros, Art. 63, Tabla 63.1	13.00 metros	SÍ
Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	35% equivalente a 229.99 m ² , Art. 56, Tabla 56.1	30.75% equivalente a 202.12 m ²	SÍ
Coefficiente de utilización del suelo (CUS)	0.85 Veces equivalente a 558.55 m ² , Art. 56, Tabla 56.1	0.84 Veces equivalente a 558.47 m ²	SÍ
Coefficiente de absorción y área verde (CAAV)	35% equivalente a 229.99 m ² , Art. 56, Tabla 56.1	38.81% equivalente a 255.09 m ²	SÍ
Remetimiento mínimo frontal	3.00 metros, Art. 66	3.00 metros	SÍ
Remetimiento mínimo lateral izquierdo	2.00 metros, Art. 66	2.00 metros	SÍ
Remetimiento mínimo lateral derecho	2.00 metros, Art. 66	2.00 metros	SÍ
Remetimiento mínimo posterior	5.00 metros, Art. 66	16.60 metros	SÍ

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/557-2022/Casa Obra Nueva
05 octubre 2022.

- 10



Altura de muros de contención	3.50 metros, Art. 60	24.77 metros lineales con una altura máxima de 3.50 metros	SÍ
Altura de muros de contención/barda	3.50 metros, Art. 59 y 60	118.35 metros lineales con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros.	SÍ
Cajones de estacionamiento	Artículos 104,105 y 500 Clave 1001 Habitacional Unifamiliar I Primeros 150.00 m ² = 2 cajones Adicionales 150.00 m ² = 1 cajones. En total = 2 + 2 = 4 cajones.	5 –cinco cajones	SÍ

VIII. ANÁLISIS DE CESIÓN MUNICIPAL

Dicho inmueble es parte del fraccionamiento "La Joya de la Corona", el cual fue aprobado por la entonces Dirección de Administración y Control Urbano de la entonces Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 1ero –primero de julio de 2003 –dos mil tres, bajo el oficio número GARP/FDU/072/2003, expedida dentro del expediente administrativo número PE-8429-2003, por lo que **NO SE ACTUALIZA** la hipótesis previsto por el artículo 210, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

IX. DICTAMEN

Se determina en sentido **POSITIVO** la expedición de la Licencia de Construcción para casa habitación unifamiliar de 558.47 metros cuadrados, Licencia de Construcción para Barda/Muro de Contención de 118.35 metros lineales con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros, Licencia de Construcción de Muro de Contención de 24.77 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros y la Asignación de Número Oficial.

ATENTAMENTE

**EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**

Rúbrica

JAVIER ALBERTO DE LA FUENTE GARCÍA.

**EL C. DIRECTOR GENERAL DE CONTROL URBANO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**

Rúbrica

MAURICIO MAYCOTTE TORRES."

CUARTA. Ahora bien, y una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano, tuvo a bien exponer en la sesión de Comisión celebrada en fecha 05-cinco de octubre de 2022-dos mil veintidós, la petición del particular, así como, de la situación actual del expediente, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, procede al estudio de lo analizado en el dictamen técnico.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/557-2022/Casa Obra Nueva
05 octubre 2022.



Primeramente se tiene que lo solicitado consiste en la solicitud de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, CONSTRUCCIÓN DE BARRA-MURO DE CONTENCIÓN, MURO DE CONTENCIÓN** así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**; lo cual la descripción del proyecto consiste en:

Planta Primer Nivel	Escalera exterior con comunicación ascendente a Planta Segundo Nivel para acceso peatonal a la edificación principal, cochera sin techar para 2 –dos cajones de estacionamiento, cochera techada para 3 –tres cajones de estacionamiento, cuarto de herramientas, elevador con comunicación ascendente a Planta Segundo Nivel, escalera principal con comunicación ascendente a Planta Segundo Nivel, cuarto de triques, baño para visitas, lavandería, cuarto de servicio con baño completo, cuarto de juegos, terraza semi-techada con baño completo, escalera exterior semi-techada con comunicación descendente a la alberca.
Planta Segundo Nivel	Escalera exterior con comunicación descendente a Planta Primer Nivel para acceso peatonal a la edificación principal, pórtico, recibidor, antecomedor, cocina, alacena, pantry, cuarto para site, elevador con comunicación descendente a Planta Primer Nivel y comunicación ascendente a Planta Tercer Nivel, escalera principal con comunicación descendente a Planta Primer Nivel y comunicación ascendente a Planta Tercer Nivel, recámara 3 –tres con closet y baño completo, sala principal, comedor, terraza sin techar.
Planta Tercer Nivel	Elevador con comunicación descendente a Planta Segundo Nivel, escalera principal con comunicación descendente a Planta Segundo Nivel, cuarto para site, recámara principal con baño completo-vestidor, recámara 2 –dos con baño completo-vestidor y balcón techado, estancia familiar con terraza sin techar, cuarto para blancos.

Según obra en el dictamen técnico en su apartado IV. DOCUMENTACIÓN, el solicitante a fin de obtener la licencia solicitada presentó los documentos solicitados por la Secretaría en base al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio, vigente al momento de la solicitud, antecedentes urbanísticos así como los estudios requeridos para el lote objeto del presente.

Referente a la zonificación y densidad, se tiene que el predio en referencia identificado con el expediente catastral número 21-041-017, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, su **Plano E1** de Zonificación Primaria; así mismo su **Plano E2** de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, ubica al predio en una Zona con uso del suelo Habitacional clasificada como **'Habitacional Multifamiliar I'**.

Así mismo, 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 cuenta con una densidad tipo H12, que permite una superficie mínima de 600 metros cuadrados por lote.

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/557-2022/Casa Obra Nueva
05 octubre 2022.



Ahora bien, se observa que la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, hoy Secretaría de Desarrollo Urbano, realizó mediante su personal adscrito inspección física en fecha 19-diecinueve de noviembre de 2021, señalando lo siguiente:

"Observaciones: Terreno Baldío. El número oficial es 302, se realizó levantamiento de números oficiales, ver croquis. Se ubicó un arbotante frente al predio. El uso actual es terreno baldío. Colindancias pegadas al límite de propiedad a la derecha e izquierda con casa habitación a la derecha e izquierda con casas habitación. Terreno baldío. Sin empezar. El arroyo de calle por Esmeralda es de 8.00 metros, ancho de banqueta del lado del predio es de 1.60 metros y del otro lado es de 1.70 metros, ver croquis. Se ingresa al sistema inspección física y 5 fotografías"

Que dentro del presente apartado de inspección, del dictamen técnico de la Secretaría, señala una actualización de fotografías de fecha 02-dos de septiembre de 2022-dos mil veintidós.

En cuanto al análisis de cesión de área municipal, según el estudio que se observa en el dictamen técnico de la Secretaría, señala que dicho inmueble es parte del fraccionamiento "La Joya de la Corona", el cual fue aprobado por la entonces Dirección de Administración y Control Urbano de la entonces Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 1ero –primero de julio de 2003 –dos mil tres, bajo el oficio número GARP/FDU/072/2003, expedida dentro del expediente administrativo número PE-8429-2003, por lo que **NO SE ACTUALIZA** la hipótesis previsto 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, una vez visto lo anterior, se tiene el análisis de lineamientos de construcción para el multicitado lote, mismo que transcribe a continuación:

Concepto	Requisitos de normatividad	Presente en proyecto	Cumple
Altura máxima	15.00 metros, Art. 63, Tabla 63.1	13.00 metros	Sí
Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	35% equivalente a 229.99 m ² , Art. 56, Tabla 56.1	30.75% equivalente a 202.12 m ²	Sí
Coefficiente de utilización del suelo (CUS)	0.85 Veces equivalente a 558.55 m ² , Art. 56, Tabla 56.1	0.84 Veces equivalente a 558.47 m ²	Sí
Coefficiente de absorción y área verde (CAAV)	35% equivalente a 229.99 m ² , Art. 56, Tabla 56.1	38.81% equivalente a 255.09 m ²	Sí
Remetimiento mínimo frontal	3.00 metros, Art. 66	3.00 metros	Sí
Remetimiento mínimo lateral izquierdo	2.00 metros, Art. 66	2.00 metros	Sí

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/557-2022/Casa Obra Nueva
05 octubre 2022.



Remetimiento mínimo lateral derecho	2.00 metros, Art. 66	2.00 metros	Sí
Remetimiento mínimo posterior	5.00 metros, Art. 66	16.60 metros	Sí
Altura de muros de contención	3.50 metros, Art. 60	24.77 metros lineales con una altura máxima de 3.50 metros	Sí
Altura de muros de contención/barda	3.50 metros, Art. 59 y 60	118.35 metros lineales con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros.	Sí
Cajones de estacionamiento	Artículos 104, 105 y 500 Clave 1001 Habitacional Unifamiliar I Primeros 150.00 m ² = 2 cajones Adicionales 150.00 m ² = 1 cajones. En total = 2 + 2 = 4 cajones.	5 –cinco cajones	Sí

QUINTA. En virtud de lo anteriormente expuesto derivado del estudio del dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, considera factible dictaminar en sentido **POSITIVO** la solicitud de expedición al **C. JORGE CORRAL BAY** de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR** de 558.47 metros cuadrados, **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA BARDA/MURO DE CONTENCIÓN** de 118.35 metros lineales con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros, **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN** de 24.77 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros y la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, respecto del predio ubicado en la calle Esmeralda sin número, entre la calle Diamante y el Límite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento La Joya de la Corona, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Se apercibe al particular al cumplimiento de todo lo previsto en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el cual obra inserto en el presente dictamen de la Comisión.

Por lo expuesto y fundado, de conformidad con los artículos QUINTO y SEXTO TRANSITORIOS del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León aprobado por el Republicano Ayuntamiento en Primera Sesión Ordinaria del mes de junio de 2022, celebrada el día martes 14-catorce de junio de 2022-dos mil veintidós y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 29-veintinueve de julio de 2022-dos mil veintidós y en 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, tiene a bien someter a la consideración del Republicano Ayuntamiento, el siguiente:

ACUERDO

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/557-2022/Casa Obra Nueva
05 octubre 2022.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano



PRIMERO. Se APRUEBA al C. JORGE CORRAL BAY la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA BARDA/MURO DE CONTENCIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN y la ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL, lo anterior descrito específicamente en la consideración QUINTA del presente dictamen, así como lo expuesto en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano, respecto del inmueble que se localiza en la calle Esmeralda sin número, entre la calle Diamante y el Limite del Fraccionamiento, en el Fraccionamiento La Joya de la Corona, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dicta conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.

TERCERO. Notifíquese el presente acuerdo al Secretario de Desarrollo Urbano a fin de que realice lo que a derecho corresponda.


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

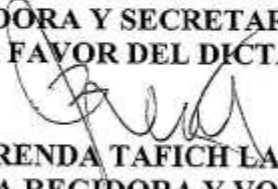
QUINTO. Súrtase los efectos legales a que haya lugar, lo anterior de conformidad con lo acordado por este Republicano Ayuntamiento.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 05 octubre del 2022.

**ASÍ LO DICTAMINAN Y FIRMAN LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**


**C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR VALDEZ
CUARTO REGIDOR Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN**


**C. VIVIANNE CLARIOND DOMENE
TERCERA REGIDORA Y SECRETARIA DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN**


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

ÚLTIMA FOJA DEL DICTÁMEN NÚMERO CODU 2021-2024/557-2022/Casa Obra Nueva



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

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias, 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 2021-2024/557-2022/Casa Obra Nueva, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Andrés Romo Serrano A favor

C. María Del Rosario Galván García A favor

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankenau A favor

C. Beatriz Adriana Marino Martínez A favor

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD a favor, con 15 votos.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretaria del R. Ayuntamiento, expresó: Se concede nuevamente el uso de la palabra, al Regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, Presidente de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, quien procederá a la presentación del siguiente dictamen.

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

Al Republicano Ayuntamiento se pone a su consideración el dictamen número CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción.

**DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción****AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
P R E S E N T E.**

A los integrantes de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, en fecha 03-tres de octubre de 2022-dos mil veintidós, nos fue turnada la solicitud presentada en fecha 12-doce de mayo de 2021-dos mil veintiuno, por el **C. HORACIO GONZÁLEZ ELIZONDO** así como por la persona moral denominada **INMOBILIARIA GARZA MARTÍNEZ S.A. DE C.V.**, respecto de la solicitud de la **MODIFICACIÓN DE PROYECTO POR LA CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADO, (EN CUANTO A LA DISMINUCIÓN DE METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN, ADEMÁS DE LA AMPLIACIÓN DE METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN, Y LA DISMINUCIÓN DE METROS LINEALES DE CONSTRUCCIÓN DEL MURO DE CONTENCIÓN/BARDA) Y POR ÚLTIMO LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN**, respecto del predio ubicado en la calle Privada Sierra Nevada número 369-5, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado Privada Sierra Nevada, entre las calles Oscar M. Pérez y Sierra Azul, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 13-221-170 solicitud que fue presentada ante la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, hoy Secretaría de Desarrollo Urbano, misma que integró el expediente administrativo número **NCA 32612-2021**, en virtud de lo anterior, ponemos a consideración de ese Órgano Colegiado la aprobación del presente dictamen, bajo los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Los promoventes presentaron solicitud ante la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano hoy Secretaría de Desarrollo Urbano, el día 12-doce de mayo de 2021-dos mil veintiuno, referente a la **MODIFICACIÓN DE PROYECTO POR LA CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADO, (EN CUANTO A LA DISMINUCIÓN DE METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN, ADEMÁS DE LA AMPLIACIÓN DE METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN, Y LA DISMINUCIÓN DE METROS LINEALES DE CONSTRUCCIÓN DEL MURO DE CONTENCIÓN/BARDA) Y POR ÚLTIMO LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN**, en la dirección descrita en el párrafo que antecede.

SEGUNDO. La Secretaría de Desarrollo Urbano, realizó un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa, observándose que el predio objeto del presente escrito se encuentra en una **ZONA DE RIESGO**, según el Atlas de Riesgo del Estado, por lo que al ser atribución del Republicano Ayuntamiento según el artículo 328 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León vigente al momento de la solicitud del particular, le corresponde a la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el presente asunto por lo que en fecha 03-tres de octubre de 2022-dos mil veintidós, se turnó por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el dictamen técnico formado con motivo de la solicitud de la parte promovente, y en fecha 05-cinco de octubre de 2022-dos mil veintidós, fue sometido a votación por la suscrita Comisión, para que una vez

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 1



realizado lo anterior, se emita el presente dictamen a efecto de ser presentado a consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

TERCERO. El expediente administrativo **NCA 32612-2021**, así como el dictamen técnico emitido por Secretaría de Desarrollo Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano, mismo que emitió su opinión en sentido **POSITIVO** por unanimidad.

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 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 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, 328 fracción III y último párrafo, 424 y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León vigente al momento del ingreso de la solicitud del particular.

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 que nos ocupa, 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 318, 340, 328 fracción III y último párrafo, 424 y demás aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León vigente al momento del ingreso de la solicitud del particular.

TERCERA. La Secretaría de Desarrollo Urbano, emitió un dictamen técnico referente a la solicitud en estudio, por lo que se puso a consideración de la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano la presente solicitud, mismo que se inserta a continuación:

"DICTAMEN TÉCNICO"

I.- DATOS GENERALES:

Fecha de ingreso:	12- doce de mayo de 2021- dos mil veintiuno
Nº de expediente	
Administrativo:	NCA-32612-2021
Nº expediente catastral:	13-221-170
Asunto:	Modificación de Proyecto por la construcción de casa habitación unifamiliar previamente autorizado, (en cuanto a la disminución de metros cuadrados de construcción, además de la ampliación de metros cuadrados de construcción, y la disminución de metros lineales de construcción del Muro de Contención/ Barda), y por último la Licencia de Construcción de Muro de Contención.
Ubicación:	Calle Privada Sierra Nevada número 369 -5, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado Privada Sierra Nevada, entre las calles Oscar M. Pérez y Sierra Azul, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
Copropietarios:	HORACIO GONZALEZ ELIZONDO e INMOBILIARIA GARZA MARTINEZ S.A. DE C.V.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Secretario del Consejo de Administración de la sociedad mercantil: C. Ramón Villarreal Garza

Superficie del predio:

731.177 metros cuadrados, de los cuales 600.004 metros cuadrados son de área privativa, mientras que 131.173 metros cuadrados son área común, (equivalente a 16.67% de indiviso), ya que el inmueble pertenece al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado Privada Sierra Nevada.

Domicilio para oír y recibir notificaciones:

Calle Boulevard Puerta del Sol número 219-B, en la colonia Colinas de San Jerónimo 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 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, 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, los peticionarios deberán sujetarse al procedimiento establecido por el artículo 424, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, y acompañar los requisitos a que se refiere el artículo 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 escrito** de fecha 12 -doce de mayo de 2021 -dos mil veintuno; 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 13-221-170. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

3.- El **interés jurídico** con el que comparece la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V." y el C. Horacio González Elizondo lo justifican mediante las siguientes documentales:

- Escritura pública número 7,649 -siete mil seiscientos cuarenta y nueve, de fecha 26 -veintiséis del mes de octubre del año 2013 -dos mil trece, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 136 -ciento treinta y seis, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Séptimo Distrito Registral en el Estado de Nuevo León con residencia en Santiago, Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE UN INMUEBLE**, celebrado entre y por, los C.C. Fernando Canales Clariond y Ángela Stelzer Tejada de Canales, ambos en su carácter de vendedores, y entre y por, el C. HORACIO GONZÁLEZ ELIZONDO y la sociedad mercantil denominada "INMOBILIARIA GARZA MARTÍNEZ, S.A. DE C.V.", representada por el señor Ramón Villarreal Garza, ambos en su carácter de compradores de una fracción de terreno que se localiza al oriente de la colonia Balcones del Valle en el Municipio de Garza García, Nuevo León, con las siguientes medidas y colindancias: Partiendo del punto número 1 -uno al punto 2 -dos con rumbo S-23°54' W, mide 81.50 metros a colindar con propiedad que se reserva el vendedor y que con esta misma fecha se escritura al señor Jorge Garza Treviño; de este punto al número 3 -tres con rumbo S-7652°5' E, mide 68.20 metros, colindando con propiedad que fue del Gral. Juan Andreu Almazán; de éste punto al número 4 -cuatro con rumbo N-23°54' E, mide 68.50 metros con propiedad que se reserva el vendedor y que con esta misma fecha se escritura al señor Ing. Agustín Valdez y Sra.; de éste punto al número 1 -uno para cerrar el perímetro con rumbo N-66°06.1' W, mide 66.70 metros por donde colinda con Prolongación calle Sierra Nevada; con una superficie de 5,000 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 29-048-043 (dicho inmueble se

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022

- 3



San Pedro Garza García

2021 — 2024

localiza después de contar 159.64 metros cuadrados, de las calles Prolongación Calle y Prolongación calle Sierra Nevada). Manifestando la parte vendedora que en el inmueble que se enajena se autorizó el Proyecto Ejecutivo para llevar a cabo el desarrollo de un proyecto inmobiliario que se encuentra amparado dentro del expediente administrativo número PE-14405/2006, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número: 162, volumen: 51, libro: 7, sección: Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 05 -cinco de julio del 2012 -dos mil doce; por lo anterior, la parte vendedora vende, definitiva e irrevocable, sin reserva ni limitación alguna, en favor de la parte compradora, quien compra y adquiere para sí en copropiedad y en partes iguales, el bien inmueble que ha quedado descrito e identificado anteriormente, libre de todo gravamen, y responsabilidad alguna, con todos sus usos, costumbres, y cuanto más que de hecho y por derecho le corresponda. Cediendo a favor de la parte compradora, todos los derechos y obligaciones amparados dentro del expediente administrativo en el que obra la autorización del Proyecto Ejecutivo con número PE-14405/2006, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número: 162, volumen: 51, libro: 7, sección: Resoluciones y Convenios Diversos, de fecha 05 -cinco de julio del 2012 -dos mil doce, subrogándose la parte compradora en todos los derechos amparados en el mismo y en consecuencia se obligan a satisfacer y cumplir con todos y cada uno de los requerimientos y obligaciones impuestas dentro de la referida autorización. Escritura pública que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 2093, volumen: 119, libro: 84, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 09-nueve de diciembre de 2013 -dos mil trece.

- Escritura pública número 7,980 -siete mil novecientos ochenta, de fecha 28 -veintiocho del mes de enero de 2014 -dos mil catorce, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 136 -ciento treinta y seis, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la que hace constar la comparecencia del señor Horacio González Elizondo y el señor Ramón Villarreal Garza en representación de la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V." en la que ocurren para llevar a cabo una **ACTA ACLARATORIA** que es parte integrante de la escritura pública número 7,649 -siete mil seiscientos cuarenta y nueve, de fecha 26 -veintiséis del mes de octubre del año 2013 -dos mil trece, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número: 2093, volumen: 119, libro: 84, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 09 -nueve de diciembre de 2013 -dos mil trece, en la cual por un error involuntario se menciona en el Apartado de ANTECEDENTES, en el número III, con el expediente catastral número 29-048-043, DEBIENDO SER LO CORRECTO 13-221-028. Misma escritura pública que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 184, volumen: 70, libro: 4, sección: Auxiliares, unidad: Garza García, en fecha: 18 -dieciocho de febrero de 2014 -dos mil catorce.
- Escritura pública número 148,500 -ciento cuarenta y ocho mil quinientos, de fecha 06 -seis de junio del año 2017 -dos mil diecisiete, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 51 -cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en el que se hace constar la comparecencia del Arquitecto Horacio González Elizondo, y la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V.", representada por el C. Ramón Villarreal Garza, en su carácter de Apoderado de la empresa, manifestando que ocurren a constituir **UN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL DENOMINADO PRIVADA SIERRA NEVADA**, sobre la fracción de terreno que se localiza al oriente de la colonia Balcones del Valle en el municipio de Garza García, Nuevo León, con las siguientes medidas y colindancias: Partiendo del punto número 1 -uno al punto 2 -dos con rumbo S-23°54' W, mide 81.50 metros a colindar con propiedad que se reserva el vendedor y que con esta misma fecha se escritura al señor Jorge Garza Treviño; de este punto al número 3 -tres con rumbo S-7652°5' E, mide 68.20 metros, colindando con propiedad que fue del Gral. Juan Andreu Almazán; de este punto al número 4 -cuatro con rumbo N-23°54' E, mide 68.50 metros con propiedad que se reserva el vendedor y que con esta misma fecha se escritura al señor Ing. Agustín Valdez y Sra.; de este punto al número 1 -uno para cerrar el perímetro con rumbo N-66°06.1' W, mide 66.70 metros por donde colinda con Prolongación calle Sierra Nevada; con una superficie de 5,000 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 13-221-028 (dicho inmueble se localiza después de contar 159.64 metros cuadrados, de las calles Prolongación Calle y Prolongación

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/559-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.
- 4



calle Sierra Nevada). Manifestando los copropietarios que se constituyó un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a desarrollar en 06 –seis lotes sujetas al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "PRIVADA SIERRA NEVADA", para lo cual se obtuvo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante el expediente Administrativo número: NFAC-26385/15, y oficio número: FJGS/JSEDS/888/2015, de fecha 21 -veintiuno de octubre de 2015 -dos mil quince, la autorización del Proyecto de Ventas y Asignación de números Oficiales para un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a desarrollar en 06 –seis lotes sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal. Por lo anterior, el Arquitecto Horacio González Elizondo y la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V." someten a Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal el lote de terreno anteriormente descrito e identificado, constando las características del fraccionamiento de 06 –seis lotes habitacionales, 04 –cuatro áreas municipales, y una caseta, los lotes constarán de bienes de propiedad privada y bienes de uso común, siendo bienes de propiedad privada los comprendidos dentro de cada uno de los lotes de terreno marcados con el número oficial 369-1, 369-2, 369-3, 369-4, 369-5 y 369-6 de la calle Privada Sierra Nevada, y entre las descripción de la unidad privativa en condominio se encuentra el lote marcado con el número 5 –cinco, catastralmente 43 –cuarenta y tres, de la manzana número 221 –doscientos veintiuno, del Régimen de Condominio Horizontal denominado "Sierra Nevada" localizado en el Fraccionamiento Privada Sierra Nevada, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, teniendo una superficie de 600.004 metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: Del punto 39 al 40 con rumbo N 70°00'45.98" W, mide 23.385 metros a colindar con lote 6 catastralmente 42; del punto 40 al 33 con rumbo S 19°59'14.02" W, mide 25.668 metros a colindar con calle Privada Sierra Nevada; del punto 33 al 32 con rumbo S 70°00'45.98" E, mide 23.367 metros a colindar con el lote 4 catastralmente 44; del punto 32 al 39 con rumbo N 20°01'38.75" E, mide 25.668 metros a colindar con Límite de Régimen, identificado con el expediente catastral número 13-221-170, y un % Proindiviso del 16.67%, equivalente de 131.173 metros cuadrados, para resultar un total de 731.177 metros cuadrados entre el área común y el área privativa. Misma escritura pública que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1490, volumen: 131, libro: 60, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 24 -veinticuatro de agosto de 2017 -dos mil diecisiete.

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.- La personalidad jurídica con la que comparece el C. Ramón Villarreal Garza, en su calidad de Secretario del Consejo de Administración de la sociedad mercantil denominada "INMOBILIARIA GARZA MARTÍNEZ, S.A. DE C.V.", así como, la legal existencia y subsistencia de dicha persona moral, lo justifica mediante:

- Escritura Pública número 11,986 –once mil novecientos ochenta y seis, de fecha 24 –veinticuatro del mes de mayo de 1984 –mil novecientos ochenta y cuatro, pasado ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 60 –sesenta, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León, en la que se hace constar la comparecencia de los señores Miguel Garza Salinas, Mirthala Martínez de Garza Salinas, Miguel José Garza Martínez, Gabriel Marcelo Garza Martínez, y Samuel Saucedo Rodríguez, para celebrar un **CONTRATO DE SOCIEDAD MERCANTIL**, en la que se constituye una Sociedad Anónima que se denominará "Inmobiliaria Garza Martínez, S.A.". Misma escritura que se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: 613, folio: 99, volumen: 268, libro número 3, Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles Sección de Comercio, en fecha 05 –cinco de julio de 1984 –mil novecientos ochenta y cuatro.
- Escritura pública número 4,261 –cuatro mil doscientos sesenta y uno, de fecha 26 –veintiséis del mes de agosto de 1991 –mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 74 –setenta y cuatro, con ejercicio en el municipio de Guadalupe, Nuevo León, en la que se hace constar la comparecencia del señor Licenciado Juan Carlos Martínez Sosa, en su carácter de Delegado de la persona moral denominada "Inmobiliaria Garza Martínez, S.A.", para protocolizar el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada a las 11:00 once horas del día 24 –

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 5



San Pedro Garza García

2021 — 2024

veinticuatro de julio de 1991 –mil novecientos noventa y uno, en el que entre otros acuerdos se autorizó la transformación de la Sociedad Anónima a Sociedad Anónima de Capital Variable, con el propósito de facilitar los aumentos y las reducciones del capital social, modificándose en su caso las Cláusulas Primera y Segunda, así como, los artículos Primero, Sexto y Séptimo de los Estatutos Sociales. Misma escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número: 5,197, volumen: 195/04, libro número 4 Tercer Auxiliar, Actos y Contratos Diversos, sección: De Comercio, de fecha 23 –veintitrés de octubre de 1991 –mil novecientos noventa y uno.

- *Acta Fuera de Protocolo número 051/159,709/21 –cero cincuenta y uno diagonal ciento cincuenta y nueve mil setecientos nueve diagonal veintiuno, de fecha 25 –veinticinco de junio del año 2021 –dos mil veintiuno, registrada en el Libro de Actas Fuera de Protocolo que lleva el C. Titular de la Notaría Pública número 51 –cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la que certifica que la copia de la escritura pública número 39,461 –treinta y nueve mil cuatrocientos sesenta y uno, de fecha 15 –quince del mes de febrero del año 2006 –dos mil seis, pasada ante la fe del C. Notario Público Suplente adscrito a la Notaría Pública número 51 –cincuenta y uno, de la cual es Titular el Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y actuando en suplencia de este, en la que se hace constar la comparecencia de la señora María Teresa Gutiérrez Gorena y el señor Ramón Villarreal Garza, en su carácter de Presidente y Secretario del Consejo de Administración de la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Garza Martínez, Sociedad Anónima de Capital Variable, para protocolizar el Acta de la Asamblea General Ordinaria de la sociedad denominada “Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V.” celebrada el día 23 –veintitrés de enero del 2006 –dos mil seis, en la que entre otros acuerdos se cambia el sistema de administración unipersonal por un sistema colegiado, vía la formación de un Consejo de Administración, siendo conforme a los siguientes cargos: la Presidente la señora María Teresa Gutiérrez Gorena, el Secretario el señor Ramón Villarreal Garza, y el Tesorero el señor Mariano Gutiérrez Peña, confiriéndose al Consejo de Administración de la sociedad en comento, todas y cada una de las facultades enumeradas del artículo Vigésimo Octavo de los Estatutos Sociales, siendo Poder General Amplísimo para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Dominio, Poder Cambiario y Facultades de Delegación, a fin de que las puedan ejercer de manera individual o de manera mancomunada según sea el caso. Misma escritura que se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en Monterrey, Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico número: 21589 * 9, acto: M3, descripción: Asamblea Ordinaria, en fecha 03 –tres de julio de 2006 –dos mil seis. Y es fiel y correcta copia que coincide exactamente y literalmente con la copia certificada por el Notario Público 109 –ciento nueve, Licenciado Enrique Maldonado Corpus, costando de 8 –ocho hojas utilizadas por ambos lados.*

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

5.- Presentan copia de la identificación oficial con firma y fotografía del:

- *Del C. Ramón Villarreal Garza, en su calidad de Secretario del Consejo de Administración de la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Garza Martínez S.A. de C.V.”, siendo ésta última copropietaria, identificación que consiste en pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos número: G12060658, expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, a su nombre.*
- *Del C. Horacio González Elizondo, en su calidad de copropietario, consistiendo en la Credencial para Votar, con clave de elector: GNELHR60022919H500, y número interno: 0399021255288, expedida por el Instituto Nacional Electoral, a su nombre.*

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

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 6



San Pedro Garza García

2021 — 2024

6.- Copia de la representación impresa de un CFDI V3.3, folio: 008200146992, tipo de comprobante: *I Ingreso*, expedido por el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 02- dos de marzo del año 2021 -dos mil veintuno, al C. Horacio González Elizondo y copropietaria, relativa al pago del **Impuesto Predial** del predio identificado con el expediente catastral número 13-221-170, ubicado frente a la calle "Privada Sierra Nevada 369 5, Privada Sierra Nevada", por el periodo de tiempo comprendido del primer al tercer bimestre del año 2021 -dos mil veintuno; por lo anterior, se asume que el mencionado expediente catastral no contaba con adeudos por este concepto al momento de presentar la solicitud. Cabe mencionar que los datos del predio registrado en el Padrón Catastral Municipal son los siguientes: Área 731.20 metros y metros de construcción: 838.00 metros. 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.- Presentan **04 -cuatro fotografías**, que muestran la situación actual del inmueble identificado con el expediente catastral número 13-221-170. 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.- Presentan copia del **comprobante de domicilio** consistente en el recibo de pago por el servicio de suministro de agua, así como, por el servicio de drenaje, expedido por "Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D." por el periodo de consumo del 11- once de enero de 2022- dos mil veintidós, al 09- nueve de febrero de 2022- dos mil veintidós; 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.- Presentan **02 -dos planos topográficos**, que cuentan con la firma autógrafa del C. Horacio González Elizondo, en su carácter de copropietario, y del C. Ramón Villarreal Garza, en su carácter de Secretario del Consejo de Administración de la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V.", siendo ésta última copropietaria del lote identificado con el expediente catastral número 13-221-170, ubicado frente a la calle Sierra Nevada número 369 -5, en el Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y que contienen el estudio de pendientes del lote, el cual arrojó una pendiente natural del suelo máxima descendente del 27.27%, en el sentido de sur a norte; firmados así mismo, por el C. Arquitecto Leonardo Torres Ávila, con cédula profesional número 8547366, como perito responsable de dicho plano. Además, exhiben escrito de fecha 11- once de mayo de 2021- dos mil veintuno, suscrito por el C. Arquitecto Leonardo Torres Ávila, con cédula profesional número 8547366, 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 Sierra Nevada número 369-5 del Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior en cumplimiento a los artículos 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 340, inciso b), y 342 fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

10.- Presentan **08 -ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos**, en el formato oficial, suscritos por el C. Arquitecto Leonardo Torres Ávila, con cédula profesional número 8547366, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de **perito responsable del Proyecto y perito responsable de la Construcción (Obra)** por la Modificación de proyecto de casa habitación unifamiliar, en cuanto a disminución de metros cuadrados de construcción, ampliación de metros cuadrados de construcción, disminución de metros lineales de barda/muro de contención y la construcción de muro de contención; así como, por el C. Horacio González Elizondo, y por el C. Ramón Villarreal Garza, en su carácter de Secretario del Consejo de Administración de la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V.", siendo ésta última de copropietaria del inmueble identificado con el expediente catastral número 13-221-170, ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada número 369 -5, entre las calles Perseverancia y Sierra Azul, en el Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Así mismo, presentan 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

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/SSS-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 7



San Pedro Garza García

2021 — 2024

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.

11.- Escrito fechado el día 11 -once de mayo del año 2021 -dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Leonardo Torres Ávila, con cédula profesional número 8547366, 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 de la Construcción (Obra)** por la Modificación de Proyecto de una casa habitación unifamiliar, así como de la construcción del muro de contención a realizarse dentro del predio localizado frente a la calle Privada Sierra Nevada número 369 -5, en el Régimen de Condominio Horizontal denominado "Privada Sierra Nevada" del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 13-221-170. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como, por los artículos 340, incisos d) y f) y 342, fracción I, incisos d) y e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

12.- **Estudio Hidrológico e Hidráulico** fechado al día 10 -diez de mayo de 2021- dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Civil José Ángel Coronado Pérez, con cédula profesional número 6364530, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y escrito también fechado el día 10 -diez de mayo del año 2021 -dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Estudio Hidrológico**, realizado en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ubicado en el inmueble sito frente a la calle Privada Sierra Nevada dentro de la Privada Sierra Nevada, donde se proyecta la construcción de una casa habitación unifamiliar con 04 -cuatro niveles, identificado con el expediente catastral número 13-221-170. 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.

13.- **Estudio Geológico y Geotécnico** fechado al día 10 -diez de mayo del año 2021 -dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Civil José Ángel Coronado Pérez, con cédula profesional número 6364530, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, y escrito también de fecha 10 -diez de mayo de 2021 -dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Estudio Geológico y Geotécnico**, realizado en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ubicado en el inmueble sito frente a la calle Privada Sierra Nevada número 369 -5, dentro del Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada, donde se proyecta la construcción de una casa habitación unifamiliar con 04 -cuatro niveles, identificado con el expediente catastral número 13-221-170. 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.

14.- **Estudio de Mecánica de Suelos** realizado por el C. Ingeniero Civil Gerardo Elpidio Mata Solís, con cédula profesional número 378586 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito fechado el día 24- veinticuatro de marzo de 2022- dos mil veintidós, en el cual informa ser el **perito responsable del Estudio de Mecánica de Suelos**, efectuado en el sitio donde se proyecta la modificación de proyecto de casa habitación unifamiliar en cuanto a disminución de construcción y ampliación de construcción, en el lote identificado con el expediente catastral número 13-221-170, siendo un terreno de aproximadamente 600.00 metros cuadrados; ubicado frente a la calle Sierra Nevada, Régimen en Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como, por los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

15.- **Estudio de Estabilidad de Taludes**, fechado al mes de mayo del año 2021- dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Ambiental José Rodolfo Salazar Cuevas, con cédula profesional número 8543486, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, además de

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 8



San Pedro Garza García

2021 — 2024

presentar escrito también fechado en el mes de mayo del año 2021- dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el perito responsable del Estudio de Estabilidad de Taludes, realizado en el predio ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada dentro de la Privada Sierra Nevada, sito donde se proyecta la construcción de una casa habitación unifamiliar con 04 –cuatro niveles, identificado con el expediente catastral número 13-221-170. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como, por el artículo 340, inciso n), segundo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

16.- **Memoria de Cálculo Estructural y Planos Estructurales**, realizado por el C. Ingeniero Civil Agustín Jaime Méndez Lerma, con cédula profesional número 1897948 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito de fecha 18 -dieciocho del mes de marzo del año 2021 -dos mil veintiuno, en el que informa ser el perito responsable del Cálculo de la Cimentación y las Losas para la construcción de una residencia a ubicarse frente a la calle Privada Sierra Nevada, Manzana número 221, Lote número 170, Régimen en Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada, identificado con el expediente catastral número 13-221-170, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como, 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.

17.- El predio identificado con el expediente catastral número 13-221-170, cuenta con los siguientes **antecedentes urbanísticos**:

- Plano suscrito a los 21 –veintiún días del mes de octubre de 2015 –dos mil quince por el entonces Secretario de Desarrollo Sustentable, así como por el entonces Director de Control Urbano, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, que es parte complementaria de la resolución de fecha 21 –veintiuno de octubre de 2015 –dos mil quince, dictada dentro del expediente administrativo número: NFAV- 26385/2015, en el que se autorizó el Proyecto de Ventas y Asignación de números Oficiales del Condominio Horizontal denominado Privada Sierra Nevada, al C. Horacio González Elizondo y la sociedad mercantil denominado “Inmobiliaria Garza Martínez S.A. de C.V.” en el predio ubicado frente a la calle Sierra Nevada sin número del Fraccionamiento Balcones del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número: 13-221-028., Siendo Registrado en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Monterrey, Nuevo León, número: 1490, volumen: 131, libro: 60, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 24 –veinticuatro de agosto de 2017 –dos mil diecisiete.
- Instructivo suscrito por el C. Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León en fecha 30 –treinta del mes de agosto del año 2019 –dos mil diecinueve, dictado dentro del expediente administrativo número: NCCON-29966/2018, con número de oficio: JAFG-JSODU-471/2019, en el que se le comunica al C. Horacio González Elizondo y al C. Ramón Villarreal Garza, en su calidad de Secretario del Consejo de Administración de la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V”, que el entonces R. Ayuntamiento del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la Segunda Sesión Ordinaria del mes de agosto, celebrada en fecha 27 –veintisiete de agosto del año 2019 –dos mil diecinueve, aprobó por unanimidad con 15 –quince votos a favor, la expedición de la Licencia de Construcción de Obra Nueva para casa habitación unifamiliar de 838.07 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Planta Baja de 177.00 metros cuadrados, Planta Alta de 287.79 metros cuadrados, Planta 1er. Nivel de 296.80 metros cuadrados y Planta 2do. Nivel de 76.48 metros cuadrados, así como la Licencia de Construcción de Muro de Contención/ Barda de 72.40 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros, y la Asignación de Número Oficial; en el inmueble ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada sin número, entre las calles Perseverancia y Sierra Azul, del Régimen en Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 13-221-170.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

-9



- *Plano 1 de 2, y 2 de 2 que contienen la descripción gráfica del proyecto y forma parte integrante y complementaria de la resolución administrativa debidamente fundada y motivada, dictada por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 30 -treinta de agosto de 2019 -dos mil diecinueve, con número de oficio: JAFG/JSODU-471/2019, dentro del expediente administrativo número: NCCON-29966/2018, en cumplimiento al Acuerdo aprobado por el entonces R. Ayuntamiento de este Municipio, en la Segunda Sesión, de fecha 27 -veintisiete de agosto de 2019 -dos mil diecinueve, relativo a la expedición de la Licencia de Construcción Habitacional Unifamiliar, respecto al predio marcado con expediente catastral número 13-221-170, suscrito a los 08 -ocho días del mes de octubre del año 2019 -dos mil diecinueve, por el C. Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, así como por el C. Director General de Control Urbano, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el que se autoriza a la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V." y al C. Horacio González Elizondo, en su calidad de copropietarios, la Licencia de Construcción de Obra Nueva para casa habitación unifamiliar de 838.07 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Planta Baja de 177.00 metros cuadrados, Planta Alta de 287.79 metros cuadrados, Planta 1er. Nivel de 296.80 metros cuadrados y Planta 2do. Nivel de 76.48 metros cuadrados, así como la Licencia de Construcción de Muro de Contención/ Barda de 72.40 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros, y la Asignación de Número Oficial, además la Licencia de Construcción de Muro de Contención/ Barda de 72.40 metros lineales con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros, y la Asignación de Número Oficial, en el predio identificado con el expediente catastral número 13-221-170, con superficie privada de 600.004 metros cuadrados, ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada sin número entre las calles Perseverancia y Sierra Azul, del Régimen en Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada.*
- *Licencia de Construcción (Cartulina) expedida dentro del expediente administrativo número: NCCON-29966/2018 en fecha 30 -treinta de agosto del año 2019 -dos mil diecinueve, suscrita por el C. Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, así como por el C. Director General de Control Urbano, ambos del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, amparada con el recibo oficial número: 509550, en la que se autoriza a la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V." y el C. Horacio González Elizondo, en su calidad de copropietarios, la construcción de una casa habitación unifamiliar de 838.07 metros cuadrados, distribuidos en 04 -cuatro niveles, así como la construcción de Muro de Contención/ Barda de 72.40 metros lineales con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros, y la construcción abierta de 102.67 metros cuadrados, dentro del predio identificado con el expediente catastral número 13-221-170, con superficie de 600.004 metros cuadrados, ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada sin número, entre las calles Perseverancia y Sierra Azul, del Régimen en Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada. Cabe señalar que en dicha Licencia de Construcción (Cartulina) contiene la siguiente leyenda a letra: "De acuerdo a la solicitud de licencia de construcción que para tal efecto se tramitó ante esta Secretaría, a la cual se le asignó el número de expediente: NCCON-29966/2018 por lo que la presente licencia autoriza el proyecto arquitectónico que consta en los planos sellados y autorizados con este mismo expediente, condicionado a que el solicitante y los peritos responsables solidarios cumplan con los lineamientos indicados en la resolución de fecha 30 -treinta del mes de agosto del año 2019 -dos mil diecinueve con número de oficio: JAFG/JSODU/471/22019, expedida por las suscritas autoridades en cumplimiento a lo acordado por el R. Ayuntamiento en la sesión al inicio citada, y se cumpla con la presente licencia y con lo establecido en los obligaciones que a reverso de este documento se expresan".*
- *Asignación de Número Oficial dirigido a la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V." y al C. Horacio González Elizondo, dictado dentro del expediente administrativo número: NCCON-29966/2018, suscrito a los 09- nueve días del mes de septiembre de 2019 -dos mil diecinueve, por el C. Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativo a la Asignación del Número Oficial del lote identificado con el expediente catastral número 13-221-170, ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada entre las calles Perseverancia y Sierra Azul, en el Régimen de Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada del municipio en el que informa que el número oficial es el 369-5 -trescientos sesenta y nueve guion cinco.*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 10



18.- Resolución administrativa dictada por esta Secretaría en fecha 28 -veintiocho de mayo de 2021 -dos mil veintiuno, bajo el oficio número: JAFG/SODU/462/2021, dentro del expediente administrativo número: NCA-32612/2021, mediante la cual se previno a los copropietarios, al C. Horacio González Elizondo y a la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V.", y se les requirió para que acompañaran diversa documentación necesaria para cumplir con los requisitos establecidos por los artículos 318, 340, 282, y 286, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo la documentación siguiente:

1.- Deberá presentar dos planos topográficos, además se deben acompañar de un estudio de pendientes, los cuales deben contener la firma autógrafa del ingeniero civil o arquitecto que los elaboro, así como de una copia de su cedula profesional y la firma autógrafa del propietario; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 340, inciso b) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León.

2.- Deberá presentar Visto Bueno por la Coordinación de Pluviales de la Secretaría de Obras Públicas Municipal; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 282 y 286, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León.

3.- Copia simple de la identificación oficial con firma y fotografía del propietario, titular y/o apoderado legal; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León.

4.- En caso de apoderado o representante legal, el título en original certificado o ratificado ante fedatario público, o copia certificada del mismo, en el que consten las facultades que le fueron conferidas, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso g), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León.

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

La resolución antes referida fue notificada en fecha 02 -dos de junio de 2021 -dos mil veintiuno, entendiéndose la diligencia con una persona que dijo llamarse: José Guadalupe Salazar Ramos, en su carácter de empleado de las personas que se buscan. Presentando lo solicitado mediante escrito de fecha 29 -veintinueve del mes de junio del año 2021 -dos mil veintiuno comparecieron a fin de desahogar la preventiva formulada, sin embargo, del análisis de dicho escrito recibido por esta Secretaría y sus anexos, se advierte que adjuntó diversa documentación sujeta a revisión interna.

IV.- INSPECCIÓN FÍSICA:



Fecha Inspección: 14- catorce de mayo de 2021- dos mil veintiuno.

Observaciones: "Prácticamente la construcción va empezando y se encuentra en etapa de movimiento de tierra, excavaciones y cimentación en un 10.00% de las bardas perimetrales y área de cochera. La construcción cuenta con una licencia de construcción número: NCCON-29966/2018, la cual se encuentra exhibida en el acceso principal. Actualmente no está habilitada la calle. No hay mobiliario urbano en el predio. El uso actual es construcción en proceso. Ninguna colindancia pegada al límite de propiedad. Colindancias al norte y sur lotes

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 11



baldíos, al oriente casa habitación y al poniente calle. Sin habilitar calle hasta este momento. Se ingresa al sistema dictamen de inspección y 06 -sels fotografías."

Fecha Inspección: 03- tres de mayo de 2022- dos mil veintidós.

Observaciones: "Actualmente tiene expediente administrativo (OI) con número de oficio JAFG/DJSODU/CIV/4579/2021, con orden de Inspección: SODU-OI-CO-DJ-370/2021. Uso actual Obra en construcción. Se ingresa al sistema inspección física y copia de OI."

V INSPECCIONES FÍSICAS REALIZADAS DENTRO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR SODU-DJ-120/2022

En atención al oficio número JAFG/DJSODU/CPJS/2493/2022 relativo a la orden de inspección SODU-OI-CO-DJ-370/2021, (que dio origen al procedimiento administrativo sancionador SODU-DJ-120/2022) motivada a través del reporte de inspección número 6,740, de fecha 11-once de octubre de 2021-dos mil veintiuno, por el Inspector, Notificador, Verificador y Ejecutor adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el cual informa que en el inmueble ubicado en la calle Privada Sierra Nevada, número 369-5, de la colonia Privada Sierra Nevada, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con expediente catastral número 13-221-170, donde se observan que se están realizando trabajos de construcción sin contar con el permiso correspondiente, ya que la licencia esta vencida, así como se observan modificaciones a la licencia vencida, será necesario verificar el cumplimiento de las normas aplicables.

En fecha 07-siete de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, a través del acuerdo administrativo inserto en el oficio JAFG/DJSODU/CIV/4579/2021, en la que se determinó llevar a cabo una visita de inspección en el inmueble ubicado en calle Privada Sierra Nevada, número 369-5, de la colonia Privada Sierra Nevada, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con expediente catastral número 13-221-170, la cual tuvo como objeto que se verificara:

- 1. Si los trabajos de construcción que se realizan en el citado predio cumplen con los lineamientos autorizados en el proyecto arquitectónico aprobado bajo los términos de la licencia de construcción NCCON-29966-2018;*
- 2. Si cuentan con la licencia de construcción correspondiente a la vista, y, en su caso, que dicha licencia autorizada se encontrara vigente;*
- 3. Si la construcción existente se encuentra afectando vialidades o inmuebles de terceros;*
- 4. Si se está respetando la altura de la obra, coeficiente de utilización de suelo, coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de absorción y área verde, remetimientos laterales, remetimiento frontal, remetimiento posterior y cajones de estacionamiento, y;*
- 5. Demás hechos o abstenciones que fueran contrarias a las normas de construcción establecidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, y en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

El día 17-dieciséis de febrero de 2022-dos mil veintidós, se llevó a cabo la visita de inspección ordenada en el acuerdo administrativo señalado en el punto inmediato anterior, habiéndose asentado en el acta circunstanciada levantada para efecto de hacer constar dicha diligencia, que en el inmueble ubicado en la calle Privada Sierra Nevada, número 369-5, de la colonia Privada Sierra Nevada, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con expediente catastral número 13-221-170, cuyos resultados se transcribe a la letra:

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.



“... Nos constituimos en el domicilio señalado en el presente oficio con número JAFG/DJSODU/CIV/4579/2021 de fecha 07 de diciembre del 2021, en el cual se ordena llevar a cabo una visita de inspección la cual tiene por objeto que se verifique que los trabajos de construcción que se realizan en el citado predio cumplan con los lineamientos autorizados en el proyecto arquitectónico aprobado bajo los términos de la licencia de construcción NCCON-29966-2018. Acto seguido procedo a dar un recorrido por el inmueble y se observó lo siguiente: Existe una construcción de 4 niveles los cuales corresponden a planta baja, planta alta, primer nivel y 2do nivel, actualmente la obra se encuentra en etapa de obra gris y zarpeo en muros, observando en el primer nivel; nombrando como planta baja una cochera de 8.70 por 9.60 metros cuadrados dando un área de 83.50 metros cuadrados, la cual no corresponde a las medidas del plano autorizado, continuando en el segundo nivel nombrado como planta alta, se observa una ampliación de losa en el lado posterior derecho entre los ejes -7- y -17- y los ejes .L- y -N- la cual tiene unas medidas de 1.50 metros por 12.90 metros, dando un área de 19.35 metros cuadrados, una ampliación del lado frontal izquierdo de 1.40 m por 15.00 m dando un área de 21.00 metros cuadrados la cual corresponde a una jardinera, también se observa que se eliminó la terraza cubierta que se ubica en la parte posterior del inmueble entre los ejes -1- y -7- y los ejes -J- y -M- dejando con esto un área libre sin construir, continuando en el tercer nivel denominado en plano como planta primer nivel se observa la eliminación de áreas tales como recámara, baño y vestidor ubicadas en la parte posterior izquierda entre los ejes -2- y -7- y los ejes -I- y -L- observando en el último nivel denominado en plano como planta segundo nivel la construcción de una nueva área en el lado frontal izquierdo, ubicada entre los ejes -D- y -J- y los ejes -4- y -7-, con una dimensión de 5.30 m por 5.80 dando un área de 30.70 metros cuadrados, así como también la construcción de una nueva área del lado posterior derecho, entre los ejes -G- y -L- y los ejes -7- y -17- con dimensiones de 11.10 m por 4.00 m dando un área de 28.17 metros cuadrados, así mismo se observa que se eliminó la terraza cubierta, ubicada entre los ejes -10- y -16- y los ejes -A- y -G-. Dando por terminado este recorrido y tomando una serie de fotografías con una cámara tipo corporal marca “Epcor” las cuales serán anexadas a esta diligencia.

Con lo cual doy por concluido mi recorrido y ante estos hechos le solicito a la persona con quien entiendo la diligencia me muestre la licencia vigente respectiva que ampare lo antes descrito, mostrando licencia correspondiente...” (Énfasis añadido).

VI. SANCIONES

No puede perderse de vista que la Secretaría de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León en ese entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano inició el procedimiento administrativo sancionador número: SODU-DJ-120/2022, seguido al C. Horacio González Elizondo y a la persona moral denominada “Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V.”, así como al propietario, representante legal, arrendatario, poseedor, encargado, ocupante y/o responsable del inmueble ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada, número 369-5, de la colonia Privada Sierra Nevada, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con expediente catastral número 13-221-170, debido a trabajos de construcción que se realizaron modificando el proyecto autorizado bajo los términos de la licencia autorizada dentro del expediente administrativo NCCON-29966-2019.

Atendiendo lo reportado y citado del apartado IV INSPECCIÓN FÍSICA, del presente dictamen, así como lo reportado y citado del apartado V INSPECCIONES FÍSICAS REALIZADAS DENTRO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR SODU-DJ-120/2022, y de acuerdo a la revisión, estudio y análisis del proyecto presentado para su autorización, se advierte que se realizaron los trabajos de construcción sin antes haber obtenido las correspondientes licencias, para los cuales solicita la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR EN CUANTO A AMPLIACIÓN DE M2 DE CONSTRUCCIÓN, en el presente trámite, se encuentran, en etapa 5 Losa por cada nivel; y atendiendo así mismo lo dispuesto por el artículo 365 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.



San Pedro Garza García

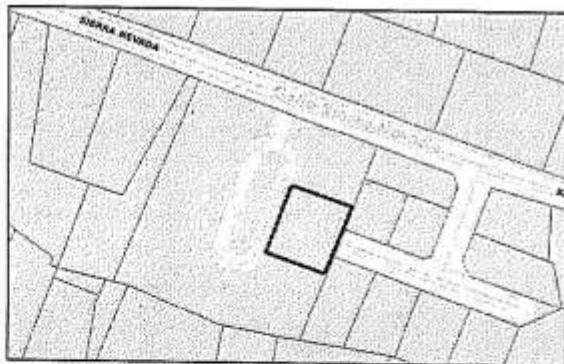
2021 — 2024

Pedro Garza García, Nuevo León, se notifica al C. Horacio González Elizondo y a la persona moral denominada "Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V.", en su carácter de copropietarios, que se harán acreedores a la imposición de las siguientes sanciones establecidas por el artículo 467, TABLA 467.1 del citado ordenamiento legal:

- 1.- SANCION POR FALTA DE PERMISO DE CONSTRUCCION (Modificación de proyecto por ampliación de metros cuadrados de construcción de 311.96 metros cuadrados) = 600 CUOTAS;
- 2.- SANCION POR ETAPA DE AVANCE ETAPA 5 LOSAS POR CADA NIVEL (Modificación de proyecto por ampliación de metros cuadrados de construcción de 31.24 metros cuadrados en 1er. Nivel) = 250 CUOTAS;
- 3.- SANCION POR ETAPA DE AVANCE ETAPA 5 LOSAS POR CADA NIVEL (Modificación de proyecto por ampliación de metros cuadrados de construcción de 87.09 metros cuadrados en 2do. Nivel) = 300 CUOTAS;
- 4.- SANCION POR ETAPA DE AVANCE ETAPA 5 LOSAS POR CADA NIVEL (Modificación de proyecto por ampliación de metros cuadrados de construcción de 61.12 metros cuadrados en 3er. Nivel) = 300 CUOTAS;
- 5.- SANCION POR ETAPA DE AVANCE ETAPA 5 LOSAS POR CADA NIVEL (Modificación de proyecto por ampliación de metros cuadrados de construcción de 132.51 metros cuadrados en 4to. Nivel) = 350 CUOTAS;

En virtud de lo anterior, y al momento de ser notificada la licencia autorizada en el presente trámite, los solicitantes deberán acreditar haber realizado el pago correspondiente a las sanciones impuestas, así como de los derechos municipales vigentes al momento de la autorización y entregar comprobante del pago. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 365 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, "En los casos de solicitudes de regularización de construcción, la autoridad municipal se reserva el derecho de ejercer las facultades de vigilancia, inspección y sanción que le correspondan".

VII.- ZONIFICACIÓN Y DENSIDAD:



Plano E1 de Zonificación Primaria.

Conforme con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E1 de Zonificación Primaria, y en relación con el artículo 14 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el predio identificado con el expediente catastral número 13-221-170, se sitúa por ubicación en un **Área Urbana**

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.



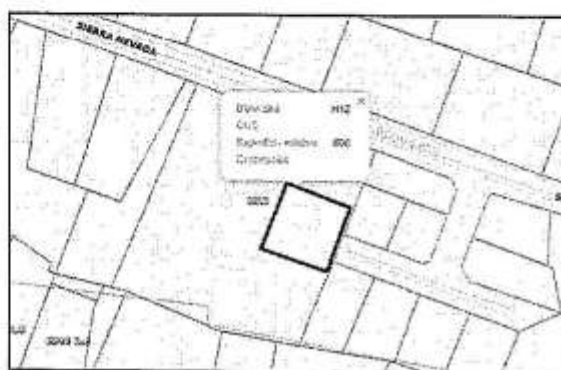
San Pedro Garza García

2021 — 2024



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 13-221-170, 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, será la establecida en el Plano E3 de Densidades Habitacionales y CUS Máximo. En el presente caso, el predio identificado con el expediente catastral número 13-221-170, con uso habitacional unifamiliar en área urbana, tiene una densidad tipo "H12" que permite una superficie mínima de 600.00 metros cuadrados por lote.

Cabe aclarar que el predio cuenta con una superficie de 731.177 metros cuadrados, de los cuales 600.004 metros cuadrados son de área privativa, mientras que 131.173 metros cuadrados son área común, (equivalente a 16.67% de indiviso), ya que dicho inmueble pertenece al Régimen de Propiedad en Condominio denominado Privada Sierra Nevada.

VIII.- ALINEAMIENTO VIAL:



"No se marca alineamiento, ya que el predio se encuentra dentro de un fraccionamiento sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal. No tiene afectación."

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.



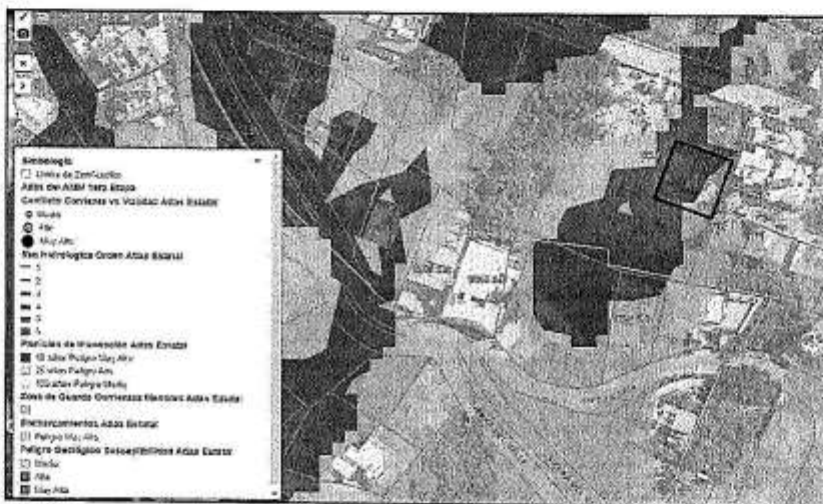
IX.- CONCEPTOS:

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.

X.- ZONA DE RIESGO:

El Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, sitúa por ubicación al inmueble identificado con el expediente catastral número 13-221-170, en una zona con reporte de RIESGO GEOLOGICO -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 02 -dos de agosto del año 2021- dos mil veintiuno, bajo el oficio número: CI-AJCV-171/CHU/AGO-2021, detecta que el predio en cuestión presenta RIESGO GEOLOGICO -ALTO por estar en zona de Escenario Geológico, además, cabe señalar que No presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico.

Conviene subrayar que, dentro del Dictamen de Ingenierías se señalan los estudios y las medidas de mitigación aplicables, el cual se describe en el Apartado X del presente Dictamen Técnico.

OPINIÓN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO 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.

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Al respecto, en el expediente administrativo en que se actúa consta que mediante oficio número: JAFG/SODU/718/2021, de fecha 05- cinco de agosto de 2021- dos mil veintiuno, se solicitó la opinión a la Secretaría de Desarrollo Urbano 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 el oficio número: 273/SDU/2021, N.A. IIBB1540124715, suscrito por el C. Subsecretario de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha 25- veinticinco de agosto de 2021- dos mil veintiuno.

XI.- ANÁLISIS DE LO SOLICITADO:

Lo solicitado actualmente consiste en la Modificación de Proyecto por la construcción de casa habitación unifamiliar previamente autorizado, (en cuanto a la disminución de metros cuadrados de construcción, además de la ampliación de metros cuadrados de construcción, y la disminución de metros lineales de construcción del Muro de Contención/ Barda), y por último la Licencia de Construcción de Muro de Contención, todo, en el predio identificado con el expediente catastral número 13-221-170.

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 GEOLOGICO -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, párrafo tercero, ambos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los interesados presentaron los siguientes estudios, en los cuales señalan, además, las medidas de mitigación aplicables:

ESTUDIOS:

- a) Estudio Hidrológico e Hidráulico.
- b) Estudio Geológico y Geotécnico.
- c) Estudio de Mecánica de Suelos.
- d) Estabilidad de Taludes.
- e) Memoria de Cálculo Estructural.

MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE RIESGOS:

- **GEOLÓGICAS:**
 - Se deberá de realizar un estudio de las características enfocado a la Estabilidad de Taludes.
 - Se propone construir en la parte baja del talud y troquel contra la losa de entrepiso dejando un talud o berma.
 - Se recomienda realizar un buen drenaje superficial con el fin de evitar acumulaciones de fluido dentro de la obra, para evitar sobresaturación de agua y con esto, daños en la estructura interna de la obra.
- **ANEXO DE CONSTRUCCIÓN:**
 - Se deberá cumplir con las indicaciones del Ing. José Rodolfo Salazar Cuevas; con número de Cédula Profesional 8543486 en relación a su Estudio de Estabilidad de Taludes; en el cual se concluye que el sistema de estabilidad será a base de Pilas Coladas, con un diámetro de 0.60m separadas a cada 1.50m y empotradas 8.0m, esto cubriendo con malla electro soldada y concreto lanzado de 8.0cm de espesor.

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 17 -



(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/719/2021, de fecha 05 -cinco de agosto de 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-024/2021, de fecha 17- diecisiete de diciembre de 2021- dos mil veintiuno en los términos siguientes:

“El predio en mención se considera de RIESGO GEOLÓGICO- ALTO, con forme al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, por lo que tendrá que cumplir con lo indicado por parte de los Ing. Civil José Ángel Pérez Coronado, Ing. Civil Gerardo Elpidio Mata Solís, Ing. José Rodolfo Salazar Cuevas e Ing. Civil Agustín Jaime Méndez Lerma, con numero de cedula profesional 6364530, 378586, 8543486 y 1897948 respectivamente, peritos contratados por la parte interesada, para la realización de los estudios; Hidrológico, Geológico, Mecánica de Suelos, Estabilidad de Taludes y Estructural del proyecto a realizar; así como lo manifestado por parte del Coordinador de Ingenierías respectivamente, 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 e Hidráulico, el Estudio Geológico y Geotécnico, el Estudio de Mecánica de Suelos, la Estabilidad de Taludes, y la Memoria de Cálculo Estructural, presentados por los interesados en cumplimiento a 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 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 la interesada cumpla con las medidas de mitigación que correspondan según el riesgo detectado.

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

En atención al referido estudio, la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, a través de la Coordinación de Ingenierías, elaboró el Dictamen de Ingenierías respectivo, con número de oficio: CI-AJCV-171/CHU/AGO-2021, de fecha 02- dos de agosto de 2021- dos mil veintiuno, de la siguiente manera:

**“DICTAMEN DE INGENIERÍAS
(Completo)**

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

ASUNTO.- Revisión de Ingenierías para el Proyecto: Licencia de Construcción por Modificación de Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar (por Disminución y Ampliación de Construcción), y Construcción de Muro de Contención (con Expediente Administrativo NCA-32612/2021); en una superficie de terreno de 600.004m² y con 1,101.57m² de construcción total, con una pendiente máxima del terreno de 28.29%.

UBICACIÓN.- Priv. Sierra Nevada No.369-5 Condom. Horiz. Priv. Sierra Nevada; con número de expediente catastral 13-221-166; del municipio de San Pedro Garza García, N.L.

PROPIETARIO(S).- Inmobiliaria Garza Martínez S.A de C.V./Horacio González Elizondo.

NIVEL	ÁREA AUTORIZADA	AREA DISMINUIR	ÁREA POR AMPLIAR	ÁREA POR CONSTRUIR	TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
PL BAJA	177.00 M2	32.24 M2	31.24 M2	0	176.00 M2	---
PL ALTA	287.79 M2	0	87.09 M2	0	374.88 M2	---
1º NIVEL	296.80 M2	0.42 M2	61.12 M2	0	357.50 M2	---
2º NIVEL	76.48 M2	15.80 M2	132.51 M2	0	193.19 M2	---
TOTAL	838.07 M2	48.46 M2	311.96 M2	0	1,101.57 M2	---

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

ANTECEDENTES:

- El día 26 de Abril del 2018, por oficio CI-AJCV-156/CHU/ABR-2018, todos los Estudios de Ingeniería se dictaminaron Completos para el antecedente Expediente Administrativo NCCON-29966/2018. Sin embargo, debido a la presente Modificación del Proyecto original, se presentan los correspondientes Estudios de Ingeniería, para su revisión y dictamen.
- El día 28 de Mayo del 2021 se recibió el expediente NCA-32612/2021 (Riesgo Geológico) por medio del oficio No. CGL/CHU/056/2021 (2).
- El día 02 de Agosto del 2021 se realiza el presente Dictamen de Ingenierías.

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

HIDROLÓGICO:

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

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- A fin de encontrar la precipitación de diseño, se utilizaron los valores de precipitaciones de la estación pluviográfica MTY-CNA, por ser la más cercana al predio en estudio.
- El análisis estadístico de las lluvias se realizó con los criterios de Bell para periodos de retorno iguales o menores a 10 años y Cheng Lung Chen para periodos de retorno mayores a 10 años.
- Dado el tamaño del proyecto, se procede a utilizar como tiempo de concentración el valor mínimo estipulado en la regulación nacional de 5:00 minutos, dicho valor se toma como duración de la tormenta de diseño.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/559-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 19



- De acuerdo a las condiciones actuales del predio en estudio, se determinaron los caudales generados en el interior del predio, así como en las condiciones de proyecto, con los coeficientes de escurrimiento de 0.30 y 0.73 respectivamente.
- En base a lo antes mencionado se determinaron ambos caudales con los siguientes valores; 14LPS y 34LPS respectivamente, ambos asociados a un periodo de retorno de $T_r=50$ años generándose un incremento de 41.17%.
- Se recomienda utilizar bajantes pluviales con diámetros mínimos de 4", mediante una visita al sitio y dada la ubicación de la propiedad en estudio, se determinó que actualmente la escorrentía del terreno se moviliza por la superficie del terreno hasta el frente del terreno y posteriormente sobre la calle Sierra Nevada, existiendo diferentes derechos de paso del sector, los cuales cuentan con buena pendiente para el desalojo pluvial de la zona, continuando en forma superficial.
- Dado que en las condiciones superficiales del proyecto no alteran significativamente la capacidad de infiltración del terreno (ya que no se encuentra impermeabilizado en su totalidad), el proyecto en sí no generará afectación a las estructuras actuales, ya que los caudales máximos esperados son relativamente pequeños.
- En la inclusión del análisis del Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León, se determinó que el predio en estudio no presenta riesgo de inundación, lo cual se concluye que el predio en estudio NO presenta riesgo hidrometeorológico.
- Se recomienda colocar drenes franceses en los muros de contención para eliminar los excesos de agua, dicho dren se compone por tubería ranurada de PVC de 6" de diámetro, grava para drenaje lavada y tela para jardinería, el punto de partida debe ser lo suficientemente profundo para interceptar el agua en el suelo, por lo general al menos 50.00cms, con una pendiente igual a la utilizada al drenaje sanitario, mínimo 3 milésimas.

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

GEOLÓGICO:

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

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- En el área de estudio se encuentra descansando sobre las Formaciones de sedimentos de origen aluvial de edades terciarias.
- El área de estudio se observó que el terreno presenta una topografía de suave pendiente y que no existe ningún riesgo geológico debido a que en el área no se observó ningún plano de deslizamiento, ya que se encuentra en suelos aluviales y en una zona urbanizada, lo cual es una estructura geológica plana sujeta a labores continuas de urbanización ligadas a los planes urbanos de desarrollo. No se realizaron toma de datos de familia de Fractura miento (discontinuidades rocosas del estado del macizo rocoso en general), debido a que dentro del terreno no existen, por estar cubiertos por suelos.
- La geología del sitio en general está constituida por rellenos de arcilla, gravas empacadas en arcilla, caliche y limos, propios de una zona aluvial y típicos en el sector en donde se desarrollara la obra, conocida localmente como zona de brecha sedimentaria, esta brecha sedimentaria es muy variable en sus materiales al ser altamente heterogéneo, teniendo bloques de caliza altamente certificada, caliches, conglomerado aluviales arcillas, su espesor es variable sin embargo por evidencias en predio vecinos se observa que esta brecha sedimentaria se encuentra ampliamente distribuidas en la zona.
- Se recomienda el uso de pilas profundas para contrarrestar el efecto de la heterogeneidad del material de apoyo.
- Durante el recorrido por el área de estudio no se realizaron toma de datos de familias de fractura miento (discontinuidades rocosas del estado del macizo rocoso en general), debido a que dentro del terreno no existen, por estar cubiertos por suelos y materia orgánica, si en su caso se realizan cortes durante la ejecución del proyecto dentro del predio mayores a 3.5m, se deberá de realizar un estudio de las características enfocado a la Estabilidad de Taludes.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 20



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 Gerardo Elpidio Mata Solís; con número de cédula profesional 378586 (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 5.0m) y recuperación de muestras se fundamentó en las características peculiares del proyecto, condiciones topográficas y de áreas del predio.
- La estratigrafía del predio en estudio se describe a continuación:

Sondeo N° 1

- Relleno (arcilla café clara, con gravas) con espesor de 1.30m.
- Arcilla negra, con gravas con espesor de 0.80m.
- Conglomerado arcilloso cementado, color café rojizo con espesor de 0.50m.
- Conglomerado arcilloso color café rojizo con espesor de 1.80m.
- Conglomerado arcilloso cementado, color café rojizo con espesor de 0.60m
- Con una cimentación a base de Zapatas Aisladas y Pilotes con diferentes profundidades y su respectiva capacidad de carga:
 - Con una profundidad de 2.30m a base de una cimentación de Zapatas Aisladas con una capacidad de carga de 2.50 kg/cm².
 - Con una profundidad de 2.80m a base de una cimentación de Zapatas Aisladas con una capacidad de carga de 2.00 kg/cm².
 - Con una profundidad de 4.60m a base de una cimentación de Pilotes con una capacidad de carga de 5.00 kg/cm².

Sondeo N° 2

- Relleno (arcilla café clara, con gravas) con espesor de 1.80m.
- Arcilla negra, con gravas con espesor de 0.40m.
- Conglomerado arcilloso cementado, color café rojizo con espesor de 0.60m.
- Conglomerado arcilloso color café rojizo con espesor de 1.40m.
- Conglomerado arcilloso cementado, color café rojizo con espesor de 0.80m
- Con una cimentación a base de Zapatas Aisladas y Pilotes con diferentes profundidades y su respectiva capacidad de carga:
 - Con una profundidad de 2.40m a base de una cimentación de Zapatas Aisladas con una capacidad de carga de 2.50 kg/cm².
 - Con una profundidad de 3.00m a base de una cimentación de Zapatas Aisladas con una capacidad de carga de 2.00 kg/cm².
 - Con una profundidad de 4.40m a base de una cimentación de Pilotes con una capacidad de carga de 5.00 kg/cm².

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

ESTABILIDAD DE TALUDES:

Estudio realizado por el Ing. José Rodolfo Salazar Cuevas; con número de Cédula Profesional 8543486 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- De acuerdo al proyecto arquitectónico, se generarán cortes máximas de 6.0m de alto, por tal razón es importante desarrollar una estrategia para mitigar un posible derrumbe, proponiendo la mejor forma de estabilización.
- El sistema de estabilización será a base de Pilas Coladas, con un diámetro de 0.60m separadas a cada 1.50m y empotradas 8.0m, esto cubriendo con malla electro soldada y concreto lanzado de 8.0cm de espesor, tomar la presión de 90ton. Presentando un Factor de Seguridad de 1.53.
- Se propone proceder a construir en la parte baja del talud y troquel contra la losa de entrepiso dejando un talud o berma.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 21



- Se recomienda realizar un buen drenaje superficial con el fin de evitar acumulaciones de fluido dentro de la obra, para evitar sobresaturación de agua y con esto, daños en la estructura interna de la obra. 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 Agustín Jaime Méndez Lerma; con número de cédula profesional 1897948 (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 $f'c=200\text{kg/cm}^2$; reforzado con varillas de acero corrugado con esfuerzo de fluencia $f_y=4,200\text{kg/cm}^2$.

- La Cimentación está diseñada a base de Zapatas Aisladas unidas con Trabes de Cimentación y Muros de Contención de block relleno de concreto hidráulico y concreto sólido. Todo de concreto reforzado con las especificaciones antes mencionadas.

-**MC (4-4)**: Muro de Contención de block relleno de concreto hidráulico, con altura de pantalla de al menos 3.00m, espesor de muro de 0.20m, ancho de zapata de 1.00m, peralte de 0.25m, arriostrado a la losa de sótano y firme.

-**MC (Alberca)**: Muro de Contención de concreto sólido, con altura de pantalla de al menos 1.80m, espesor de muro de 0.20m y firme de 0.20m.

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

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

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

CONCLUSIONES

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

1. 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):

- Se deberá de realizar un estudio de las características enfocado a la Estabilidad de Taludes.
- Se propone construir en la parte baja del talud y troquel contra la losa de entrepiso dejando un talud o berma.
- Se recomienda realizar un buen drenaje superficial con el fin de evitar acumulaciones de fluido dentro de la obra, para evitar sobresaturación de agua y con esto, daños en la estructura interna de la obra.

***ANEXO DE CONSTRUCCIÓN:**

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
08 octubre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

- Se deberá cumplir con las indicaciones del Ing. José Rodolfo Salazar Cuevas; con número de Cédula Profesional 8543486 en relación a su Estudio de Estabilidad de Taludes; en el cual se concluye que el sistema de estabilidad será a base de Pilas Coladas, con un diámetro de 0.60m separadas a cada 1.50m y empotradas 8.0m, esto cubriendo con malla electro soldada y concreto lanzado de 8.0cm de espesor.

(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 responsables 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."

XIII.- DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO:

DATOS DE CONSTRUCCIÓN

Área **AUTORIZADA** en los planos que contienen la descripción gráfica del proyecto y forma parte integrante de la resolución administrativa, dictada por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 30 -treinta de agosto de 2019 -dos mil diecinueve, con número de oficio: JAFG/JSODU-471/2019, dentro del expediente administrativo número: NCCON-29966/2018 **838.07 metros cuadrados.**

Área por modificar del proyecto previamente autorizado, en cuanto a **DISMINUCIÓN** de metros cuadrados de construcción **48.46 metros cuadrados.**

Área por modificar del proyecto previamente autorizado, en cuanto a **AMPLIACIÓN** de metros cuadrados de construcción **311.96 metros cuadrados.**

Republicano Ayuntamiento
 Comisión de Ordenamiento y
 Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
 05 Octubre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Muro de Contención/ Barda AUTORIZADO en los planos que contienen la descripción gráfica del proyecto y forma parte integrante de la resolución administrativa, dictada por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 30 -treinta de agosto de 2019 -dos mil diecinueve, con número de oficio: JAFG/JSODU-471/2019, dentro del expediente administrativo número: NCCON-29966/2018 **72.40 metros lineales con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros (Escalonado).**

Área por modificar del proyecto previamente autorizado, en cuanto a **DISMINUCIÓN** de metros lineales de Muro de Contención/ Barda **23.35 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros (Escalonado).**

Muro de Contención/ Barda POR CONSTRUIR Y AUTORIZADO en los planos que contienen la descripción gráfica del proyecto y forma parte integrante de la resolución administrativa, dictada por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 30 -treinta de agosto de 2019 -dos mil diecinueve, con número de oficio: JAFG/JSODU-471/2019, dentro del expediente administrativo número: NCCON-29966/2018 **49.05 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros (Escalonado).**

Muro de Contención **20.89 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros (Escalonado).**

PLANTA O NIVEL	Área AUTORIZADA NCCON-29966/2018	Área por modificar del proyecto NCCON-29966/2018, en cuanto a DISMINUCIÓN de metros cuadrados de construcción	Área por modificar del proyecto NCCON-29966/2018, en cuanto a AMPLIACIÓN de metros cuadrados de construcción	SUMA ÁREA TOTAL
Área 1er. Nivel	177.00 m ²	- 32.24 m ²	31.24 m ²	176.00 m ²
Área 2do. Nivel	287.79 m ²	0.00 m ²	87.09 m ²	374.88 m ²
Área 3er. Nivel	296.80 m ²	- 0.42 m ²	61.12 m ²	357.50 m ²
Área 4to. Nivel	76.48 m ²	-15.80 m ²	132.51 m ²	193.19 m ²
TOTAL	838.07 m²	- 48.46 m²	311.96 m²	1,101.57 m²

PLANTA O NIVEL	SUMA ÁREA TOTAL	DESCRIPCIÓN
Área 1er. Nivel	176.00 m ²	Cochera cubierta para 6 automóviles, cuarto de choferes, cuarto de triques, site, gimnasio, recibidor, cubo de elevador y escaleras.
Área 2do. Nivel	374.88 m ²	Cubo de elevador y escaleras, pórtico, vestíbulo, ½ baño, pantry, cocina, alacena, antecomedor, sala, comedor, terraza cubierta, área de jardín.
Área 3er. Nivel	357.50 m ²	Cubo de elevador y escaleras, estancia, cuarto de blancos, recamara 1 y 2 todas con baño completo y vestidor y recamara principal con baño completo y vestidor.
Área 4to. Nivel	193.19 m ²	Cubo de elevador y escaleras, estancia de T.V., estudio, cuarto de triques, lavandería, cuarto de servicio y patio de tendido.
TOTAL	1,101.57 m²	Construcción cerrada: 1,023.72 m² y Cochera Techada: 77.85 m².

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.



ANÁLISIS DE CESIÓN DE ÁREA MUNICIPAL:

Con relación al expediente administrativo número: NCA-32612-2021, y a fin de que se analice y determine si el lote objeto del mencionado trámite, ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada número 369-5, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado Privada Sierra Nevada, entre las calles Oscar M. Pérez y Sierra Azul del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el expediente catastral número 13-221-170, y cuenta con una superficie de 731.177 metros cuadrados, de los cuales 600.004 metros cuadrados son de área privativa, mientras que 131.173 metros cuadrados son de área común, con un % indiviso, equivalente a 16.67%; 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 Modificación de Proyecto por la construcción de casa habitación unifamiliar previamente autorizado, (en cuanto a la disminución de metros cuadrados de construcción, además de la ampliación de metros cuadrados de construcción, y la disminución de metros lineales de construcción del Muro de Contención/ Barda), y por último la Licencia de Construcción de Muro de Contención; en el lote de referencia, mismo que se encuentra en copropiedad de la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez S.A. de C.V. y el C. Horacio González Elizondo.

Al respecto, el C. Ramón Villareal Garza en su carácter de Secretario del Consejo de Administración de la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez S.A. de C.V.", siendo ésta última copropietaria y el C. Horacio González Elizondo, copropietario del lote marcado con el número 5 –cinco, catastralmente 43 –cuarenta y tres, de la manzana número 221 –doscientos veintinueve, del Régimen de Condominio Horizontal denominado "Sierra Nevada" localizado en el Fraccionamiento Privada Sierra Nevada, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, teniendo una superficie de 600.004 metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: Del punto 39 al 40 con rumbo N 70°00'45.98" W, mide 23.385 metros a colindar con lote 6 catastralmente 42; del punto 40 al 33 con rumbo S 19°59'14.02" W, mide 25.668 metros a colindar con calle Privada Sierra Nevada, del punto 33 al 32 con rumbo S 70°00'45.98" E, mide 23.367 metros a colindar con el lote 4 catastralmente 44; del punto 32 al 39 con rumbo N 20°01'38.75" E, mide 25.668 metros a colindar con Límite de Régimen, identificado con el expediente catastral número 13-221-170, y un % Proindiviso del 16.67%, equivalente de 131.173 metros cuadrados, para resultar un total de 731.177 metros cuadrados entre el área común y el área privativa; identificado con el expediente catastral número 13-221-170, presenta las siguientes documentales:

- Escritura pública número 7,649 –siete mil seiscientos cuarenta y nueve, de fecha 26 –veintiséis del mes de octubre del año 2013 –dos mil trece, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 136 –ciento treinta y seis, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Séptimo Distrito Registral en el Estado de Nuevo León con residencia en Santiago, Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE UN INMUEBLE**, celebrado entre y por, los C.C. Fernando Canales Clariond y Ángela Stelzer Tejada de Canales, ambos en su carácter de vendedores, y entre y por, el C. HORACIO GONZÁLEZ ELIZONDO y la sociedad mercantil denominada "INMOBILIARIA GARZA MARTÍNEZ, S.A. DE C.V.", representada por el señor Ramón Villareal Garza, ambos en su carácter de compradores de una fracción de terreno que se localiza al oriente de la colonia Balcones del Valle en el Municipio de Garza García, Nuevo León, con las siguientes medidas y colindancias: Partiendo del punto número 1 –uno al punto 2 –dos con rumbo S-23°54' W, mide 81.50 metros a colindar con propiedad que se reserva el vendedor y que con esta misma fecha se escritura al señor Jorge Garza Treviño; de este punto al número 3 –tres con rumbo S-7652°5' E, mide 68.20 metros, colindando con propiedad que fue del Gral. Juan Andreu Almazán; de este punto al número 4 –cuatro con rumbo N-23°54' E, mide 68.50 metros con propiedad que se reserva el vendedor y que con esta misma fecha se escritura al señor Ing. Agustín Valdez y Sra.; de este punto al número 1 –uno para cerrar el perímetro con rumbo N-66°06.1' W, mide 66.70 metros por donde colinda con Prolongación calle Sierra Nevada; con una superficie de 5,000 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 29-048-043 (dicho inmueble se localiza después de contar 159.64 metros cuadrados, de las calles Prolongación Calle y Prolongación calle Sierra Nevada). Manifestando la parte vendedora que en el inmueble que se enajena se autorizó el Proyecto Ejecutivo para llevar a cabo el desarrollo de un proyecto inmobiliario que se encuentra

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
08 octubre 2022.

- 25



San Pedro Garza García

2021 — 2024

amparado dentro del expediente administrativo número PE-14405/2006, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número: 162, volumen: 51, libro: 7, sección: Resoluciones y Conventos Diversos, de fecha 05 -cinco de julio del 2012 -dos mil doce; por lo anterior, la parte vendedora vende, definitiva e irrevocable, sin reserva ni limitación alguna, en favor de la parte compradora, quien compra y adquiere para si en copropiedad y en partes iguales, el bien inmueble que ha quedado descrito e identificado anteriormente, libre de todo gravamen, y responsabilidad alguna, con todos sus usos, costumbres, y cuanto más que de hecho y por derecho le corresponda. Escritura pública que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 2093, volumen: 119, libro: 84, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 09-nueve de diciembre de 2013 -dos mil trece.

- Escritura pública número 7,980 -siete mil novecientos ochenta, de fecha 28 -veintiocho del mes de enero de 2014 -dos mil catorce, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 136 -ciento treinta y seis, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la que hace constar la comparecencia del señor Horacio González Elizondo y el señor Ramón Villarreal Garza en representación de la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V." en la que ocurren para llevar a cabo una **ACTA ACLARATORIA** que es parte integrante de la escritura pública número 7,649 -siete mil seiscientos cuarenta y nueve, de fecha 26 -veintiséis del mes de octubre del año 2013 -dos mil trece, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número: 2093, volumen: 119, libro: 84, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 09 -nueve de diciembre de 2013 -dos mil trece, en la cual por un error involuntario se menciona en el Apartado de ANTECEDENTES, en el número III, con el expediente catastral número 29-048-043, DEBIENDO SER LO CORRECTO 13-221-028. Misma escritura pública que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 184, volumen: 70, libro: 4, sección: Auxiliares, unidad: Garza García, en fecha: 18 -dieciocho de febrero de 2014 -dos mil catorce.
- Escritura pública número 148,500 -ciento cuarenta y ocho mil quinientos, de fecha 06 -seis de junio del año 2017 -dos mil diecisiete, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 51 -cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en el que se hace constar la comparecencia del Arquitecto Horacio González Elizondo, y la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V.", representada por el C. Ramón Villarreal Garza, en su carácter de Apoderado de la empresa, manifestando que ocurren a constituir **UN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL DENOMINADO PRIVADA SIERRA NEVADA**, sobre la fracción de terreno que se localiza al oriente de la colonia Balcones del Valle en el municipio de Garza García, Nuevo León, con las siguientes medidas y colindancias: Partiendo del punto número 1 -uno al punto 2 -dos con rumbo S-23°54' W, mide 81.50 metros a colindar con propiedad que se reserva el vendedor y que con esta misma fecha se escritura al señor Jorge Garza Treviño; de este punto al número 3 -tres con rumbo S-7652°5' E, mide 68.20 metros, colindando con propiedad que fue del Gral. Juan Andreu Almazán; de este punto al número 4 -cuatro con rumbo N-23°54' E, mide 68.50 metros con propiedad que se reserva el vendedor y que con esta misma fecha se escritura al señor Ing. Agustín Valdez y Sra.; de este punto al número 1 -uno para cerrar el perímetro con rumbo N-66°06.1' W, mide 66.70 metros por donde colinda con Prolongación calle Sierra Nevada; con una superficie de 5,000 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 13-221-028 (dicho inmueble se localiza después de contar 159.64 metros cuadrados, de las calles Prolongación Calle y Prolongación calle Sierra Nevada). Manifestando los copropietarios que se constituyó un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a desarrollar en 06 -seis lotes sujetas al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "PRIVADA SIERRA NEVADA", para lo cual se obtuvo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante el expediente Administrativo número: NFAC-26385/15, y oficio número: FJGS/JSEDS/888/2015, de fecha 21 -veintiuno de octubre de 2015 -dos mil quince, la autorización del Proyecto de Ventas y Asignación de números Oficiales para un Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar a desarrollar en 06 -seis lotes sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal. Por lo anterior, el Arquitecto Horacio González Elizondo y la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V." someten a Régimen de Propiedad e Condominio Horizontal el lote de terreno anteriormente descrito e

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 26



San Pedro Garza García

2021 — 2024

identificado, constando las características del fraccionamiento de 06 –seis lotes habitacionales, 04 –cuatro áreas municipales, y una caseta, los lotes constarán de bienes de propiedad privada y bienes de uso común, siendo bienes de propiedad privada los comprendidos dentro de cada uno de los lotes de terreno marcados con el número oficial 369-1, 369-2, 369-3, 369-4, 369-5 y 369-6 de la calle Privada Sierra Nevada, y entre las descripción de la unidad privativa en condominio se encuentra el lote marcado con el número 5 –cinco, catastralmente 43 –cuarenta y tres, de la manzana número 221 –doscientos veintinueve, del Régimen de Condominio Horizontal denominado “Sierra Nevada” localizado en el Fraccionamiento Privada Sierra Nevada, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, teniendo una superficie de 600.004 metros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: Del punto 39 al 40 con rumbo N 70°00'45.98" W, mide 23.385 metros a colindar con lote 6 catastralmente 42; del punto 40 al 33 con rumbo S 19°59'14.02" W, mide 25.668 metros a colindar con calle Privada Sierra Nevada, del punto 33 al 32 con rumbo S 70°00'45.98" E, mide 23.367 metros a colindar con el lote 4 catastralmente 44; del punto 32 al 39 con rumbo N 20°01'38.75" E, mide 25.668 metros a colindar con Límite de Régimen, identificado con el expediente catastral número 13-221-170, y un % Proindiviso del 16.67%, equivalente de 131.173 metros cuadrados, para resultar un total de 731.177 metros cuadrados entre el área común y el área privativa. Misma escritura pública que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1490, volumen: 131, libro: 60, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 24 -veinticuatro de agosto de 2017 -dos mil diecisiete.

- Plano suscrito a los 21 –veintiún días del mes de octubre de 2015 –dos mil quince por el entonces Secretario de Desarrollo Sustentable, así como por el entonces Director de Control Urbano, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, que es parte complementaria de la resolución de fecha 21 –veintiuno de octubre de 2015 –dos mil quince, dictada dentro del expediente administrativo número: NFAV- 26385/2015, en el que se autorizó el Proyecto de Ventas y Asignación de números Oficiales del Condominio Horizontal denominado Privada Sierra Nevada, al C. Horacio González Elizondo y la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Garza Martínez S.A. de C.V.” en el predio ubicado frente a la calle Sierra Nevada sin número del Fraccionamiento Balcones del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número: 13-221-028, en el que se aprecia el siguiente cuadro de áreas general desglosado de la siguiente manera: Superficie de Terreno de 5,000.00 metros cuadrados, Área Privativa de 3,600.02 metros cuadrados, Área Común Total de 787.035 metros cuadrados, Área Total de Condominio de 4,387.055 metros cuadrados, Área Municipal de 612.945 metros cuadrados, Número de Viviendas 6 unidades. Siendo Registrado en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Monterrey, Nuevo León, número: 1490, volumen: 131, libro: 60, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 24 –veinticuatro de agosto de 2017 –dos mil diecisiete.
- Instructivo suscrito por el C. Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León en fecha 30 –treinta del mes de agosto del año 2019 –dos mil diecinueve, dictado dentro del expediente administrativo número: NCCON-29966/2018, con número de oficio: JAFG-JSODU-471/2019, en el que se le comunica al C. Horacio González Elizondo y al C. Ramón Villarreal Garza, en su calidad de Secretario del Consejo de Administración de la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V”, que el entonces R. Ayuntamiento del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la Segunda Sesión Ordinaria del mes de agosto, celebrada en fecha 27 –veintisiete de agosto del año 2019 –dos mil diecinueve, aprobó por unanimidad con 15 –quince votos a favor, la expedición de la Licencia de Construcción de Obra Nueva para casa habitación unifamiliar de 838.07 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Planta Baja de 177.00 metros cuadrados, Planta Alta de 287.79 metros cuadrados, Planta 1er. Nivel de 296.80 metros cuadrados y Planta 2do. Nivel de 76.48 metros cuadrados, así como la Licencia de Construcción de Muro de Contención/ Barda de 72.40 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros, y la Asignación de Número Oficial; en el inmueble ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada sin número, entre las calles Perseverancia y Sierra Azul, del Régimen en Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 13-221-170.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 27



- *Plano 1 de 2, y 2 de 2 que contienen la descripción gráfica del proyecto y forma parte integrante y complementaria de la resolución administrativa debidamente fundada y motivada, dictada por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 30 -treinta de agosto de 2019 -dos mil diecinueve, con número de oficio: JAFG/JSODU-471/2019, dentro del expediente administrativo número: NCCON-29966/2018, en cumplimiento al Acuerdo aprobado por el entonces R. Ayuntamiento de este Municipio, en la Segunda Sesión, de fecha 27 -veintisiete de agosto de 2019 -dos mil diecinueve, relativo a la expedición de la Licencia de Construcción Habitacional Unifamiliar, respecto al predio marcado con expediente catastral número 13-221-170, suscrito a los 08 -ocho días del mes de octubre del año 2019 -dos mil diecinueve, por el C. Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, así como por el C. Director General de Control Urbano, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el que se autoriza a la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V." y al C. Horacio González Elizondo, en su calidad de copropietarios, la Licencia de Construcción de Obra Nueva para casa habitación unifamiliar de 838.07 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Planta Baja de 177.00 metros cuadrados, Planta Alta de 287.79 metros cuadrados, Planta 1er. Nivel de 296.80 metros cuadrados y Planta 2do. Nivel de 76.48 metros cuadrados, así como la Licencia de Construcción de Muro de Contención/ Barda de 72.40 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros, y la Asignación de Número Oficial, además la Licencia de Construcción de Muro de Contención/ Barda de 72.40 metros lineales con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros, y la Asignación de Número Oficial, en el predio identificado con el expediente catastral número 13-221-170, con superficie privada de 600.004 metros cuadrados, ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada sin número entre las calles Perseverancia y Sierra Azul, del Régimen en Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada.*
- *Licencia de Construcción (Cartulina) expedida dentro del expediente administrativo número: NCCON-29966/2018 en fecha 30 -treinta de agosto del año 2019 -dos mil diecinueve, suscrita por el C. Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, así como por el C. Director General de Control Urbano, ambos del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, amparada con el recibo oficial número: 509550, en la que se autoriza a la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V." y el C. Horacio González Elizondo, en su calidad de copropietarios, la construcción de una casa habitación unifamiliar de 838.07 metros cuadrados, distribuidos en 04 -cuatro niveles, así como la construcción de Muro de Contención/ Barda de 72.40 metros lineales con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros, y la construcción abierta de 102.67 metros cuadrados, dentro del predio identificado con el expediente catastral número 13-221-170, con superficie de 600.004 metros cuadrados, ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada sin número, entre las calles Perseverancia y Sierra Azul, del Régimen en Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada. Cabe señalar que en dicha Licencia de Construcción (Cartulina) contiene la siguiente leyenda a letra: "De acuerdo a la solicitud de licencia de construcción que para tal efecto se tramitó ante esta Secretaría, a la cual se le asignó el número de expediente: NCCON-29966/2018 por lo que la presente licencia autoriza el proyecto arquitectónico que consta en los planos sellados y autorizados con este mismo expediente, condicionado a que el solicitante y los peritos responsables solidarios cumplan con los lineamientos indicados en la resolución de fecha 30 -treinta del mes de agosto del año 2019 -dos mil diecinueve con número de oficio: JAFG/JSODU/471/2019, expedida por las suscritas autoridades en cumplimiento a lo acordado por el R. Ayuntamiento en la sesión al inicio citada, y se cumpla con la presente licencia y con lo establecido en los obligaciones que a reverso de este documento se expresan".*
- *Asignación de Número Oficial dirigido a la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V." y al C. Horacio González Elizondo, dictado dentro del expediente administrativo número: NCCON-29966/2018, suscrito a los 09- nueve días del mes de septiembre de 2019 -dos mil diecinueve, por el C. Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativo a la Asignación del Número Oficial del lote identificado con el expediente catastral número 13-221-170, ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada entre las calles Perseverancia y Sierra Azul, en el Régimen de Condominio Horizontal Privada Sierra Nevada del municipio en el que informa que el número oficial es el 369-5 -trescientos sesenta y nueve guion cinco.*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Es decir, dicho inmueble es parte del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado Privada Sierra Nevada, mismo que fue sometido a aprobación del Proyecto de Ventas y Asignación de números Oficiales del Condominio Horizontal denominado Privada Sierra Nevada, mediante el plano suscrito a los 21 —veintiún días del mes de octubre de 2015 —dos mil quince por el entonces Secretario de Desarrollo Sustentable, así como por el entonces Director de Control Urbano, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y por la escritura pública número 148,500 -ciento cuarenta y ocho mil quinientos, de fecha 06 -seis de junio del año 2017 -dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública número 51 -cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la constitución de UN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL DENOMINADO PRIVADA SIERRA NEVADA, misma escritura que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1490, volumen: 131, libro: 60, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 24 -veinticuatro de agosto de 2017 -dos mil diecisiete; 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.

XIV.- ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN:

con una superficie de 731.177 metros cuadrados, de los cuales 600.004 metros cuadrados son de área privativa, mientras que 131.173 metros cuadrados son área común, (equivalente a 16.67% de indiviso), ya que el inmueble pertenece al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado Privada Sierra Nevada, con un frente de 25.668 metros, presentando una pendiente máxima del terreno natural del suelo de 27.27%, según el plano topográfico suscrito por el C. Arquitecto Leonardo Torres Ávila, con cédula profesional número 8547366, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, identificado con el expediente catastral número 13-221-170, ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada número 369 -5, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado Privada Sierra Nevada, entre las calles Oscar M. Pérez y Sierra Azul, en el municipio 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 20.00% y hasta el 30.00%, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 7.20 metros del punto más alto del lote o predio. Artículo 44, primer párrafo.	6.90 metros del punto más alto del lote o predio.	Si
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	70.00% equivalente a 420.00 m2 Artículo 39, fracción III.	64.56%. equivalente a 387.37 m2	Si
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Artículo 41.- A las edificaciones de vivienda unifamiliar, ubicadas o por realizar en un lote o predio, que el plano E2 del Plan determina con un uso de suelo habitacional unifamiliar, se les permitirá el CUS que resulte de cumplir con los lineamientos de COS, CAAV, de remetimientos y altura que le resulten aplicables, salvo en los casos que establece el artículo 386 de este Reglamento.	1.83 veces equivalente a 1,101.57 m2.	Si
Coefficiente de Absorción y Área Verde (CAAV)	20.00% equivalente a 120.00 m2 Artículo 40, fracción IV.	21.94%. equivalente a 131.66 m2	Si

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 29



Remetimiento Mínimo Frontal	1.00 metro o el 5% de la longitud del frente del lote o predio, lo que sea mayor. = 1.28 metros. Artículo 47, fracción II, e) cochera.	1.29 metros; y 0.08 metros en área destinada a cochera	Si
Remetimiento Mínimo Lateral Derecho:	2.00 metros en cada colindancia lateral. Artículo 47, fracción IV, inciso e)	2.00 metros	Si
Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo:	2.00 metros en cada colindancia lateral. Artículo 47, fracción IV, inciso e)	2.00 metros	Si
Remetimiento Mínimo Posterior	4.00 metros. Artículo 47, fracción III, inciso c)	4.79 metros	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. 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. 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.	Muro de Contención/ Barda de 49.05 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.	Si
Altura de Muro de Contención	Artículo 38.- Los muros de contención no deben tener ninguna cara expuesta con una altura superior a los 3.50 metros y no podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 metros por encima del nivel de terreno natural. Todo corte de terreno natural deberá de protegerse con un muro de contención u obras de estabilización. La altura de los muros de contención que formen parte del desplante de la edificación se cuantificará con la que le corresponde a la edificación.	Muro de Contención de 20.89 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.	Si
Cajones de Estacionamiento	Artículos 104, 105, y 500, clave 1001 Unifamiliar I 02 -dos cajones por los primeros 150.00 m2 de SCB + un cajón adicional por cada 150.00 m2 de SCB adicionales, hasta un máximo de 06 -seis cajones. Primeros 150 m2 = $1,101.57 - 150 = 2$ -dos cajones Adicionales 150.00 m2 = $951.57 - 77.85$ (cochera techada) = 873.72 $873.72 / 150 = 5.82$ equivale a 6- seis cajones. Total de cajones de estacionamiento requeridos: $2 + 6 = 8$ - ocho cajones.	6 -seis cajones de estacionamiento.	Si

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022 Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 30



1.- Altura: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 44, primer párrafo, 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 20% y hasta el 30%, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 7.20 metros del punto más alto del lote o predio; en su proyecto para el predio sito frente a la calle Privada Sierra Nevada número 369-5, entre las calles Privada Sierra Nevada y Sierra Azul, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con pendiente máxima natural del terreno de 27.27%, presenta una altura de 6.90 metros desde el punto más alto del predio, 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, en lotes o predios con superficie mayor de 350.00 metros cuadrados, el COS máximo será del 70%, equivalente a 420.00 metros cuadrados. En su proyecto para el predio sito frente a la calle Privada Sierra Nevada número 369-5, entre las calles Sierra Azul y Privada Sierra Nevada, en este Municipio, con una superficie de 600.04 metros cuadrados de área privativa, presenta un (COS) de 64.56%, equivalente a 387.37 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

3.- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): De conformidad con el artículo 41, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, a las edificaciones de vivienda unifamiliar, ubicadas o por realizar en un lote o predio, que el plano E2 del Plan determina con un uso de suelo habitacional unifamiliar, se les permitirá el CUS que resulte de cumplir con los lineamientos de COS, CAAV, de remetimientos y altura que le resulten aplicables. En su proyecto presenta un (CUS) de 1.83 veces, equivalente a 1,101.57 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, el CAAV mínimo será del 20% para lotes o predios con superficie mayor de 350.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados, que equivale a 120.00 metros cuadrados, en su proyecto para el predio sito frente a la calle Privada Sierra Nevada número 369-5, entre las calles Privada Sierra Nevada y Sierra Azul de este Municipio, con una superficie de 600.004 metros cuadrados de área privativa, presenta un (CAAV) de 21.94%, equivalente a 131.66 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

5.- Remetimiento Mínimo Frontal: El remetimiento mínimo frontal es de 1.00 metro o 5% de la longitud del frente del lote o predio, lo que sea mayor, contado a partir del límite de propiedad del lote o predio en su colindancia con la banqueta de la vía pública, con excepción en las áreas destinadas a cochera, de conformidad 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, resultando 1.28 metros. En su proyecto para el predio sito frente a la calle Privada Sierra Nevada número 369-5, entre las calles Privada Sierra Nevada y Sierra Azul en este Municipio, con frente de 25.668, presenta 1.29 metros y 0.08 metros en construcción destinada a cochera, por lo que **CUMPLE**.

6.- Remetimiento Mínimo Lateral Derecho: 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 e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el predio sito frente a la calle Privada Sierra Nevada número 369-5, entre las calles Privada Sierra Nevada y Sierra Azul del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con frente de 25.668 metros, presenta 2.00 metros, por lo que **CUMPLE**.

7.- Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo: 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 e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el predio sito frente a la calle Privada Sierra Nevada número 369-5, entre las calles Privada Sierra Nevada y Sierra Azul del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con frente de 25.668 metros, presenta 2.00 metros, por lo que **CUMPLE**.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 31



San Pedro Garza García

2021 — 2024

8.- Remetimiento Mínimo Posterior: El remetimiento posterior mínimo es de 4.00 metros, para los lotes o predios con superficie mayor a 350.00 metros cuadrados y hasta 1,000.00 metros cuadrados, con excepción de las edificaciones de cocheras o palapas con altura máxima de 3.50 metros, siempre y cuando se cumpla con el CAAV, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción III, inciso c), y penúltimo párrafo del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el predio sito frente a la calle Privada Sierra Nevada número 369-5, entre las calles Privada Sierra Nevada y Sierra Azul, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie de 600.004 metros cuadrados, presenta 4.79 metros, por lo que **CUMPLE**.

9.- Altura de Muro de Contención/ Barda: De conformidad con lo dispuesto por los artículos 38 y 46 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, establecen lo siguiente a letra, respectivamente: "Artículo 38.- Los muros de contención no deben tener ninguna cara expuesta con una altura superior a los 3.50 metros y no podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 metros por encima del nivel de terreno natural. Todo corte de terreno natural deberá de protegerse con un muro de contención u obras de estabilización. La altura de los muros de contención que formen parte del desplante de la edificación se cuantificará con la que le corresponde a la edificación", y "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 el proyecto arquitectónico presenta un total de **49.05 metros lineales** de Muro de Contención/ Barda con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros, por lo que **CUMPLE**.

10.- Altura de Muro de Contención: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 38 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, establecen lo siguiente a letra, respectivamente: "Artículo 38.- Los muros de contención no deben tener ninguna cara expuesta con una altura superior a los 3.50 metros y no podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 metros por encima del nivel de terreno natural. Todo corte de terreno natural deberá de protegerse con un muro de contención u obras de estabilización. La altura de los muros de contención que formen parte del desplante de la edificación se cuantificará con la que le corresponde a la edificación". En el presente caso el proyecto arquitectónico presenta un total de **20.89 metros lineales** para muro de contención con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros; **CUMPLE**.

11.- Cajones de Estacionamiento: Con relación al requerimiento de cajones de estacionamiento, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 104, 105, y 500, según la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, requiere contar con cajones de estacionamiento, a razón de 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de superficie de construcción bruta, más un cajón adicional por cada 150.00 metros cuadrados de SCB adicionales, hasta un máximo de 06 -seis cajones. En el proyecto presenta 1,101.57 metros cuadrados de construcción; una vez descontadas las áreas destinadas para estacionamiento techado (77.85 metros cuadrados) y los primeros 150.00 metros cuadrados resultan 873.72 metros cuadrados, por lo que requiere 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de construcción, y adicionalmente para los restantes 873.72 metros cuadrados, requiere 6- seis cajones adicionales por lo tanto, resultan un total de 08- ocho cajones de estacionamiento, requiriendo en el proyecto un máximo de 06 -seis cajones de estacionamiento, por lo que **CUMPLE**.

XV.- DICTAMEN:

Una vez analizado el proyecto respectivo, en virtud de que los solicitantes justifican mediante los dictámenes respectivos, según se expuso en el número VIII, IX, y X del presente Dictamen Técnico, la mitigación de los riesgos, y apercibidos de que deberán 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, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y toda vez que **CUMPLEN** 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

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.
- 32



San Pedro Garza García

2021 — 2024

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 VI del ambos del presente Dictamen Técnico, en los términos de lo indicado por el dictamen oficio número: CI-AJCV-171/CHU/AGO-2021, con fecha del 02 - dos de agosto del año 2021 -dos mil veintiuno, y con las obligaciones que en adelante se expresan, se dictamina en sentido POSITIVO la expedición al C.HORACIO GONZALEZ ELIZONDO y a la sociedad mercantil denominada "INMOBILIARIA GARZA MARTÍNEZ S.A. DE C.V." la expedición de la autorización para la **Modificación de Proyecto por la construcción de casa habitación unifamiliar previamente autorizado dentro del expediente administrativo número: NCCON-29966/2018 con 838.07 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área 1er. Nivel de 177.00 metros cuadrados, Área 2do. Nivel de 287.79 metros cuadrados, Área 3er. Nivel de 296.80 metros cuadrados, y Área 4to. Nivel de 76.48 metros cuadrados, en cuanto a la disminución de metros cuadrados de construcción de 48.46 metros cuadrados distribuidos de la siguiente manera: Área 1er. Nivel de 32.24 metros cuadrados, Área 2do. Nivel de 0.00 metros cuadrados, Área 3er. Nivel de 0.42 metros cuadrados, y Área 4to. Nivel de 15.80 metros cuadrados, además de la ampliación de metros cuadrados de construcción de 311.96 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área 1er. Nivel de 31.24 metros cuadrados, Área 2do. Nivel de 87.09 metros cuadrados, Área 3er. Nivel de 61.12 metros cuadrados, y Área 4to. Nivel de 132.51 metros cuadrados, para resultar una edificación total de 1,101.57 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área 1er. Nivel de 176.00 metros cuadrados, Área 2do. Nivel de 374.88 metros cuadrados, Área 3er. Nivel de 357.50 metros cuadrados y Área 4to. Nivel de 193.19 metros cuadrados,** así mismo, se determina POSITIVA la expedición de la autorización para la **Modificación de Proyecto por la construcción de casa habitación unifamiliar previamente autorizado dentro del expediente administrativo número: NCCON-29966/2018, por la construcción de un Muro de Contención/ Barda de 72.40 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros (Escalonado), en cuanto a la disminución de metros lineales de construcción del Muro de Contención/ Barda de 23.35 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros (Escalonado), para resultar un Muro de Contención/ Barda total de 49.05 metros lineales con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros (Escalonado), y por último la Licencia de Construcción de Muro de Contención de 28.90 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros;** todo, en el inmueble ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada número 369 -5, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "Privada Sierra Nevada", entre las calles Oscar M. Pérez y Sierra Azul, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 13-221-170, conforme al siguiente desglose:

PLANTA O NIVEL	Área AUTORIZADA NCCON-29966-2018	Área por modificar del proyecto NCCON-29966/2018 en cuanto a DISMINUCIÓN de metros cuadrados de construcción	Área por modificar del proyecto NCCON-29966/2018 en cuanto a AMPLIACIÓN de metros cuadrados de construcción	SUMA ÁREA TOTAL
Área Nivel 1er.	177.00 m2	- 32.24 m2	31.24 m2	176.00 m2
Área Nivel 2do.	287.79 m2	0.00 m2	87.09 m2	374.88 m2
Área Nivel 3er.	296.80 m2	- 0.42 m2	61.12 m2	357.50 m2
Área Nivel 4to.	76.48 m2	-15.80 m2	132.51 m2	193.19 m2
TOTAL	838.07 m2	- 48.46 m2	311.96 m2	1,101.57 m2

PLANTA O NIVEL	SUMA ÁREA TOTAL
----------------	-----------------

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Área 1er. Nivel	176.00 m2
Área 2do. Nivel	374.88 m2
Área 3er. Nivel	357.50 m2
Área 4to. Nivel	193.19 m2
TOTAL	1,101.57 m2

Muro de Contención/ Barda AUTORIZADO en los planos que contienen la descripción gráfica del proyecto y forma parte integrante de la resolución administrativa, dictada por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 30 -treinta de agosto de 2019 -dos mil diecinueve, con número de oficio: JAFG/JSODU-471/2019, dentro del expediente administrativo número: NCCON-29966/2018 **72.40 metros lineales con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros (Escalonado).**

Área por modificar del proyecto previamente autorizado, en cuanto a **DISMINUCIÓN** de metros lineales de Muro de Contención/ Barda **23.35 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros (Escalonado).**

Muro de Contención/ Barda POR CONSTRUIR Y AUTORIZADO en los planos que contienen la descripción gráfica del proyecto y forma parte integrante de la resolución administrativa, dictada por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 30 -treinta de agosto de 2019 -dos mil diecinueve, con número de oficio: JAFG/JSODU-471/2019, dentro del expediente administrativo número: NCCON-29966/2018 **49.05 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros (Escalonado).**

Muro de Contención **20.89 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros (Escalonado).**

Así mismo, se percibe a los solicitantes que deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

- Deberán cumplir con lo señalado en el Dictamen de Ingenierías con número de oficio número: CI-AJCV-171/CHU/AGO-2021, de fecha 02- dos de agosto del año 2021 -dos mil veintiuno, así como, con las medidas de mitigación impuestas en el Estudio Hidrológico e Hidráulico, el Estudio Geológico y Geotécnico, el Estudio de Mecánica de Suelos, el Estudio de Estabilidad de Taludes, y en la Memoria de Cálculo Estructural, y apercibidos de que, en caso de no hacerlo así, se harán acreedores 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.
- Deberán respetar el proyecto arquitectónico tal como se indica en el desglose de áreas descrito en el número XI del presente Dictamen Técnico, y se describe en los planos que se presentan para su aprobación.
- Deberán mantener en servicio **06 -seis cajones de estacionamiento** en el interior del predio, de conformidad con los artículos 104, 105 y 500 clave 1001 Unifamiliar I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.



-El C. Horacio González Elizondo y la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez S.A. de C.V.", deberán respetar el alineamiento vial señalado en el presente Dictamen Técnico, el cual consiste en: "No se marca alineamiento, ya que el predio se encuentra dentro de un fraccionamiento sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal. No tiene afectación."

- La Licencia de Construcción que en su caso apruebe su expedición, el R. Ayuntamiento de este Municipio, tendrá una vigencia de **2 -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 Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

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

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022

- 35



- 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.

- Deberán 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.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 36



San Pedro Garza García

2021 — 2024

- De conformidad con el artículo 356 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, los titulares de la licencia deberán tramitar ante 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 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.

- Deberán 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.

- 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.

- 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.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Aplicación de Construcción
05 octubre 2022.

- 37



- 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. Horacio González Elizondo y a la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Garza Martínez S.A. de C.V.", siendo éstos los copropietarios del inmueble en comento, que deberán presentar contra la entrega de la autorización, en su caso por el R. Ayuntamiento, un Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros, suficiente para cubrir cualquier tipo de daño a personas y bienes, debiendo estar vigente y cubierto desde el inicio y durante todo el proceso de ejecución de la construcción, cuya vigencia deberá comprender el plazo de la licencia de Construcción y sus prórrogas, así como 18 -dieciocho meses contados a partir de la fecha de terminación de la vigencia de la Licencia de Construcción o sus prórrogas, lo que resulte último.

-La suma asegurada no podrá ser inferior al valor catastral del predio en cuestión. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 260 y 340, inciso n), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

A T E N T A M E N T E

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

Rúbrica

ARQUITECTO JAVIER ALBERTO DE LA FUENTE GARCÍA.

EL C. DIRECTOR GENERAL DE CONTROL URBANO
DE LA SECRETARÍA DESARROLLO URBANO
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

Rúbrica

ARQUITECTO MAURICIO MAYCOTTE TORRES."

CUARTA. Ahora bien, y una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano, tuvo a bien exponer en la sesión de Comisión celebrada en fecha 05-cinco de octubre de 2022-dos mil veintidós, la petición del particular, así como, de la situación actual del expediente, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, procede al estudio de lo analizado por dicha Secretaría en su dictamen técnico, el cual obra inserto en el presente instrumento.

Primeramente se tiene que lo solicitado consiste en la **MODIFICACIÓN DE PROYECTO POR LA CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADO, (EN CUANTO A LA DISMINUCIÓN DE METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN, ADEMÁS DE LA AMPLIACIÓN DE METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN, Y LA DISMINUCIÓN DE METROS LINEALES DE CONSTRUCCIÓN DEL MURO DE CONTENCIÓN/BARDA) Y POR ÚLTIMO LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN;** lo cual la descripción del proyecto es la siguiente:

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Área **AUTORIZADA** en los planos que contienen la descripción gráfica del proyecto y forma parte integrante de la resolución administrativa, dictada por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 30 -treinta de agosto de 2019 -dos mil diecinueve, con número de oficio: JAFG/JSODU-471/2019, dentro del expediente administrativo número: NCCON-29966/2018 **838.07 metros cuadrados.**

Área por modificar del proyecto previamente autorizado, en cuanto a **DISMINUCIÓN** de metros cuadrados de construcción **48.46 metros cuadrados.**

Área por modificar del proyecto previamente autorizado, en cuanto a **AMPLIACIÓN** de metros cuadrados de construcción **311.96 metros cuadrados.**

Muro de Contención/ Barda AUTORIZADO en los planos que contienen la descripción gráfica del proyecto y forma parte integrante de la resolución administrativa, dictada por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 30 -treinta de agosto de 2019 -dos mil diecinueve, con número de oficio: JAFG/JSODU-471/2019, dentro del expediente administrativo número: NCCON-29966/2018 **72.40 metros lineales con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros (Escalonado).**

Área por modificar del proyecto previamente autorizado, en cuanto a **DISMINUCIÓN** de metros lineales de Muro de Contención/ Barda **23.35 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros (Escalonado).**

Muro de Contención/ Barda POR CONSTRUIR Y AUTORIZADO en los planos que contienen la descripción gráfica del proyecto y forma parte integrante de la resolución administrativa, dictada por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 30 -treinta de agosto de 2019 -dos mil diecinueve, con número de oficio: JAFG/JSODU-471/2019, dentro del expediente administrativo número: NCCON-29966/2018 **49.05 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros (Escalonado).**

Muro de Contención **20.89 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros (Escalonado).**

PLANTA O NIVEL	Área AUTORIZADA NCCON-29966/2018	Área por modificar del proyecto NCCON-29966/2018 en cuanto a DISMINUCIÓN de metros	Área por modificar del proyecto NCCON-29966/2018 en cuanto a AMPLIACIÓN de metros	SUMA AREA TOTAL
----------------	----------------------------------	---	--	-----------------

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.



		cuadrados de construcción	cuadrados de construcción	
Área 1er. Nivel	177.00 m2	- 32.24 m2	31.24 m2	176.00 m2
Área 2do. Nivel	287.79 m2	0.00 m2	87.09 m2	374.88 m2
Área 3er. Nivel	296.80 m2	- 0.42 m2	61.12 m2	357.50 m2
Área 4to. Nivel	76.48 m2	-15.80 m2	132.51 m2	193.19 m2
TOTAL	838.07 m2	- 48.46 m2	311.96 m2	1,101.57 m2

PLANTA O NIVEL	SUMA ÁREA TOTAL	DESCRIPCIÓN
Área 1er. Nivel	176.00 m2	Cochera cubierta para 6 automóviles, cuarto de choferes, cuarto de triques, site, gimnasio, recibidor, cubo de elevador y escaleras.
Área 2do. Nivel	374.88 m2	Cubo de elevador y escaleras, pórtico, vestíbulo, ½ baño, pantry, cocina, alacena, antecomedor, sala, comedor, terraza cubierta, área de jardín.
Área 3er. Nivel	357.50 m2	Cubo de elevador y escaleras, estancia, cuarto de blancos, recamara 1 y 2 todas con baño completo y vestidor y recamara principal con baño completo y vestidor.
Área 4to. Nivel	193.19 m2	Cubo de elevador y escaleras, estancia de T.V., estudio, cuarto de triques, lavandería, cuarto de servicio y patio de tendido.
TOTAL	1,101.57 m2	Construcción cerrada: 1,023.72 m2 y Cochera Techada: 77.85 m2.

Según obra en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano en su apartado III. DOCUMENTOS, el solicitante a fin de obtener la licencia solicitada presentó los documentos solicitados por dicha Secretaría en base al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio, vigente al momento de la solicitud, antecedentes urbanísticos así como los estudios requeridos para el lote objeto del presente.

Referente a la zonificación y densidad, se tiene que el predio en referencia identificado con el expediente catastral número 13-221-170, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, su **Plano E1** de Zonificación Primaria, y de conformidad con el artículo 14 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, se sitúa en "**Área Urbana**"; así mismo su **Plano E2** de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, ubica al predio en una Zona con uso del suelo Habitacional clasificada como "**Habitacional Unifamiliar I**"

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 40



Así mismo, 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.

Cabe aclarar que el predio cuenta con una superficie de 731.177 metros cuadrados, de los cuales 600.004 metros cuadrados son de área privativa, mientras que 131.173 metros cuadrados son área común, (equivalente a 16.67% de indiviso), ya que dicho inmueble pertenece al Régimen de Propiedad en Condominio denominado Privada Sierra Nevada.

Así bien, en cuanto a las inspecciones físicas, realizadas al predio en cuestión, por parte del personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano, se tiene lo siguiente:

"En atención al oficio número JAFG/DJSODU/CPJS/2493/2022 relativo a la orden de inspección SODU-OI-CO-DJ-370/2021, (que dio origen al procedimiento administrativo sancionador SODU-DJ-120/2022) motivada a través del reporte de inspección número 6,740, de fecha 11-once de octubre de 2021-dos mil veintiuno, por el Inspector, Notificador, Verificador y Ejecutor adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el cual informa que en el inmueble ubicado en la calle Privada Sierra Nevada, número 369-5, de la colonia Privada Sierra Nevada, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con expediente catastral número 13-221-170, donde se observan que se están realizando trabajos de construcción sin contar con el permiso correspondiente, ya que la licencia esta vencida, así como se observan modificaciones a la licencia vencida, será necesario verificar el cumplimiento de las normas aplicables.

En fecha 07-siete de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, a través del acuerdo administrativo inserto en el oficio JAFG/DJSODU/CIV/4579/2021, en la que se determinó llevar a cabo una visita de inspección en el inmueble ubicado en calle Privada Sierra Nevada, número 369-5, de la colonia Privada Sierra Nevada, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con expediente catastral número 13-221-170, la cual tuvo como objeto que se verificara:

- 1. Si los trabajos de construcción que se realizan en el citado predio cumplen con los lineamientos autorizados en el proyecto arquitectónico aprobado bajo los términos de la licencia de construcción NCCON-29966-2018;*
- 2. Si cuentan con la licencia de construcción correspondiente a la vista, y, en su caso, que dicha licencia autorizada se encontrara vigente;*
- 3. Si la construcción existente se encuentra afectando vialidades o inmuebles de terceros;*
- 4. Si se está respetando la altura de la obra, coeficiente de utilización de suelo, coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de absorción y área verde, remetimientos laterales, remetimiento frontal, remetimiento posterior y cajones de estacionamiento, y;*
- 5. Demás hechos o abstenciones que fueran contrarias a las normas de construcción establecidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, y en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

El día 17-dieciséis de febrero de 2022-dos mil veintidós, se llevó a cabo la visita de inspección ordenada en el acuerdo administrativo señalado en el punto inmediato anterior, habiéndose asentado en el acta circunstanciada levantada para efecto de hacer constar dicha diligencia, que en el inmueble ubicado en la calle Privada Sierra

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 41



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Nevada, número 369-5, de la colonia Privada Sierra Nevada, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con expediente catastral número 13-221-170, cuyos resultados se transcribe a la letra:

“... Nos constituimos en el domicilio señalado en el presente oficio con número JAFG/DJSODU/CIV/4579/2021 de fecha 07 de diciembre del 2021, en el cual se ordena llevar a cabo una visita de inspección la cual tiene por objeto que se verifique que los trabajos de construcción que se realizan en el citado predio cumplan con los lineamientos autorizados en el proyecto arquitectónico aprobado bajo los términos de la licencia de construcción NCCON-29966-2018. Acto seguido procedo a dar un recorrido por el inmueble y se observó lo siguiente: Existe una construcción de 4 niveles los cuales corresponden a planta baja, planta alta, primer nivel y 2do nivel, actualmente la obra se encuentra en etapa de obra gris y zarpeo en muros, observando en el primer nivel; nombrando como planta baja una cochera de 8.70 por 9.60 metros cuadrados dando un área de 83.50 metros cuadrados, la cual no corresponde a las medidas del plano autorizado, continuando en el segundo nivel nombrado como planta alta, se observa una ampliación de losa en el lado posterior derecho entre los ejes -7- y -17- y los ejes -L- y -N- la cual tiene unas medidas de 1.50 metros por 12.90 metros, dando un área de 19.35 metros cuadrados, una ampliación del lado frontal izquierdo de 1.40 m por 15.00 m dando un área de 21.00 metros cuadrados la cual corresponde a una jardinera, también se observa que se eliminó la terraza cubierta que se ubica en la parte posterior del inmueble entre los ejes -1- y -7- y los ejes -J- y -M- dejando con esto un área libre sin construir, continuando en el tercer nivel denominado en plano como planta primer nivel se observa la eliminación de áreas tales como recámara, baño y vestidor ubicadas en la parte posterior izquierda entre los ejes -2- y -7- y los ejes -I- y -L- observando en el último nivel denominado en plano como planta segundo nivel la construcción de una nueva área en el lado frontal izquierdo, ubicada entre los ejes -D- y -J- y los ejes -4- y -7-, con una dimensión de 5.30 m por 5.80 dando un área de 30.70 metros cuadrados, así como también la construcción de una nueva área del lado posterior derecho, entre los ejes -G- y -L- y los ejes -7- y -17- con dimensiones de 11.10 m por 4.00 m dando un área de 28.17 metros cuadrados, así mismo se observa que se eliminó la terraza cubierta, ubicada entre los ejes -10- y -16- y los ejes -A- y -G-. Dando por terminado este recorrido y tomando una serie de fotografías con una cámara tipo corporal marca “Epcom” las cuales serán anexadas a esta diligencia.

Con lo cual doy por concluido mi recorrido y ante estos hechos le solicité a la persona con quien entiendo la diligencia me muestre la licencia vigente respectiva que ampare lo antes descrito, mostrando licencia correspondiente...” (Énfasis añadido).”

De lo anterior, se tiene que la Secretaría de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León en ese entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano inició el procedimiento administrativo sancionador número: SODU-DJ-120/2022, seguido al C. Horacio González Elizondo y a la persona moral denominada “Inmobiliaria Garza Martínez, S.A. de C.V.”, así como al propietario, representante legal, arrendatario, poseedor, encargado, ocupante y/o responsable del inmueble ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada, número 369-5, de la colonia Privada Sierra Nevada, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con expediente catastral número 13-221-170, debido a trabajos de construcción que se realizaron modificando el proyecto autorizado bajo los términos de la licencia autorizada dentro del expediente administrativo NCCON-29966-2019; por lo que se establece las sanciones correspondientes en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el cual se encuentra inserto en el presente instrumento, señalando que al momento de ser notificada la licencia autorizada del presente trámite, los solicitantes deberán acreditar haber realizado el pago correspondiente a las sanciones impuestas, así como de los derechos municipales vigentes al momento de la autorización y entregar comprobante del pago. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 365 del Reglamento

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 42



San Pedro Garza García

2021 — 2024

de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, "En los casos de solicitudes de regularización de construcción, la autoridad municipal se reserva el derecho de ejercer las facultades de vigilancia, inspección y sanción que le correspondan".

Ahora bien, una vez realizado el estudio al dictamen técnico de la Secretaría de 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, vigente al momento de la solicitud, 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.

En cuanto al análisis de cesión de área municipal, según el estudio que hace la Secretaría de Desarrollo Urbano en su dictaminación técnica, se tiene que dicho inmueble es parte del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado Privada Sierra Nevada, mismo que fue sometido a aprobación del Proyecto de Ventas y Asignación de números Oficiales del Condominio Horizontal denominado Privada Sierra Nevada, mediante el plano suscrito a los 21 —veintiún días del mes de octubre de 2015 —dos mil quince por el entonces Secretario de Desarrollo Sustentable, así como por el entonces Director de Control Urbano, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y por la escritura pública número 148,500 -ciento cuarenta y ocho mil quinientos, de fecha 06 -seis de junio del año 2017 -dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública número 51 -cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la constitución de UN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL DENOMINADO PRIVADA SIERRA NEVADA, misma escritura que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1490, volumen: 131, libro: 60, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 24 -veinticuatro de agosto de 2017 -dos mil diecisiete; 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, el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano, consideró realizar el siguiente estudio, mismo que será transcrito íntegramente a continuación:

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

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Altura Máxima	En los lotes o predios con uso del suelo habitacional unifamiliar que tengan una pendiente natural de más del 20.00% y hasta el 30.00%, las edificaciones no podrán sobrepasar una altura superior a los 7.20 metros del punto más alto del lote o predio. Artículo 44, primer párrafo.	6.90 metros del punto más alto del lote o predio.	Si
Coefficiente de Ocupación Suelo (COS)	70.00% equivalente a 420.00 m2 Artículo 39, fracción III.	64.56%. equivalente a 387.37 m2	Si
Coefficiente de Utilización Suelo (CUS)	Artículo 41.- A las edificaciones de vivienda unifamiliar, ubicadas o por realizar en un lote o predio, que el plano E2 del Plan determina con un uso de suelo habitacional unifamiliar, se les permitirá el CUS que resulte de cumplir con los lineamientos de COS, CAAV, de remetimientos y altura que le resulten aplicables, salvo en los casos que establece el artículo 386 de este Reglamento.	1.83 veces equivalente a 1,101.57 m2.	Si
Coefficiente de Absorción y Área Verde (CAAV)	20.00% equivalente a 120.00 m2 Artículo 40, fracción IV.	21.94%. equivalente a 131.66 m2	Si
Remetimiento Mínimo Frontal	1.00 metro o el 5% de la longitud del frente del lote o predio, lo que sea mayor. = 1.28 metros. Artículo 47, fracción II, e) as a cochera.	1.29 metros; y 0.08 metros en área destinada a cochera	Si
Remetimiento Mínimo Lateral Derecho:	2.00 metros en cada colindancia lateral. Artículo 47, fracción IV, inciso e)	2.00 metros	Si
Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo:	2.00 metros en cada colindancia lateral. Artículo 47, fracción IV, inciso e)	2.00 metros	Si
Remetimiento Mínimo Posterior	4.00 metros. Artículo 47, fracción III, inciso c)	4.79 metros	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. Todo corte de terreno natural deberá de protegerse con	Muro de Contención/ Barda de 49.05 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.	Si

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 44



San Pedro Garza García

2021 — 2024

	<p>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. 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 20.89 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.	Si
Cajones de Estacionamiento	<p>Artículos 104, 105, y 500, clave 1001 Unifamiliar I 02 -dos cajones por los primeros 150.00 m2 de SCB + un cajón adicional por cada 150.00 m2 de SCB adicionales, hasta un máximo de 06 -seis cajones.</p> <p>Primeros 150 m2 = 1,101.57 – 150 = 2 –dos cajones</p> <p>Adicionales 150.00 m2 = 951.57 – 77.85 (cochera techada) = 873.72 873.72/ 150 = 5.82 equivale a 6- seis cajones.</p> <p>Total de cajones de estacionamiento requeridos: 2 + 6 = 8- ocho cajones.</p>	6 -seis cajones de estacionamiento.	Si

QUINTA. En virtud de lo anteriormente expuesto derivado del estudio del dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, considera factible dictaminar en sentido **POSITIVO** la solicitud de expedición al **C. HORACIO GONZALEZ ELIZONDO** así como a la sociedad mercantil denominada **INMOBILIARIA GARZA MARTÍNEZ S.A. DE C.V.** de la **MODIFICACIÓN DE**

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

PROYECTO POR LA CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADO DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO NÚMERO: NCCON-29966/2018 con 838.07 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área 1er. Nivel de 177.00 metros cuadrados, Área 2do. Nivel de 287.79 metros cuadrados, Área 3er. Nivel de 296.80 metros cuadrados, y Área 4to. Nivel de 76.48 metros cuadrados, **en cuanto a la disminución de metros cuadrados de construcción de 48.46 metros cuadrados** distribuidos de la siguiente manera: Área 1er. Nivel de 32.24 metros cuadrados, Área 2do. Nivel de 0.00 metros cuadrados, Área 3er. Nivel de 0.42 metros cuadrados, y Área 4to. Nivel de 15.80 metros cuadrados, **además de la ampliación de metros cuadrados de construcción de 311.96 metros cuadrados**, distribuidos de la siguiente manera: Área 1er. Nivel de 31.24 metros cuadrados, Área 2do. Nivel de 87.09 metros cuadrados, Área 3er. Nivel de 61.12 metros cuadrados, y Área 4to. Nivel de 132.51 metros cuadrados, **para resultar una edificación total de 1,101.57 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área 1er. Nivel de 176.00 metros cuadrados, Área 2do. Nivel de 374.88 metros cuadrados, Área 3er. Nivel de 357.50 metros cuadrados y Área 4to. Nivel de 193.19 metros cuadrados;** la MODIFICACIÓN DE PROYECTO POR LA CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADO DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO NÚMERO: NCCON-29966/2018, por la construcción de un Muro de Contención/ Barda de 72.40 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros (Escalonado), **en cuanto a la disminución de metros lineales de construcción del Muro de Contención/ Barda de 23.35 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros (Escalonado), para resultar un Muro de Contención/ Barda total de 49.05 metros lineales con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros (Escalonado);** así como la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN DE 28.90 METROS LINEALES CON ALTURA MÁXIMA DE 3.50 METROS, en el inmueble ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada número 369 -5, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "Privada Sierra Nevada", entre las calles Oscar M. Pérez y Sierra Azul, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Se apercibe al particular al cumplimiento de todo lo previsto en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el cual obra inserto en el presente dictamen de la Comisión.

Por lo expuesto y fundado, de conformidad con los artículos QUINTO y SEXTO TRANSITORIOS del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León aprobado por el Republicano Ayuntamiento en Primera Sesión Ordinaria del mes de junio de 2022, celebrada el día martes 14-catorce de junio de 2022-dos mil veintidós y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León en fecha 29-veintinueve de julio de 2022-dos mil veintidós y 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, tiene a bien someter a la consideración del Republicano Ayuntamiento, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se APRUEBA al C. HORACIO GONZALEZ ELIZONDO y a la sociedad mercantil denominada INMOBILIARIA GARZA MARTÍNEZ S.A. DE C.V. la MODIFICACIÓN DE PROYECTO POR LA CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 46



San Pedro Garza García

2021 — 2024

PREVIAMENTE AUTORIZADO DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO NÚMERO: NCCON-29966/2018 de acuerdo a lo descrito en la consideración **QUINTA** del presente dictamen, y lo expuesto en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano; así también se **APRUEBA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN DE 28.90 METROS LINEALES CON ALTURA MÁXIMA DE 3.50 METROS**, respecto del inmueble ubicado frente a la calle Privada Sierra Nevada número 369 -5, perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "Privada Sierra Nevada", entre las calles Oscar M. Pérez y Sierra Azul, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dicta conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.

TERCERO. Notifíquese el presente acuerdo al Secretario de Desarrollo Urbano a fin de que realice lo que a derecho corresponda.

CUARTO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, a la C. Secretaria del Republicano Ayuntamiento y al C. Secretario de Desarrollo Urbano para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

QUINTO. 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 05 octubre de 2022.

ASÍ LO DICTAMINAN Y FIRMAN LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR VALDEZ
CUARTO REGIDOR Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN

C. VIVIANNE CLARIOND DOMENE
TERCERA REGIDORA Y SECRETARIA DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN

C. BRENDA TAFICH LANKENAU
DECIMO PRIMERA REGIDORA Y VOCAL DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN

ÚLTIMA FOJA DEL DICTÁMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción
05 octubre 2022.

- 47



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

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias, someto a su consideración el dictamen presentado.

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el CODU 2021-2024/558-2022/Ampliación de Construcción, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Andrés Romo Serrano A favor

C. María Del Rosario Galván García A favor

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankenau A favor

C. Beatriz Adriana Marino Martínez A favor

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, con 15 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretaria del R. Ayuntamiento, expresó: Continuando con el Orden del Día, desahogaremos el **PUNTO 10**, Asuntos Generales, por lo que procederemos de acuerdo a los asuntos enlistados.

Antes de iniciar con este apartado del Orden de Día, les recuerdo a los Síndicos y Regidores que nos siguen en la plataforma en ZOOM, que, si alguno de ustedes desea pedir el uso de la palabra, lo hará manifestándolo por escrito en el chat de la sesión. El asunto primero es de la regidora Martha María Reynoso, Coalición Nuevo León Abierto. Adelante.

Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo. Gracias Secretaria.

Bueno, me quisiera tomar unos breves minutos, sólo para platicar este tema que me parece extremadamente relevante, y que me siento orgullosa que nuestro municipio forme parte de esta alianza.

Escuchamos mucho la palabra gobierno abierto, pero a veces no nos queda claro que es, es un modelo de gobernanza colaborativa donde los elementos, apertura, transparencia, empoderamiento de la ciudadanía, rendición de cuentas y aprovechamiento de la innovación y la tecnología coexisten.

Qué estamos haciendo en el municipio para impulsar esto que les acabo de platicar, seamos parte de la alianza por el gobierno abierto, por medio de su programa Open Government Partnership.



Esta es una organización mundial establecida, que tiene como fin apoyar a gobiernos, a como crear planes de acción con compromisos específicos.

Al ser parte de este programa, el municipio forma un plan de acción local de gobierno abierto con compromisos puntuales relevantes, y que tenemos que cumplir antes de junio de 2024.

Esta alianza la hacemos en equipo con los gobiernos del Estado de Nuevo León, el municipio de Monterrey y el municipio de San Pedro, organizaciones de la sociedad civil, como Cómo Vamos Nuevo León, Consejo Nuevo León y Auncaltilab, el INAI como ente de monitoreo externo y la COTAI como órgano garante local.

Hay toda una metodología para llegar a los compromisos que les acabo de comentar, y ya se han hecho diferentes acciones.

Ya hubo una consulta pública para identificar temas que podrían ser relevantes, que fue a inicios de septiembre, la semana pasada y está, son mesas de co creación que algunos funcionarios, Regidores y ciudadanía pudieron participar, y luego sigue la revisión pública de un borrador y publicación de un plan, que es durante el mes de noviembre, y finalmente el monitoreo y evaluación.

Cada gobierno tiene compromisos asignados y compromisos transversales.

El Estado de Nuevo León tiene como compromiso la participación de las infancias, y la participación de innovación.

El municipio de Monterrey, desarrollo urbano y violencia.

Y, San Pedro, servicios públicos y anticorrupción.

Y como transversal, el de movilidad.

Pero hablando de nuestro municipio, que es lo que nos estamos comprometiendo a hacer.

En el área de servicios públicos, mejorar la recepción de reportes, su atención, transparencia y rendición de cuentas del proceso de solución.

Y en anticorrupción, el pilotaje de un sistema de contrataciones abiertas.

Como pueden ver, el municipio está muy enfocado en mantener y mejorar los elementos que forman un gobierno abierto, y voy a estarles presentando los avances de esta coalición de Nuevo León Abierto, conforme se vayan desarrollando.

Muchas gracias.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias Síndica. Pasamos ahora al segundo Asunto General, le cedo ahora la palabra a la regidora Brenda Tafich Lankenau, asunto: Casco Urbano.

Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau. Gracias Secretaria.

A todos ustedes les acabo de enviar un correo, adjuntando una propuesta que me encantaría que pudieran apoyar.

Derivados del proyecto de obra pública para las condiciones de espacios públicos del municipio, en específico de la regeneración del Casco fase 1 y fase 2, y atendiendo la problemática que actualmente se vive con los vecinos del Casco de San Pedro, con el objetivo de agilizar y simplificar los flujos de información entre los ciudadanos y el municipio, para aportar beneficios significativos para todas las partes involucradas, estoy solicitando la creación de una ventanilla única en los bajos del palacio.

Yo estimo que, por tratarse de una obra pública municipal, debe de ser implementada y manejada por la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas, así como por la Secretaría de Participación e Innovación y Participación Ciudadana.

Esta ventanilla va a permitir que exista una mejor interacción entre los ciudadanos sampetrinos del Casco y el gobierno municipal de San Pedro Garza García, así como, va a garantizar de que reciban y tengan acceso a la información pertinente para su propósito, y con ello podamos implementar políticas públicas, que lleven a una solución pacífica y amistosa entre las partes intervinientes.

Ojalá que puedan apoyar esta propuesta, me encantaría, creo que ha faltado algo de comunicación con los vecinos, y creo que establecer en los bajos del palacio, pues, va a ser algo muy positivo para ambas partes.



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

Presentes. -

La suscrita **C. BRENDA TAFICH LANKENAU**, en mi carácter de Decima Primera Regidora, por este conducto y con fundamento en el artículo 28 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, me permito exponer y solicitar lo siguiente:

Derivado del Proyecto de Obra Pública para las condiciones de espacios públicos del Municipio, en específico de la Regeneración del Casco Fase 1 (Plaza Naranjo, Plaza Juárez y Calles) y Regeneración Casco Fase 2 (Calle Corregidora, Libertad, Juárez e Independencia), y atendiendo la problemática que actualmente se vive con los vecinos del Casco de San Pedro, con el objetivo de agilizar y simplificar los flujos de información entre los ciudadanos y el municipio, para aportar beneficios significativos para todas las partes involucradas, solicito la creación de una Ventanilla Única en los bajos del Palacio, estimo que por tratarse de una obra pública municipal debe ser implementada y manejada por la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas, así como por la Secretaría de Innovación y Participación Ciudadana, esta ventanilla permitirá que exista una mejor interacción entre los ciudadanos Sanpetrinos del Casco y el Gobierno Municipal de San Pedro Garza García, así como garantizar que reciban y tengan acceso a la información pertinente para su propósito y con ello implementar políticas públicas que lleven a una solución pacífica y amistosa entre las partes intervinientes.

Lo anterior con fundamento en el artículo 6 inciso A, fracciones I y II y el artículo 8, ambos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismos que señalan que toda la información es pública y ante este derecho deberá prevalecer el principio de máxima publicidad, así como toda persona, sin necesidad de acreditar interés alguno o justificar su utilización, tendrá acceso a la información pública y que los funcionarios y empleados públicos respetarán el ejercicio del derecho de petición, siempre que ésta se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa. Y en observancia al artículo 2 fracción III del Reglamento de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Municipio de San Pedro Garza, García, Nuevo León, que tiene por objeto promover, fomentar y difundir la cultura de la transparencia, el acceso a la información, la participación ciudadana, así como la rendición de cuentas, a través de políticas públicas y mecanismos que garanticen la publicidad de información oportuna, verificable, comprensible, actualizada y completa, en formatos adecuados y accesibles para la ciudadanía.

Sin otro particular, en espera de que mi petición sea favorecida de conformidad

Atentamente
San Pedro Garza García, Nuevo León a 18 de octubre de 2022

Brenda Tafich Lankenau
Brenda Tafich Lankenau

Décimo Primera Regidora del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SECRETARÍA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO OFICINA DEL SECRETARIO

RECIBIDO
18 OCT 2022
C. Siller
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.
03:32

c.c.p. Lic. Valeria Guerra Siller, Secretaria del Republicano Ayuntamiento.
c.c.p. Arq. Gina Paola Alfaro Caballero, Secretaria de Infraestructura y Obras Públicas.
c.c.p. Lic. Venecia Guzmán Elizondo, Secretaria de Innovación y Participación Ciudadana.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Muchas gracias Regidora, y por instrucciones del Presidente Municipal recibimos su escrito, tu propuesta para evaluarla.

Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau. Gracias.



La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias.

A continuación, cedo la palabra para el tercer Asunto General, a la regidora María Estela Yturria, asunto: trabajo de rehabilitación en el parque el Capitán.

Regidora, C. María Estela Yturria García. Sí bueno, sí.

Realmente para hacer una aclaración de ciertas críticas que hubo.

La semana 41 del año 2022, se invirtieron 4,840 metros cuadrados de césped, como parte de los mantenimientos regulares del parque el Capitán.

Terminando el trabajo el sábado 15 de octubre.

La superficie de los juegos infantiles del área sur, también fueron intervenidas como parte del mantenimiento de rutina, para evitar riesgos de seguridad en el uso de las instalaciones.

El deterioro de esta superficie, fue más rápido de lo que se esperaba, por lo que se contempla utilizar otros materiales y proveedores, para futuras intervenciones y hacer todo más sustentable.

Gracias.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Muchas gracias Regidora.

Y concedo por último la palabra, para el asunto número cuatro al regidor Eduardo. ¡Ah!, un comentario tiene el Regidor, gracias.

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

Ahí quisiera reconocer el trabajo que está haciendo San Pedro Parques, evidentemente estos parques requieren. Digo, son unos espacios públicos por encima de los estándares, de otros espacios públicos en el municipio los que hoy están administrando.

Entonces, creo que, si requieren este mantenimiento permanente, constante, para garantizar que se vean como el día que se inauguraron.

Entonces, digo, me da mucho gusto que se estén tomando las acciones de mantenimiento, sé que hay unas zonas que se están reponiendo el pasto y demás, hay temporadas del año en que se deben de hacer.

Entonces, enhorabuena y esperando que estos parques se mantengan siempre igual de bien. Muchas gracias.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Gracias.

Le concedo ahora para el último punto general, número cuatro, al regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, el tema es: estacionamientos.

Gracias.

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

Bueno, como parte del. Participando en el grupo de acompañamiento de dos proyectos estratégicos muy importantes, como es el Casco y Centro Valle, hemos escuchado distintas inquietudes de parte de los vecinos, tanto en el tema de los proyectos, se ha estado revisando. Bueno, se ha venido revisando desde el IMPLANG ambos proyectos para poder garantizar el mayor número de espacios de estacionamientos en la vía pública.

Entonces, sabemos que esto ha sido una inquietud social, se está revisando, buscar la convivencia entre los temas peatonales, de movilidad y del uso del espacio público para estacionarse, ya sea para usos comerciales y en algunos casos también habitacionales que no cuentan con estacionamiento en sus propiedades.

Eso por un lado y por otro también, compartirles que, en el caso particular del Casco, se están tomando ciertas acciones desde el Ayuntamiento y desde el municipio, para poder disponer de más espacios de estacionamiento, no solamente durante las obras, si no ya de manera permanente.

Me gustaría compartirles algunos.

Se reubican dependencias municipales que hoy están en esta zona, se van hacia La Leona, por ejemplo, Participación Ciudadana, Desarrollo Social y Comunicación se trasladan, unas dependencias que generaban mucha congestión y mucho tráfico.

Se reubica la sede de Seguridad Pública a Valle Oriente, también para desfogar esta zona.

Se está arrendando un terreno para resguardar las patrullas en Juárez, también.

La habilitación de estacionamientos remotos, junto con un circuito de transporte para personal, tenemos estacionamiento remoto para el personal, que pueden estacionarse en San Pedro, María Cantú, Akra y la UDEM, y un circuito interno que permitirá a los colaboradores utilizar estos espacios.



Esto también es muy importante, yo tenía la duda si era únicamente durante las obras, pero esto será ya de manera permanente e incluso después de las obras, es un servicio que se busca mantener, desde las 6 de la mañana hasta las 4 de la tarde para quitar este tema.

Y bueno, también se están dando el servicio que, atendiendo a la solicitud de la Regidora, podría comunicarse también a través de esta ventanilla, espacios de estacionamiento en el estacionamiento que está aquí en Corregidora, espacios para vecinos y demás, se están atendiendo ya casos particulares de necesidad de estacionamientos, tanto durante la obra, como más adelante con exclusivos.

De la misma manera, bueno, también en Centro Valle se está habilitando un estacionamiento que estará en la calle de Orinoco y Tamazunchale, para que, durante las obras, pues, quienes se verán afectados, que hoy utilizan el estacionamiento en vía pública, ya sea para fines habitacionales o comerciales, puedan utilizar este espacio.

Y también, se está revisando el tema de exclusivos y cajones de estacionamientos, para el tema posterior a la obra y fomentar más usos como estos que hoy también nos solicitaban los propietarios, buscar que existan más estacionamientos públicos para atender esta necesidad que estamos conscientes que se requiere.

Entonces, nada más quería compartir lo que se está haciendo desde el lado de la administración, principalmente en el Casco, para desfogar esto y reducir la congestión que se da por las oficinas del municipio.

Muchas gracias.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó: Muchas gracias, me pide la palabra el señor Alcalde.

El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó: Pues, nada más, como es el último Asunto General, que no se nos vaya la sesión de Cabildo, sin felicitar a la regidora Brenda Tafich, que coincide hoy con su cumpleaños, muchas felicidades. Que la pases muy bien Brenda.

Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau. Gracias.

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Felicidades.

La C. Secretaria del R. Ayuntamiento, Lic. Valeria Guerra Siller, expresó:

Por último, en el **PUNTO 11** del Orden del Día, habiendo sido agotados los puntos agendados para esta Sesión y siendo las 16:36-dieciseis horas con treinta y seis minutos- me permito declarar clausurados los trabajos de la misma. Muchas gracias.

Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos Presidente Municipal	C. Valeria Guerra Siller Secretario del R. Ayuntamiento
C. Francisco Juan Garza Barbosa Síndico Primero	C. Martha María Reynoso Elizondo Síndico Segunda
C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero Regidora	C. Javier González Alcántara Cáceres Regidor
C. Vivianne Clariond Domene Regidora	C. Eduardo Armando Aguilar Valdez Regidor



C. María Teresa Rivera Tuñón Regidora	C. Pedro Lona Juárez Regidor
C. María Estela Yturria García Regidora	C. Andrés Romo Serrano Regidor
C. María Del Rosario Galván García Regidora	C. José Antonio Rodarte Barraza Regidor
C. Brenda Tafich Lankenau Regidora	C. Beatriz Adriana Marino Martínez Regidora
Lic. José Ramírez de la Rosa. Director de Gobierno Con fundamento en el artículo 26, b), facción VII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal	

Acta No.- 26, relativa a la Primera Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento del mes de octubre, celebrada en fecha 18 de octubre de 2022, aprobada y firmada en la Primera Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento del mes de noviembre, llevada a cabo en fecha 8 de noviembre de 2022.