



**ACTA NO. 23
SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA
DEL MES DE AGOSTO
23 DE AGOSTO 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 23 de agosto de 2022, a las 15:30 horas, a fin de celebrar la Segunda Sesión Ordinaria del mes de agosto, solicito al ciudadano Secretario del Ayuntamiento me asista en la celebración de esta sesión.

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

Buenas tardes señores y señoras, Síndicos y Regidores.

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

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

Procedo a tomar lista de asistencia.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos. Presente

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa Presente

Síndica, C. Martha María Reynoso Elizondo Presente

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero Presente

C. Javier González Alcántara Cáceres Presente buenas tardes.

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

C. Vivianne Clariond Domene Presente

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez Ausente

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 a distancia, la Contadora Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorería.



Bienvenida Tesorera.

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

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

ORDEN DEL DÍA.

1. Lista de asistencia y declaración de quórum legal.
2. Lectura y en su caso, aprobación del Orden del Día.
3. Solicitud de aplazar la aprobación de las Actas del Republicano Ayuntamiento correspondientes a la Primera Sesión Ordinaria del mes de agosto y a la Quinta Sesión Extraordinaria, ambas celebradas el 16 de agosto de 2022.
4. Informe de cumplimiento de acuerdos.
5. Propuesta del Presidente Municipal relativa a declarar Recinto Oficial para el Primer Informe de Gobierno 2021-2024.
6. Propuesta del Presidente Municipal referente a la solicitud al H. Congreso del Estado de Nuevo León.
7. Propuesta del Presidente Municipal concerniente a la aprobación del uso y difusión de la mascota oficial y su logotipo.
8. Informe de Comisiones.

COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL

1. Dictamen número CHPM 2021-2024/054-2022/Donación.
2. Dictamen número CHPM 2021-2024/055-2022/Convenio.

COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO

1. Dictamen número CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva.
 2. Dictamen número CODU 2021-2024/543-2022/Casa Obra Nueva.
 3. Dictamen número CODU 2021-2024/544-2022/Regularización de Construcción.
 4. Dictamen número CODU 2021-2024/545-2022/Ampliación de Construcción.
 5. Dictamen número CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico.
 6. Dictamen número CODU 2021-2024/547-2022/Construcción Muro de Contención.
 7. Dictamen número CODU 2021-2024/548-2022/Construcción por Modificación.
9. Asuntos Generales.
 10. Clausura.

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

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

Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa. Gracias, un tema de la Dirección de Adquisiciones.

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

El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó: Sistema de cuidado
Y otro tema. Discriminación.

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

Regidora, C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero. Gracias, buenas tardes.
El San Pedro Restaurant Week.
Gracias.

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



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

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

Perdón, y antes de someterlo a votación, *DOY LA BIENVENIDA AL REGIDOR EDUARDO ARMANDO AGUILAR VALDEZ QUE SE INCORPORA A ESTA SESIÓN.*

Regidor Rodolfo Mendoza, ¿ya nos escucha?
Gracias Regidor.

Regidor, C. Rodolfo Mendoza Elizondo. Sí, no escuche al Alcalde, pero en general sí se escucha.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Perfecto, fueron dos temas registrados por el Presidente Municipal, uno en relación al sistema del cuidado, Cuidémonos Banco de Tiempo y otro en relación a discriminación.

Regidor, C. Rodolfo Mendoza Elizondo. Gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: De no haber comentarios al Orden del Día, se somete a votación el siguiente ACUERDO:

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

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo A favor

C. María Del Rosario Galván García A favor

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankenau A favor

C. Beatriz Adriana Marino Martínez A favor

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD. Con 15 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Continuando con el Orden del Día, pasamos al **PUNTO 3**, por lo cual someto a su consideración la solicitud de aplazar la aprobación de las Actas del Republicano Ayuntamiento correspondientes a la Primera Sesión Ordinaria del mes de agosto y a la Quinta Sesión Extraordinaria, ambas celebradas el 16 de agosto de 2022.

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba la solicitud de aplazar la aprobación de las Actas del Republicano Ayuntamiento correspondientes a la Primera Sesión Ordinaria del mes de agosto y a la Quinta Sesión Extraordinaria, ambas celebradas el 16 de agosto de 2022. Si están de



acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, muchas gracias.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo A favor

C. María Del Rosario Galván García A favor

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankenau A favor

C. Beatriz Adriana Marino Martínez A favor

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD. Con 15 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: En el PUNTO 4 del Orden del Día, les informo que se encuentra en vías de cumplimiento lo ordenado en las Actas del Republicano Ayuntamiento correspondientes a la Primera Sesión Ordinaria del mes de agosto y Quinta Sesión Extraordinaria, ambas celebradas el 16 de agosto de 2022.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Antes de pasar al punto 5 del Orden del Día, someto a su consideración la dispensa de la lectura de las propuestas y de los dictámenes referidos en el Orden del Día, así como la intervención del personal administrativo, en caso de ser necesario. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias.

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.



Continuando con el uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Continuando con el Orden del Día, en el **PUNTO 5**, concerniente a la Propuesta del Presidente Municipal relativa a declarar Recinto Oficial para el Primer Informe de Gobierno 2021-2024, 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:



San Pedro Garza García

2021 — 2024

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

EL C. LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS, en mi carácter de Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, en ejercicio de las facultades a mi cargo, conferidas por los artículos 118, 120, 132 y demás aplicables de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 17 fracción I, 33 fracción I, 35, Apartado A fracciones II y VI, y Apartado B fracción III, y demás relativos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 15, 16 fracción XIII, 19 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 RELATIVA A LA DECLARACIÓN OFICIAL DE RECINTO PARA CELEBRAR SESIÓN SOLEMNE DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO EL 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022, A LAS 19:00 HORAS, CON MOTIVO DEL PRIMER INFORME DE GOBIERNO**, motivo por el cual me permito presentar los siguientes:

CONSIDERACIONES

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

SEGUNDA. Que el artículo 33 fracción I de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece que el Ayuntamiento tendrá la obligación de rendir a la población, en el mes de septiembre de cada año, en sesión pública y solemne, un informe, por conducto del Presidente Municipal, del estado que guarda el Gobierno y la Administración Pública Municipal. Dicho informe deberá ser resumido, breve, conciso y entendible para la población en general, teniendo como referencia los avances del Plan Municipal de Desarrollo.

TERCERA. Que el numeral 35, Apartado A, fracciones I, II y VI de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, refieren respectivamente que es facultad y obligación del Presidente Municipal encabezar la Administración Pública Municipal; iniciar y realizar propuestas sobre los asuntos que son competencia del Ayuntamiento, y rendir el informe anual del Ayuntamiento en el mes de septiembre de cada año.





San Pedro Garza García

2021 — 2024

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

QUINTA. Que atendiendo lo establecido en el artículo 44 fracción III de la Ley de Gobierno antes aludida, para resolver los asuntos que le correspondan, el Ayuntamiento celebrará sesiones que podrán ser solemnes, siendo aquellas que revisten de un ceremonial especial.

SEXTA. Que de conformidad con el artículo 60 fracción III y 63 fracción II del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, serán sesiones solemnes las destinadas a tratar asuntos o acontecimientos que el Republicano Ayuntamiento considere de significación especial por la importancia del asunto que se trate, siendo una de estas la presentación del informe del Presidente Municipal respecto del estado que guarda el Gobierno y la Administración Pública Municipal, teniendo como referencia los avances del Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024.

SÉPTIMA. Que de acuerdo con el artículo 45 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 64 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, las sesiones solemnes deben celebrarse en el recinto que para tal efecto acuerde el propio Republicano Ayuntamiento mediante declaratoria oficial.

OCTAVA. Que el Ayuntamiento como cuerpo colegiado deliberante y autónomo, constituye el órgano responsable de administrar cada municipio y representa la autoridad superior en los mismos; y en cumplimiento al mandato de Ley, así como a la próxima conclusión del primer año de gobierno del Republicano Ayuntamiento 2021-2024, resulta procedente la celebración de la Sesión Solemne para el efecto de rendir a la población el informe de gobierno correspondiente, señalando día, hora y lugar adecuado para dar a conocer los avances, logros y proyectos de la Administración Pública Municipal.

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

D



San Pedro Garza García

2021 — 2024

ACUERDO:

PRIMERO. El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aprueba declarar como Recinto Oficial para celebrar Sesión Solemne del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, el día 21 de septiembre de 2022 a las 19:00 horas, el Auditorio San Pedro, ubicado en la avenida Ignacio Morones Prieto entre las calles Manuel Santos y Humberto Lobo s/n, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con motivo del **PRIMER INFORME DE GOBIERNO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO, ADMINISTRACIÓN 2021-2024.**

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

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

CUARTO. 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 18 de agosto de 2022


LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS
PRESIDENTE MUNICIPAL


LIC. JOSÉ DÁVALOS SILLER
SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO



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

¿Existe algún comentario?

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

El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aprueba declarar como Recinto Oficial para celebrar Sesión Solemne del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, el día 21 de septiembre de 2022 a las 19:00 horas, el Auditorio San Pedro, con domicilio antes señalado. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo 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 el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:
Continuando con el Orden del Día, en el **PUNTO 6**, relativo a la Propuesta del Presidente Municipal referente a la solicitud al H. Congreso del Estado de 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:



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, con fundamento en los artículos 118, 120, 130 de la Constitución del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 17 fracción I, 35, Apartado A, fracciones II y V, Apartado B fracción V y demás relativos y aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 4, 25 fracción V y demás aplicables del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, someto a la consideración de ese Órgano Colegiado la **PROPUESTA RELATIVA A SOLICITAR AL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, QUE EL PODER LEGISLATIVO SESIONE DE MANERA EXTRAORDINARIA Y SOLEMNE EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, CON MOTIVO DEL 140 ANIVERSARIO DE SU CREACIÓN**, motivo por el cual me permito presentar los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal:

ANTECEDENTES

ÚNICO. Que en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Tomo XVII Num. 21 de fecha sábado 23 de diciembre de 1882, el C. Genaro Garza García, Gobernador Constitucional del Estado de Nuevo León, promulgó el Decreto mediante el cual hace saber que el H. Congreso del Estado ha decretado lo siguiente:

"NUM 58-El XXI Congreso constitucional del Estado, representando al pueblo de Nuevo León, decreta:

Artículo 1º. Se erige una nueva Municipalidad compuesta de la hacienda de Sn Pedro, San Agustín, Carrizalejo, Molinos de Jesús María y la fábrica de hilados denominada "La Leona" siendo su cabecera la hacienda de San Pedro.

Artículo 2º. La nueva Municipalidad llevará el nombre de "GARZA GARCÍA".

Artículo 3º. Los límites jurisdiccionales entre las municipalidades de Garza García, los fijará el Ejecutivo del Estado.

Artículo 4º. Se faculta al Ejecutivo para que reglamente la manera de hacer las elecciones de los empleados municipales que deben fungir en el próximo año de 1883.

Lo tendrá entendido el C. Gobernador, mandándolo imprimir, publicar y circular a quienes corresponda.

5



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Dado en el Salón de sesiones del H. Congreso del Estado, en Monterrey, a 14 de Diciembre de 1882

-J.S. Treviño, diputado presidente
-Casimiro Cazo, diputado, secretario
-Ignacio Guajardo, diputado secretario"

Por tanto mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Monterrey, Diciembre 23 de 1882 Genaro Garza García-Mauro
Sepúlveda Secretario.

CONSIDERACIONES:

PRIMERA. Que en términos del artículo 35 apartado A fracciones I, II y V de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, corresponde al Presidente Municipal, Encabezar la Administración Pública Municipal; iniciar y realizar propuestas sobre los asuntos que son competencia del Ayuntamiento; y conducir las relaciones del Municipio con la Federación, los Estados u otros Municipios.

SEGUNDA. Que de conformidad con los artículos 78, 79 y 83 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, las sesiones del Congreso por su carácter serán Ordinarias y Extraordinarias y podrán tener la modalidad de Solemnes; que serán Sesiones Extraordinarias las que se celebren en día y horas distintos a los señalados para las sesiones ordinarias; y serán Sesiones Solemnes las destinadas a tratar asuntos o acontecimientos que la Legislatura considere de significación especial.

TERCERA. Que el próximo 14 de diciembre de 2022 se cumplirán 140 años en que el H. Congreso del Estado tuvo a bien erigir a Garza García como Municipalidad y en este tiempo, nuestra ciudad, su gobierno, sus ciudadanos y quienes le han dado vida y trascendencia en los múltiples ámbitos sociales, culturales, empresariales y de servicio, se han caracterizado por reflejar los valores más importantes de los neoloneses: trabajo, disciplina, dación generosa, responsabilidad, emprendimiento, participación ciudadana y orgullo norestense.

CUARTA. Que para la comunidad sampetrina y su gobierno, representado por este Ayuntamiento, es sumamente importante poder celebrar esta fecha de manera especial, y una manera de hacerla especial es que el próximo 14 de diciembre de 2022 el H. Congreso del Estado de Nuevo León sesione de manera extraordinaria y solemne en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Por tanto, el suscrito, en mi carácter de Presidente Municipal me permito someter a la consideración de este Pleno del Republicano Ayuntamiento, el siguiente:

D



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

ACUERDO

PRIMERO. El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aprueba **SOLICITAR AL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, QUE EL PODER LEGISLATIVO SESIONE DE MANERA EXTRAORDINARIA Y SOLEMNE EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, CON MOTIVO DEL 140 ANIVERSARIO DE SU CREACIÓN,** el día 14 de diciembre de 2022.

SEGUNDO. Se instruye al C. Presidente Municipal y al Secretario del Republicano Ayuntamiento, a efecto de que se dé el legal y debido cumplimiento al presente Acuerdo.

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

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

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

Atentamente

San Pedro Garza García, N.L. 18 de agosto de 2022


LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS
PRESIDENTE MUNICIPAL


LIC. JOSÉ DÁVALOS SILLER
SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO



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

¿Existe algún comentario?

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

El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aprueba la solicitud al H. Congreso del Estado de Nuevo León, en los términos propuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo 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 el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:
Continuando con el Orden del Día, en el **PUNTO 7**, referente a la Propuesta del Presidente Municipal concerniente a la aprobación del uso y difusión de la mascota oficial y su logotipo, 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:



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 el artículo 118 y demás aplicables de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; así como lo dispuesto en los artículos 17 fracción I, 35, Apartado A, fracción II, 33, fracción VI, inciso a), fracción VIII, inciso a) y demás aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 15, 16 fracción XIII y demás aplicables del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza, García, Nuevo León, someto a la consideración de este Órgano Colegiado la **PROPUESTA RELATIVA A LA APROBACIÓN DEL USO Y DIFUSIÓN DE LA MASCOTA OFICIAL Y SU LOGOTIPO, DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**; motivo por el cual me permito presentar los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Que el oso negro americano (*Ursus americanus*), también llamado oso negro, es una especie de mamífero carnívoro de la familia de los úrsidos. Es el oso más común en Norteamérica, tiene cuerpo robusto, cola corta, orejas pequeñas y redondas. Su pelo oscuro es corto y lacio. El perfil del rostro es recto con hocico largo. Sus garras cortas (menos de 50 mm) son negras y ganchudas. En distancias pequeñas puede alcanzar hasta 40 km/h. El macho llega a medir 2.87 m de longitud y la hembra 2.55 m. El peso corporal va de los 60-280 kg para machos y 40-180 kg hembras.

SEGUNDO. Que el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, cuenta con una superficie de 7,093-siete mil noventa y tres hectáreas, 63-sesenta y tres por ciento urbanizadas y 37-treinta y siete por ciento en estado natural, de la cual la mayor parte corresponde a la zona natural protegida Parque Nacional Cumbres Monterrey, donde se ubica el Parque Ecológico Chipinque.

TERCERO. Que en la zona natural protegida Parque Nacional de Cumbres y en la Sierra Madre Oriental, localizada al sur del municipio, se concentra la fauna, en donde se destaca el hábitat del oso negro americano, el cual vive principalmente en las regiones más montañosas del norte del país, tanto en la Sierra Madre Oriental como en la Sierra Madre Occidental y que es una especie considerada en peligro de extinción a nivel nacional.



CONSIDERACIONES

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

SEGUNDA. Que el artículo 33 en las fracciones VI, inciso a) y VIII, inciso a) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, señala que en materia de Desarrollo Económico y Social el Ayuntamiento tendrá las facultades de promover el desarrollo económico, social, educativo, deportivo y recreativo del Municipio; y en materia de Cultura Municipal tendrá las facultades de promover y difundir la cultura y la identidad de la comunidad en el ámbito municipal.

TERCERA. Que los artículos 15 y 16, fracciones XI y XIII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza, García, Nuevo León, expresan que el Presidente Municipal es el representante del Republicano Ayuntamiento y responsable directo de la administración pública municipal y entre otras atribuciones, tiene la de realizar todos los actos que resulten necesarios para el despacho adecuado de los asuntos administrativos y la correcta prestación de los servicios públicos municipales.

CUARTA. El municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, está comprometido en la difusión y promoción cultural, deportiva y artística, en las que trabaja permanentemente para favorecer el acercamiento y la participación de las familias sampetrinas, por lo que con la finalidad de establecer vínculos entre los elementos y factores característicos de nuestra comunidad y estrechar el acercamiento y participación ciudadana en los programas municipales, se estima oportuno el instituir una mascota oficial que permita ser un canal de comunicación asertiva y a la vez sea utilizada en los múltiples representativos y equipos municipales, proponiendo la adopción de la denominación e imagen del oso negro al tratarse de una especie distintiva de la región y de nuestro Municipio.

QUINTA. Para tal fin se instituye la mascota oficial del Municipio y su logotipo bajo la denominación de "OSOS NEGROS SAN PEDRO", que se utilizará y difundirá en los eventos y actividades en que participe el Municipio y/o sus equipos o grupos representativos, conforme a las siguientes imágenes y descripciones:

La identidad bajo la cual se representarán, será OSOS NEGROS SAN PEDRO, misma que se acompañará de un escudo en el cual podemos destacar dos emblemas de nuestro municipio: el oso negro y la Sierra Madre.

La nueva mascota oficial y su logotipo buscan dar una identidad de orgullo y pertenencia a los atletas y/o sus equipos o a los grupos representativos del Municipio y a toda la comunidad -padres de familia, entrenadores- quienes día a día trabajan y



San Pedro Garza García

2021 — 2024

colaboran en hacer de cada deportista o representante en actividades culturales o artísticas un ciudadano ejemplo de disciplina, salud y entrega.

El logotipo de la mascota oficial se podrá representar en dos variantes, una en fondo blanco y otra en fondo negro que se describen a continuación:

Imagen con fondo blanco, del lado izquierdo dentro de un doble contorno en forma de pentágono con la parte superior semicurva y de mayor longitud, esquinas redondeadas y punta en la parte inferior en colores negro –exterior- y blanco –interior y de mayor grosor- con un fondo de color negro, al centro con relación a la línea vertical se ubica la cabeza de un oso negro de perfil en color blanco y en la parte inferior de la cabeza del oso, contrastando la silueta de la sierra madre en contorno blanco y el cuerpo de la montaña en color negro. Al lado derecho del logotipo, en mayúsculas las palabras "OSOS NEGROS SAN PEDRO" en color negro en tres niveles o renglones, en el primero la palabra "OSOS", en el segundo nivel o renglón inferior la palabra "NEGROS" y en el tercer nivel o renglón inferior las palabras "SAN PEDRO"



Imagen con fondo negro, del lado izquierdo dentro de un doble contorno en forma de pentágono con la parte superior semicurva y de mayor longitud, esquinas redondeadas y punta en la parte inferior en colores blanco –exterior- y negro –interior y de mayor grosor- con un fondo de color blanco, al centro con relación a la línea vertical se ubica la cabeza de un oso negro de perfil en color negro y en la parte inferior de la cabeza del oso, contrastando la silueta de la sierra madre en contorno negro y el cuerpo de la montaña en color blanco. Al lado derecho del logotipo, en mayúsculas las palabras "OSOS NEGROS SAN PEDRO" en color blanco en tres niveles o renglones, en el primero la palabra "OSOS", en el segundo nivel o renglón inferior la palabra "NEGROS" y en el tercer nivel o renglón inferior las palabras "SAN PEDRO"



D



San Pedro Garza García

2021 — 2024

SEXTA. Se presenta a la consideración del Pleno del Republicano Ayuntamiento la aprobación del uso y difusión de la mascota oficial del Municipio y su logotipo bajo la denominación de "OSOS NEGROS SAN PEDRO", como símbolo institucional en eventos deportivos, artísticos y de carácter cultural del municipio de San Pedro Garza García Nuevo León.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se aprueba el uso y difusión de la mascota oficial y su logotipo, bajo la denominación de "OSOS NEGROS SAN PEDRO" del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en términos de las Consideraciones QUINTA Y SEXTA.

SEGUNDO. Toda reproducción de la mascota oficial y su logotipo, deberán corresponder fielmente al modelo a que se refiere la Consideración QUINTA, el cual no podrá variarse o alterarse bajo ninguna circunstancia.

TERCERO. El uso y difusión de la mascota oficial y su logotipo bajo la denominación "OSOS NEGROS SAN PEDRO", se podrá comercializar en artículos, ropa, papelería oficial y similares.

CUARTO. Se instruye al C. Director General de Asuntos Jurídicos de este Municipio, para que en su oportunidad, y de ser procedente, lleve a cabo la inscripción en el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, del registro de la mascota oficial y de su logotipo, descritos en la Consideración QUINTA del presente acuerdo.

QUINTO. Gírense instrucciones al Secretario del Republicano Ayuntamiento, a la Secretaría de Finanzas y Tesorería, a la Secretaría de Cultura y al Director General de Asuntos Jurídicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, para el exacto cumplimiento del presente acuerdo y a los Titulares Dependencias, Órganos, Unidades y Organismos Públicos Descentralizados para su atención y conocimiento.

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

SÉPTIMO. Publíquese el presente acuerdo para su mayor difusión en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León y en la Gaceta Municipal.

D



San Pedro Garza García

2021 — 2024


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

Atentamente

San Pedro Garza García, Nuevo León a 18 de agosto de 2022.



LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS
PRESIDENTE MUNICIPAL



LIC. JOSÉ DAVALOS SILLER
SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO



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

¿Existe algún comentario?

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

El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aprueba la aprobación del uso y difusión de la mascota oficial y su logotipo. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo 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 el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:
Continuando con el **PUNTO 8** 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 2-dos dictámenes

Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa. Gracias secretario, buenas tardes.

Presentamos a su consideración, el dictamen número CHPM 2021-2024/054-2022/DONACIÓN.

**DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/054-2022/Donación****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 número SFT-558/2022, de fecha 08-ocho de agosto del 2022-dos mil veintidós, nos fueron turnados para su estudio, análisis, deliberación y dictamen, documentos rubricados por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorería, relativos al Expediente Administrativo número 076/15, referente a la donación de 2-dos vehículos a la Unión de Colonos de Olinalá, A.C.; 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. En fecha 12-doce de noviembre de 2015-dos mil quince, el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, celebró un Contrato de Comodato con la Unión de Colonos de Olinalá, A.C., con una vigencia de 5-cinco años, a partir del día 15-quinze de octubre de 2015-dos mil quince, al día 14-catorce de octubre de 2020-dos mil veinte, dicho convenio tenía como objeto el otorgar en comodato los siguientes vehículos:

- 1-un Vehículo Marca Nissan, Tipo: Pick-Up, Modelo 2005, Serie: 3N6DD12S05K024693, con número de activo municipal: 53312.
- 1-un Vehículo Marca Nissan, Tipo: Camioneta contra incendios, NP300, Chasis Cabina 4x4 Diesel, Modelo: 2014, Serie 3N6PD25YXEK111536, con número de activo municipal: 82048.

SEGUNDO. En fecha 19-diecinueve de abril de 2022-dos mil veintidós, el Director de Patrimonio, CP. Rafael García Herrera, recibió el escrito firmado por la Mesa Directiva de Unión de Colonos de Olinalá, A.C., por medio del cual solicitan en donación los 2-dos vehículos municipales, descritos en antecedente inmediato anterior.

Respecto a los activos solicitados se hacen responsables de destinar chofer con licencia de conducir vigente; gasolina y lubricantes; mantenimiento correctivo y preventivo; rotulación y equipamiento; cubrir deducibles y gastos adicionales en caso de siniestro o robo; cobertura amplia del seguro anual; y gastos de control vehicular (refrendo, multas y sanciones).

TERCERO. En fecha 09-nueve de agosto del 2022-dos mil veintidós, se recibió el oficio SFT-528/2022, rubricado por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorería, relativo al Expediente Administrativo número 076/15, referente a la donación de 2-dos vehículos para la Unión de Colonos de Olinalá, A.C., el cual se enlista a continuación:

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio MunicipalDICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/054-2022/Donación
11 DE AGOSTO DE 2022

- 1



#	N° ACTIVO	DESCRIPCIÓN	MARCA	MODELO	SERIE	PLACAS	VALOR DE LIBRO
1	82048	Vehículo Camioneta Nissan c/Equipo contra Incendios	Nissan	2014	3N6PD25YXEK111536	RJ-59-442	\$0.00
2	56312	Pick Up Larga Transmisión Manual	Nissan	2005	3N6DD12S05K024693	RH-22-792	\$0.00

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 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 el artículo 115, fracción II, primer párrafo, y fracción IV, primer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; numerales legales del 118 al 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; artículos 36, fracción V, 37, fracción I, inciso a), 38 al 40, fracción II, 42 y 43, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y preceptos legales del 29 al 31, fracción I, 32, fracciones V, VI y XI, 35, fracción II, 36, fracción II, incisos a), b) y g), 39, 40 y 58, primer párrafo del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

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

Los vehículos del presente dictamen forman parte del dominio público municipal, en virtud de lo establecido por el artículo 203, fracción II, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, en el cual dispone que se consideran bienes del dominio público municipal los destinados por el Ayuntamiento a un servicio público y los propios que, de hecho, utilice para los dichos fines.

En este sentido, los bienes de dominio público pueden ser desincorporados, cuando por algún motivo dejen de ser útiles para fines de servicio público, previa autorización del Republicano Ayuntamiento de acuerdo a lo señalado por el artículo 208, primer párrafo de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, por lo tanto, para el caso de los vehículos citados anteriormente, resulta que hoy en día el bien no tiene el mismo rendimiento que con el que fue incorporado, es decir representan un costo mayor por su mantenimiento en proporción al beneficio que pueda dar para esta municipio.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO *CHPM 2021-2024/054-2022/Donación*
11 DE AGOSTO DE 2022



TERCERA. Con fundamento en el artículo 33, fracción IV, inciso a) y b) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, es atribución y responsabilidad del Republicano Ayuntamiento establecer normas, políticas y lineamientos en materia de adquisiciones, arrendamiento, **desincorporación de activos**, servicios y obras públicas; programar la formulación y actualización de los inventarios de bienes del Municipio.

CUARTA. De conformidad a lo indicado por el artículo 211 de Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, los Ayuntamientos podrán ejecutar sobre los bienes de dominio privado, todos los actos de administración y de dominio que regula el derecho común; esto correlacionado con el diverso artículo 2226 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, que establece que la Donación es un contrato por el cual una persona transfiere a otra gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.

QUINTA. La suscrita Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, en ejercicio de las facultades que le confieren los dispositivos legales invocados en las presentes Consideraciones; así como, lo que se desprende de las documentales que acompañan a la propuesta indicada en los Antecedentes de este dictamen; en la sesión celebrada el 11-once de agosto del 2022-dos mil veintidós, después de llevar a cabo un ejercicio de estudio, análisis, evaluación y deliberación, se consideró factible dictaminar en sentido **POSITIVO**, transmitir 2-dos vehículos municipales mediante donación a favor de la Unión de Colonos de Olinalá, A.C., mismo que se enlista en el Antecedente Tercero del presente dictamen.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se **APRUEBA** la desincorporación del dominio público y cause baja del padrón de bienes patrimoniales del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2-dos vehículos municipales, mencionado en el Antecedente Tercero del presente dictamen.

SEGUNDO. Se **APRUEBA** la donación de 2-dos vehículos municipales, señalados en el Antecedente Tercero del presente dictamen a favor de la Unión de Colonos de Olinalá, A.C., debiéndose sujetar el contrato de donación al clausulado que el Municipio normalmente sujeta este tipo de contratos.

TERCERO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, a la C. Síndica Segunda, a la C. Secretaria de Finanzas y Tesorería, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, al C. Director General de Asuntos Jurídicos y al C. Director de Patrimonio para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO *CHPM 2021-2024/054-2022*/Donación
11 DE AGOSTO DE 2022

- 3



CUARTO. 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.

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 11 de agosto de 2022

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


C. FRANCISCO JUAN GARZA BARBOSA
SÍNDICO PRIMERO Y 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 2021-2024/054-2022/Donación

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

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



¿Existe algún comentario?

Sí, tiene el uso de la palabra la regidora Beatriz Adriana.

Regidora, C. Beatriz Adriana Marino Martínez. Nada más me gustaría que se pusiera un valor estimado de mercado en las donaciones, nada más para tener una idea, no.

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

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Es un tema Regidora que se ha comentado en sesiones anteriores, el Síndico ha hecho algunas precisiones al respecto, no sé si tenga a bien hacer algún comentario Síndico.

Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa. Sí, claro, gracias.

Normalmente lo que hacemos, son muebles que ya están totalmente depreciados, en este, si mal lo recuerdo una camioneta de 2003 y otra del 15.

Entonces, el valor en libros, lo que tenemos registrado como patrimonio en el municipio, es valor cero.

E irnos a un valor de mercado, no me gustaría correr el riesgo de dar un monto que no es realista, porque depende mucho de las condiciones.

En ocasiones anteriores lo hemos visto, sobre todo, con vehículos más grandes, tipo, los que recogen la basura o camionetas, es muy difícil decir, oye, sabes qué, esta desviada, no está desviado, oye, la transmisión ya no funciona.

Entonces, nos podemos encontrar vehículos del mismo año, pero en condiciones totalmente diferentes, entonces, dar un dato creo que no le ayuda mucho a la ciudadanía, y sería crear una falsa expectativa de que eso es lo que estamos donando.

En el caso específico de estos dos vehículos, son vehículos que ya utilizaban la colonia, ya los tenían asignados.

Entonces, simplemente es hacer la entrega completa, y ellos siguen para adelante con todos los cargos y gastos.

Regidora, C. Beatriz Adriana Marino Martínez. Gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Bien, algún otro comentario.

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

Se aprueba el Dictamen número CHPM 2021-2024/054-2022/Donación, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo A favor

C. María Del Rosario Galván García A favor

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankeau A favor

C. Beatriz Adriana Marino Martínez A favor

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD. Con 15 votos a favor.



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

Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa. Gracias Secretario. Presentamos a su consideración, el dictamen número CHPM 2021-2024/055-2022/CONVENIO.



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/055-2022/Convenio

**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-550/2022, de fecha 08-ocho de agosto de 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 de Convenio de Colaboración y de Concertación de Acciones, entre el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y la C. Laura Isabel Castillo Barragán, Encargada del Grupo del Valle de la Asociación Civil denominada Alcohólicos Anónimos, con el propósito de generar sinergias y conjuntar esfuerzos para brindar asistencia y ayuda a la comunidad, realizando proyectos y acciones para apoyar a las personas que padezcan de problemas de adicción, principalmente los derivados del alcoholismo; 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. En México, de acuerdo a la Encuesta Nacional de Consumo de Drogas, Alcohol y Tabaco (ENCODAT) 2016, el 33.6% de la población reporta un consumo excesivo de alcohol. A nivel nacional, en la categoría de dependencia al alcohol, se aprecia un 4.6% para los hombres y un 0.6% para mujeres, respecto al grupo de edad que va de los 18 a los 65 años de edad. Lo cual evidencia, que el consumo de sustancias alcohólicas en exceso se concentra en este sector poblacional.

SEGUNDO. Que, en Nuevo León, las estadísticas proporcionadas por la Encuesta Nacional de Adicciones (ENCODAT) señalan que 1 de cada 10 neoleoneses entre los 18 y 65 años, se encuentra en la categoría de consumo consuetudinario excesivo de alcohol e incluso en contraste con datos proporcionados por las encuestas anteriores, es posible percibir que la ingesta de alcohol se ha incrementado abruptamente en los últimos años.

TERCERO. Por oficio SFT-550/2022, de fecha 08-ocho de agosto de 2022-dos mil veintidós, rubricado por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorería, nos fue turnado la propuesta del Convenio de Colaboración y de Concertación de Acciones, entre el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y la C. Laura Isabel Castillo Barragán, Encargada del Grupo del Valle de la Asociación Civil denominada Alcohólicos Anónimos. A continuación, se reproduce la parte medular del Convenio de Colaboración:

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio MunicipalDICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/055-2022/Convenio
11 DE AGOSTO DE 2022

- 1



CONVENIO DE COLABORACIÓN:

El objeto del convenio es establecer las bases de colaboración entre LA COLABORADORA y EL MUNICIPIO, con el propósito de generar sinergias y conjuntar esfuerzos para brindar asistencia y ayuda a la comunidad, realizando proyectos y acciones para apoyar a las personas que padezcan de problemas de adicción, principalmente los derivados del alcoholismo, así como concertando acciones con EL MUNICIPIO para que canalicen a aquella, casos específicos buscando su atención, con lo que se busca prevenir y mejorar la calidad de la vida de esta comunidad.

COMPROMISOS DE LA COLABORADORA. Para el cumplimiento del presente Convenio LA COLABORADORA se compromete a:

- 1) *Coadyuvar, en la medida de sus posibilidades y aptitudes, con EL MUNICIPIO en la realización de campañas de difusión, cursos, talleres o conferencias orientadas a promover, entre niñas, niños y jóvenes, en instituciones y en la comunidad, el conocimiento de los efectos nocivos del consumo de drogas, el abuso del consumo de bebidas alcohólicas y el consumo del tabaco.*
- 2) *Coadyuvar, en la medida de sus posibilidades y aptitudes, con EL MUNICIPIO en la realización de programas, proyectos y acciones para prevenir y erradicar las adicciones a las drogas, el alcohol, el tabaco en la comunidad en general;*
- 3) *Prestar, en la medida de sus posibilidades y aptitudes, los servicios de orientación, terapia grupal y atención a familiares del grupo de Alcohólicos Anónimos y de las Personas que acudan a ese grupo, a las personas canalizadas por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal.*
- 4) *Coadyuvar, en la medida de sus posibilidades y aptitudes, con EL MUNICIPIO en poner en práctica, medidas encaminadas a combatir la existencia y proliferación del alcoholismo, drogadicción y cualquier actividad que pudiera corromper o poner en riesgo la salud física y mental de menores;*
- 5) *Apoyar en la coordinación con el personal de la Dirección de Prevención Social de la Violencia de la Secretaría de Seguridad Pública de EL MUNICIPIO para brindar el apoyo a personas en situación de vulnerabilidad y con problemas de alcoholismo que le sean canalizadas.*
- 6) *Apoyar en la coordinación de reuniones de orientación sobre Alcoholismo y su Tratamiento para conductores retenidos en el C-2*



por encontrarse en estado de ebriedad, conforme le sean requeridos por EL MUNICIPIO.

- 7) Presentar a EL MUNICIPIO informe semestral de las labores realizadas, durante los meses de junio y diciembre de cada año, durante la vigencia del presente convenio.

COMPROMISOS DE EL MUNICIPIO. Para el cumplimiento del presente instrumento, "EL MUNICIPIO" se compromete a:

- 1) Facilitar la utilización a LA COLABORADORA del INMUEBLE para que ejecute acciones de tipo educativo, que permitan el conocimiento de los diferentes tipos de adicciones, así como para llevar a cabo su programa preventivo, sesiones de trabajo, actividades, prestación de servicios de asesoría emocional, orientación, terapia grupal y atención de personas con alcoholismo y a sus familiares, ya sea que acuden por iniciativa propia o por ser enviados por la Secretaría de Seguridad Pública Municipal.
- 2) Dar seguimiento a los trabajos realizados por LA COLABORADORA.
- 3) Remitir a LA COLABORADORA los casos de personas reincidentes por violencia familiar, cuando el abuso de bebidas alcohólicas se encuentre relacionado con la ejecución de esta conducta para efectos de su rehabilitación.
- 4) Requerir con oportunidad a LA COLABORADORA, la realización de Reuniones de Orientación sobre Alcoholismo y su Tratamiento para conductores retenidos en el C-2 por encontrarse en estado de ebriedad.
- 5) Promover acciones para combatir la desintegración familiar, derivada de la violencia, las adicciones y otros problemas sociales.
- 6) Recibir y analizar el informe anual de labores presentado por LA COLABORADORA, durante el mes de enero que corresponda.

VIGENCIA. LAS PARTES establecen que la vigencia del presente CONVENIO inicia en la fecha de su firma y concluye el día 31-treinta y uno de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro.

SUPERVISIÓN. EL MUNICIPIO supervisará en todo tiempo que LA COLABORADORA se apegue a lo estipulado en el presente instrumento legal; comprometiéndose en consecuencia LA COLABORADORA a permitirle el libre acceso al INMUEBLE a efecto de llevar a cabo tal supervisión. LA COLABORADORA deberá cuidar y mantener en buenas condiciones el



INMUEBLE, utilizándolo sólo para el cumplimiento del objeto del presente Convenio de Colaboración y obligándose a pagar los gastos por los daños que en su caso ocasione al mismo, no pudiendo realizar ninguna clase de mejoras. LA COLABORADORA se compromete a cubrir todos los gastos ocasionados por la utilización y mantenimiento del INMUEBLE sin que tenga derecho a reclamar alguna retribución o servicio por dicho concepto.

LA COLABORADORA se obliga a restituir jurídica y materialmente el INMUEBLE objeto del presente convenio a "EL MUNICIPIO" al concluir el término del presente convenio, o en caso de su rescisión, o terminación anticipada, en las condiciones en que lo recibió y con las mejoras que se realizarán en el mismo, las que se entienden íntegramente propiedad de EL MUNICIPIO sin que LA COLABORADORA tenga derecho a exigir alguna retribución por las mismas. Así mismo en el supuesto de que no realice la entrega del INMUEBLE en la fecha estipulada de terminación, se entenderá que es contra la voluntad de EL MUNICIPIO y se procederá conforme a la normativa vigente para la recuperación del INMUEBLE.

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 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, artículo 115 fracción II, primer párrafo, y fracción IV, primer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos del 118 al 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; artículos 36 fracción V, 37 fracción I, inciso a), 38 al 40 fracción II, 42 y 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 29 al 31 fracción I, 32 fracciones V, VI, XI y XIII, 35 fracción II, 36 fracción II, incisos a), b) y g), 39, 40 y 58 primer párrafo, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. Que el artículo 3° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone que toda persona tiene derecho a acceder a una educación con planes y programas de estudio que promuevan estilos de vida saludables. A su vez, en estricto apego a la Declaración Universal de los Derechos Humanos, el artículo 4 de nuestra Constitución, busca garantizar el derecho a la protección de la salud de forma igualitaria en todos sus ámbitos.

TERCERA. Que el artículo 5 de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, establece entre una de las facultades de las autoridades administrativas del Estado y de los Municipios desarrollar estrategias, programas anuales preventivos y campañas permanentes de difusión e información en materia de combate al abuso en el consumo del alcohol, orientadas a desincentivar el consumo e informando de las consecuencias negativas en la salud de la persona, en la vida familiar y en la social.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO *CHPM* 2021-2024/055-2022/Convenio
11 DE AGOSTO DE 2022



CUARTA. Que en el Artículo 1 del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se establece que sus disposiciones son de orden público e interés social y que tiene por objeto proteger la salud frente a los riesgos derivados del abuso en el consumo de bebidas alcohólicas, entre otros.

QUINTA. Que hoy en día, existen múltiples problemas derivados del abuso de las bebidas alcohólicas, entre los cuales destacan los accidentes viales, la violencia psicológica y física intrafamiliar, los trastornos mentales, alimenticios y de la conducta, así como la posibilidad de desarrollar padecimientos severos como lo son la cirrosis, hepatitis y las enfermedades de índole cardiovascular.

SEXTA. Que, según los datos estadísticos que arrojan reportes recibidos en el Centro de Control, Comando y Comunicaciones C4 de San Pedro Garza García, Nuevo León, bajo el rubro de abuso de sustancias, se encuentran 972 reportes en 2019, 603 en 2020 y 742 en 2021. En los últimos 3 años, se detecta que aproximadamente un 75% de los reportes recibidos están relacionados con el tema del alcohol, ocupando los lugares primero, tercero y cuarto, los siguientes reportes: En primer lugar, se encuentra la ingesta de bebidas alcohólicas en vía pública con 1412 incidentes; en tercer puesto se encuentra el de personas en completo estado de ebriedad, con 325 incidentes; en cuarto lugar, se encuentra la venta clandestina de alcohol con 7 incidentes. Finalmente, en relación con las detenciones en los últimos 3 años los principales motivos en mayores de edad son por conducir bajo los influjos del alcohol con 1989 detenciones, seguido de beber en vía pública con 1419, lo que representa que el 47% de las detenciones totales, tienen relación directa con el alcohol.

SÉPTIMA. Que, en la intención de concientizar respecto a esta problemática, de forma coordinada, la Federación, Estados y Municipios, han trabajado de la mano de organizaciones de la sociedad civil que procuran la protección de las y los ciudadanos que sufren de esta clase de adicciones, cerciorándose también, del bienestar de sus familias a la par de este proceso y EL MUNICIPIO reconoce los beneficios de este tipo de colaboraciones.

OCTAVA. Que el Comité de Área Nuevo León es una entidad de servicio de la Central Mexicana de Servicios Generales de Alcohólicos Anónimos A.C., perteneciente a Servicios Mundiales de Alcohólicos Anónimos, según se desprende de la página oficial de la Asociación, en la liga <https://www.aanuevoleon.org/>, cuya descarga constituye un hecho notorio.

NOVENA. Que desde dicha página oficial, se desprende que la Comunidad de Alcohólicos Anónimos está integrada por más de 14,000 Grupos los cuales se encuentran distribuidos en 81 áreas a nivel nacional, y en ellos cientos de miles de alcohólicos han obtenido su sobriedad y que de entre dichos Grupos se encuentra el GRUPO DEL VALLE, que a lo largo de los últimos 30 años ha realizado una constante y esencial labor comunitaria en torno a esta problemática, brindando información, contacto, ayuda, así como la cooperación en su atención.

DECIMA. Que de conformidad con el artículo 33 fracción I, inciso ñ) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, en el cual establece las facultades y obligaciones del



Republicano Ayuntamiento, en la celebración de convenios o contratos que comprometan al Municipio o a sus finanzas por un plazo mayor al de la Administración, ya que el convenio que se solicita excede del periodo de la presente Administración Municipal.

DECIMA PRIMERA. La suscrita Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, en ejercicio de las facultades que le confieren los dispositivos legales invocados en las presentes Consideraciones; así como, de lo que se desprende de las documentales que acompañan a la propuesta indicada en el Antecedente Tercero de este dictamen, en la sesión celebrada el 11- once de agosto de 2022-dos mil veintidós, después de llevar a cabo un ejercicio de estudio, análisis, evaluación, discusión y deliberación, se consideró factible dictaminar en sentido POSITIVO, la celebración del Convenio de Colaboración y de Concertación de Acciones, entre el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y la C. Laura Isabel Castillo Barragán, Encargada del Grupo del Valle de la Asociación Civil denominada Alcohólicos Anónimos, con el propósito de generar sinergias y conjuntar esfuerzos para brindar asistencia y ayuda a la comunidad, realizando proyectos y acciones para apoyar a las personas que padezcan de problemas de adicción, principalmente los derivados del alcoholismo; en los términos señalados en el Antecedente Tercero del presente dictamen.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se **APRUEBA** la celebración del Convenio de Colaboración y de Concertación de Acciones, entre el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y la C. Laura Isabel Castillo Barragán, Encargada del Grupo del Valle de la Asociación Civil denominada Alcohólicos Anónimos; en los términos señalados en el Antecedente Tercero del presente dictamen.

SEGUNDO. El Convenio de Colaboración tendrán una vigencia a partir de su firma y concluye el día 31-treinta y uno de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro.

TERCERO. El Convenio de Colaboración deberá otorgarse observando el clausulado al que el Municipio normalmente sujeta sus convenios.

CUARTO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, a la C. Síndica Segunda, a la C. Secretaria de Finanzas y Tesorería, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, al C. Encargado de Despacho de la Secretaría de Seguridad Pública, al C. Director de Patrimonio y al C. Director General de Asuntos Jurídicos para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

QUINTO. 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

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO *CHPM* 2021-2024/055-2022 Convenio
11 DE AGOSTO DE 2022



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.

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

SÉPTIMO. Súrtanse los efectos legales a que haya lugar, conforme a lo acordado por esta H. Autoridad.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 11 de agosto de 2022

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


C. FRANCISCO JUAN GARZA BARBOSA
SÍNDICO PRIMERO Y 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 2021-2024/055-2022/Convenio



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

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

¿Existe algún comentario?
Adelante Síndico Primero.

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

Sólo un comentario, en el convenio proforma viene el domicilio de este inmueble, en el dictamen no venía mencionado, para mayor referencia el inmueble que se hace mención en el dictamen, está ubicado en el parque Hundido de la calle Vía Valeria número 100, de la colonia Fuentes del Valle en San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie de 120 metros cuadrados, ubicación que se encuentra debidamente descrita en el apartado de declaraciones, punto 1.8 del proyecto de convenio que se les circuló.

Ellos ya tienen muchos años trabajando ahí, y con un gran éxito, la verdad lo que están haciendo.

Entonces, es darle continuidad a todo.

Gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Bien, ¿algún otro comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CHPM 2021-2024/055-2022/Convenio, en los términos expuestos, y con la aclaración hecha por el Síndico Primero. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, muchas gracias.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo A favor

C. María Del Rosario Galván García A favor

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankeau A favor

C. Beatriz Adriana Marino Martínez A favor

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD. Con 15 votos a favor.

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 7-dictámenes.

Regidor Eduardo Armando Aguilar. Muchas gracias Secretario, muy buenas tardes a todas y todos.

Al Republicano Ayuntamiento se presenta su consideración, el dictamen número CODU 2021-2024/542-2022/CASA OBRA NUEVA.



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/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 01-primer de agosto de 2022-dos mil veintidós, nos fue turnada la solicitud presentada en fecha 25-veinticinco de enero de 2021-dos mil veintiuno, por el C. **JORGE MARTÍNEZ MOYAR**, respecto de la solicitud de **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN (ALBERCA), LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE BARDA, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/BARDA** así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, respecto del predio ubicado en la calle Antiguo camino a San Agustín poniente, sin número, entre las calles Antiguo Camino a San Agustín Poniente y Privada San Agustín, Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 10-000-850, 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 32360-2021**, 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 25-veinticinco de enero del año 2021-dos mil veintiuno, relativa a la autorización de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN (ALBERCA), LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE BARDA, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/BARDA** 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 01-primer de agosto 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 03-tres de agosto de 2022-dos mil veintidós, fue sometido a votación por la suscrita

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 1



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 32360-2021**, 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 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:

Fecha de ingreso: 25- veinticinco de enero de 2021- dos mil veintiuno.
No. de expediente
Administrativo: NCCON-32360-2021
No. de expediente 10-000-850
catastral:
Asunto:

Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, así como la Licencia de Uso de Suelo para casa habitación unifamiliar, además de la Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, también la Licencia de Construcción de Muro de Contención (alberca), igualmente la Licencia de Construcción de Barda, asimismo la Licencia de Construcción de Muro de Contención/ Barda, y por último la Asignación de Número Oficial.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 2



Ubicación: Calle Antigua camino a San Agustín Poniente sin número, entre las calles Antigua Camino a San Agustín Poniente y Privada San Agustín, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Propietario: JORGE MARTÍNEZ MOYAR.

Superficie del inmueble: 991.21 metros cuadrados.

Domicilio para oír y recibir notificaciones: y Norte América número 111 -002, entre las calles Enrique C. Livas y República de Chile en la colonia Vista Hermosa del municipio de Monterrey, Nuevo León.

II.- COMPETENCIA:

El predio en cuestión por ubicación pertenece a la **Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín** misma Zona que pertenece a la Zona de la Sierra Madre, siendo que la Zona de la Sierra Madre se localiza dentro de la **ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50, 51, número 31, y 499, así como, por el "Plano Llave" y el Plano número 4 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que la presente solicitud es competencia del R. AYUNTAMIENTO, en aplicación del numeral 328, fracción I, incisos a) y c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

III.- DOCUMENTOS:

Por tratarse de un predio ubicado dentro de la **ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA**, para la obtención de la licencia solicitada, el peticionario deberá sujetarse al procedimiento establecido por el artículo 424, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, y acompañar los requisitos a que se refieren los artículos 311 y 316, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como, los ordinales 318, 334, 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 25- veinticinco de enero de 2021- dos mil veintiuno, en los términos del artículo 311, fracciones I, incisos a) y e), II, inciso a), III, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y por los ordinales 318, fracciones I, II, III y IV, 334, fracción I, 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 10-000-850, así como **Plano de localización del predio**, indicando las **vías públicas**, los **servicios públicos colindantes** y las **curvas de nivel a cada metro**. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 311, fracciones I, inciso d), y II, inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y 318, fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

3.- **El interés jurídico** con el que comparece el C. Jorge Martínez Moyar, lo justifica mediante las siguientes documentales:

- **Escritura pública número 29,013 -veintinueve mil trece**, de fecha 26 -veintiséis de enero de 2016 -dos mil dieciséis, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 122 -ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, celebrado entre y por los C.C. Rodolfo Gerardo Garza González y Norma Lozano Guerra en su calidad de vendedores, y entre y por, el señor Jorge Martínez Moyar, en su carácter de comprador del polígono número 3- B (tres guión B), ubicado al final del Sur al Antigua Camino San Agustín, Privada Poniente, en San Pedro Garza García, Nuevo León, con superficie de 1,000.20 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 10-000-850, y los siguientes lados, rumbos, distancias y coordenadas: Del lado 132 al 101 con rumbo SE89°47', tiene una

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.



distancia de 31.08 metros, y coordenadas de 917.37 en "X" y 617.77 en "Y"; del lado 101 al 30 con rumbo NW22°31' tiene una distancia de 27.32 metros, y coordenadas de 948.45 en "X" y 617.65 en "Y"; del lado 30 al 102 con rumbo NW22°31' tiene una distancia de 11.45 metros, y coordenadas de 937.98 en "X" y 642.88 en "Y"; del lado 102 al 103 con rumbo NW4°22' tiene una distancia de 13.79 metros, y coordenadas de 933.60 en "X" y 653.46 en "Y"; del lado 103 al 134 con rumbo SW41°01' tiene una distancia de 24.25 metros y coordenadas de 932.5 en "X" y 667.21 en "Y"; del lado 134 al 133 con rumbo SW13°06' tiene una distancia de 14.09 metros y coordenadas de 916.49 en "X" y 648.91 en "Y"; del lado 133 al 132 para cerrar el Polígono con rumbo SE7°00' tiene una distancia de 18.92 metros, coordenadas de 913.29 en "X" y 635.19 en "Y"; por lo anterior, la parte vendedora vende y transfiere en favor de la parte compradora, quien adquiere para sí, libre de todo gravamen y sin reserva ni limitación alguna, el inmueble que ha quedado descrito e identificado anteriormente, con las accesiones que tiene. Misma escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 787, volumen: 128, libro: 31, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha 19- diecinueve de abril de 2016- dos mil dieciséis.

- Escrito dirigido al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, sin fecha, suscrito por el C. Jorge Martínez Moyar, mediante el cual solicita la inscripción de la Rectificación de Medidas practicada al inmueble identificado con el expediente catastral número 10-000-850, para quedar en una superficie total de 991.21 metros cuadrados, previo al levantamiento topográfico respectivo. El anterior escrito se encuentra ratificado ante la fe del notario público número 123, con ejercicio en el primer distrito registral en el Estado, y asentado bajo el acta fuera de protocolo número 123/299,894/19, e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número: 884, volumen 82, libro. 18, sección: auxiliares, unidad. Garza García, de fecha 10- día de noviembre de 2020- dos mil veinte.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 311, fracción I, incisos b), y c), 316, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y 318, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

4.- Copia de la **identificación oficial con firma y fotografía** del C. Jorge Martínez Moyar, en su carácter de propietario del predio en comento, consistiendo en la **Credencial para Votar** con folio: 0000081937680, y número interno: 0390062589466, expedida por el entonces Instituto Federal Electoral, a su nombre. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

5.- Representación impresa de un **CFDI V3.3**, folio: 017000000577, tipo de comprobante: **I Ingreso**, expedido por el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 11- once de enero de 2021- dos mil veintiuno, relativo al pago del **Impuesto Predial** por parte del C. Jorge Martínez Moyar del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-850, ubicado frente a la calle Hacienda San Agustín L850 M000, por el periodo de tiempo comprendido del primer al sexto bimestre del año 2021- dos mil veintiuno; con lo que se demuestra el C. Jorge Martínez Moyar que el mencionado expediente catastral no cuenta con adeudos por este concepto. Cabe mencionar que los datos del predio registrados son los siguientes: Frente de 19.41 metros, Fondo de 30.92 metros y Área de 991.21 metros cuadrados. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 311, fracción I, inciso g), 316, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y 318, fracción I, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

6.- Presenta **04- cuatro fotografías** que muestran la situación actual del inmueble identificado con el expediente catastral número 10-000-850. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso i), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

7.- Copia del **comprobante de domicilio** consistente en el recibo de pago oficial por el servicio de suministro de gas natural, expedido por "Naturgy México, S.A. de C.V.", con límite de pago al día 07 -siete de diciembre del



año 2020 -dos mil veinte; mediante el cual se acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones (el cual tiene una antigüedad menor a tres meses). Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso j), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

8.- Presentan 02 -dos planos topográficos, que cuentan con la firma autógrafa del C. Jorge Martínez Moyar, en su carácter de propietario del lote identificado con el expediente catastral número 10—000-850, ubicado frente a la calle Antigua Camino a San Agustín Poniente, sin número, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín, 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 19.39%, en el sentido de sur a norte; firmados así mismo, por el C. Arquitecto Marco Antonio Cuevas Arango, con cédula profesional número 653793, como perito responsable de dicho plano. Además, exhibe escrito de fecha 05- cinco de noviembre de 2021- dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Marco Antonio Cuevas Arango, con cédula profesional número 653793, 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 Antigua Camino a San Agustín Poniente, sin número, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín 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.

9.- Presenta 08 -ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos, suscritos por el C. Arquitecto Moisés Manuel Morales Padilla, con cédula profesional número 8054533, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de **responsable del Proyecto y responsable de la Construcción (Obra)**, referente a la Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, la Licencia de Uso de Suelo para casa habitación unifamiliar, así como la Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, también la Licencia de Muro de Contención/ Barda, la Licencia de Construcción de Barda, además la Licencia de Muro de Contención (Alberca) y la Asignación de número oficial; asimismo firmado, por el C. Jorge Martínez Moyar, en su calidad de propietario del inmueble ubicado frente a la calle Antigua camino a San Agustín Poniente sin número entre las calles Antigua Camino San Agustín Poniente y Privada San Agustín, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 10-000-850, presentando también los planos editables en AUTOCAD, bajo formato de CD. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 311, fracción III, inciso e), y 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y por los artículos 340, inciso c); y 342, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

10.- Escrito de fecha 26 -veintiséis de noviembre del año 2020 -dos mil veinte, suscrito por el C. Arquitecto Moisés Manuel Morales Padilla, con cédula profesional número 8054533, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Proyecto** referente a la Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, la Licencia de Uso de Suelo para casa habitación unifamiliar, así como la Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, también la Licencia de Muro de Contención/ Barda, la Licencia de Construcción de Barda, además la Licencia de Muro de Contención (Alberca) y la Asignación de número oficial, en el predio identificado con el expediente catastral número 10-000-850, ubicado frente a la calle Antigua camino a San Agustín Poniente sin número entre las calles Antigua Camino San Agustín Poniente y Privada San Agustín, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. 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 340, inciso d), y 342, fracción I, inciso d), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

NOA

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

11.- Escrito de fecha 26 -veintiséis de noviembre del año 2020 -dos mil veinte, suscrito por el C. Arquitecto Moisés Manuel Morales Padilla, con cédula profesional número 8054533, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el **perito responsable de la Construcción (Obra)**, referente a la Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, la Licencia de Uso de Suelo para casa habitación unifamiliar, así como la Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, también la Licencia de Muro de Contención/Barda, la Licencia de Construcción de Barda, además la Licencia de Muro de Contención (Alberca) y la Asignación de número oficial; en el predio identificado con el expediente catastral número 10-000-850, ubicado frente a la calle Antigua camino a San Agustín Poniente sin número entre las calles Antigua Camino San Agustín Poniente y Privada San Agustín, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. 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 f), y 342, fracción I, inciso e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

12.- **Estudio Hidrológico**, fechado en el mes de agosto del año 2020 -dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil Ricardo Alberto Cavazos González, con cédula profesional número 3481417, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, el escrito de fecha 24 -veinticuatro de agosto del año 2020 -dos mil veinte, en el cual informa ser el **perito responsable del Estudio Hidrológico -Hidráulico** para la construcción de obra nueva para casa habitación unifamiliar a ubicarse frente a la calle Antigua Camino a San Agustín Poniente Lote 850, Manzana 000, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y marcado con el número de expediente catastral número 10-000-850. 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 lo dispuesto 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 Infiltración**, fechado en el mes de agosto del año 2020 -dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil Fernando Samuel Trejo Cruz, con cédula profesional número 4608942, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, el escrito de fecha 1ro. -primero de septiembre del año 2020 -dos mil veinte, en el cual informa ser el **perito responsable del Estudio de Infiltración** para la construcción de casa habitación unifamiliar a ubicarse frente a la calle Antigua Camino a San Agustín Poniente Lote 850, Manzana 000, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral número 10-000-850. 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.

14.- **Estudio Geológico**, de fecha 24 -veinticuatro de agosto de 2020 -dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil Fernando Samuel Trejo Cruz, con cédula profesional número 4608942, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito de fecha 22 -veintidós del mes de agosto del año 2020- dos mil veinte, en el cual informa ser el **perito responsable del Estudio Geológico** para la construcción de casa habitación unifamiliar a ubicarse frente a la calle Antigua Camino a San Agustín Poniente Lote 850, Manzana 000, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y marcado con el número de expediente catastral número 10-000-850. 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.- **Análisis de Estabilidad de Taludes**, de fecha 24 -veinticuatro de agosto del año 2020 -dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil Fernando Samuel Trejo Cruz, con cédula profesional número 4608942, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito de fecha 24 -veinticuatro del mes de agosto del año 2020- dos mil veinte, en el cual informa ser el **perito responsable del Estudio del Análisis de Estabilidad del Talud** para la construcción de casa habitación

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 6



unifamiliar a ubicarse frente a la calle Antigua Camino a San Agustín Poniente, Lote 850, Manzana 000, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral número 10-000-850. 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.- **Estudio de Mecánica de Suelos**, de fecha 24- veinticuatro de agosto de 2020- dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil Fernando Samuel Trejo Cruz, con cédula profesional número 4608942, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito de fecha 22- veintidós de agosto del año 2020 -dos mil veinte, en el cual informa ser el **perito responsable del Estudio de Mecánica de Suelos**, para la construcción de casa habitación unifamiliar a ubicarse frente a la calle Antigua Camino a San Agustín Poniente, Lote 850, Manzana 000, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y marcado con el número de expediente catastral número 10-000-850. 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.

17.- **Memoria de Cálculo del Diseño Estructural y Planos Estructurales**, de fecha 14- catorce de septiembre del año 2020 -dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil José Román Cuellar Molina, con cédula profesional número 3465957, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito de fecha 11 -once de diciembre del año 2020 -dos mil veinte, en el cual informa ser el **perito responsable del Diseño Estructural** para la construcción de casa habitación unifamiliar a ubicarse frente a la calle Antigua San Agustín Poniente, Lote 850, Manzana 000, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y marcado con el número de expediente catastral número 10-000-850. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y por los artículos 340, incisos e) e i) y 342, fracción II, incisos a) y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

18. – El inmueble identificado con el expediente catastral número 10-000-850, cuenta con los siguientes **antecedentes urbanísticos**:

- Alineamiento Vial, suscrito por el C. Secretario de la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, referente al predio propiedad del C. Jorge Martínez Moyar, identificado con el expediente catastral número 10-000-850 , dentro del expediente administrativo número: NAV-29950/2018.
- Alineamiento Vial, suscrito por el C. Secretario de la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, referente al predio propiedad del C. Jorge Martínez Moyar, identificado con el expediente catastral número 10-000-850 , dentro del expediente administrativo número: NAV-31720/2019.

19.- el C. Jorge Martínez Moyar en su carácter de propietario, acredita el **pago de los derechos municipales** que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León mediante la copia de la representación impresa de un CFDI V3.3, folio: 015700022348, tipo de comprobante: I Ingreso, en fecha 25- veinticinco de enero de 2021- dos mil veintiuno, expedido por el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativo al comprobante de pago por inicio de trámite de la Licencia de Uso de Suelo, en el inmueble identificado con el expediente catastral número 10-000-850, número de expediente administrativo número: NCCON-32360/2021, folio: 510987. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 311, fracción III, 316, fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 7



San Pedro Garza García

2021 — 2024

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

20.- **Análisis de Estabilidad de Taludes**, de fecha 17 -diecisiete de marzo del año 2021 -dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Civil Fernando Samuel Trejo Cruz, con cédula profesional número 4608942, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito de fecha 17 -diecisiete del mes de marzo del año 2021 -dos mil veintiuno, en el cual informa ser el **perito responsable del Estudio del Análisis de Estabilidad del Talud** para la construcción de casa habitación unifamiliar a ubicarse frente a la calle Antigua Camino a San Agustín Poniente, Lote 850, Manzana 000, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral número 10-000-850. 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.

Escrito recibido en fecha 07- siete de diciembre de 2021- dos mil veintiuno, con número de folio 2571, suscrito por el C. Jorge Martínez Moyer, mediante el cual manifiesta lo siguiente: "...por así convenir a mis intereses he decidido cambiar de perito responsable de proyecto y construcción, así integrar estos documentos al expediente administrativo en proceso...", integrando los siguientes documentos:

1. **Solicitud formato oficial.**
2. **Presenta 08 -ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos**, suscritos por el C. Arquitecto Santiago Cerna Colin, con cédula profesional número 1861830, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de **responsable del Proyecto y responsable de la Construcción (Obra)**, referente a la Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, la Licencia de Uso de Suelo para casa habitación unifamiliar, así como la Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, también la Licencia de Muro de Contención/ Barda, la Licencia de Construcción de Barda, además la Licencia de Muro de Contención (Alberca) y la Asignación de número oficial; asimismo firmado, por el C. Jorge Martínez Moyer, en su calidad de propietario del inmueble ubicado frente a la calle Antigua camino a San Agustín Poniente sin número entre las calles Antigua Camino San Agustín Poniente y Privada San Agustín, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 10-000-850, presentando también los planos editables en AUTOCAD, bajo formato de CD. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 311, fracción III, inciso e), y 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y por los artículos 340, inciso c), y 342, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
3. **Escrito de fecha 23—veintitrés de noviembre de 2021- dos mil veintiuno**, suscrito por el C. Arquitecto Santiago Cerna Colin, con cédula profesional número 1861830, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Proyecto** referente a la Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, la Licencia de Uso de Suelo para casa habitación unifamiliar, así como la Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, también la Licencia de Muro de Contención/ Barda, la Licencia de Construcción de Barda, además la Licencia de Muro de Contención (Alberca) y la Asignación de número oficial, en el predio identificado con el expediente catastral número 10-000-850, ubicado frente a la calle Antigua Camino a San Agustín Pte. sin número entre las calles Antigua Camino San Agustín Poniente y Privada San Agustín, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. 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 340, inciso d), y 342, fracción I, inciso d), 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 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 8



4. Escrito de fecha 23—veintitrés de noviembre de 2021- dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Santiago Cerna Colin, con cédula profesional número 1861830, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el **perito responsable de la Construcción** referente a la Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, la Licencia de Uso de Suelo para casa habitación unifamiliar, así como la Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, también la Licencia de Muro de Contención/ Barda, la Licencia de Construcción de Barda, además la Licencia de Muro de Contención (Alberca) y la Asignación de número oficial, en el predio identificado con el expediente catastral número 10-000-850, ubicado frente a la calle Antiguo Camino a San Agustín Pte. sin número entre las calles Antiguo Camino San Agustín Poniente y Privada San Agustín, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. 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 340, inciso d), y 342, fracción I, inciso d), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

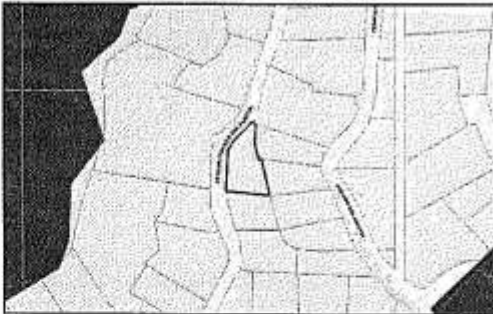
IV.- INSPECCIÓN FÍSICA:



- **Fecha Inspección:** 26- veintiseis de enero del año 2021 -dos mil veintiuno.

Avance de Obra: "Etapas de la construcción sin empezar. Lote baldío. Mobiliario urbano 2 postes de CFE y una luminaria. Colindancias pegada al límite de propiedad lado derecho. Ancho de calle 7.20 metros. Ancho de banqueta junto al predio 2.10 metros. Ancho de banqueta frente al predio 1.20 metros (Ver croquis). Se ingresan a sistema 4 —cuatro fotografías y carátula de dictamen de inspección."

V.- ZONIFICACIÓN Y DENSIDAD:



Plano E1 de Zonificación Primaria.

Conforme con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E1 de Zonificación Primaria, y de conformidad con el artículo 14 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el predio identificado con el expediente catastral número 10-000-850, se sitúa por ubicación en "Área Urbana".

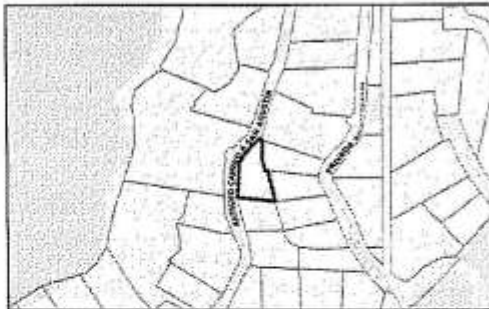
NCC

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 9



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 10-000-850, se ubica en una Zona con uso del suelo Habitacional clasificada como **"Habitacional Unifamiliar I"**, dentro de la **Zona Habitacional de Montaña**.



Plano E3 de Densidades Habitacionales y CUS Máximo.

De acuerdo con el **Plano E3 de Densidades Habitacionales y CUS Máximo**, así como, con lo dispuesto por los artículos 36 y 54 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el predio identificado con el expediente catastral número 10-000-850, con uso habitacional unifamiliar en área urbanizable tiene una densidad tipo **"C" Baja** que permite hasta **15 -quince viviendas por Hectárea Bruta** con una **superficie mínima neta de 400.00 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda**.

VI.- ALINEAMIENTO VIAL:



"El alineamiento vial para el Antiguo Camino a San Agustín Poniente es de 12.00 metros midiendo del eje del camino 6.00 metros hacia el predio. No tiene afectación."

VII.- CONCEPTOS:

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

Handwritten signature

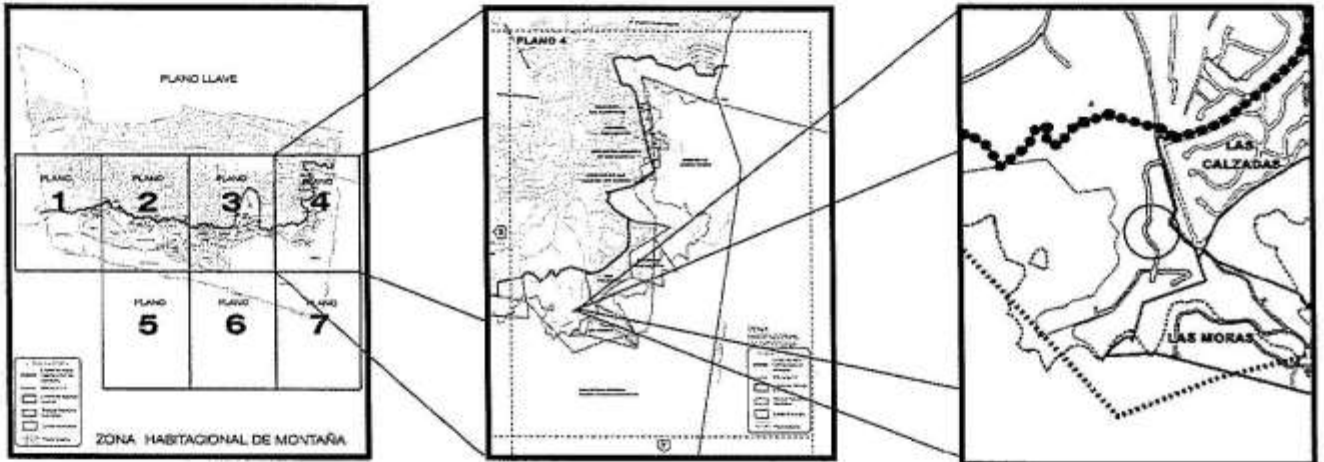
Zona de Montaña: Aquella zona que por sus características topográficas, geológicas y naturales requiere de una normatividad específica, misma que es delimitada en el artículo 499 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2, fracción CIV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León



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

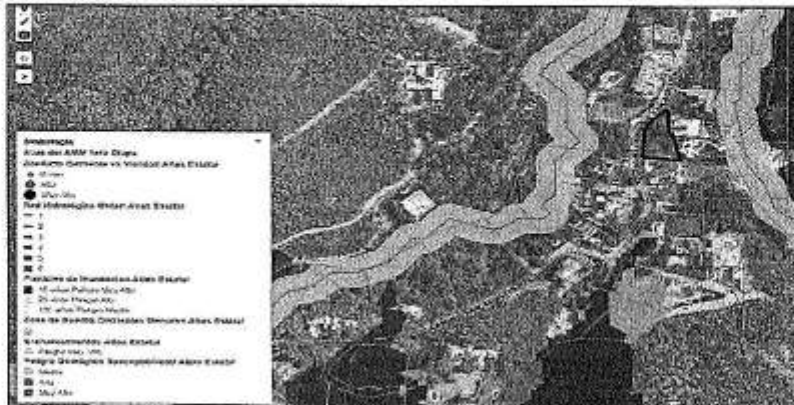
VIII.- PLANOS DE ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA:

El predio identificado con el expediente catastral número 10-000-850, se sitúa por ubicación dentro de la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín, misma Zona que pertenece a la Zona de la Sierra Madre, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y de conformidad con los artículos 50 y 51, numeral 31 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la referida Zona se localiza dentro de la ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA, a su vez, dicho artículo 499 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, delimita la Zona Habitacional de Montaña gráficamente mediante el "Plano Llave" y sus Planos respectivos, en el presente caso el Plano número 4 contenido en la disposición antes invocada, ubica al predio de referencia en la Zona Habitacional de Montaña, según se ilustra de la siguiente manera:



IX.- ZONA DE RIESGO:

El Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, por ubicación sitúa al inmueble identificado con el expediente catastral número 10-000-850, en una zona sin reporte de Riesgo Hidrometeorológico, así como en una zona que no reporta Riesgo Geológico.



NO



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 29 -veintinueve del mes de marzo del año 2021 -dos mil veintiuno, bajo el oficio número: CI-AJCV-059/CHU/MAR-2021, detecta que el predio en cuestión **NO** presenta Riesgo Hidrometeorológico, además cabe señalar que **NO** presenta reporte de Riesgo Geológico.

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

X.- ANÁLISIS DE LO SOLICITADO:

Lo solicitado consiste en la Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, así como la Licencia de Uso de Suelo para casa habitación unifamiliar, además de la Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, también la Licencia de Construcción de Muro de Contención (alberca), igualmente la Licencia de Construcción de Barda, asimismo la Licencia de Construcción de Muro de Contención/ Barda, y por último la Asignación de Número Oficial, en el predio identificado con el expediente catastral número 10-000-850

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

Ahora bien, como se indicó en el punto que antecede, el predio en comento se sitúa por ubicación dentro de la **ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA** de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50, 51 número 31, y 499, Plano Llave, en relación con el Plano número 4, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León; por lo anterior, el presente asunto es competencia del R. Ayuntamiento de este Municipio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 328, fracción I, incisos a) y c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

ESTUDIOS:

- Estudio Hidrológico.
- Estudio Infiltración.
- Estudio Geológico.
- Análisis de Estabilidad de Taludes.
- Estudio de Mecánica de Suelos.
- Memoria de Cálculo del Diseño Estructural.
- Análisis de Estabilidad de Taludes.

MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE RIESGOS:

* ANEXO DE CONSTRUCCIÓN:

- **Se deberá cumplir con las indicaciones Ing. Civil Fernando S. Trejo Cruz; con número de cédula profesional 4608942 en relación a su Estudio de Estabilidad de Taludes; en el cual se concluye que el**

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 12



sistema de estabilidad será a base de Talud con Ángulo de Reposo de 61°. Excavaciones verticales 90° por Tramos (en forma de Ventanas ó Peine) no mayores de 2.0m.

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

* **GENERALES DE CONSTRUCCIÓN:**

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

En relación con lo establecido por los artículos 355, 356, 357, y 358, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, esta Secretaría cuenta con un área de Coordinación de Ingenierías, la cual revisa el Estudio Hidrológico, el Estudio Infiltración, el Estudio Geológico, el Análisis de Estabilidad de Taludes, el Estudio de Mecánica de Suelos, la Memoria de Cálculo del Diseño Estructural y el Análisis de Estabilidad de Taludes, presentados por el interesado en cumplimiento de lo establecido por el artículo 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 el interesado cumpla con las medidas de mitigación que correspondan.

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

En atención a los referidos estudios, la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, a través de la Coordinación de Ingenierías, elaboró el Dictamen de Ingenierías respectivo con número de oficio: CI-AJCV-059/CHU/MZO-2021, de fecha 29- veintinueve de marzo del año 2021- dos mil veintiuno, de la siguiente manera:

**“DICTAMEN DE INGENIERÍAS
(Completo)**

ASUNTO.- Revisión de Ingenierías para el Proyecto: Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Construcción de Casa Habitación Unifamiliar (Obra Nueva), Muros de Contención/Barda, y Asignación de Número Oficial (con Expediente Administrativo NCCON-32360/2021); en una superficie de terreno de 991.21m² y con 763.09m² de construcción, con una pendiente máxima del terreno de 24.47%.

UBICACIÓN.- Ant. Cam. a San Agustín Pte. s/n Zona Ex Hacienda San Agustín; con número de expediente catastral 10-000-850; del municipio de San Pedro Garza García, N.L.

PROPIETARIO(S).- Jorge Martínez Moyer.

NIVEL	ÁREA AUTORIZADA	ÁREA MODIFICADA	ÁREA POR DEMOLER	ÁREA POR CONSTRUIR	TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
	A	A	R	R	N	ES



SÓTAN O	0	0	0	132.72 M2	132.72 M2	---
1 ^{er} NIVEL	0	0	0	327.10 M2	327.10 M2	---
2 ^o NIVEL	0	0	0	303.37 M2	303.37 M2	---
TOTAL	0	0	0	763.09 M2	763.09 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 03 de Febrero del 2021 se recibió el expediente NCCON-32360/2021 por medio del oficio No. CGL/CHU/010/2021.
- El día 29 de Marzo 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 (Dr.)/ Ing. Civil Ricardo Alberto Cavazos González; con número de cédula profesional 3481417 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- Los escurrimientos internos del predio en las condiciones actuales, drenan en su mayoría hacia la parte norte del predio por la calle antiguo Camino a San Agustín, y una pequeña cantidad drena hacia un derecho de paso por un extremo del predio e incorporarse al escurrimiento natural más cercano.
- Se determinaron los caudales internos, tomando en cuenta las condiciones actuales y a futuro con el desarrollo del predio, obteniendo un caudal de 52LPS vs 67LPS, teniendo un incremento de un 22%, el cual no genera problemas en el entorno.
- Se recomienda que tanto los escurrimientos de las techumbres, patios y vialidades drenen hacia la vialidad interna, para posteriormente drenar hacia la vialidad externa como actualmente se realiza, lo anterior con la finalidad de evitar acumulaciones internas.
- Se deberán respetar las descargas sin enviarias hacia los predios vecinos, únicamente se deberán descargar por los derechos de paso ubicado en la parte este, descargando una pequeña cantidad de agua, como se realiza actualmente.
- Se deberá colocar un canal con sección rectangular, mayor de 0.30x0.30m, con la finalidad de poder realizar el mantenimiento correspondiente.
- En base al estudio realizado anteriormente y de acuerdo a los resultados obtenidos se **Concluye que el predio en estudio NO presenta riesgo Hidrometeorológico superficial.**
- Es importante hacer notar que durante el proceso constructivo se tendrá la producción de material de corte y excavación, el cual deberá depositarse en zonas bien localizadas y lejanas a vialidades e infraestructura pluviales.

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 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.



INFILTRACIÓN:

Estudio realizado por el Ing. Civil Fernando S. Trejo Cruz; con número de cédula profesional 4608942 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- Para el desarrollo de la urbanización proyectada se determinó mediante el estudio hidrográfico, para las aportaciones en el predio en estudio. Por una parte, se determinó que no existe aportación pluvial externa al predio; a su vez, se analizó la aportación pluvial interna tanto para las condiciones naturales, como para condiciones de proyecto.
- Localmente los flujos superficiales vienen desde las zonas más altas de las montañas, observándose flujos con dirección NW-SE provisto desde el cerro que se encuentra hacia Noreste y también se observan flujos con orientación SE-NW.
- Para el diseño de los sistemas de drenaje subterráneo, consisten en el caudal generado por la infiltración de la precipitación y el caudal de agua subterránea cuando se presente nivel freático en la cota de cimentación de la obra a proteger.
- En base a lo antes mencionado y a las ecuaciones utilizadas para determinar el caudal de infiltración se determinó un valor de 14.96LPS, de acuerdo al estudio geohidrológico fue de 15LPS siendo mayor que el calculado, el cual se estima como un 10% de la aportación pluvial.
- Se recomienda la colocación de un sistema de captación subterráneo compuesto por una sección rectangular de 3.5mx0.5m, con tubería de 12" a base de PVC, ramurado, con capa de material filtrante de 3/4" y geomembrana o similar, lo anterior para el manejo de los escurrimientos que pudiesen llegar a generarse en los muros de contención.
- En base a la información proporcionada por la mecánica de suelos y de acuerdo al estudio realizado se determinó que no existe nivel freático y de acuerdo a la granulometría y geología los flujos de los escurrimientos subterráneos no representaran un riesgo para la construcción, siempre y cuando se siga con los lineamientos y recomendaciones descritas en el presente estudio.

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

GEOLÓGICO:

Estudio realizado por el Ing. Civil Fernando Samuel Trejo Cruz; con número de cédula profesional 4608942 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- El predio se ubica en una ladera de terreno montañosa, así mismo se encuentra en este momento ocupado por un material sedimentario en forma pasiva con un poco de material del corte mismo que la vialidad, formando una muy pequeña explanada.
- No fue posible determinar la orientación de los estratos y su actitud con respecto a la inclinación de la ladera, por falta de zonas abiertas a la inspección, solo la localización del material de arrastre sedimentario proluvial, así como en su parte final de exploración a partir de los 16.40 por una lutita café verdosa como características de la formación Méndez hasta el máximo nivel explorado de 19.50m como se marca en el estudio de Mecánica de Suelos.
- Los suelos superiores de la parte frontal del predio expuestos, están compuestos por parte del corte propio de la calle además del arrastre de material diseminado y colocado en la parte inferior del terreno compuesto de material de azolve retenido en la parte posterior, durante la exploración se encontró el material o suelo proluvial consistente de gravas con distintos grados de cementación con poco índice de fosilización como conglomerado y aglomerados parcialmente cementados o cimentación moderada llegando con una profundidad de 16.40m.
- En el llegado caso de colocación de Muros de Contención deberá ser desplantados en el material marcado como profundo marcado por una lutita marga teniendo una profundidad de 16.40 apartir del terreno natural, el cual el desplante de cualquier cimentación deberá ser por debajo del nivel inferior de la parte vecinal.

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



San Pedro Garza García

2021 — 2024

MECÁNICA DE SUELOS:

Estudio realizado por el Ing. Civil Fernando Samuel Trejo Cruz; con número de cédula profesional 4608942 (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 19.50m) y recuperación de muestras se fundamentó en las características peculiares del proyecto, condiciones topográficas y de áreas del predio.
- La estratigrafía del predio en estudio se describe a continuación:
Sondeo N° 1
 - De 0.00 a 0.20m Arcilla café calichosa con gravas y boleos.
 - De 0.20 a 1.60m Gravas en arcilla café clara y rojiza.
 - De 1.60 a 4.00m Gravas en arcilla café y café claro.
 - De 4.00 a 6.00m Gravas en limo arcillosos café claro.
 - De 6.00 a 9.00m Gravas en arcilla café clara parcialmente cementada.
 Sondeo N° 2
 - De 0.00 a 1.60m Gravas y boleos con arcilla café calichosa.
 - De 1.60 a 4.40m Gravas con arcilla café calichosa.
 - De 4.40 a 5.00m Gravas cementadas.
 - De 5.00 a 9.00m Gravas en arcilla café clara y rojiza.
 - De 9.00 a 12.00m Gravas en mosaicos café y café claro de arcilla.
 - De 12.00 a 16.80m Gravas de lutita en una matriz de arcilla café y grumos del mismo material.
 - De 16.80 a 18.40m Lutita altamente intemperizada de coloración café amarillenta a crema, muy fracturada y con intercalaciones arcillosas de calidad pobre.
 - De 18.40 a 19.50m Lutita café verdoso, intemperizada a moderada, altamente fracturada, suave, con capas pequeñas a medianas, juntas rugosas, rellenas de material intemperizada, de calidad muy pobre.
- De acuerdo con los resultados de los ensayos efectuados con las características de los materiales existentes en el área de construcción y con el tipo de obra por construir es posible proponer que como cimentación de la Residencia se utilicen alguna de las siguientes alternativas de solución:
 - Se requiere un sistema de cimentación de Pilas Coladas en sitio sea considerado como solución para este proyecto específico.

Alternativa 1: en base al plano de rasantes, se estima Pilas desplantadas en la cota 584.00 en suelo del Estrato VI Pilas de entre 13.0 y 16.20 metros bajo en NPT

Diámetro de Pila m	Capacidad de Carga Fricción Ton	Capacidad de Carga por Punta Ton	Capacidad de Carga Total Admisible Ton	Desplazamiento o Vertical de Pila mm
0.6	7	35	41	21
0.8	12	49	62	27
1.0	19	45	64	30
1.2	27	52	79	37

Alternativa 2: Pilas desplantas en lutita con un empotramiento de al menos 2 veces el diámetro. En base al plano de rasantes, se estima una cota de desplante que varía entre la cota de desplante que varía entre la cota 577.6 y 582.10 decir de entre 18.10m y 20.0m.

Diámetro de Pila m	Empotramiento m	Capacidad de Carga Fricción Ton	Capacidad de Carga por Punta Ton	Capacidad de Carga Total Admisible Ton	Desplazamiento o Vertical de Pila mm
0.6	1.2	48	20	68	20
0.8	1.6	70	35	105	24

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 16



1.0	2.0	66	55	121	27
1.2	2.4	79	79	158	33

- Para el drenaje se deberá establecer y mantener un drenaje adecuado en la superficie del terreno durante y después de la construcción, con el fin de prevenir encharcamiento dentro o aledaños a las áreas de construcción. Se pueden tomar varias medidas y precauciones para limitar los problemas relacionados con la introducción de humedad, estas medidas y precauciones incluyen:

- Control en la ubicación de línea de servicio subterráneo, goterones para drenar las aguas recolectadas en el techo al perímetro del edificio.
- Los jardines, cisternas y áreas sociales que involucren riego o presencia de agua deberán ser diseñados de tal forma que el agua proveniente de estos durante el riego o posibles fugas escurra hacia fuera de la propiedad y no entren a las estructuras de la cimentación u otras instalaciones aledañas. Colocando impermeabilizante integral en las vigas de cimentación o albercas, banquetas perimetrales etc.

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 (1):

Estudio realizado por el Ing. Civil Fernando Samuel Trejo Cruz; con número de cédula profesional 4608942 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

NOTA: Este Estudio no puede ser analizado debido a que se analiza con un proyecto diferente a lo presentado de acuerdo a los planos arquitectónicos, por lo que deberá de homologar dicha información.

ESTABILIDAD DE TALUDES (2):

Estudio realizado por el Ing. Civil Fernando Samuel Trejo Cruz; con número de cédula profesional 4608942 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- Se analiza cortes de Talud con altura de 4.00mts.
- El Sistema de estabilización de Taludes será a base de Angulo de Reposo de 61° dando como resultado un Factor de Seguridad del Corte Longitudinal de 1.552 y Corte Transversal de 1.650.
- Para el caso del corte al límite de propiedad, es necesario realizar un sistema con berma indicada, esta berma deberá irse contando en segmentos no mayores de 2.0m para construir el Muro de Contención correspondiente, de tal manera que el tramo de contención este delimitado por un tramo de berma o bien, por un segmento de Muro ya Construido.
- Es necesario colocar materiales de relleno para lograr los niveles propuestos, estos rellenos, por tanto, requieren un sistema de contención que los retenga, para ello proponemos que se diseñen muros de concreto reforzado, en el caso del muro de la parte baja del terreno en la colindancia, el nivel de desplante de la zapata del muro deberá estar por debajo del nivel adyacente, al menos 1.50 metros.
- Es necesario realizar la configuración con la berma indicada, esta berma deberá irse contando en segmentos no mayores de 2.0 metros para construir el muro de contención correspondiente, de tal manera que el tramo en construcción de muro de contención este delimitado por un tramo de berma o bien, por un segmento de muro ya construido. Alternativamente puede optarse por la construcción de un sistema a base de soldier piles y concreto lanzado, el cual consiste en un arreglo de un sistema compuesto de concreto y acero, en el cual se perfora una pila y dentro de esta se coloca un elemento de acero estructural funcionando como un cantiliver empotrado, este empotramiento, típicamente resulta entre 1.5 veces y 2 veces la altura de la pantalla del muro.

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; la documentación presentada **SÍ cumple con los requerimientos de Estabilidad de Taludes (2).**

ESTRUCTURAL:

Estudio realizado por el Ing. Civil José Román Cuéllar Molina; con número de cédula profesional 3465957 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.



Este proyecto se diseñó a base de Estructura de Concreto Hidráulico con resistencia a la compresión $f_c=250\text{kg/cm}^2$; reforzado con varillas de acero corrugado con esfuerzo de fluencia $f_y=4,200\text{kg/cm}^2$, así como perfiles de acero estructural Anclas y Placas A-36, A-46 para perfiles PTR y A-36 para perfiles IR, con esfuerzo de fluencia de $f_y=2,530, 3,234$ y $2,530\text{kg/cm}^2$ respectivamente.

- La Cimentación está diseñada a base de Pilas coladas en el lugar y Zapatas Aisladas unidas con Trabes de Cimentación, y Muros de Contención en "L" y "T" invertida de concreto sólido. Todo de concreto reforzado con las especificaciones antes mencionada.

-**M-1:** Muro de Contención con sección geométrica "T" invertida con altura de pantalla de 2.25m, espesor de muro de 0.20m, ancho de zapata de 2.00m y peralte de 0.25m.

-**M-2:** Muro de Contención con sección geométrica "T" invertida con altura de pantalla de 1.35m, espesor de muro de 0.20m, ancho de zapata de 1.30m y peralte de 0.25m.

-**M-3:** Muro de Contención con sección geométrica "L" con altura de pantalla de 1.80m, espesor de muro de 0.20m, ancho de zapata (**NO especificada**) y peralte de 0.20m.

-**M-4:** Muro de Contención con sección geométrica "T" invertida con altura de doble pantalla de 4.20m, espesor de muro de 0.25m y 0.15m, ancho de zapata de 2.60m y peralte de 0.35m, arriostrado a la losa de entrepiso y firme.

-**M-5:** Muro de Contención con sección geométrica "T" invertida con altura de pantalla de 4.25m, espesor de muro de 0.25m, ancho de zapata de 1.25m y peralte de 0.25m.

-**M-6:** Muro de Contención con sección geométrica "T" invertida con altura de pantalla de 4.25m, espesor de muro de 0.25m, ancho de zapata de 1.37m y peralte de 0.25m.

-**M-7A:** Muro de Contención con sección geométrica "L" con altura de pantalla de 4.51m, espesor de muro de 0.25m, ancho de zapata de 0.80m y peralte de 0.25m.

-**M-8:** Muro de Contención con sección geométrica "T" invertida con altura de pantalla de 2.25m, espesor de muro de 0.20m, ancho de zapata de 2.00m y peralte de 0.25m.

-**M-9:** Muro de Contención con sección geométrica "L" con altura de pantalla de 5.186m, espesor de muro de 0.25m, ancho de zapata de 2.70m y peralte de 0.30m, dentellón de 0.50x0.25m.

-**M-10:** Muro de Contención con sección geométrica "L" con altura de pantalla de 3.925m, espesor de muro de 0.25m, ancho de zapata de 2.70m y peralte de 0.30m, denuellón de 0.30x0.25m.

- La Estructura está compuesta por Columnas y Vigas de Acero Estructural, con perfiles IR y PTR, con placas base y anclajes, así como también columnas y Vigas de Concreto Reforzado. Todo con la calidad de los materiales antes descritos.

- Y las Losas están diseñadas en una dirección a base de Losa Acero con lámina Galvadeck 25, Calibre 22, con patín de compresión de concreto hidráulico, reforzadas con malla electrosoldada Reticula Celulada con Nervaduras y Patín de Compresión. Todo con la calidad de los materiales antes descritos y aligeradas con Barblock o Poliestireno.

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 **SÍ 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 presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico ni Geológico.**

***ANEXO DE CONSTRUCCIÓN:**

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 18



- Se deberá cumplir con las indicaciones Ing. Civil Fernando S. Trejo Cruz; con número de cédula profesional 4608942 en relación a su Estudio de Estabilidad de Taludes; en el cual se concluye que el sistema de estabilidad será a base de Talud con Angulo de Reposo de 61°, Excavaciones verticales 90° por Tramos (en forma de Ventanas ó Peine) no mayores de 2.0m.

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

***RECOMENDACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN:**

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

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

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

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

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

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

XII.- ANÁLISIS DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO:

Los artículos 86, 88, 98, 99, primer párrafo, 100, 102, primer párrafo, 107, 202, primer, segundo y tercer párrafo, fracción III, y 203, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se establece que los programas de desarrollo urbano de centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular su zonificación, reservas, usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de densidades de población, construcción y ocupación, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios; que los planes de desarrollo urbano tienen como objetivo dar cumplimiento al párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para ordenar los asentamientos humanos y establecer los usos de suelo, entre otras acciones; que los planes de desarrollo urbano son obligatorios para los particulares; que la ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deben de sujetarse a lo establecido en esta Ley y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin ese requisito no se autorizará autorización o licencia para efectuarlos; que a partir de la fecha de inscripción de un plan de desarrollo urbano, sólo se podrán expedir licencias de cualquier acción urbana relacionada con áreas y predios, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo; que el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derecho

NR



San Pedro Garza García

2021 — 2024

real relativo a inmuebles ubicados en los centros de población, se sujetará a los usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables; que las áreas y predios ubicados en el territorio del Estado de Nuevo León, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetas a las disposiciones que en materia de desarrollo urbano dicten las autoridades competentes conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables; que toda acción urbana que genere la transformación del suelo rural o urbano, los cambios en la utilización de áreas o predios, así como todas las acciones de urbanización, construcción y edificación, que se realicen en el Estado, están sujetas a las disposiciones de esta Ley; que las autorizaciones que se expidan para realizar las acciones urbanas deben de cumplir con las disposiciones de esta Ley, así como de los planes y programas de desarrollo urbano; que son acciones de crecimiento, entre otras, el uso del suelo urbano con o sin construcciones; y que la ejecución de las acciones urbanas se sujetarán al requisito de obtener las licencias o autorizaciones correspondientes.

Por lo anterior, en el caso del Municipio San Pedro Garza García, Nuevo León, el Ayuntamiento ha aprobado y expedido el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, el cual contiene el Plano E2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo y una Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del citado Plan, mediante los cuales todo lote o predio ubicado en el territorio de este Municipio se incluye en la zonificación primaria y en la zonificación secundaria; a su vez que para cada zonificación secundaria se determinan como permitidos, condicionados o prohibidos determinados usos y destinos de suelo, así mismo el citado Plan ha sido debidamente publicado e inscrito de conformidad con el entonces vigente artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo que ya se encuentra vigente, y toda acción urbana, como lo son los usos de suelo y los usos de edificaciones, así como, toda acción de realización de obras que se realicen en los inmuebles ubicados en este Municipio, se rigen por lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, en su estructura urbana propuesta, en la zonificación, densidades, en la compatibilidad y permisibilidad de usos y destinos de suelo según lo disponga la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del citado Plan, de conformidad con lo dispuesto por el entonces vigente artículo 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo que más adelante nos pronunciaremos lo que al respecto establece este Plan en relación los usos de suelo determinados, precisados o asignados para la zona en la que se ubica el lote identificado con el expediente catastral número 10-000-850, y por consiguiente aplicable para este lote.

De conformidad con lo establecido por los artículos 7, 8 y 344 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el interesado en utilizar un lote o predio, para cualquier actividad, requieren solicitar y obtener previamente la licencia de uso de suelo, adicionalmente, el uso, giro, función, destino o actividad que se pretenda ejercer, en el inmueble debe estar determinado como permitido o como condicionado, pero permitido, conforme a la Matriz de Compatibilidad del Plan aplicable y vigente al momento de la solicitud y debe cumplir con los requisitos que para este trámite establece la Ley y el Reglamento Municipal; sin embargo, en los casos en que no se cuente con antecedente de licencia de uso de suelo vigente y salvo uso de suelo habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado, se debe solicitar esta licencia conjuntamente con la licencia de construcción.

Ahora bien, es importante mencionar que en términos de lo previsto en los artículos 310, 311, 312, Segundo y Tercero Transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, a partir del 1ro. -primero de junio del año 2019 -dos mil diecinueve, el trámite de la denominada "Licencia de Uso de Suelo", que antes únicamente se preveía como un solo trámite en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada el día 09 -nueve de septiembre del año 2009 -dos mil nueve (derogada con la publicación de la ley vigente), ahora se desdobra en tres etapas o trámites con distintos requisitos a los que se preveían en la mencionada ley derogada, que consisten en la solicitud de factibilidad de uso de suelo, la solicitud de fijación de lineamientos generales de diseño urbano y la solicitud del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo.

En este orden de ideas, resulta necesario, primeramente, pronunciarnos respecto a la licencia de uso de suelo para el inmueble ubicado en frente de la calle Antiguo camino a San Agustín Poniente sin número, entre las calles Antiguo Camino a San Agustín Poniente y Privada San Agustín, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín del

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 20



San Pedro Garza García

2021 — 2024

municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que se identifica con el expediente catastral número 10-000-850, y cuenta con una superficie de 991.21 metros cuadrados, el cual no se encuentra dentro de un Fraccionamiento previamente autorizado.

De conformidad con lo establecido por el artículo 310 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y el artículo 332 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el objeto de la licencia de uso de suelo es determinar el uso de suelo de un lote o predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano; y en el caso concreto del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano Municipal que resulta aplicable es el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, incluyendo sus texto, gráficos y anexos; teniéndose también como objeto de la licencia de uso de suelo el de establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente, de acuerdo al Plan y al Reglamento antes citados.

En el entendido de que las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico consisten únicamente en las siguientes: I.- En su caso, el alineamiento vial; y II.- Los giros aplicables al lote o predio conforme al Plan, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 332, segundo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

A).- Por lo que respecta al alineamiento vial, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 237, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el solicitante deberá respetar el alineamiento vial siguiente:

A).- Alineamiento vial:



“El alineamiento vial para el Antiguo Camino a San Agustín Poniente es de 12.00 metros midiendo del eje del camino 6.00 metros hacia el predio. No tiene afectación.”

Por consiguiente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 237, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y por el artículo 339, primer párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el propietario del lote con expediente catastral número 10-000-850, deberá respetar los alineamientos de las vías públicas o de comunicación con su anchura correspondiente o prevista.

B).- Por lo que respecta a los giros aplicables al lote o predio conforme al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, resulta necesario analizar la ubicación del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-850, respecto a la Zonificación contenida en el Plan antes citado, su Plano E2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo, y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del citado Plan, vigente al presentarse la solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo que ahora nos ocupa, y de lo que resulta lo siguiente:

ZONIFICACIÓN: Considerando que el lote objeto de la licencia de uso de suelo es autorizar el uso de suelo de un lote o predio, y por consiguiente, los giros aplicables al lote o predio, según lo dispone por el artículo 332 del

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, el predio identificado con el expediente catastral número 10-000-850, se sitúa por ubicación en una zona con uso de suelo Habitacional clasificada como "Habitacional Unifamiliar I", y de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 7, y 8 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García; y según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, Zonas Secundarias Indicadas en el Plano de Zonificación Secundaria-Usos y Destinos del Suelo (E2), Zonas Generales 1, Vivienda Unifamiliar I, el Uso Habitacional (1000), función Vivienda Unifamiliar (1001), se considera como **PERMITIDOS**.

GIROS PERMITIDOS:

1000	HABITACIONAL
1001	UNIFAMILIAR

Una vez analizada la solicitud de referencia, y considerando lo establecido por los artículos 310 y 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y por los artículos 316, primer párrafo, 332 y 335 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León 2030 vigente, su Plano E2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo, y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias indicadas en el Plano de Zonificación Secundaria - Usos y Destinos del Suelo (E2) del referido Plan, y del Reglamento antes citado, y toda vez que se ha presentado la documentación requerida para el trámite que nos ocupa, según se expone en el Apartado III del presente Dictamen Técnico, es PROCEDENTE dictaminar en sentido POSITIVO al C. Jorge Martínez Moyar, la Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, así como la Licencia de Uso de Suelo para casa habitación unifamiliar indicada en el presente Apartado XII del presente Dictamen, en el lote ubicado frente a la calle Antiguo camino a San Agustín Poniente sin número, entre las calles Antiguo Camino San Agustín Poniente y Privada San Agustín, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el expediente catastral número 10-000-850, y cuenta con una superficie de 991.21 metros cuadrados, de conformidad con el Plan y la Matriz antes citados.

Por otro lado el artículo 98 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece que los planes o programas de desarrollo urbano, a que se refiere esta Ley tienen como objetivo dar cumplimiento al párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado. Serán de carácter obligatorio para los particulares y para las dependencias y entidades de las administraciones públicas federales, estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias.

El mismo artículo 98, determina que la ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deberán sujetarse a lo establecido en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad, y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, Normas Estatales y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin este requisito no se otorgará autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlos. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho; sin perjuicio de que den origen a la responsabilidad y sanciones para el servidor público, en los términos que establece la legislación de la materia.

A su vez, el artículo 86 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece que los programas de desarrollo urbano de centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular su zonificación, reservas, usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción

MD

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

y ocupación, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

El artículo 102, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece que las áreas y predios ubicados en el territorio del Estado, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetas a las disposiciones que en materia de desarrollo urbano dicten las autoridades competentes conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

XIII.- DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO:

DATOS DE CONSTRUCCIÓN

Área por CONSTRUIR 745.19 metros cuadrados.

Muro de Contención/ Barda 75.73 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.

Barda 27.67 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.

Muro de Contención (Alberca) 8.84 metros lineales con altura máxima de 1.60 metros.

Planta o Nivel	Área Total	Descripción
Área 1er. Nivel	130.19 m ²	Escaleras, cava, sala de T.V, bar, lavandería, recamara de servicio con baño completo, patio de servicio, área de jardín y alberca.
Área 2do. Nivel	300.06 m ²	Cochera cubierta para 4 vehículos, cuarto de triques, basura, alacena, acceso principal, recibidor, sala, comedor, ½ baño, cubo de escaleras, cocina, family, estudio, zink, terraza familiar techada, terraza, social, cuarto de visitas con baño completo, cochera descubierta para 2 vehículos.
Área 3er. Nivel	314.94 m ²	Cubo de escaleras, recamara 1 con baño completo y vestidor, recamara 2 con baño completo y vestidor, recamara 3 con baño completo y vestidor, recamara principal con baño completo y vestidor y patio de meditación.
Sumaria Total:	745.19 m ²	Construcción cerrada: 672.95 m ² ; Cochera techada: 72.24 m ² .

ANÁLISIS DE ÁREA DE CESIÓN DE ÁREA MUNICIPAL:

Con respecto al análisis del expediente administrativo número NCCON-32360/2021, para determinar si el predio identificado con el expediente catastral número 10-000-850, ubicado frente a la calle Antiguo camino a San Agustín Poniente sin número, entre la calle Antiguo Camino San Agustín Poniente y Privada San Agustín, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín misma Zona que pertenece a la Zona de la Sierra Madre, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, forma parte de fraccionamiento autorizado, o debe cumplir con la obligación de cesión de área municipal contemplada por los artículos 202, fracciones III y X, 203, fracción III, 212 fracción I, y 237, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; lo anterior debido a la solicitud de autorización de la Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, así como la Licencia de Uso de Suelo para casa habitación unifamiliar, además de la Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, también la Licencia de Construcción de Muro de Contención (alberca), igualmente la Licencia de Construcción de Barda, asimismo la Licencia de Construcción de Muro de Contención/ Barda, y por último la Asignación de Número Oficial, presentada por el C. Jorge Martínez Moyer, se tiene lo siguiente:

Del análisis sistemático y teleológico de los artículos 202, fracciones III y X, 203, fracción III, 212 fracción I, y 237, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se deduce que el uso o aprovechamiento del suelo de predios que no pertenezcan a un

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

fraccionamiento autorizado, es causa de que el interesado o beneficiario de la autorización de la acción urbana de crecimiento de que se trate, se encuentra obligado a ceder una superficie del terreno a favor del Municipio para los fines de interés público que dispone la citada ley. En el entendido de que, en caso de que el uso de suelo sea el de habitacional unifamiliar o que la cesión de área no sea mayor de 300 –trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente.

Dichas disposiciones se encuentran establecidas por el legislador estatal en el marco de lo dispuesto en los artículos 27, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 1, fracciones III y IV, 4, fracciones I y VII, 54, fracción IV, 57, 74, 75 y 76 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, cuyo espíritu es propiciar la creación del espacio público para satisfacer las necesidades de equipamiento público en aras de distribuir de manera equitativa la riqueza pública derivada del proceso de urbanización de los centros de población, así como mejorar la calidad de vida de la población.

En el caso que nos ocupa, el predio identificado con el expediente catastral número 10-000-850, con superficie de 991.21 metros cuadrados, cuenta con los siguientes antecedentes:

- *Escritura pública número 29,013 -veintinueve mil trece, de fecha 26 -veintiséis de enero de 2016 -dos mil dieciséis, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 122 -ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, celebrado entre y por los C.C. Rodolfo Gerardo Garza González y Norma Lozano Guerra en su calidad de vendedores, y entre y por, el señor Jorge Martínez Moyar, en su carácter de comprador del polígono número 3- B (tres guión B), ubicado al final del Sur al Antiguo Camino San Agustín, Privada Poniente, en San Pedro Garza García, Nuevo León, con superficie de 1,000.20 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 10-000-850, y los siguientes lados, rumbos, distancias y coordenadas: Del lado 132 al 101 con rumbo SE89°47' tiene una distancia de 31.08 metros, y coordenadas de 917.37 en "X" y 617.77 en "Y"; del lado 101 al 30 con rumbo NW22°31' tiene una distancia de 27.32 metros, y coordenadas de 948.45 en "X" y 617.65 en "Y", del lado 30 al 102 con rumbo NW22°31' tiene una distancia de 11.45 metros, y coordenadas de 937.98 en "X" y 642.88 en "Y"; del lado 102 al 103 con rumbo NW4°22' tiene una distancia de 13.79 metros, y coordenadas de 933.60 en "X" y 653.46 en "Y"; del lado 103 al 134 con rumbo SW41°01' tiene una distancia de 24.25 metros y coordenadas de 932.5 en "X" y 667.21 en "Y", del lado 134 al 133 con rumbo SW13°06' tiene una distancia de 14.09 metros y coordenadas de 916.49 en "X" y 648.91 en "Y"; del lado 133 al 132 para cerrar el Polígono con rumbo SE7°00' tiene una distancia de 18.92 metros, coordenadas de 913.29 en "X" y 635.19 en "Y"; por lo anterior, la parte vendedora vende y transfiere en favor de la parte compradora, quien adquiere para sí, libre de todo gravamen y sin reserva ni limitación alguna, el inmueble que ha quedado descrito e identificado anteriormente, con las accesiones que tiene. Misma escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 787, volumen: 128, libro: 31, sección: Propiedad, unidad; Garza García, en fecha 19- diecinueve de abril de 2016- dos mil dieciséis.*
- *Escrito dirigido al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, sin fecha, suscrito por el C. Jorge Martínez Moyar, mediante el cual solicita la inscripción de la Rectificación de Medidas practicada al inmueble identificado con el expediente catastral número 10-000-850, para quedar en una superficie total de 991.21 metros cuadrados, previo al levantamiento topográfico respectivo. El anterior escrito se encuentra ratificado ante la fe del notario público número 123, con ejercicio en el primer distrito registral en el Estado, y asentado bajo el acta fuera de protocolo número 123/299,894/19, e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número:884, volumen 82, libro. 18, sección: auxiliares, unidad. Garza García, de fecha 10- die de noviembre de 2020- dos mil veinte.*
- *Alineamiento Vial, suscrito por el C. Secretario de la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, referente al predio propiedad del C.*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 24



Jorge Martínez Moyer, identificado con el expediente catastral número 10-000-850 , dentro del expediente administrativo número: NAV-29950/2018.

- *Alineamiento Vial, suscrito por el C. Secretario de la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, referente al predio propiedad del C. Jorge Martínez Moyer, identificado con el expediente catastral número 10-000-850 , dentro del expediente administrativo número: NAV-31720/2019.*

*En ese contexto fáctico y normativo, se considera que en el presente trámite de autorización **se actualiza los supuestos normativos que obligan al interesado en beneficiarse de una acción urbana de crecimiento, como lo es la construcción de vivienda y la licencia de uso de suelo para casa habitación unifamiliar, todo dentro de un predio no perteneciente a un fraccionamiento autorizado, de ceder o pagar el área o superficie correspondiente o el pago en efectivo del valor equivalente, a favor del Municipio, para los fines concernientes a la creación y equipamiento del espacio público, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 202, primer, segundo y tercer párrafo, fracciones III y X., 203, fracción III, 212, fracción I, y antepenúltimo párrafo, y 237, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los cuales a la letra señalan:***

“Artículo 202.- Toda acción de crecimiento que genere la transformación del suelo rural o urbano, los cambios en la utilización de áreas o predios, así como todas las acciones de urbanización, construcción y edificación que se realicen en el Estado, están sujetas a las disposiciones de esta Ley. (.....).

Son acciones de crecimiento en un Centro de Población las siguientes: (.....).

III.- La construcción de viviendas;”

X. Los usos del suelo urbano con o sin construcciones.

“Artículo 203.- La ejecución de las acciones urbanas a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a los siguientes requisitos: (.....).

III. En su caso, ceder al Municipio las áreas que establece esta Ley según el tipo de acción urbana de que se trate; y (.....).”

“Artículo 212.- En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22 -veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 – trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente:

Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses (.....).”

“Artículo 237.- Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra de construcción o edificación, se sujetarán a esta Ley, a la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta a las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal que expidan, y a los reglamentos municipales en la materia, así como a las siguientes disposiciones: (.....).

IV. En la autorización de nuevas construcciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizados o regularizado, se cederán las superficies de terreno a favor del Municipio en los términos del artículo 212 de ésta Ley; (.....).

Por lo que toda vez que ahora solicita el C. Jorge Martínez Moyer la Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, así como la Licencia de Uso de Suelo para casa habitación unifamiliar, además de la Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, también la Licencia de Construcción de Muro de Contención (alberca), igualmente la Licencia de Construcción de Barda, asimismo la Licencia de Construcción de Muro de Contención/ Barda, y por último la Asignación de Número



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Oficial, lo cual constituye una acción de crecimiento urbano, es decir, el predio identificado con el expediente catastral número 10-000-850 NO forma parte de un fraccionamiento autorizado.

Lo que actualiza la hipótesis prevista por el artículo 212, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que deberá ceder gratuitamente a favor de municipio áreas de cesión municipal equivalentes al 17%, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 212, fracción I y párrafo antepenúltimo, del citado ordenamiento legal, el cual establece:

"Artículo 212.- En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22 -veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor.

En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 -trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;

"Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses".

No obstante lo expuesto anteriormente, y dado que el C. Jorge Martínez Moyar, no exhibió documentales junto con su escrito de solicitud que comprueben que el inmueble identificado con el expediente catastral número 10-000-850 pertenece a un fraccionamiento autorizado.

En definitiva, y por lo antes expuesto se deberá ceder el 17% -diecisiete por ciento de la superficie total del predio, o si el área no es adecuada a los destinos o equipamiento urbano público del Municipio podrá hacer el pago correspondiente en cuyo caso se tomará como base el valor comercial del predio que expida el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, el cual tendrá una vigencia de 03 -tres meses, de conformidad con el ordinal 211, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

XIV.- ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN:

Análisis de lineamientos de construcción para el lote con una superficie de 991.21 metros cuadrados, con frente de 19.41 metros, identificado con el expediente catastral número 10-000-850, ubicado frente a la calle Antigua camino a San Agustín Poniente sin número, entre las calles Antigua Camino San Agustín Poniente y Privada San Agustín, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín, misma Zona que pertenece a la Zona de la Sierra Madre, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, DENTRO DE LA ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA, de conformidad con los artículos 50, 51, número 31 y 499, así como, por el "Plano Llave" y el Plano número 4, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, y de acuerdo al Plano Topográfico suscrito por el C. Arq. Marco Antonio Cuevas Arango con cédula profesional número 653793 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, el cual determina una pendiente natural del suelo máxima descendente del 19.39% en el sentido de sur a norte.

CONCEPTO	NORMATIVIDAD Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.	PROYECTO	CUMPLE
Altura Máxima	11.00 metros o 3 niveles, lo que sea menor. Artículo 63, segundo párrafo, en relación al artículo 43, fracción I.	11.00 metros en 3 niveles.	SI
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	45.00% equivalente a 446.04 m2 Artículo 57, Tabla 57.1- Coeficientes según la pendiente.	37.59% equivalente a 372.64 m2	SI

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 26



	<i>Predios con pendientes mayores de 15% y hasta 30 % con un rango de superficie en metros cuadrados de 600 m² a 1500 m².</i>		
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	<i>1.00 veces equivalente a 991.21 m² Artículo 57, Tabla 57.1- Coeficientes según la pendiente. Predios con pendientes mayores de 15% y hasta 30 % con un rango de superficie en metros cuadrados de 600 m² a 1500 m².</i>	<i>0.75 veces equivalente a 745.19 m²</i>	<i>8</i>
Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV)	<i>45.00% equivalente a 446.04 m² Artículo 57, Tabla 57.1- Coeficientes según la pendiente. Predios con pendientes mayores de 15% y hasta 30 % con un rango de superficie en metros cuadrados de 600 m² a 1500 m².</i>	<i>45.23% equivalente a 448.34 m².</i>	<i>SI</i>
Remetimiento Mínimo Frontal	<i>3.00 metros. Artículo 67, Tabla 67.1- Remetimientos genéricos en zona habitacional de montaña para predios con rango de superficie en metros cuadrados de menos de 1200 m².</i>	<i>3.00 metros.</i>	<i>SI</i>
Remetimiento Mínimo Lateral Derecho	<i>15% del frente entre dos o 1.50 m de cada lado, lo que sea mayor = 1.50 metros. Artículo 67, Tabla 67.1- Remetimientos genéricos en zona habitacional de montaña para predios con rango de superficie en metros cuadrados de menos de 1200 m².</i>	<i>1.50 metros.</i>	<i>SI</i>
Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo	<i>15% del frente entre dos o 1.50 m de cada lado, lo que sea mayor = 1.50 metros. Artículo 67, Tabla 67.1- Remetimientos genéricos en zona habitacional de montaña para predios con rango de superficie en metros cuadrados de menos de 1200 m².</i>	<i>1.50 metros.</i>	<i>SI</i>
Remetimiento Mínimo Posterior	<i>20% del frente del predio = 3.88 metros Artículo 67, Tabla 67.1- Remetimientos genéricos en zona habitacional de montaña para predios con rango de superficie en metros cuadrados de menos de 1200 m².</i>	<i>3.88 metros.</i>	<i>SI</i>
Cajones de Estacionamiento	<i>Artículo 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 150.00 m²: = <i>745.19 – 150.00 = 2 cajones</i> Adicionales 150.00 m²: <i>595.19 – 72.24 (cochera cubierta) = 522.95 m²</i> <i>522.95 / 150 = 3.48, equivalente a 3 cajones.</i> Total de cajones requeridos: 2 + 3 = 5- cinco cajones de estacionamiento.</i>	<i>6- seis cajones de estacionamiento.</i>	<i>SI</i>



Altura de Muro de Contención/ Barda:	Artículo 59.- Ninguna barda podrá sobresalir más de 3.50 metros del nivel de terreno natural por ningún lado de sus caras. Artículo 60.- Ninguna cara expuesta de un muro de contención que no forme parte de la edificación podrá medir más de 3.50 metros de altura. En los casos donde se requieran taludes mayores, deberán utilizarse varios muros de 3.50 metros de altura, con un espaciamiento mínimo de 4.00 metros para la conformación de terrazas.	Muro de Contención/ Barda de 75.73 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.	SI
Altura de Barda:	Artículo 59.- Ninguna barda podrá sobresalir más de 3.50 metros del nivel de terreno natural por ningún lado de sus caras.	Barda de 27.67 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.	SI
Altura de Muro de Contención	Artículo 60.- Ninguna cara expuesta de un muro de contención que no forme parte de la edificación podrá medir más de 3.50 metros de altura. En los casos donde se requieran taludes mayores, deberán utilizarse varios muros de 3.50 metros de altura, con un espaciamiento mínimo de 4.00 metros para la conformación de terrazas.	Muro de Contención de 8.84 metros lineales con altura máxima de 1.60 metros.	SI

1.-Altura: Para la Zona denominada Antigua Hacienda San Agustín la altura máxima permitida es de 11.00 metros o 3 niveles, lo que sea menor, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, segundo párrafo, en relación al artículo 43, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto presenta una altura de 11.00 metros, distribuidos en 3 niveles, por lo que **CUMPLE**.

2.-Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): El fraccionamiento o zona que se ubique dentro de la zona habitacional de montaña tendrá que cumplir con el lineamiento según lo establecido por el artículo 57, Tabla 57.1, Coeficientes según la pendiente, predios con pendientes mayores de 15.00% y hasta 30.00% con un rango de superficie en metros cuadrados de 600 m² a 1500 m², del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, para el predio con pendiente natural del terreno del 19.39% y con superficie de 991.21 metros cuadrados el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) será del 45.00%, equivalente a 446.04 metros cuadrados. En su proyecto, presenta un (COS) de 37.59%, que equivale a 372.64 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

3.-Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): El fraccionamiento o zona que se ubique dentro de la zona habitacional de montaña tendrá que cumplir con el lineamiento según lo establecido por el artículo 57, Tabla 57.1, Coeficientes según la pendiente, predios con pendientes mayores de 15.00% y hasta 30.00% con un rango de superficie en metros cuadrados de 600 m² a 1500 m², del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, para el predio con pendiente natural del terreno del 19.39% y con superficie de 991.21 metros cuadrados, el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) será de 1.00 veces, lo que equivale a 991.21 metros cuadrados. En su proyecto presenta un (CUS) de 0.75 veces, equivalente a 745.19 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

4.-Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV): El fraccionamiento o zona que se ubique dentro de la zona habitacional de montaña tendrá que cumplir con el lineamiento según lo establecido por el artículo 57, Tabla

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 28



57.1, Coeficientes según la pendiente, predios con pendientes mayores de 15.00% y hasta 30.00% con un rango de superficie en metros cuadrados de 600 m² a 1500 m², del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, para el predio con pendiente natural del terreno del 19.39% y con superficie de 991.21 metros cuadrados, el Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV) será del 45.00%, que equivale a 446.04 metros cuadrados. En su proyecto presenta un (CAAV) de 45.23%, equivalente a 448.34 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

5.-Remetimiento Mínimo Frontal: Los lotes con rango de superficie en metros cuadrados de menos de 1200 m² deberán contar con el remetimiento mínimo frontal de 3.00 metros, de conformidad con lo dispuesto por el artículo artículo 67, Tabla 67.1 (Remetimientos genéricos en zona habitacional de montaña) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el predio ubicado frente a la calle Antiguo Camino San Agustín Poniente, sin número, entre las calles Calzada de los Encinos y Antiguo Camino San Agustín Poniente, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín, con superficie de 991.21 metros cuadrados, presenta un remetimiento frontal de 3.00 metros, por lo que **CUMPLE**.

6.-Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo: Los lotes con rango de superficie en metros cuadrados de menos de 1200 m² deberán contar con el remetimiento mínimo lateral del 15.00% de la longitud del frente entre dos o 1.50 metros de cada lado, lo que sea mayor, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 67, Tabla 67.1 (Remetimientos genéricos en zona habitacional de montaña) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el predio ubicado frente a la calle Antiguo Camino San Agustín Poniente, sin número, entre las calles Calzada de los Encinos y Antiguo Camino San Agustín Poniente, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín, con superficie de 991.21 metros cuadrados y frente de 19.41 metros, presenta un remetimiento lateral izquierdo de 1.50 metros, por lo que **CUMPLE**.

7.-Remetimiento Mínimo Lateral Derecho: Los lotes con rango de superficie en metros cuadrados de menos de 1200 m² deberán contar con el remetimiento mínimo lateral del 15.00% de la longitud del frente entre dos o 1.50 metros de cada lado, lo que sea mayor, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 67, Tabla 67.1 (Remetimientos genéricos en zona habitacional de montaña) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el predio ubicado frente a la calle Antiguo Camino San Agustín Poniente, sin número, entre las calles Calzada de los Encinos y Antiguo Camino San Agustín Poniente, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín, con superficie de 991.21 metros cuadrados y frente de 19.41 metros, presenta un remetimiento lateral derecho de 1.50 metros, por lo que **CUMPLE**.

8.-Remetimiento Mínimo Posterior: Los lotes con rango de superficie en metros cuadrados de menos de 1200 m² deberán contar con el remetimiento mínimo posterior del 20.00% de la longitud del frente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 67, Tabla 67.1 (Remetimientos genéricos en zona habitacional de montaña) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el predio ubicado frente a la calle Antiguo Camino San Agustín Poniente, sin número, entre las calles Calzada de los Encinos y Antiguo Camino San Agustín Poniente, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín, con superficie de 991.21 metros cuadrados y frente de 19.41 metros, presenta un remetimiento posterior de 3.88 metros, por lo que **CUMPLE**.

9.- Cajones de Estacionamiento: Con relación al requerimiento de cajones de estacionamiento, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 104, 105, y 500, según la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, requiere contar con cajones de estacionamiento, a razón de 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de superficie de construcción bruta, más un cajón adicional por cada 150.00 metros cuadrados de SCB adicionales, hasta un máximo de 06 -seis cajones. En el proyecto presenta 745.19 metros cuadrados de construcción; una vez descontadas las áreas destinadas para estacionamiento techado (72.24 metros cuadrados) y los primeros 150.00 metros cuadrados resultan 522.95 metros cuadrados, por lo que requiere 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de construcción, y adicionalmente para los restantes 522.95 metros cuadrados, requiere 03 -tres cajones adicionales, por lo tanto, resultan un total de 05 - cinco cajones de estacionamiento, en su proyecto presenta 06 - seis cajones de estacionamiento, por lo que **CUMPLE**.



SCB = Superficie de Construcción Bruta.

10.- Altura de Muro de Contención/ Barda: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que establece a la letra lo siguiente: "Artículo 59.- Ninguna barda podrá sobresalir más de 3.50 metros del nivel de terreno natural por ningún lado de sus caras". Mientras que el artículo 60 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que establece a la letra lo siguiente: "Artículo 60.- Ninguna cara expuesta de un muro de contención que no forme parte de la edificación podrá medir más de 3.50 metros de altura. En los casos donde se requieran taludes mayores, deberán utilizarse varios muros de 3.50 metros de altura, con un espaciamiento mínimo de 4.00 metros para la conformación de terrazas". En el presente caso, el proyecto arquitectónico presenta un total de 75.73 metros lineales con una altura máxima de 3.50 metros en conjunto para Muro de Contención/ Barda, por lo que **CUMPLE**.

11.- Altura de Barda: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 59 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que establece a la letra lo siguiente: "Artículo 59.- Ninguna barda podrá sobresalir más de 3.50 metros del nivel de terreno natural por ningún lado de sus caras". En el presente caso, el proyecto arquitectónico presenta un total de 27.67 metros lineales con una altura máxima de 3.50 metros para Barda, por lo que **CUMPLE**.

12.- Altura de Muro de Contención: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 60 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, establecen lo siguiente: "Artículo 60.- Ninguna cara expuesta de un muro de contención que no forme parte de la edificación podrá medir más de 3.50 metros de altura. En los casos donde se requieran taludes mayores, deberán utilizarse varios muros de 3.50 metros de altura, con un espaciamiento mínimo de 4.00 metros para la conformación de terrazas". En el presente caso, el proyecto arquitectónico presenta un total de 8.84 metros lineales con una altura máxima de 1.60 metros, para Muro de Contención que conforma la alberca, por lo que **CUMPLE**.

XIV.- DICTAMEN:

El inmueble identificado con el número de expediente catastral 10-00-850, el cual cuenta con una superficie de 991.21 metros cuadrados, ubicado frente a la calle Antigua camino a San Agustín Poniente sin número, entre las calles Antigua Camino San Agustín Poniente y Privada San Agustín, de la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín, misma Zona que pertenece a la Zona de la Sierra Madre del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Predio que se sitúa por ubicación o lote dentro de la ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50, 51 numeral 31, y 499, así como, por el "Plano Llave" y el Plano número 4, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que la presente solicitud es competencia del R. AYUNTAMIENTO, en aplicación del numeral 328, fracción I, incisos a) y c) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

En virtud de lo anterior, y considerando lo establecido por el artículo 310 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y por los artículos 316, primer párrafo, 332 y 335 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León 2030 vigente, su Plano E2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo, y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias indicadas en el Plano de Zonificación Secundaria - Usos y Destinos del Suelo (E2) del referido Plan, y del Reglamento antes citado, y toda vez que se ha presentado la documentación requerida para el trámite que nos ocupa, según se expone en el Apartado III del presente Dictamen Técnico, es PROCEDENTE dictaminar en sentido POSITIVO al C. Jorge Martínez Moyar, la Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, así como la Licencia de Uso de Suelo para casa habitación unifamiliar indicada en el presente Apartado XII del presente Dictamen, en el lote ubicado frente a la calle Antigua camino a San Agustín Poniente sin número, entre las calles Antigua Camino San Agustín Poniente y Privada San Agustín, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín de San Pedro Garza García, Nuevo



San Pedro Garza García

2021 — 2024

León, el cual se identifica con el expediente catastral número 10-000-850, y cuenta con una superficie de 991.21 metros cuadrados, de conformidad con el Plan y la Matriz antes citados.

Una vez analizado el proyecto respectivo, en virtud de que el solicitante justifica mediante los dictámenes respectivos, según se expuso en el Apartado número VIII, IX, X, y XI del presente Dictamen Técnico, la mitigación de los riesgos, y apercibido de que deberá dar estricto cumplimiento a los mismos, y atendiendo a lo que al efecto dispone los artículos 355, 356, 357, y 358, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y toda vez que CUMPLE con los aspectos de Zonificación, Usos del Suelo y los lineamientos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), la altura, además de que se cumpla con los remetimientos laterales, remetimiento frontal y posterior y condicionado a que cumpla con los lineamientos urbanísticos según se indica en el Apartado número XIV, así como, con la Zonificación y Densidad indicada en el punto V, ambos del presente Dictamen Técnico, en los términos de lo indicado por el Dictamen de Ingenierías expedido por la Coordinación de Ingenierías adscrita a la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, con oficio número: CI-AJCV-059/CHU/MZO-2021, con fecha del 29- veintinueve de marzo del año 2021 -dos mil veintiuno, y con las obligaciones que en adelante se expresan, se dictamina en sentido POSITIVO la solicitud de expedición al C. Jorge Martínez Moyar, la **Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar de 745.19 metros cuadrados**, distribuidos de la siguiente manera: Área 1er. Nivel de 130.19 metros cuadrados, Área 2do. Nivel de 300.06 metros cuadrados y Área 3er. Nivel de 314.94 metros cuadrados, así mismo, se determina en sentido POSITIVO la expedición de la **Licencia de Construcción de Muro de Contención para alberca de 8.84 metros lineales con una altura máxima de 1.60 metros**, igualmente la **Licencia de Construcción de Barda de 27.67 metros lineales con una altura máxima de 3.50 metros**, además la **Licencia de Construcción de Muro de Contención/ Barda de 75.73 metros lineales con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros**, y por último la **Asignación de Número Oficial**, todo, para el inmueble ubicado frente a la calle Antigua camino a San Agustín Poniente sin número, entre las calles Antigua Camino San Agustín Poniente y Privada San Agustín, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el expediente catastral número 10-000-850, y cuenta con una superficie de 991.21 metros cuadrados, conforme al siguiente desglose:

Planta o Nivel	Área Total
Área 1er. Nivel	130.19 m ²
Área 2do. Nivel	300.06 m ²
Área 3er. Nivel	314.94 m ²
Total:	745.19 m²

Muro de Contención/ Barda 75.73 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.

Barda 27.67 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.

Muro de Contención (Alberca) 8.84 metros lineales con altura máxima de 1.60 metros.

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

- Deberá cumplir con lo señalado en el Dictamen de Ingenierías expedido por la Coordinación de Ingenierías adscrita a la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, con número de oficio: CI-AJCV-059/CHU/MZO-2021, de fecha 29- veintinueve de marzo de 2021- dos mil veintiuno; así como, las medidas de mitigación impuestas en el Estudio Hidrológico, el Estudio Infiltración, el Estudio Geológico, el Análisis de Estabilidad de Taludes, el Estudio de Mecánica de Suelos, la Memoria de Cálculo del Diseño Estructural y el Análisis de Estabilidad de Taludes, apercibido de que en caso de no hacerlo así, se hará acreedor a las sanciones legales y reglamentarias que resulten aplicables.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 31



- 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.

- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 326, párrafo tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia; por consiguiente, se deberá respetar en su totalidad el proyecto arquitectónico, tal y como se ilustra en los planos oficiales que por el presente se autorizan, los cuales forman parte integrante de la presente autorización. Por lo que se apercibe al C. Jorge Martínez Moyar, en su carácter de propietario, que deberá respetar el uso de suelo únicamente para el giro habitacional unifamiliar I, para el lote identificado con el expediente catastral número 10-000-850, conforme al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030 y su Plano E2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo Propuestos.

- Deberá presentar contra la entrega de la autorización, el documento oficial de la cesión del 17% -diecisiete por ciento de la superficie total del predio, ó si el área no es adecuada a las funciones públicas del Municipio presentará el recibo oficial del pago correspondiente, en cuyo caso se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, el cual tendrá una vigencia de 03 -tres meses.

- Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal como se indica en el desglose de áreas descrito en el punto XIII del presente Dictamen Técnico y se describe en los planos que se presentan para su aprobación.

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

- La Licencia de Construcción que en su caso apruebe su expedición, el R. Ayuntamiento de este Municipio, tendrá una vigencia de 02- dos años a partir de la fecha de expedición, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 346, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Las Facibilidades de Uso de Suelo, los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y la Licencia de Uso de Suelo, no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones. De conformidad con el artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y por los artículos 332, último párrafo, y 336 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- El C. Jorge Martínez Moyar, deberá respetar el alineamiento vial señalado en el presente Dictamen Técnico, el cual consiste en: "El alineamiento vial para el Antiguo Camino a San Agustín Poniente es de 12.00 metros midiendo del eje del camino 6.00 metros hacia el predio. No tiene afectación."

- La Licencia de Construcción que en su caso expida el R. Ayuntamiento de este Municipio, queda condicionada al estricto cumplimiento de los lineamientos de construcción mencionados anteriormente, así como también a lo indicado en los artículos 252, 253, 254, 255, 256, 261, 263, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 277 y 279 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales enuncian lo siguiente:

- Cualquier obra o edificación que esté en proceso de construcción, suspendida o abandonada debe estar aislada de los movimientos peatonales o vehiculares mediante bardas, cercas o elementos constructivos similares, que

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 32



garanticen el paso libre y la seguridad de las personas y sus bienes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 252, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Todas las edificaciones y espacios públicos y privados deben mantenerse en buen estado, tanto estructuralmente como en imagen, limpieza e higiene, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 253, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- En las vías y espacios públicos solamente se permiten los elementos del mobiliario urbano necesarios para proporcionar el servicio público correspondiente, debiendo mantenerse libres de obstáculos que dificulten o impidan su uso por las personas, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 254, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Los equipos mecánicos y las instalaciones especiales de las edificaciones deben mantenerse ocultas a la vista desde el nivel de las vías públicas y aisladas para evitar la emisión de ruido, vibraciones, olores o calor hacia el exterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 255, del citado Reglamento.

- En ningún caso se permite la construcción de edificaciones o parte de ellas, ni de instalación de infraestructura, o elementos arquitectónicos, decorativos, u otros similares sobre la vía pública o lugares de dominio público, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 256, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

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

- En el caso de riesgo de falla, los taludes resultantes de corte al suelo de un lote o predio deben estabilizarse mediante obras de retención o contención, según lo determinen los peritos responsables del sistema de retención o el de estabilidad de taludes, que garanticen la estabilidad del talud, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 268, del citado Reglamento.

- Independientemente de su profundidad o altura, los taludes resultantes de excavaciones o cortes de terreno deben estabilizarse para eliminar el riesgo de falla. El sistema de estabilización propuesto, su diseño y dimensiones debe justificarse ante la Secretaría, mediante la presentación de los documentos a que se refieren los párrafos antepenúltimo y último, del artículo 259, de este Reglamento, anexando la respectiva memoria de cálculo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 269, del citado Reglamento.

- En la obra de construcción del proyecto de una edificación, de realización de vialidades o cualquier otra obra donde se formen taludes, en todo momento de la existencia de cada talud desde la excavación o corte hasta su contención definitiva, se debe contar con la supervisión del responsable de la propuesta del proyecto de estabilidad de taludes ó del estudio geotécnico de estabilidad de taludes, o de otro ingeniero especialista en geotecnia; con el fin de darle seguimiento a todos y cada uno de los puntos indicados en dicho proyecto o estudio. A la falta de esta supervisión será responsabilidad del propietario del lote o predio cualquier daño o lesión que se cause a terceras personas o a sus bienes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 269, del citado Reglamento.



- Las excavaciones o cortes de terreno con una profundidad o altura mayores a 1.50 m, deben protegerse perimetralmente con la colocación de barreras que impidan el acceso del público en general a la zona de trabajo durante el tiempo requerido para la ejecución y la terminación de las actividades correspondientes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 270, del citado Reglamento.

- El proyecto ejecutivo para la solución a los riesgos de falla en un talud de corte o de excavación debe presentarse ante la Secretaría en un plano de construcción a escala mínima de 1:100, donde se muestren gráficamente todos y cada uno de los taludes con sus dimensiones y ángulo de inclinación, acompañado de un escrito en el que se indique el procedimiento de construcción aplicable, respaldados por la memoria de cálculo respectiva. Ambos documentos deben estar firmados en original por el perito responsable del proyecto de la propuesta de estabilidad de taludes o por el perito responsable del Estudio geotécnico de estabilidad de taludes y por el perito responsable de la obra. Ninguna obra de sistema de retención de estabilidad de taludes deberá invadir o dañar la propiedad privada, municipal y/o federal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 271, del citado Reglamento.

- El proyecto de estabilización de los taludes de corte debe incluir el proyecto de restauración ecológica y paisajística adecuado para armonizar la obra de contención con el entorno en sus condiciones originales, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 272, del citado Reglamento.

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

- El empleo de explosivos para la realización de obras de cualquier tipo estará sujeto a los requerimientos y autorizaciones expedidas por la Secretaría de la Defensa Nacional. El interesado debe mostrar a la autoridad municipal las autorizaciones otorgadas por esta última y el diseño del sistema; asimismo debe informar a la Secretaría de Seguridad Municipal o la que la sustituya, que hará uso de explosivos en el proceso constructivo, para que ésta última tome las medidas conducentes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 274, del citado Reglamento.

- En suelos inestables podrá utilizarse la maquinaria pesada y el equipo de construcción necesaria, siempre y cuando se tomen, bajo la responsabilidad del constructor, las medidas de seguridad aplicables para evitar derrumbes o daños a las edificaciones o predios colindantes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 275, del citado Reglamento.

- Las obras de excavaciones, cortes, rellenos, nivelaciones, así como el depósito o disposición de desechos de construcción y similares en terrenos con pendientes del 30% o mayores serán única y exclusivamente responsabilidad del propietario y del perito responsable de la obra, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 277, del citado Reglamento.

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

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

- Toda edificación u obra debe hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente en el siguiente orden:
 - 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

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 34



III. Hacia el colector pluvial o la vialidad.

La realización de las obras correspondientes será responsabilidad del propietario del lote o predio o quien sea responsable de la obra.

- *Queda prohibido encauzar el drenaje pluvial al drenaje sanitario;*
- *El propietario y el responsable de la obra deben realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.*

- Deberá conservar una copia legible de la licencia expedida por la autoridad municipal. Así mismo, se debe de dar aviso a la Secretaría del inicio de la construcción, y colocar en un área exterior de la edificación y visible hacia la vía pública, durante toda la realización de la construcción, una lona de al menos 1 metro por 1 metro, que describa mínimo el tipo de edificación, el número de expediente administrativo, los metros cuadrados de construcción autorizados, el responsable de la obra y las licencias expedidas por la autoridad municipal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 345, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- La realización de obras de construcción debe llevarse a cabo de lunes a viernes de las 7:00 a las 19:00 horas y los sábados de 8:00 a 15:00 horas. La Secretaría podrá autorizar horarios especiales de trabajo cuando estos no afecten a los Vecinos o residentes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 348, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Se prohíbe depositar en cualquier área fuera del lote o predio objeto de la construcción incluyendo banquetas, áreas públicas, cualquier material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías; dichos materiales deben depositarse en los lugares autorizados por el municipio o dentro del terreno objeto de la construcción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- El propietario o responsable de la obra o construcción tiene la obligación de colocar un sanitario portátil por cada 10 trabajadores durante todo el tiempo que duren los trabajos de construcción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 350, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- La constancia de terminación de obra expedida por la Secretaría tiene como objeto verificar la conclusión de los trabajos de construcción de una o más edificaciones que se hubiesen solicitado en los términos de este Reglamento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 355, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- De conformidad con el artículo 356 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la titular de la licencia deberá tramitar ante esta Secretaría la constancia de terminación de obra dentro de los treinta días naturales siguientes al de la terminación de la construcción.

- El incumplimiento a las obligaciones antes señaladas, así como a las demás disposiciones del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, o la modificación del proyecto de construcción autorizado mediante la presente Licencia, sin previa autorización de esta Secretaría de 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.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 35



San Pedro Garza García

2021 — 2024

- Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas y en el manejo de los diferentes materiales de construcción, de tal forma que mediante la colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos; deberán evitarse actividades de corte y pulido de materiales estos deberán adquirirse listos para su uso o colocación o en su defecto efectuar los acondicionamientos mencionados en un lugar adecuado y autorizado; en el caso de ser realizados en el predio deberá acondicionarse un área especial aislada a fin de mitigar emisiones de polvo ruido o vibraciones que afecte o causen molestias a vecinos, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Deberá cumplir con los aspectos de protección civil y medidas de seguridad que se refieren a la prevención, protección, combate y extinción de incendios en la edificación, establecidas tanto por la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León, así como la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 326 párrafo tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia, se deberá respetar en su totalidad el proyecto arquitectónico, tal y como se ilustra en los planos oficiales que se presentan para su autorización, los cuales forman parte integrante de la autorización y licencia de uso de edificación que, en su caso, autorice el R. Ayuntamiento de este Municipio.

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

- Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 355, primer párrafo, y 358, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 402, primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales. Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Se APERCIBE al C. Jorge Martínez Moyer, que deberá presentar contra la entrega de la autorización, en su caso por el R. Ayuntamiento, un Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros, suficiente para cubrir cualquier tipo de daño a personas y bienes, debiendo estar vigente y cubierto desde el inicio y durante todo el proceso de ejecución de la construcción, cuya vigencia deberá comprender el plazo de la licencia de Construcción y sus

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 36



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

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 03-tres de agosto 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 solicitud de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, LICENCIA CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN (ALBERCA), LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE BARDAS, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/BARDA** así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**; lo cual la descripción del proyecto consiste en:

- Área por CONSTRUIR **745.19 metros cuadrados.**
- Muro de Contención/ Barda **75.73 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.**
- Barda **27.67 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.**
- Muro de Contención (Alberca) **8.84 metros lineales con altura máxima de 1.60 metros.**

MD

Planta o Nivel	Área Total	Descripción
Area 1er. Nivel	130.19 m2	Escaleras, cava, sala de T.V, bar, lavandería, recamara de servicio con baño completo, patio de servicio, área de jardín y alberca.



Área 2do. Nivel	300.06 m2	Cochera cubierta para 4 vehículos, cuarto de triques, basura, alacena, acceso principal, recibidor, sala, comedor, ½ baño, cubo de escaleras, cocina, family, estudio, zink, terraza familiar techada, terraza, social, cuarto de visitas con baño completo, cochera descubierta para 2 vehículos.
Área 3er. Nivel	314.94 m2	Cubo de escaleras, recamara 1 con baño completo y vestidor, recamara 2 con baño completo y vestidor, recamara 3 con baño completo y vestidor, recamara principal con baño completo y vestidor y patio de meditación.
Sumaría Total:	745.19 m2	Construcción cerrada: 672.95 m2; Cochera techada: 72.24 m2.

Según obra en el dictamen técnico en su apartado III. DOCUMENTOS, 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 10-000-850, 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 "C" baja que permite hasta 15-quince viviendas por Hectárea Bruta con una superficie mínima neta de 400.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda.**

Ahora bien, se observa que la entonces Secretaria de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, hoy Secretaría de Desarrollo Urbano, realizó mediante su personal adscrito inspección física en fecha 26-veintiséis de enero de 2021-dos mil veintiuno, señalando lo siguiente:

"Avance de Obra: "Etapa de la construcción sin empezar. Lote baldío. Mobiliario urbano 2 postes de CFE y una luminaria. Colindancias pegada al límite de propiedad lado derecho. Ancho de calle 7.20 metros. Ancho de banqueta junto al predio 2.10 metros. Ancho de banqueta frente al predio 1.20 metros (Ver croquis). Se ingresan a sistema 4 -cuatro fotografías y carátula de dictamen de inspección"

Ahora bien, en cuanto a la solicitud del particular, se observa en el dictamen técnico de la Secretaría, primeramente el análisis que realiza en cuanto a la Licencia de Uso de Suelo,

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 38



San Pedro Garza García

2021 — 2024

para lo cual con fundamento en los artículos 86, 88, 98, 99, primer párrafo, 100, 102, primer párrafo, 107, 202, primer, segundo y tercer párrafo, fracción III, y 203, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece que los programas de desarrollo urbano de centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular su zonificación, reservas, usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de densidades de población, construcción y ocupación, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios; que los planes de desarrollo urbano tienen como objetivo dar cumplimiento al párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para ordenar los asentamientos humanos y establecer los usos de suelo, entre otras acciones; que los planes de desarrollo urbano son obligatorios para los particulares; que la ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deben de sujetarse a lo establecido en esta Ley y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin ese requisito no se autorizará autorización o licencia para efectuarlos; que a partir de la fecha de inscripción de un plan de desarrollo urbano, sólo se podrán expedir licencias de cualquier acción urbana relacionada con áreas y predios, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo; que el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derecho real relativo a inmuebles ubicados en los centros de población, se sujetará a los usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables; que las áreas y predios ubicados en el territorio del Estado de Nuevo León, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetas a las disposiciones que en materia de desarrollo urbano dicten las autoridades competentes conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables; que toda acción urbana que genere la transformación del suelo rural o urbano, los cambios en la utilización de áreas o predios, así como todas las acciones de urbanización, construcción y edificación, que se realicen en el Estado, están sujetas a las disposiciones de esta Ley; que las autorizaciones que se expidan para realizar las acciones urbanas deben de cumplir con las disposiciones de esta Ley, así como de los planes y programas de desarrollo urbano; que son acciones de crecimiento, entre otras, el uso del suelo urbano con o sin construcciones; y que la ejecución de las acciones urbanas se sujetarán al requisito de obtener las licencias o autorizaciones correspondientes.

Por lo anterior, en el caso del Municipio San Pedro Garza García, Nuevo León, el Ayuntamiento ha aprobado y expedido el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, el cual contiene el Plano E2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo y una Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del citado Plan, mediante los cuales todo lote o predio ubicado en el territorio de este Municipio se incluye en la zonificación primaria y en la zonificación secundaria; a su vez que para cada zonificación secundaria se determinan como permitidos, condicionados o prohibidos determinados usos y destinos de suelo, así mismo el citado Plan ha sido debidamente publicado e inscrito de conformidad con el entonces vigente artículo 55 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo que ya se encuentra vigente, y toda acción urbana, como lo son los usos de suelo y los usos de edificaciones, así como, toda acción de realización de obras que se realicen en los inmuebles ubicados en este Municipio, se rigen por lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, en su estructura urbana propuesta, en la zonificación, densidades, en la compatibilidad y permisibilidad de usos y destinos de suelo según lo disponga la Matriz de

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 39



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del citado Plan, de conformidad con lo dispuesto por el entonces vigente artículo 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo que más adelante nos pronunciaremos lo que al respecto establece este Plan en relación los usos de suelo determinados, precisados o asignados para la zona en la que se ubica el lote identificado con el expediente catastral número 10-000-850, y por consiguiente aplicable para este lote.

De conformidad con lo establecido por los artículos 7, 8 y 344 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el interesado en utilizar un lote o predio, para cualquier actividad, requieren solicitar y obtener previamente la licencia de uso de suelo, adicionalmente, el uso, giro, función, destino o actividad que se pretenda ejercer, en el inmueble debe estar determinado como permitido o como condicionado, pero permitido, conforme a la Matriz de Compatibilidad del Plan aplicable y vigente al momento de la solicitud y debe cumplir con los requisitos que para este trámite establece la Ley y el Reglamento Municipal; sin embargo, en los casos en que no se cuente con antecedente de licencia de uso de suelo vigente y salvo uso de suelo habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado, se debe solicitar esta licencia conjuntamente con la licencia de construcción.

Ahora bien, es importante mencionar que en términos de lo previsto en los artículos 310, 311, 312, Segundo y Tercero Transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, a partir del 1ro. -primero de junio del año 2019 -dos mil diecinueve, el trámite de la denominada "Licencia de Uso de Suelo", que antes únicamente se preveía como un solo trámite en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada el día 09 -nueve de septiembre del año 2009 -dos mil nueve (derogada con la publicación de la ley vigente), ahora se desdobra en tres etapas o trámites con distintos requisitos a los que se preveían en la mencionada ley derogada, que consisten en la solicitud de factibilidad de uso de suelo, la solicitud de fijación de lineamientos generales de diseño urbano y la solicitud del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo.

En este orden de ideas, resulta necesario, primeramente, pronunciarnos respecto a la licencia de uso de suelo para el inmueble ubicado en frente de la calle Antiguo camino a San Agustín Poniente sin número, entre las calles Antiguo Camino a San Agustín Poniente y Privada San Agustín, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que se identifica con el expediente catastral número 10-000-850, y cuenta con una superficie de 991.21 metros cuadrados, el cual no se encuentra dentro de un Fraccionamiento previamente autorizado.

De conformidad con lo establecido por el artículo 310 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y el artículo 332 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el objeto de la licencia de uso de suelo es determinar el uso de suelo de un lote o predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano; y en el caso concreto del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano Municipal que resulta aplicable es el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, incluyendo sus texto, gráficos y anexos; teniéndose también como objeto de la licencia de uso de suelo el de establecer las

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 40



normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente, de acuerdo al Plan y al Reglamento antes citados.

En el entendido de que las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico consisten únicamente en las siguientes: I.- En su caso, el alineamiento vial; y II.- Los giros aplicables al lote o predio conforme al Plan, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 332, segundo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Por lo que respecta a los giros aplicables al lote o predio conforme al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, resulta necesario analizar la ubicación del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-850, respecto a la Zonificación contenida en el Plan antes citado, su Plano E2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo, y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del citado Plan, vigente al presentarse la solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo que ahora nos ocupa, y de lo que resulta lo siguiente:

Considerando que el lote objeto de la licencia de uso de suelo es autorizar el uso de suelo de un lote o predio, y por consiguiente, los giros aplicables al lote o predio, según lo dispone por el artículo 332 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, el predio identificado con el expediente catastral número 10-000-850, se sitúa por ubicación en una zona con uso de suelo Habitacional clasificada como "Habitacional Unifamiliar I", y de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 7, y 8 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García; y según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, Zonas Secundarias Indicadas en el Plano de Zonificación Secundaria-Usos y Destinos del Suelo (E2), Zonas Generales 1, Vivienda Unifamiliar I, el Uso Habitacional (1000), función Vivienda Unifamiliar (1001), se considera como **PERMITIDOS**.

GIROS PERMITIDOS:

1000	HABITACIONAL
1001	UNIFAMILIAR

Una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano analizó la solicitud de referencia, considerando lo establecido por los artículos 310 y 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y por los artículos 316, primer párrafo, 332 y 335 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, así como el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León 2030 vigente, su Plano E2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo, y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias indicadas en el Plano de Zonificación Secundaria - Usos y Destinos del Suelo (E2) del referido Plan, y del Reglamento antes citado, y toda vez que se presentó la documentación requerida para el trámite que nos ocupa, según se expone en el Apartado III del Dictamen Técnico, dicha Secretaría de Desarrollo Urbano, considera PROCEDENTE dictaminar en sentido POSITIVO al C. Jorge Martínez Moyar, **la Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos**

WCB

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.



Generales de Diseño Arquitectónico, así como la Licencia de Uso de Suelo para casa habitación unifamiliar indicada en el Apartado XII del Dictamen técnico, en el lote ubicado frente a la calle Antiguo camino a San Agustín Poniente sin número, entre las calles Antiguo Camino San Agustín Poniente y Privada San Agustín, en la Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el expediente catastral número 10-000-850, y cuenta con una superficie de 991.21 metros cuadrados, de conformidad con el Plan y la Matriz antes citados.

Por otro lado el artículo 98 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece que los planes o programas de desarrollo urbano, a que se refiere esta Ley tienen como objetivo dar cumplimiento al párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado. Serán de carácter obligatorio para los particulares y para las dependencias y entidades de las administraciones públicas federales, estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias.

El mismo artículo 98, determina que la ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deberán sujetarse a lo establecido en esta Ley, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad, y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, Normas Estatales y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin este requisito no se otorgará autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlos. Las que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulas de pleno derecho; sin perjuicio de que den origen a la responsabilidad y sanciones para el servidor público, en los términos que establece la legislación de la materia.

A su vez, el artículo 86 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece que los programas de desarrollo urbano de centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular su zonificación, reservas, usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

El artículo 102, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece que las áreas y predios ubicados en el territorio del Estado, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetas a las disposiciones que en materia de desarrollo urbano dicten las autoridades competentes conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

En cuanto al análisis de cesión de área municipal, según el estudio que se observa en el dictamen técnico de la Secretaría, el presente trámite de autorización **se actualiza los supuestos normativos que obligan al interesado en beneficiarse de una acción urbana de crecimiento, como lo es la construcción de vivienda y la licencia de uso de suelo para casa habitación unifamiliar, todo dentro de un predio no perteneciente a un fraccionamiento**

VED



autorizado, de ceder o pagar el área o superficie correspondiente o el pago en efectivo del valor equivalente, a favor del Municipio, para los fines concernientes a la creación y equipamiento del espacio público, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 202, primer, segundo y tercer párrafo, fracciones III y X., 203, fracción III, 212, fracción I, y antepenúltimo párrafo, y 237, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los cuales a la letra señalan:

“Artículo 202.- Toda acción de crecimiento que genere la transformación del suelo rural o urbano, los cambios en la utilización de áreas o predios, así como todas las acciones de urbanización, construcción y edificación que se realicen en el Estado, están sujetas a las disposiciones de esta Ley. (.....).

Son acciones de crecimiento en un Centro de Población las siguientes: (.....).

III.- La construcción de viviendas;”

X. Los usos del suelo urbano con o sin construcciones.

“Artículo 203.- La ejecución de las acciones urbanas a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a los siguientes requisitos: (.....).

III. En su caso, ceder al Municipio las áreas que establece esta Ley según el tipo de acción urbana de que se trate; y (.....).”

“Artículo 212.- En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22 –veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 –trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;

Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses (.....).”

“Artículo 237.- Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra de construcción o edificación, se sujetarán a esta Ley, a la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta a las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal que expidan, y a los reglamentos municipales en la materia, así como a las siguientes disposiciones: (.....).

IV. En la autorización de nuevas construcciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizados o regularizado, se cederán las superficies de terreno a favor del Municipio en los términos del artículo 212 de ésta Ley; (.....).

Por lo que toda vez que ahora solicita el C. Jorge Martínez Moyar la Factibilidad de Uso de Suelo, la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, así como la Licencia de Uso de Suelo para casa habitación unifamiliar, además de la Licencia de Construcción por Obra Nueva para casa habitación unifamiliar, también la Licencia de Construcción de Muro de Contención (alberca), igualmente la Licencia de Construcción de Barda, asimismo la Licencia de Construcción de Muro de Contención/ Barda, y por último la Asignación de Número Oficial, lo cual constituye una acción de crecimiento urbano, es decir, el predio identificado con el expediente catastral número 10-000-850 NO forma parte de un fraccionamiento autorizado.

MS



Lo que **actualiza la hipótesis** prevista por el artículo 212, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que deberá ceder gratuitamente a favor de municipio áreas de cesión municipal equivalentes al 17%, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 212, fracción I y párrafo antepenúltimo, del citado ordenamiento legal, el cual establece:

“Artículo 212.- En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

I. Los predios habitacionales unifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22 –veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 –trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente;

“Cuando se opte por el pago, se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá vigencia de tres meses”.

No obstante lo expuesto anteriormente, y dado que el C. Jorge Martínez Moyar, **no exhibió documentales junto con su escrito de solicitud que comprueben que el inmueble identificado con el expediente catastral número 10-000-850 pertenece a un fraccionamiento autorizado.**

En definitiva, y por lo antes expuesto **se deberá ceder el 17% -diecisiete por ciento de la superficie total del predio, o si el área no es adecuada a los destinos o equipamiento urbano público del Municipio podrá hacer el pago correspondiente en cuyo caso se tomará como base el valor comercial del predio que expida el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, el cual tendrá una vigencia de 03 -tres meses, de conformidad con el ordinal 211, fracción VI, 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	NORMATIVIDAD		CUMPLE
	Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.	PROYECTO	
Altura Máxima	11.00 metros o 3 niveles, lo que sea menor. Artículo 63, segundo párrafo, en relación al artículo 43, fracción I.	11.00 metros en 3 niveles.	SI
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	45.00% equivalente a 446.04 m2 Artículo 57, Tabla 57.1- Coefficientes según la pendiente. Predios con pendientes mayores de 15% y hasta 30 % con un rango de superficie en metros cuadrados de 600 m2 a 1500 m2.	37.59% equivalente a 372.64 m2	SI



Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.00 veces equivalente a 991.21 m ² Artículo 57, Tabla 57.1- Coefficientes según la pendiente. Predios con pendientes mayores de 15% y hasta 30 % con un rango de superficie en metros cuadrados de 600 m ² a 1500 m ² .	0.75 veces equivalente a 745.19 m ²	8
Coefficiente de Absorción y Área Verde (CAAV)	45.00% equivalente a 446.04 m ² Artículo 57, Tabla 57.1- Coefficientes según la pendiente. Predios con pendientes mayores de 15% y hasta 30 % con un rango de superficie en metros cuadrados de 600 m ² a 1500 m ² .	45.23% equivalente a 448.34 m ² .	SI
Remetimiento Mínimo Frontal	3.00 metros. Artículo 67, Tabla 67.1- Remetimientos genéricos en zona habitacional de montaña para predios con rango de superficie en metros cuadrados de menos de 1200 m ² .	3.00 metros.	SI
Remetimiento Mínimo Lateral Derecho	15% del frente entre dos o 1.50 m de cada lado, lo que sea mayor = 1.50 metros. Artículo 67, Tabla 67.1- Remetimientos genéricos en zona habitacional de montaña para predios con rango de superficie en metros cuadrados de menos de 1200 m ² .	1.50 metros.	SI
Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo	15% del frente entre dos o 1.50 m de cada lado, lo que sea mayor = 1.50 metros. Artículo 67, Tabla 67.1- Remetimientos genéricos en zona habitacional de montaña para predios con rango de superficie en metros cuadrados de menos de 1200 m ² .	1.50 metros.	SI
Remetimiento Mínimo Posterior	20% del frente del predio= 3.88 metros Artículo 67, Tabla 67.1- Remetimientos genéricos en zona habitacional de montaña para predios con rango de superficie en metros cuadrados de menos de 1200 m ² .	3.88 metros.	SI

RCD



Cajones de Estacionamiento	<p>Artículo 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 150.00 m2: = 745.19 – 150.00 = 2 cajones Adicionales 150.00 m2: 595.19 – 72.24 (cochera cubierta) = 522.95 m2 522.95 / 150 = 3.48, equivalente a 3 cajones. Total de cajones requeridos: 2 + 3 = 5- cinco cajones de estacionamiento.</p>	6- seis cajones de estacionamiento.	SI
Altura de Muro de Contención/ Barda:	<p>Artículo 59.- Ninguna barda podrá sobresalir más de 3.50 metros del nivel de terreno natural por ningún lado de sus caras.</p> <p>Artículo 60.- Ninguna cara expuesta de un muro de contención que no forme parte de la edificación podrá medir más de 3.50 metros de altura. En los casos donde se requieran taludes mayores, deberán utilizarse varios muros de 3.50 metros de altura, con un espaciamiento mínimo de 4.00 metros para la conformación de terrazas.</p>	Muro de Contención/ Barda de 75.73 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.	SI
Altura de Barda:	<p>Artículo 59.- Ninguna barda podrá sobresalir más de 3.50 metros del nivel de terreno natural por ningún lado de sus caras.</p>	Barda de 27.67 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.	SI
Altura de Muro de Contención	<p>Artículo 60.- Ninguna cara expuesta de un muro de contención que no forme parte de la edificación podrá medir más de 3.50 metros de altura. En los casos donde se requieran taludes mayores, deberán utilizarse varios muros de 3.50 metros de altura, con un</p>	Muro de Contención de 8.84 metros lineales con altura máxima de 1.60 metros.	SI



	espaciamiento mínimo de 4.00 metros para la conformación de terrazas.		
--	---	--	--

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 MARTÍNEZ MOYAR** de la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR** de 745.19 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área 1er. Nivel de 130.19 metros cuadrados, Área 2do. Nivel de 300.06 metros cuadrados y Área 3er. Nivel de 314.94 metros cuadrados, **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN PARA ALBERCA** de 8.84 metros lineales con una altura máxima de 1.60 metros, **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE BARDA** de 27.67 metros lineales con una altura máxima de 3.50 metros, **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/ BARDA** de 75.73 metros lineales con una altura máxima en conjunto de 3.50 metros, así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, respecto del predio ubicado en la calle Antiguo camino a San Agustín poniente, sin número, entre las calles Antiguo Camino a San Agustín Poniente y Privada San Agustín, Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín, 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** al **C. JORGE MARTÍNEZ MOYAR** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR OBRA NUEVA PARA CASA**

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.



HABITACIÓN UNIFAMILIAR, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN PARA ALBERCA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE BARDA, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/ BARDA 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, respecto del inmueble que se localiza en la calle Antiguo camino a San Agustín poniente, sin número, entre las calles Antiguo Camino a San Agustín Poniente y Privada San Agustín, Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín, 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.

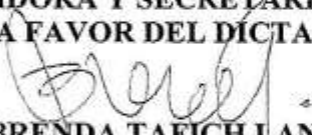
QUINTO. Súrtase los efectos legales a que haya lugar, lo anterior de conformidad con lo acordado por este Republicano Ayuntamiento.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 03 agosto 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 SECRETARÍA 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 DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva



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

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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CODU 2021-2024/542-2022/Casa Obra Nueva, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias.

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.

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

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

Al Republicano Ayuntamiento se presenta a su consideración, el dictamen número CODU 2021-2024/543-2022/CASA OBRA NUEVA.



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/543-2022/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 01-primer de agosto de 2022-dos mil veintidós, nos fue turnada la solicitud presentada en fecha 15-quince de diciembre de 2020-dos mil veinte, por la persona moral denominada **F CONSTRUCCIÓN Y PROYECTOS, S.A. de C.V.** mediante su representante legal el C. Fernando González Ayala, respecto de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR (VIVIENDA TIPO DÚPLEX), CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/BARDA, CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN, CONSTRUCCIÓN DE BARDA** así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, respecto del predio ubicado en la calle Aranjuez sin número, entre la calle Alcánzar y la Avenida Lic. Manuel Gómez Morín, del Fraccionamiento Valle de San Ángel sector Español, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 16-011-007, 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 32301-2020**, 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, mediante su representante legal presentó solicitud ante la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano hoy Secretaría de Desarrollo Urbano, el día 15-quince de diciembre del año 2020-dos mil veinte, relativa a la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR (VIVIENDA TIPO DÚPLEX), CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/BARDA, CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN, CONSTRUCCIÓN DE BARDA** así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, respecto del predio ubicado en la calle Aranjuez sin número, entre la calle Alcánzar y la Avenida Lic. Manuel Gómez Morín, del Fraccionamiento Valle de San Ángel sector Español, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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 01-primer de agosto 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 03-tres de agosto de 2022-dos mil veintidós, fue sometido a votación por la suscrita

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/543-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 1



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 32301-2020**, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano, mismo que emitió su opinión.

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

Fecha de ingreso:

15 –quince de diciembre de 2020 –dos mil veinte

No. de expediente administrativo:

NCCON-32301-2020

No. de expediente catastral:

16-011-007

Asunto:

Licencia de Construcción de Obra Nueva para casa habitación unifamiliar (vivienda tipo Dúplex), Construcción de Muro de Contención/ Barda, Construcción de Muro de Contención, Construcción de Barda, y la Asignación de Número Oficial.

Domicilio de ubicación del predio:

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/543-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 2



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Calle Aranjuez sin número, entre la calle Alcázar y la avenida Lic. Manuel Gómez Morín, del Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español.

<i>Superficie del predio:</i>	<i>1,372.74 metros cuadrados</i>
<i>Propietario:</i>	<i>"F CONSTRUCCIÓN Y PROYECTOS, S.A. DE C.V."</i>
<i>Administrador Único:</i>	<i>Fernando González Ayala</i>
<i>Domicilio para oír y recibir notificaciones:</i>	<i>Plutarco Elías Calles número 308, entre las calles Galeana y 16 de septiembre, en la colonia Tampiquito, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León</i>

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 agosto 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 "Valle de San Ángel Sector Español", 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 predio acorde al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030:



Plano EI de Zonificación Primaria.

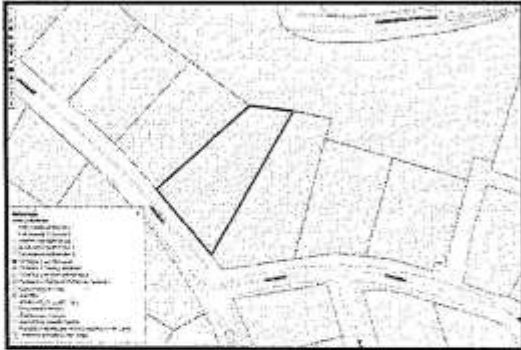
El predio o lote se sitúa por ubicación en "Área Urbana".

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

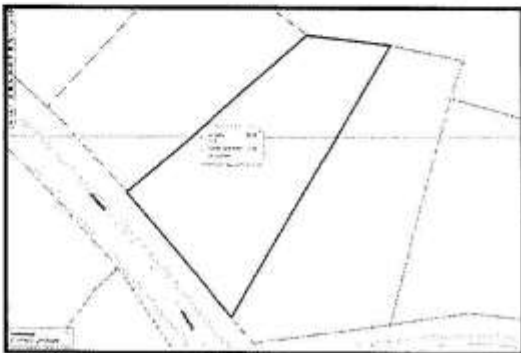
DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/543-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 3



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"

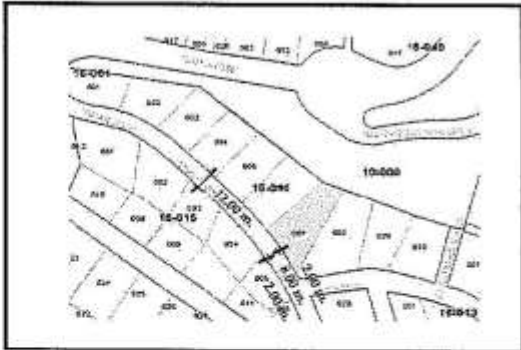


Plano E3 Densidades Habitacionales y CUS Máximo.

Densidad tipo "H12", que permite una superficie mínima de 600 metros cuadrados por lote.

1000	HABITACIONAL	
1004	DUPLEX Y TRIPLEX	C2
CLAVES PARA GIROS O FUNCIONES CONDICIONADOS:		
C2.	CONDICIONADO A NO EXCEDER LA DENSIDAD HABITACIONAL DE LA ZONA.	

D. Alineamiento vial



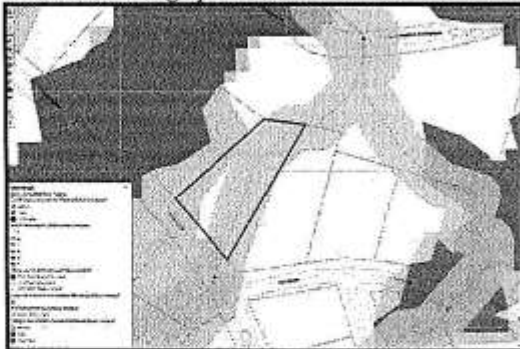
La Coordinación de Vialidad señala lo siguiente:

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

MR



E. Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (primera etapa)

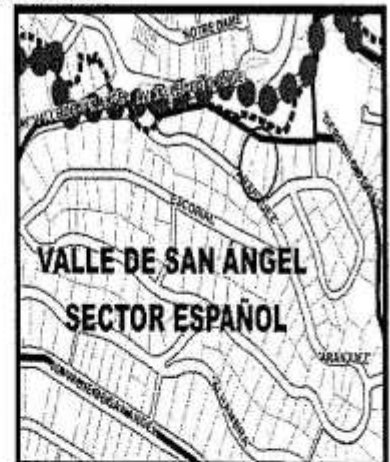
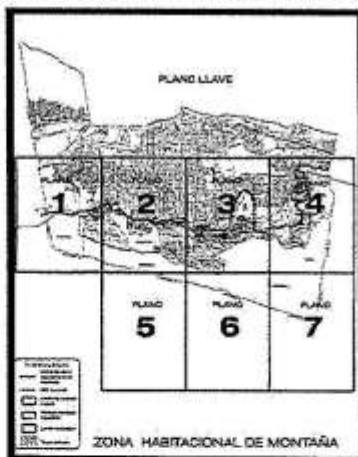


El lote o predio se sitúa por ubicación en una zona con reporte de **RIESGO GEOLÓGICO -MEDIO** por estar en zona de Escenario Geológico, además cabe señalar que **NO** presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico. (Sin embargo, presenta colindancia con Zona de Guarda en Corrientes Menores –tipo Cañada-.

De acuerdo al Dictamen de la Coordinación de Ingenierías en fecha 09 –nueve de marzo del año 2021 –dos mil veintiuno, bajo el oficio número CI-AJCV-044/CHU/MZO-2021, detecta que el predio en cuestión presenta **RIESGO GEOLÓGICO -MEDIO** por estar en zona de Escenario Geológico, además cabe señalar que **NO** presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico. (Sin embargo, presenta colindancia con Zona de Guarda en Corrientes Menores –tipo Cañada-. Cabe señalar que, dentro del Dictamen de Ingenierías se señalan los estudios y las medidas de mitigación aplicables.

F. Zona de Montaña

El lote se localiza dentro de la Zona Habitacional de Montaña, pertenece al Fraccionamiento denominado “Valle de San Ángel Sector Español” 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:



ND

III. RESUMEN DE LO SOLICITADO

A. Acciones urbanísticas solicitadas

Lo solicitado actualmente consiste en la Licencia de Construcción de Obra Nueva para casa habitación unifamiliar (vivienda tipo Dúplex), Construcción de Muro de Contención/ Barda, Construcción de Muro de Contención, Construcción de Barda, y la Asignación de Número Oficial, todo en el predio identificado con el expediente catastral 16-011-007.

**B. Descripción de proyecto**

El proyecto en cuestión consiste en

Planta 1er. Nivel Casa Habitación Unifamiliar (vivienda tipo Dúplex 2)	Casa 2: (Área de Esparcimiento) Lo conforma lo siguiente; Terraza semi descubierta, jardín, sala, comedor, cocina, alacena, elevador, escaleras internas, cuarto de servicio, lavandería, baño.
Planta 2do. Nivel Casa Habitación Unifamiliar (vivienda tipo Dúplex 2)	Casa 2: (Área Social y Privada) Lo conforma lo siguiente: Cochera semi descubierta para 5 autos, cuarto de triques, acceso, elevador, escaleras internas, recibidor, 2 recámaras con baño-vestidor, recámara principal con baño-vestidor, estancia de tv, estancia familiar, balcón semi descubierta.
Planta Baja 3er. Nivel Casa Habitación Unifamiliar (vivienda tipo Dúplex 1)	Casa 1: (Área Social y Privada) Lo conforma lo siguiente: Cochera descubierta para 5 autos, acceso, elevador, recibidor, escaleras internas, 2 recámaras con baño-vestidor, recámara principal con baño-vestidor, sala-comedor, cocina.
Planta Alta 4to. Nivel Casa Habitación Unifamiliar (vivienda tipo Dúplex 1)	Casa 1: (Área de Esparcimiento) Lo conforma lo siguiente: Cuarto de servicio, lavandería, elevador, escaleras internas, cava, sala de juegos, terraza semi descubierta.

IV. DOCUMENTACIÓN**A. Documentos presentados**

- 1.- **Solicitud Formal y Escrito de fecha 15 –quince de diciembre del año 2020 –dos mil veinte. Por lo cual CUMPLE.**
- 2.- **Plano de localización del lote identificado con el expediente catastral número 16-011-007. Por lo cual CUMPLE.**
- 3.- **Presenta 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, en su carácter de perito responsable del Proyecto y de la Construcción (Obra), y por el C. Fernando González Ayala, en su carácter de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada "F Construcción y Proyectos, Sociedad Anónima de Capital Variable", siendo ésta última propietaria del inmueble, del mismo modo, los planos editables en AUTOCAD, bajo formato de CD. Por lo cual NO CUMPLE.**
- 4.- **Presenta 03 –tres planos topográficos, suscritos por el C. Fernando González Ayala, en su calidad de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada "F Construcción y Proyectos, Sociedad Anónima de Capital Variable", siendo ésta última propietaria, y por el C. Arquitecto Leonardo Torres Ávila, con cédula profesional número 8547366, en su carácter de perito responsable del levantamiento topográfico. Por lo cual CUMPLE.**
- 5.- **Presenta 04 –cuatro fotografías que muestran la situación actual del inmueble. Por lo cual CUMPLE.**
- 6.- **Presenta escrito de fecha 26 –veintiséis de noviembre del año 2020 –dos mil veinte, suscrito por el C. Arquitecto Leonardo Torres Ávila, con cédula profesional número 8547366, mediante el cual informa ser el perito responsable del proyecto y perito responsable de la construcción (obra) a realizarse. Por lo cual CUMPLE.**

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/543-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.



7.- Estado de Cuenta de fecha 20 –veinte de enero del año 2020 –dos mil veinte 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 la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativo al pago del **Impuesto Predial**, por el periodo de tiempo comprendido del primer bimestre del año 2019 –dos mil diecinueve y el primer bimestre de año 2020 –dos mil veinte, así como por el periodo de tiempo comprendido del segundo bimestre al tercer bimestre del año 2020 –dos mil veinte y por el periodo de tiempo comprendido del cuarto bimestre al sexto bimestre del año 2020 –dos mil veinte. **Por lo cual CUMPLE.**

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

- Del C. FERNANDO GONZALEZ AYALA, en su calidad de Administrador Único, consistente en la Credencial para Votar, con clave de elector: GNAYFR88053119H200, número interno: 0416073756357, expedida por el Instituto Nacional Electoral, a su nombre.

9.- Documento/s mediante el/la(s) solicitante(s) **acredita la propiedad.**

Escritura pública número 185,298 –ciento ochenta y cinco mil doscientos noventa y ocho, de fecha 10 –diez de julio del año 2020 –dos mil veinte, 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, relativo al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**. Misma escritura que se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1129, volumen: 140, libro: 46, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 28 -veintiocho de septiembre de 2020 -dos mil veinte.

10.- **Acta Fuera de Protocolo** número 100,772 –cien mil setecientos setenta y dos, de fecha 26 –veintiséis de febrero del año 2014 –dos mil catorce, inscrita en el Libro de Control de Actas Levantadas Fuera de Protocolo que lleva el 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 se hace constar y se certifica que la escritura pública número 104,981 –ciento cuatro mil novecientos ochenta y uno, de fecha 28 –veintiocho de enero del año 2014 –dos mil catorce, 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, en la que se hace constar la comparecencia del Arquitecto Fernando González Ayala y el Contador Público Salvador Cosma Ibarra, para la **CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, denominada “F Construcción y Proyectos, S.A. de C.V.”; misma escritura en la que los fundadores constituidos en Asamblea Ordinaria por unanimidad de votos tomaron diversos acuerdos entre los que se encuentra adoptar como sistema de administración el de Administrador Único, designando para tal efecto al señor Arquitecto Fernando González Ayala, a quien se le confiere: Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Dominio, Poder Cambiario, Facultad para otorgar a nombre de la sociedad toda clase de poderes generales o especiales con o sin facultades de substitución y revocar unos y otros, entre otras facultades. Escritura pública que se encuentra escrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico: 144103 *1, acto: M4, descripción: Constitución de sociedad, en fecha: 20 -veinte de febrero del año 2014 –dos mil catorce. Consta de 10 –diez hojas por ambos lados, y es copia fiel y correcta sacada de su original.

Por lo cual CUMPLE.

11.- Copia del **comprobante de domicilio** que consiste en recibo de pago oficial por el suministro de energía eléctrica expedido por la “Comisión Federal de Electricidad”, mediante el cual se acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones. **Por lo cual CUMPLE.**

**B. Estudios requeridos**

1.- Cálculo Estructural y Planos Estructurales, fechados en el mes de noviembre del año 2020 –dos mil veinte, realizados por el C. Ingeniero Civil Agustín Jaime Méndez Lerma, con cédula profesional número 1897948, e, así como, escrito fechado también en el mes de noviembre del año 2020 –dos mil veinte, mediante el cual informa ser el **perito responsable de dicho estudio. Por lo cual CUMPLE.**

2.- Mecánica de Suelos, fechado en el mes de abril del año 2020 –dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Ambiental José Rodolfo Salazar Cuevas, con cédula profesional número 8543486, así como, escrito fechado el día 27 –veintisiete del mes de abril del año 2020 –dos mil veinte, mediante el cual informa ser el **perito responsable de dicho estudio. Por lo cual CUMPLE.**

3.- Estudio Hidrológico, fechado en el mes de abril del año 2020 –dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Ernesto Treviño Marfil, con cédula profesional número 7998517, así como, escrito fechado el día 24 –veinticuatro de abril del año 2020 –dos mil veinte, en el cual informa ser **perito responsable de dicho estudio. Por lo cual CUMPLE.**

4.- Estudio Hidrológico y Análisis de Infiltraciones, realizado por el C. Ingeniero Civil José Ángel Coronado Pérez, con cédula profesional número 6364530, así como, escrito fechado el día 11 –once de diciembre del año 2020 –dos mil veinte, en el cual informa ser el **perito responsable de dicho estudio. Por lo cual CUMPLE.**

5.- Evaluación Geológica Superficial, fechado en el mes de abril del año 2020 –dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Ernesto Treviño Marfil, con cédula profesional número 7998517, así como, escrito fechado el día 24 –veinticuatro de abril del año 2020 –dos mil veinte, en el cual informa ser el **perito responsable de dicho estudio. Por lo cual CUMPLE.**

6.- Estabilidad de Taludes fechado en el mes de abril del año 2020 –dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Geólogo José Rodolfo Salazar Cuevas, con cédula profesional número 8543486, así como, escrito fechado el día 27 –veintisiete del mes de abril del año 2020 –dos mil veinte, mediante el cual informa ser el **perito responsable de dicho estudio. Por lo cual CUMPLE.**

En atención a los referidos estudios y atreves de la Coordinación de Ingenierías, elaboro el dictamen con número de oficio: CI-AJCV-044/CHU/MZO-2021, de fecha 09 –nueve de marzo del año 2021 –dos mil veintuno, concluyendo de la siguiente manera:

“De acuerdo al presente Dictamen de Ingenierías, los estudios presentados se consideran *COMPLETOS.

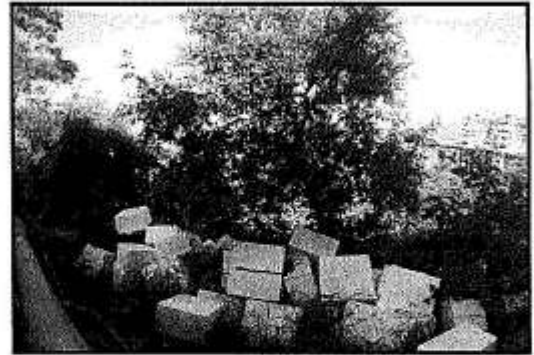
***NOTA-1:** Con base a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Capítulo Quinto (Resiliencia Urbana), así como al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), ambos vigentes; se determina que el presente proyecto de construcción NO presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico. (Sin embargo, presenta colindancia con Zona de Guarda en Corrientes Menores –tipo Cañada-. Por lo que se recomienda solicitar un VoBo de la Secretaría de Obras Públicas Municipales –SOPM-, en relación a la Infraestructura del Drenaje Pluvial. Cabe mencionar que, solo en caso de que la “SOPM” manifieste haber identificado un Riesgo por insuficiencia de infraestructura de las Instalaciones Pluviales, u otro, se deberá dar visto a la Dirección de Protección Civil Municipal –DPCM-, con la finalidad de que esta “DPCM” tenga la información necesaria para su intervención ante cualquier contingencia.)”



V. INSPECCIÓN FÍSICA



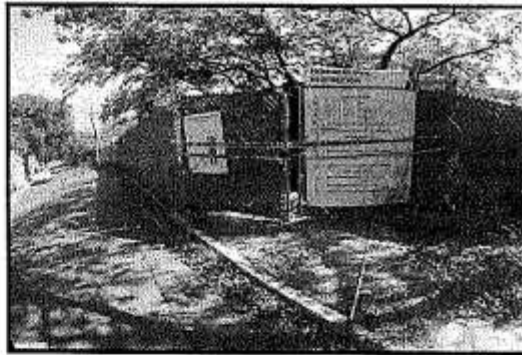
18 de enero de 2021



18 de enero de 2021

"Sin empezar. Número oficial #176. Mobiliario urbano poste de CFE, poste Telmex, arbotante al límite de propiedad poniente. Uso actual baldío. Colindancias pegadas al límite de propiedad lado derecho obra suspendida por esta secretaría, izquierda casa habitación. Ancho de calle 8.00 m. Ancho de banquetta junto al predio 1.70m. Ancho de banquetta frente al predio 1.20 m (Ver croquis). Se ingresan a sistema 4 fotografías y carátula de dictamen de Inspección."

Fecha de Inspección: 18 –dieciocho de enero de 2021 –dos mil veintiuno.



8 de julio de 2022



8 de julio de 2022

"Observaciones: Sin empezar 0%. No se puede asegurar si la construcción colindante invade a este predio ya que cuenta con una mallia electro soldada con una cintilla verde, que impide la visibilidad al interior, cabe mencionar que el predio colindante se encuentra en estado de suspensión total temporal. Se localizó línea de alta tensión a LP- El uso actual es baldío. Colindancia pegada al límite de propiedad a la derecha con obra en construcción en estado de suspensión total temporal y a la izquierda con casa habitación # 174. El arroyo de calle por Aranjuez es de 8.00 ml, ancho de banquetta del lado del predio es de 1.80 ml y del otro lado es de 1.30 ml, ver croquis. El predio colindante cuenta con un estudio de gabinete Cat. 16-011-008 y en las pág. 7 y 8 se detecta una invasión de 38.14 m2, se anexa estudio. Se ingresa al sistema inspección física y 13 fotografías."

Fecha de Inspección: 08 –ocho de julio de 2022 –dos mil veintidós.

Estudio de Gabinete derivado de la orden de Inspección realizada dentro del procedimiento administrativo sancionador SODU-OI-CO-DJ-97/2020 (que dio origen al procedimiento administrativo sancionador SODU-DJ-46/2020) realizado en el predio colindante con expediente catastral 16-011-008, asentó lo siguiente:

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/543-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.



"... sino que también una porción del área de construcción se encuentra invadiendo el predio colindante identificado con el expediente catastral 16-011-007, sin que exista en el expediente administrativo constancia alguna que acredite el visto bueno del propietario afectado, situación que se encuentra prohibida en el artículo 339, párrafo segundo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León." Ahora bien, el proyecto presentado cumple con la normatividad aplicable, sin embargo, una vez observado que el lote colindante con expediente catastral 16-011-008, la edificación desplantada sobre el mismo invade una porción del lote, lo cual no se ilustra gráficamente en el formato oficial ingresado.

VI. RESUMEN DE SANCIONES

No aplica al momento.

VII. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

A. Desglose de áreas de proyecto

El proyecto ingresado se conforma de las siguientes áreas o espacios:

1) Construcción Cerrada

Planta 1er. Nivel (Casa Habitación Unifamiliar 2)	= 287.07 m ²	.....	Área por Construir	287.07 m ²
Planta 2do. Nivel (Casa Habitación Unifamiliar 2)	= 379.24 m ²	.....	Área por Construir	379.24 m ²
Área Planta Baja 3er. Nivel (Casa Habitación Unifamiliar 1)	= 284.85 m ²	.....	Área por Construir	284.85 m ²
Área Planta Alta 4to. Nivel (Casa Habitación Unifamiliar 1)	= 146.80 m ²	.....	Área por Construir	146.80 m ²
Suma de Áreas	= 1,097.96 m ²	.....	Área por Construir	1,097.96 m ²
Área Total de Construcción	= 1,097.96 m²			
2) Construcción Abierta	= 205.76 m²			

Muro de contención/Barda por construir112.24 ml con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.

Muro de Contención por Construir.....73.05 ml con altura máxima de 3.50 metros.

Barda por construir47.15 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 1372.74 m², un frente de 35.93 metros, identificado con el expediente catastral número 16-011-007, en el fraccionamiento "Valle de San Ángel sector español" es el siguiente:

Concepto	Requisitos normatividad	de Proyecto ingresado	Análisis derivado del Estudio de Gabinete de la orden de Inspección realizada	Cumple

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/543-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 10



			<i>dentro del procedimiento administrativo sancionador SODU-OI-CO-DJ-97/2020 y de la Inspección de fecha 8 de julio de 2022</i>	
<i>Altura máxima</i>	<i>4.50 metros del punto más alto del lote. Artículo 63 Tabla 63.1.</i>	<i>4.50 metros</i>	<i>4.50 metros</i>	<i>SÍ</i>
<i>Coefficiente de ocupación suelo (COS)</i>	<i>30%, equivalente a 411.82 m² Artículo 56, Tabla 56.1</i>	<i>28.93% equivalente a 397.21 m²</i>	<i>"El predio colindante cuenta con un estudio de gabinete Cat. 16-011-008 y en las pág. 7 y 8 se detecta una invasión de 38.14 m², se anexa estudio"</i> <i>De acuerdo a lo anterior:</i> <i>397.21 m² (proyecto ingresado) + 38.14 m² = 435.35 m² equivalente a 31.71 %</i>	<i>NO</i>
<i>Coefficiente de utilización suelo (CUS)</i>	<i>0.8 veces, equivalente a 1,098.19 m² Artículo 56, tabla 56.1</i>	<i>0.79 veces equivalente a 1,097.96 m²</i>	<i>"El predio colindante cuenta con un estudio de gabinete Cat. 16-011-008 y en las pág. 7 y 8 se detecta una invasión de 38.14 m², se anexa estudio"</i> <i>De acuerdo a lo anterior:</i> <i>1097.96 m² (proyecto ingresado) + 38.14 m² = 1136.10 m² equivalente a 0.82 veces</i>	<i>NO</i>
<i>Coefficiente de absorción y área verde (CAAV)</i>	<i>56%, equivalente a 768.73 m² Artículo 56, Tabla 56.1</i>	<i>56.07% equivalente a 769.77 m²</i>	<i>"El predio colindante cuenta con un estudio de gabinete Cat. 16-011-008 y en las pág. 7 y 8 se detecta una invasión de 38.14 m², se anexa estudio"</i> <i>De acuerdo a lo anterior:</i>	<i>NO</i>

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/543-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 11



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

			769.77 m ² (proyecto ingresado) - 38.14 m ² = 731.63 m ² equivalente a 53.29 %	
Remetimiento mínimo frontal	3.00 metros, Artículo 66	3.17 metros	3.17 metros	SÍ
Remetimiento mínimo lateral izquierdo	15% del frente entre dos. = 2.69 metros. Artículo 66.	3.18 metros	3.18 metros	SÍ
Remetimiento mínimo lateral derecho	15% del frente entre dos. = 2.69 metros. Artículo 66.	2.69 metros	"El predio colindante cuenta con un estudio de gabinete Cat. 16-011-008 y en las pág. 7 y 8 se detecta una invasión de 38.14 m ² , se anexa estudio"	NO
Remetimiento mínimo posterior	15% del frente del predio. = 5.38 metros. Artículo 66.	20.32 metros	20.32 metros	SÍ
Altura de muros de contención	3.50 metros, Art. 60.	Muro de Contención de 73.05 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros	Muro de Contención de 73.05 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros	SÍ
Altura de bardas	3.50 metros, Art. 59.	Barda de 47.15 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.	Barda de 47.15 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.	SÍ
Altura de Muro de Contención/barda	3.50 metros, Art. 59 y 60.	Muro de Contención/ Barda de 112.24 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.	Muro de Contención/ Barda de 112.24 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.	SÍ
Cajones de estacionamiento	Cajones de estacionamiento para residentes: 4 cajones por cada unidad de vivienda de más de 400 m ² de SCB Cajones de estacionamiento para visitas: 2 cajones por cada 2 o hasta 3 unidades de vivienda Vivienda 2 (666.31 m ²) = 04 -cuatro cajones.	Vivienda 1 (431.65 m ²) = 4 -cuatro cajones. Vivienda 2 (666.31 m ²) = 4 -cuatro cajones. Visitas = 2 -dos cajones Total de cajones: 10 -diez cajones	Vivienda 1 (431.65 m ²) = 4 -cuatro cajones. Vivienda 2 (666.31 m ²) = 4 -cuatro cajones. Visitas = 2 -dos cajones Total de cajones: 10 -diez cajones	SÍ

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/543-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.



	<p>Vivienda 1 (431.65 m²) = 04 -cuatro cajones.</p> <p>Visitas = 02 -dos cajones</p> <p>Total de cajones requeridos: 4 + 4 + 2 = 10 -diez cajones de estacionamiento</p>			
--	---	--	--	--

VIII. ANÁLISIS DE CESIÓN MUNICIPAL

Dicho inmueble forma parte del fraccionamiento, autorizado a los 11 -once días del mes de febrero de 1976 -mil novecientos setenta y seis, la modificación del Fraccionamiento Valle de San Ángel del municipio de Garza García, en lo que respecta a las manzanas 39, 40 42, 43, 44 y 45. Mismo Plano que se encuentra registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: 61, volumen: 30, libro: II, sección: Fraccionamiento, unidad: Garza García, en fecha 26 -veintiséis de febrero de 1976 -mil novecientos setenta y seis. por lo que **NO SE ACTUALIZA** la Hipótesis prevista por el artículo 210, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

IX. DICTAMEN

Visto las constancias que integran el expediente administrativo número: NCCON-32301-2020 relativas a la solicitud de la sociedad mercantil denominada "F Construcción y Proyectos, S.A de C.V." en su carácter de propietaria del inmueble identificado con el número de expediente catastral 16-011-007, el cual cuenta con una superficie de 1,372.74 metros cuadrados, ubicado frente a la calle Aranjuez sin número en el Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, consistente en la Licencia Construcción de Obra Nueva de 1,097.96 metros cuadrados para casa habitación unifamiliar (vivienda tipo Dúplex), Construcción de Muro de Contención/ Barda de 112.24 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros en conjunto, Construcción de Muro de Contención de 73.05 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros, Construcción de 47.15 metros lineales de Barda con altura máxima de 3.50 metros, y la Asignación de Número Oficial, y una vez analizado el proyecto del plano de ingreso, se arriba a la conclusión que por los motivos y fundamentos expresados en el cuerpo del presente Dictamen Técnico esta Autoridad tiene a bien dictaminar la solicitud en sentido **NEGATIVO**.

Finalmente, el presente dictamen técnico se somete a consideración del Republicano Ayuntamiento por ser un asunto de su competencia, por la ubicación del predio localizado en **ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50, 51 numeral 25, 328, fracciones I, inciso c) y III, y último párrafo, y 499, así como, por el "Plano Llave" y el Plano número 3, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

.....
JAVIER ALBERTO DE LA FUENTE GARCÍA.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/543-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 13



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 03-tres de agosto de 2022-dos mil veintidós, la petición del particular, así como 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 DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR (VIVIENDA TIPO DÚPLEX), CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/BARDA, CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN, CONSTRUCCIÓN DE BARDA** así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, por lo que es importe mencionar el resumen de lo solicitado, para lo cual me permito transcribir del dictamen técnico de la Secretaría lo siguiente:

Planta 1er. Nivel Casa Habitación Unifamiliar (vivienda tipo Dúplex 2)	Casa 2: (Área de Esparcimiento) Lo conforma lo siguiente: Terraza semi descubierta, jardín, sala, comedor, cocina, alacena, elevador, escaleras internas, cuarto de servicio, lavandería, baño.
Planta 2do. Nivel Casa Habitación Unifamiliar (vivienda tipo Dúplex 2)	Casa 2: (Área Social y Privada) Lo conforma lo siguiente: Cochera semi descubierta para 5 autos, cuarto de triques, acceso, elevador, escaleras internas, recibidor, 2 recámaras con baño-vestidor, recámara principal con baño-vestidor, estancia de tv, estancia familiar, balcón semi descubierta.
Planta Baja 3er. Nivel Casa Habitación Unifamiliar (vivienda tipo Dúplex 1)	Casa 1: (Área Social y Privada) Lo conforma lo siguiente: Cochera descubierta para 5 autos, acceso, elevador, recibidor, escaleras internas, 2 recámaras con baño –vestidor, recámara principal con baño-vestidor, sala –comedor, cocina.
Planta Alta 4to. Nivel Casa Habitación Unifamiliar (vivienda tipo Dúplex 1)	Casa 1: (Área de Esparcimiento) Lo conforma lo siguiente: Cuarto de servicio, lavandería, elevador, escaleras internas, cava, sala de juegos, terraza semi descubierta.

MD

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 16-011-007, 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 metros cuadrados por lote.**

1000	HABITACIONAL	
1004	DUPLEX Y TRIPLEX	C2
CLAVES PARA GIROS O FUNCIONES CONDICIONADOS:		
C2.	CONDICIONADO A NO EXCEDER LA DENSIDAD HABITACIONAL DE LA ZONA.	

Ahora bien, se observa que la Secretaria realizó mediante su personal adscrito diversas inspecciones físicas siendo la primera de ellas en fecha 18-dieciocho de enero de 2021-dos mil veintiuno, señalando lo siguiente:

"Sin empezar. Número oficial #176. Mobiliario urbano poste de CFE, poste Telmex, arbotante al límite de propiedad poniente. Uso actual baldío. Colindancias pegadas al límite de propiedad lado derecho obra suspendida por esta secretaria, izquierda casa habitación. Ancho de calle 8.00 m. Ancho de banqueta junto al predio 1.70m. Ancho de banqueta frente al predio 1.20 m (Ver croquis). Se ingresan a sistema 4 fotografías y carátula de dictamen de inspección."

Así mismo, en fecha 08-ocho de julio de 2022-dos mil veintidós se realizó otra inspección de la cual se señala lo siguiente:

"Observaciones: Sin empezar 0%. No se puede asegurar si la construcción colindante invade a este predio ya que cuenta con una malla electro soldada con una cintilla verde, que impide la visibilidad al interior, cabe mencionar que el predio colindante se encuentra en estado de suspensión total temporal. Se localizó línea de alta tensión a LP- El uso actual es baldío. Colindancia pegada al límite de propiedad a la derecha con obra en construcción en estado de suspensión total temporal y a la izquierda con casa habitación # 174. El arroyo de calle por Aranjuez es de 8.00 ml, ancho de banqueta del lado del predio es de 1.80 ml y del otro lado es de 1.30 ml, ver croquis. El predio colindante cuenta con un

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/543-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.



estudio de gabinete Cat. 16-011-008 y en las pág. 7 y 8 se detecta una invasión de 38.14 m², se anexa estudio. Se ingresa al sistema inspección física y 13 fotografías."

Ahora bien, una vez visto lo anterior, se tiene el análisis de lineamientos de construcción para el multicitado lote, mismo que se transcribe a continuación:

Concepto	Requisitos de normatividad	Proyecto ingresado	Análisis derivado del Estudio de Gabinete de la orden de Inspección realizada dentro del procedimiento administrativo sancionador SODU-OI-CO-DJ-97/2020 y de la Inspección de fecha 8 de julio de 2022	Cumple
Altura máxima	4.50 metros del punto más alto del lote. Artículo 63 Tabla 63.1.	4.50 metros	4.50 metros	SÍ
Coeficiente de ocupación del suelo (COS)	30%, equivalente a 411.82 m ² Artículo 56, Tabla 56.1	28.93% equivalente a 397.21 m ²	"El predio colindante cuenta con un estudio de gabinete Cat. 16-011-008 y en las pág. 7 y 8 se detecta una invasión de 38.14 m ² , se anexa estudio" De acuerdo a lo anterior: 397.21 m ² (proyecto ingresado) + 38.14 m ² = 435.35 m ² equivalente a 31.71 %	NO

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/543-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 16



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Coeficiente de utilización del suelo (CUS)	0.8 veces, equivalente a 1,098.19 m ² Artículo 56, tabla 56.1	0.79 veces equivalente a 1,097.96 m ²	"El predio colindante cuenta con un estudio de gabinete Cat. 16-011-008 y en las pág. 7 y 8 se detecta una invasión de 38.14 m ² , se anexa estudio" De acuerdo a lo anterior: 1097.96 m ² (proyecto ingresado) + 38.14 m ² = 1136.10 m ² equivalente a 0.82 veces	NO
Coeficiente de absorción y área verde (CAAV)	56%, equivalente a 768.73 m ² Artículo 56, Tabla 56.1	56.07% equivalente a 769.77 m ²	"El predio colindante cuenta con un estudio de gabinete Cat. 16-011-008 y en las pág. 7 y 8 se detecta una invasión de 38.14 m ² , se anexa estudio" De acuerdo a lo anterior: 769.77 m ² (proyecto ingresado) - 38.14 m ² = 731.63 m ² equivalente a 53.29 %	NO
Remetimiento mínimo frontal	3.00 metros, Artículo 66	3.17 metros	3.17 metros	Sí
Remetimiento mínimo lateral izquierdo	15% del frente entre dos. = 2.69 metros.	3.18 metros	3.18 metros	Sí

Handwritten signature

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/543-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.



	Artículo 66.			
Remetimiento mínimo lateral derecho	15% del frente entre dos. = 2.69 metros. Artículo 66.	2.69 metros	"El predio colindante cuenta con un estudio de gabinete Cat. 16-011-008 y en las pág. 7 y 8 se detecta una invasión de 38.14 m ² , se anexa estudio"	NO
Remetimiento mínimo posterior	15% del frente del predio. = 5.38 metros. Artículo 66.	20.32 metros	20.32 metros	SÍ
Altura de muros de contención	3.50 metros, Art. 60.	Muro de Contención de 73.05 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros	Muro de Contención de 73.05 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros	SÍ
Altura de bardas	3.50 metros, Art. 59.	Barda de 47.15 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.	Barda de 47.15 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros.	SÍ
Altura de Muro de Contención/barda	3.50 metros, Art. 59 y 60.	Muro de Contención/ Barda de 112.24 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.	Muro de Contención/ Barda de 112.24 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.	SÍ
Cajones de estacionamiento	Cajones de estacionamiento para residentes: 4 cajones por cada unidad de vivienda de más de 400 m ² de SCB Cajones de estacionamiento para visitas: 2 cajones por cada 2	Vivienda 1 (431.65 m ²) = 4 –cuatro cajones. Vivienda 2 (666.31 m ²) = 4 –cuatro cajones. Visitas = 2 -dos cajones	Vivienda 1 (431.65 m ²) = 4 –cuatro cajones. Vivienda 2 (666.31 m ²) = 4 –cuatro cajones. Visitas = 2 -dos cajones Total de cajones: 10 –diez cajones	SÍ

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/543-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 18



	o hasta 3 unidades de vivienda	Total de cajones: 10 – diez cajones		
	Vivienda 2 (666.31 m2) = 04 –cuatro cajones.			
	Vivienda 1 (431.65 m2) = 04 –cuatro cajones.			
	Visitas = 02 –dos cajones			
	Total de cajones requeridos: 4 + 4 + 2 = 10 –diez cajones de estacionamiento			

QUINTA. De lo anteriormente expuesto, se tiene que el solicitante cumple con diversos requisitos estipulados en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, sin embargo tal y como se señala en la tabla de lineamientos de construcción citada en el párrafo que antecede, **NO CUMPLE** con el Coeficiente de ocupación del suelo (COS), Coeficiente de utilización del suelo (CUS), Coeficiente de absorción y área verde (CAAV), así como con el remetimiento mínimo lateral derecho; lo anterior y ante el estudio de la Secretaría de Desarrollo Urbano en su dictamen técnico, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, considera factible dictaminar en sentido **NEGATIVO** la solicitud de expedición a la persona moral denominada **F CONSTRUCCIÓN Y PROYECTOS, S.A. de C.V.** mediante su representante legal el C. Fernando González Ayala, respecto de la **LICENCIA CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA** de 1,097.96 metros cuadrados **PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR (VIVIENDA TIPO DÚPLEX), CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/ BARDA** de 112.24 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros en conjunto, **CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN** de 73.05 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros, **CONSTRUCCIÓN DE 47.15 METROS LINEALES DE BARDA** con altura máxima de 3.50 metros, y la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, respecto del predio ubicado en la calle Aranjuez sin número, entre la calle Alcánzar y la Avenida Lic. Manuel Gómez Morín, del Fraccionamiento Valle de San Ángel sector Español, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 402, de la Ley de Asentamiento 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

NEC

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/543-2022/Casa Obra Nueva 03 agosto 2022.



autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias, en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados. El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes. Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

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 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 **NIEGA** a la persona moral denominada **F CONSTRUCCIÓN Y PROYECTOS, S.A. de C.V.** mediante su representante legal el C. Fernando González Ayala la **LICENCIA CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR (VIVIENDA TIPO DÚPLEX), CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN/ BARDA, CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN, CONSTRUCCIÓN DE BARDA** y la **ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL**, lo anterior descrito 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 Aranjuez sin número, entre la calle Alcánzar y la Avenida Lic. Manuel Gómez Morín, del Fraccionamiento Valle de San Ángel sector Español, 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.

VER

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/543-2022/Casa Obra Nueva
03 agosto 2022.

- 20



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 03 agosto 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**

Eduardo Armand Aguilár Valdez
**C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR VALDEZ
CUARTO REGIDOR Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN QUE NIEGA LA SOLICITUD DEL PARTICULAR**

Vivianne Clariond Domene
**C. VIVIANNE CLARIOND DOMENE
TERCERA REGIDORA Y SECRETARIA DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN QUE NIEGA LA SOLICITUD DEL PARTICULAR**

Brenda Tafich Lankenau
**C. BRENDA TAFICH LANKENAU
DECIMO PRIMERA REGIDORA Y VOCAL DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN QUE NIEGA LA SOLICITUD DEL PARTICULAR**

ÚLTIMA FOJA DEL DICTÁMEN NÚMERO CODU 2021-2024/543-2022/Casa Obra Nueva



Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Gracias.

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

¿Existe algún comentario?

La proyección que tiene no es la correcta, el dictamen que se leyó, es el correspondiente al Orden del Día.

¿Hay algún comentario?

No, muy bien.

Entonces, 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 2021-2024/543-2022/Casa Obra Nueva, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias.

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.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Se concede de nuevo el uso de la palabra, al Regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, para la presentación del siguiente dictamen.

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

Al Republicano Ayuntamiento se presenta a su consideración, el dictamen número CODU 2021-2024/544-2022/REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN.



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/544-2022/Regularización de Construcción

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

A los integrantes de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, en fecha 01-primer de agosto de 2022-dos mil veintidós, nos fue turnada la solicitud presentada en fecha 14-catorce de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, por la persona moral denominada **F CONSTRUCCIÓN Y PROYECTOS, S.A. de C.V.** mediante su representante legal la C. Ileana Leticia Treviño Flores, respecto de la solicitud de la **REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DUPLEX**, respecto del predio ubicado en la calle Alcánzar número 101 y 101-A, entre las calles Aranjuez y Escorial, en el Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 16-011-008, 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 **NREGH 33013-2021**, 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, mediante su representante legal presentó solicitud ante la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano hoy Secretaría de Desarrollo Urbano, el día 14-catorce de septiembre del año 2021-dos mil veintiuno, relativa a la autorización de la **REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DUPLEX**, respecto del predio ubicado en la calle Alcánzar número 101 y 101-A, entre las calles Aranjuez y Escorial, en el Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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 01-primer de agosto 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 03-tres de agosto 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 **NREGH 33013-2021**, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano, mismo que emitió su opinión.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/544-2022/Regularización de Construcción
03 agosto 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>14- catorce de septiembre de 2021- dos mil veintiuno.</i>
<i>Número de expediente administrativo:</i>	<i>NREGH-33013-2021</i>
<i>Número de expediente catastral:</i>	<i>16-011-008</i>
<i>Asunto:</i>	<i>Regularización de Construcción de Casa Habitación Unifamiliar Duplex.</i>
<i>Ubicación del predio:</i>	<i>Calle Alcázar, número 101 y 101-A, entre las calles Aranjuez y Escorial, en el Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.</i>
<i>Superficie del predio:</i>	<i>1,516.81 metros cuadrados.</i>
<i>Propietario/Copropietario:</i>	<i>F. CONSTRUCCIÓN Y PROYECTOS, S.A. DE C.V.</i>
<i>Representante legal:</i>	<i>ILEANA LETICIA TREVIÑO FLORES.</i>



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Domicilio para oír y recibir notificaciones: Ricardo Margain Zozaya número 315, entre la avenida Roble y Avenida Vasconcelos, en Colonia Santa Engracia edificio Invex piso 20, del municipio de San Pedro Garza García, 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 agosto 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

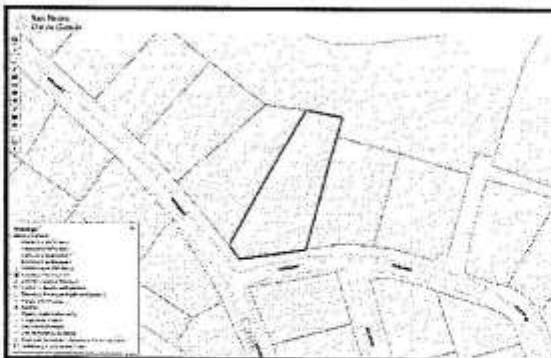
El lote en cuestión se ubica en el Fraccionamiento denominado "Valle de San Ángel Sector Español" en este Municipio, localizado dentro de la ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA, por lo que la presente solicitud es competencia del R. AYUNTAMIENTO.

C. Plan de desarrollo municipal



Plano E1 de Zonificación Primaria.

El predio se ubica en "Área Urbanizable".



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

Se ubica en una zona con uso del suelo Habitacional clasificada como "Habitacional Unifamiliar I".

NO

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/S44-2022/Regularización de Construcción 03 agosto 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024



Plano E3 Densidades Habitacionales y CUS Máximo.
 Densidad tipo "H12", que permite una superficie mínima de 600.00 metros cuadrados por lote.
 Vivienda Unifamiliar I, el Uso Habitacional (1000), función Dúplex y Triplex (1004), se considera como Condicionado (C2) en la zona antes citada, tal y como se indica en la siguiente tabla:

1000	HABITACIONAL	
1004	DUPLEX Y TRIPLEX	C2
CLAVES PARA GIROS O FUNCIONES CONDICIONADOS:		
C2.	CONDICIONADO A NO EXCEDER LA DENSIDAD HABITACIONAL DE LA ZONA.	

D. Alineamiento vial



"El alineamiento vial para la calle Alcázar es de 12.00 metros con arroyo vial de 8.00 metros y banquetas de 2.00 metros a ambos lados. No tiene afectación"

E. Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa)

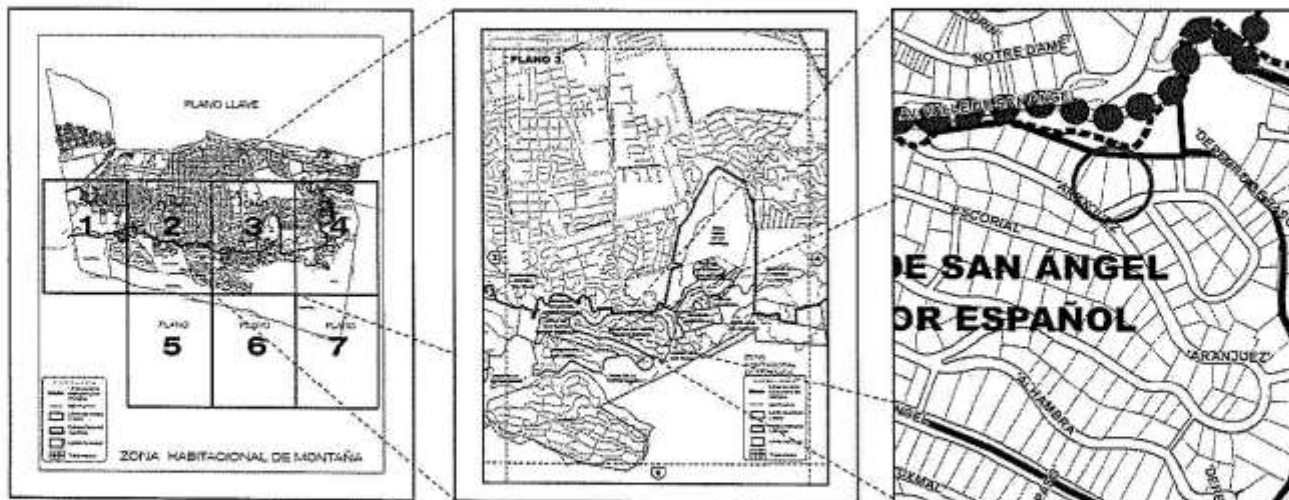


Se ubica al inmueble en una zona con reporte de RIESGO GEOLÓGICO – MEDIO por estar en Zona de escenario Geológico.

F. Zona de Montaña

El predio identificado con el expediente catastral número 16-011-008, se ubica en el Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español", en este Municipio, y de conformidad con los artículos 50, 51, segundo párrafo, número 25 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la referida colonia se localiza en una Zona Habitacional de Montaña. Así mismo el artículo 499 del Reglamento en cita, delimita la Zona Habitacional de Montaña gráficamente mediante el "Plano Llave" y sus planos respectivos, en el presente caso el Plano número 3 contenido en la disposición antes invocada, ubica al predio de referencia en la zona de montaña, según se ilustra de la siguiente manera:

Handwritten signature



III. SOLICITUD

A. Acciones urbanísticas solicitadas

Lo solicitado actualmente consiste en la Regularización de Construcción de Casa Habitación Unifamiliar Dúplex, en el lote identificado con el expediente catastral número 16-011-008.

B. Descripción de proyecto

Planta 1er. Nivel

Casa Habitación Unifamiliar 1)

Planta 2do. Nivel (Casa Habitación Unifamiliar 1)

Planta 3er. Nivel (Casa Habitación Unifamiliar 2)

Planta 4to. Nivel (Casa Habitación Unifamiliar 2)

Planta 5to. Nivel (losa firme de Casa Habitacional Unifamiliar 2)

Casa 1: (Área de esparcimiento) Lo conforma lo siguiente: cubo de escaleras, vestíbulo, cuarto de t.v. cuarto de juegos, terraza sin techar, área de bar, ½ baño, lavanderías y cuarto de servicio con baño completo.

Casa 1: (Área Social y Privada) Lo conforma lo siguiente: cochera sin techar para 5 autos, pórtico, recibidor, cubo de elevador y escaleras, sala, comedor, cocina, terraza techada, recamara 1 con baño completo y vestidor, recamara principal con baño completo y vestidor.

Casa 2: (Área Social y Privada) Lo conforma lo siguiente: Cochera cubierta para cuatro autos, recibidor, cubo de elevador y escaleras, recamara 1 con baño completo y vestidor, estancia, recamara 2 con baño completo y vestidor, recamara principal con baño completo y vestidor.

Casa 2: (Área de Esparcimiento) Lo conforma lo siguiente: Cubo de elevador y escaleras, lavandería, patio de servicio, cuarto de servicio con baño completo, sala, comedor, cocina, terraza sin techar, escaleras que conectan a área de jardín.

Losa firme de planta 4to. Nivel.

IV. DOCUMENTACIÓN

A. Documentos presentados

- 1.- **Solicitud formal y escrito libre** recibidas en fecha 14- catorce de septiembre de 2022- dos mil veintidós.
- 2.- **Plano de localización** del lote identificado con el expediente catastral número 16-011-008.
- 3.- **Antecedente urbanístico:** Resolución administrativa dictada por esta Secretaría en fecha 03-tres de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, dentro del expediente administrativo número NCCON-31066/2019, bajo el oficio número JAFG/JSODU/736/2019, mediante la cual se comunica el acuerdo aprobado por el R. Ayuntamiento de este Municipio en la sesión ordinaria celebrada el día 26-veintiséis de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, en la que se aprobó la expedición de la Licencia de construcción obra nueva para casa



habitación unifamiliar dúplex de 1,207.38 metros cuadrados distribuidos de la siguiente manera: Planta 1er. Nivel de 298.04 metros cuadrados, planta 2do. Nivel de 399.81 metros cuadrados, Planta 3er. Nivel de 306.57 metros cuadrados y Planta 4to. Nivel de 202.96 metros cuadrados, Licencia de construcción de muro de contención/ barda de 141.84 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros, construcción de muro de contención de 180.11 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros y asignación de número oficial, en el predio identificado con el expediente catastral número 16-011-008, con superficie de 1,516.81 metros cuadrados, ubicado frente a la calle Alcázar sin número, entre las calles Aranjuez y Escorial, en el Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español.

4.- **08- ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos**, en el formato oficial, suscritos por el C. Arquitecto Josué Gallegos López, con cédula profesional número 115337, en su carácter de **perito responsable del Proyecto y de la Construcción (Obra)**; así como, por la C. Ileana Leticia Treviño Flores, en su calidad de apoderada de la sociedad mercantil denominada "F. Construcción y Proyectos, S.A de C.V.", siendo esta última propietaria del inmueble. De igual forma, presentan CD con los planos editables en el formato AUTOCAD.

5.- **02 -dos planos topográficos**, suscritos por el C. Ingeniero Civil José Guadalupe Martínez Martínez, con cédula profesional número 7647265, así como, por la C. Ileana Leticia Treviño Flores, en su calidad de apoderada de la sociedad mercantil denominada "F. Construcción y Proyectos, S.A de C.V.", siendo esta última propietaria del inmueble. Así mismo, presentan escrito de fecha 19- diecinueve de octubre de 2021- dos mil veintiuno, suscrito por el C. Ingeniero Civil José Guadalupe Martínez Martínez, con cédula profesional número 7647265, en su carácter de perito responsable del levantamiento topográfico.

6.- **12- doce fotografías** que muestran la situación actual del inmueble.

7.- Escrito de fecha 19- diecinueve de octubre de 2021- dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Josué Gallegos López, con cédula profesional número 115337, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Proyecto y de la Construcción (Obra)** del proyecto de regularización de construcción de casa habitación unifamiliar Dúplex..

8.- **Memoria de Cálculo Estructural y Planos Estructurales**, realizado por el C. Ingeniero Civil Agustín Jaime Méndez Lerma, con cédula profesional número 7647265, expedida por la Secretaría de Educación, Dirección General de Profesiones, así como, el escrito mediante el cual informa ser el perito responsable de la elaboración de la misma.

9.- **Estudio de Mecánica de Suelos**, realizado por el C. Ingeniero Civil Gerardo Elpidio Mata Solís, con cédula profesional número 378586, expedida por la Secretaría de Educación, Dirección General de Profesiones, así como, el escrito de fecha 19- diecinueve de octubre de 2021- dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el perito responsable de la elaboración de dicho estudio.

10.- Copia del comprobante de pago identificado con el folio número 012000058048, expedido por el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 10- diez de septiembre de 2021 dos mil veintiuno, relativo al **pago del Impuesto Predial** del predio con el expediente catastral 16-011-008, por el periodo comprendido del primero al sexto bimestre del año 2021- dos mil veintiuno.

11.- Copia simple de la **identificación oficial** de la C. ILEANA LETICIA TREVIÑO FLORES, en su calidad de Apoderada de la sociedad mercantil denominada "F CONSTRUCCIÓN Y PROYECTOS, S.A. DE C.V.", consistente en la credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con clave de elector, número, TRFLIL78051219M600.

12.- **Interés jurídico:**

- Escritura pública número 21,024 –veintidós mil veinticuatro, de fecha 11- once de diciembre de 2014- dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Notario Público número 143 –ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE CON RESERVA DE DOMINIO**, celebrado entre la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Romaud Hermanos, Sociedad Anónima de Capital Variable", como la parte vendedora, y la C. ANA MARÍA GUADALUPE SADA HERNÁNDEZ (33.34%), así como la persona moral denominada "F CONSTRUCCIÓN Y PROYECTOS, S.A. DE C.V" (66.66%), como la parte compradora, respecto del lote de terreno marcado con el número 8- ocho, de la manzana número 11- once, del Fraccionamiento Valle de San Ángel, jurisdicción del municipio de Garza García, Nuevo León, con superficie de 1,516.81 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 16-011-008 y frente a la calle Alcázar. La anterior escritura se



encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1120, volumen: 134, libro: 45, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 26 -veintiséis de junio de 2018 -dos mil dieciocho.

- Escrito de fecha 05-cinco de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, suscrito por la C. Representante legal de la persona moral denominada Inmobiliaria Romaud Hermanos, S.A. de C.V., dirigido al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, mediante el cual solicita la cancelación de la reserva de dominio contenida en la documental descrita en el párrafo que antecede en virtud de haberse liquidado el pago del adeudo respectivo. El anterior escrito se encuentra ratificado ante la fe del Notario Público número 143, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, y asentado bajo el acta fuera de protocolo número 143/64,356/18, de fecha 05-cinco de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 1616, volumen: 78, libro: 33, sección: Auxiliares, unidad: Garza García, en fecha 17 -diecisiete de diciembre de 2018 -dos mil dieciocho. Y reconoce como suya y de su puño y letra la firma que lo calza.
- Escritura pública número 179,383- ciento setenta y nueve mil trescientos ochenta y tres, pasada ante la fe del Notario Público número 51- cincuenta y uno, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE**, celebrado entre la C. María Guadalupe Sada Hernández, como la parte vendedora, y la sociedad mercantil denominada "F CONSTRUCCIÓN Y PROYECTOS, S.A. DE C.V", como compradora del 33.34% lote de terreno marcado con el número 8 -ocho, de la manzana número 11 -once, del Fraccionamiento Valle de San Angel, jurisdicción del municipio de Garza García, Nuevo León, con superficie de **1,516.81 metros cuadrados**, identificado con el expediente catastral número 16-011-008. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 348, volumen: 140, libro: 14, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 26 -veintiséis de febrero de 2020- dos mil veinte.

13.- La **personalidad jurídica** con la que comparece la persona moral solicitante, la justifica con la copia certificada de las siguientes documentales:

- Escritura pública número 104,981 -ciento cuatro mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe del Notario Público número 51 -cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al acta constitutiva de la persona moral denominada "F Construcción y Proyectos, S.A. de C.V.", inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el folio mercantil electrónico: 144103 *1 en fecha: 20 -veinte de febrero de 2014 -dos mil catorce;
- Escritura pública número 198,667- ciento noventa y ocho mil seiscientos sesenta y siete, pasada ante la fe del Notario Público número 51 -cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al otorgamiento de poderes de la persona moral denominada F CONSTRUCCIÓN Y PROYECTOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, a favor de la C. ILEANA LETICIA TREVIÑO FLORES, consistente en Poder General para Actos de Administración única y exclusivamente respecto del inmueble objeto del presente asunto, entre otros.

14.- Copia del **comprobante de domicilio** consistente en el recibo de pago por el servicio de energía eléctrica expedido por la "Comisión Federal de Electricidad", para el período comprendido del 13-trece de agosto al 14-catorce de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual justifica la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones.



15.- En fecha 22- veintidós de septiembre de 2022- dos mil veintiuno la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano dictó bajo el oficio número JAFG/SODU/861/2021, el acuerdo de **prevención** respecto del presente trámite, a fin de que la solicitante, acompañara los documentos faltantes. La resolución antes referida fue notificada en fecha 29- veintinueve de septiembre de 2021- dos mil veintiuno, entendiéndose la diligencia con una persona que dijo llamarse Daniela Valdivia Zamudio, y ser "empleada de la persona que se busca"; presentando lo solicitado mediante escrito recibido en esta Secretaría en fecha 26- veintiséis de octubre de 2021- dos mil veintiuno y con número de folio 2196.

V. INSPECCIÓN FÍSICA



25 de mayo de 2022



25 de mayo de 2022

"Observaciones: Este predio cuenta con una suspensión total y definitiva. Aún se encuentra en construcción en etapa 5 (sin persona alguna). Uso actual: en construcción(suspendida). Colindancia pegada al límite de propiedad a la derecha con casa habitación y a la izquierda con baldío. No cumple. Se ingresa al sistema inspección física, acta circunstanciada de visita de inspección y 5 fotografías."

Fecha de elaboración de inspección: 25- veinticinco de mayo de 2022- dos mil veintidós.

VI.- INSPECCIONES FÍSICAS REALIZADAS DENTRO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR SODU-DJ-46/2020 Y SU ACUMULADO SODU-DJ-41/2021.

En atención al oficio número JAFG/DJSODU/CIV/1651/2020 relativo a la orden de inspección SODU-OI-CO-DJ-97/2020, (que dio origen al procedimiento administrativo sancionador SODU-DJ-46/2020) el día 19- diecinueve de junio de 2020-dos mil veinte, se llevó a cabo una visita de inspección en el inmueble ubicado en la calle Alcázar número 101 y 101-A, de la colonia Valle de San Ángel, en este municipio identificado con expediente catastral número 16-011-008, asentándose en el acta circunstanciada levantada para efecto de hacer constar dicha diligencia, lo siguiente:

"...se procede a dar cumplimiento al presente acuerdo para efecto de verificar que los trabajos de construcción que se realizan en el inmueble en cuestión, se encuentren ajustados al proyecto arquitectónico, diseño estructural y/o geotécnico aprobado bajo los lineamientos del expediente administrativo número NCCON-31066/2019; procediendo a realizar un recorrido con copias de planos autorizados en mano con número de expediente antes mencionado, percatándome que dentro de la propiedad existe una construcción en proceso la cual hasta este momento se encuentra en etapa de cimbrado de losa en su planta arquitectónica primer nivel, donde me percaté que el proyecto físicamente desplantado hasta este momento, no cumple con el proyecto autorizado por esta Secretaría ya que cuenta con modificaciones las cuales son: en su parte posterior existe la modulación estructural con columnas y trabes, lo que a simple vista pudiera ser la cimentación de una ampliación de una posible losa jardín en una área de 140.00 metros cuadrados; por debajo de la planta arquitectónica cuarto nivel en su orientación sur, se observa que en los planos

MD



autorizados dicha área es señalada como relleno, más físicamente al momento es un área hueca observándose como una losa volada (losa planta cuarto nivel) siendo una área de 132.00 metros cuadrados; continuando con el recorrido en su planta cuarto nivel en su orientación nor-poniente de la terraza cubierta existe una ampliación en una área de 38.00 metros cuadrados, señalando también que la modulación estructural de la edificación, al momento fue modificada; tomando como referencia el cruce de los ejes "Q y 07" que es la parte más crítica hasta este momento (en cuanto a su altura); del nivel de piso terminado (planta primer nivel) 828.70 al nivel natural del terreno físicamente existe una altura de 18.95 metros lineales, faltando por agregar la altura de la losa del piso terminado al nivel superior de losa. Respecto a los remetimientos frontal, lateral izquierdo y posterior no se pueden determinar en este momento debido a que no existe ninguna referencia física de delimita sus límites de propiedad; el remetimiento lateral derecho cuenta con 0.95 metros del desplante estructural al límite de propiedad físicamente, siendo el autorizado de 2.56 metros lineales; cabe mencionar que falta por construir áreas, habilitar cajones de estacionamientos, rampas de acceso; áreas de absorción; continuando con el recorrido le cedo el uso de la palabra al C. Ingeniero Abraham Galván Piña en su carácter de Jefe Verificador de Ingenierías manifestando que se visualiza discrepancia en el cimbrado de las zapatas, columnas y traveses de cimentación previamente autorizadas aumentando la construcción en número de ellas, de igual manera se observó que no mantiene el arreglo geométrico con el que fue diseñado (con respecto al plano estructural autorizado). Se midieron las columnas que soportan las losas las cuales fueron aumentadas en su sección se tenían previstas de 30 por 30 y se construyeron de 50 por 50 al igual que las traveses de cimentación se contemplaban de 40 por 20 y se construyeron de 30 por 60. Al momento no se visualizó la construcción de algún muro de contención dentro el predio; se observó que la losa superior a la cimentación debería encontrarse sobre un relleno de material y al momento no lo está, con respecto a las losas 2, 3 y 4 se observó que el cubo del elevador fue construido en una posición diferente al diseño original autorizado. En la losa N. Tres se observó la construcción de dos columnas más provenientes de la cimentación y una viga lo que aparentemente soportará la ampliación de la misma losa (3). Al momento no se ha construido la losa de azotea; tomando en cuenta todo lo anterior y comparando con los planos estructurales autorizados se determina que existe una modificación al diseño estructural, por lo que deberá presentar una nueva memoria de cálculo estructural la cual sustente la ampliación de elementos estructurales (cimentación, columnas, vigas y losas) dicha memoria de cálculo deberá ser presentada con una memoria de cálculo estructural, planos estructurales así como carta responsiva y cédula profesional de un perito responsable en la materia, concluyendo así su manifiesto; posteriormente se le cede el uso de la palabra al C. Ingeniero Saúl Francisco López Flores en su carácter de Asistente Técnico en Ingeniería Geológica, manifestando lo siguiente se realizó un recorrido por el interior del predio pudiéndose detectar una obra en construcción en un avance de un 40%, se observa un talud de manera natural el cual colinda con la edificación en la parte frontal de la construcción, esto puede generar una posible falla del talud, por lo que se deberá de realizar un estudio geotécnico enfocado a la estabilidad de taludes en su manera actual; cabe mencionar que se presentó un estudio de estabilidad de taludes el cual se propuso un sistema de pilas coladas para un corte máximo de 9.00 metros. Cabe mencionar que el proyecto presentado no presentaron cortes mencionados en el proyecto el cual fue dictaminado con el oficio CI-AJCV-114/CHU/AGO-2019 por el departamento de Ingenierías. De acuerdo a lo antes mencionado se deberá presentar el estudio geotécnico a la estabilidad de taludes debido a una posible falla de talud. Dicho estudio deberá ser presentado a la Secretaría en un término de 10 días hábiles acompañado de una memoria de cálculo justificando el factor de seguridad igual o mayor a 1.5 con su respectiva carta responsiva y copia de cédula profesional; concluyendo así su manifiesto; cabe resaltar que como complemento a la presente diligencia y para estudio de gabinete se efectuó vuelo de dron con las especificaciones señaladas en el acuerdo con orden de inspección SODU-OI-CO-DJ-97/2020; por lo anteriormente mencionado y dándole cumplimiento al acuerdo con respecto al tercer punto hoja 8 de 11; como medida de seguridad procedo a la suspensión total y temporal de los trabajos de construcción que se realizan en el inmueble, colocando los llistones de suspensión de obra en todo el perímetro frontal del inmueble; (se tomaron una serie de fotografías como

WPR



complemento a la presente diligencia, así como se realizó videograbación de la misma, concluyendo así la presente diligencia.

Nota aclaratoria: respecto a la manifestación del Ingeniero Abraham Galván Piña en su carácter de Jefe Verificador de Ingenierías le concede al particular un término de 10 días hábiles para que presente lo solicitado.

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, no mostrando ninguna autorización por las modificaciones realizadas al proyecto autorizado...” (Énfasis añadido).

En uso de las facultades de esta Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano que fueron dejadas a salvo por la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, al conceder la suspensión a F Construcción y Proyectos, S.A. de C.V. dentro del juicio contencioso administrativo 1097/2020, el día 16-dieciséis de marzo de 2021-dos mil veintiuno, se dictó el acuerdo administrativo inserto en el oficio número JAFG/DJSODU/CPJS/929/2021, en el que se ordenó llevar a cabo una nueva visita de inspección al inmueble ubicado en la calle Alcázar número 101 y 101-A, de la colonia Valle de San Ángel, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con expediente catastral número 16-011-008.

Visita de inspección la anterior que se efectuó el 17-dieciséis de marzo de 2021-dos mil veintiuno, en el inmueble ubicado en la calle Alcázar número 101 y 101-A, de la colonia Valle de San Ángel, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con expediente catastral número 16-011-008, habiéndose asentado en el acta circunstanciada correspondiente lo siguiente:

“...una vez constituido en el inmueble objeto de esta visita y en atención al oficio: JAFG/DJSODU/929/2021 e iniciando el recorrido por el inmueble se me hace constar lo siguiente: “planta 4to. Nivel” (según plano autorizado) con el NPT 817.60 (según plano autorizado) así como en el corte longitudinal A-A’ (según plano autorizado) se representa como firme el nivel mencionado. Es decir que en el plano autorizado el nivel “4to. Nivel” se desplanta sobre un firme (siendo un firme, un elemento constructivo que tiene contacto directo con el terreno o relleno de tierra). Sin embargo físicamente ese elemento constructivo es una losa, la cual esta sostenida por un conjunto de zapatas, columnas y vigas. Dicha losa cubre un área de 414.45 metros cuadrados, afectando así el CUS autorizado (coeficiente de utilización de suelo) cabe mencionar que en este mismo nivel (planta 4to. Nivel) se presenta un cambio en la ubicación del cubo de elevador, además que el mencionado cubo de elevador al momento de la visita no tiene fosa de cimentación del elevador, abriendo así la posibilidad a que se pidiera tener acceso al nivel interior de la losa de la “planta 4to. Nivel” (según plano autorizado) así mismo se hace constar que según la altura que se representa en los planos autorizados en la parte posterior de la edificación está tomada desde lo que se considera como firme (según plano autorizado) dicha altura y según el plano autorizado debería de ser de 15.60 metros de altura desde el firme del plano autorizado sin embargo físicamente al no existir el firme y estar construida una losa, la altura que se toma desde el terreno hasta la azotea, y físicamente es de aproximadamente 25.45 metros de altura. Por lo que al no cumplir con los términos y condiciones de la suspensión del juicio ya que la construcción no cumple con el proyecto autorizado en la licencia se procede a dar cumplimiento al acuerdo segundo en donde se ordena se proceda a la imposición de los sellos y listones de suspensión total temporal de la obra como medida de seguridad. Cabe mencionar que el recorrido se realizó con los planos autorizados de la licencia NCCON-31066/2019 en mano, que se tomaron diversas fotografías y video con cámara corporal Epcor y que las medidas fueron tomadas con cinta truper de 10 metros...” (Énfasis añadido).

El día 26-veintiséis de marzo de 2021-dos mil veintiuno, el Coordinador de Inspección y Vigilancia y el Jefe Verificador de Ingenierías, ambos adscritos a esta Secretaría de Desarrollo Urbano municipal, realizaron el estudio de gabinete respecto de las visitas de inspección realizadas en el inmueble ubicado en la calle Alcázar número 101 y 101-A, de la colonia Valle de San Ángel, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo



León, identificado con expediente catastral número 16-011-008, así como, del empleo del vuelo fotogramétrico por dron, y de las herramientas disponibles a través de la plataforma geográfica ecarto y visor urbano, concluyendo lo que enseguida se transcribe:

“...En cuanto a verificar si el propietario y/o responsable de los trabajos de construcción se encuentra cumpliendo o incumpliendo con los términos en el que fue concedida la suspensión otorgada mediante el auto de fecha 17-diciete de diciembre de 2020-dos mil veinte, dentro del juicio contencioso administrativo 1097/2020:

Con la información que hasta el momento se ha podido obtener, se concluye que respecto a este primer punto de la verificación administrativa, el responsable de los trabajos de construcción que se realizan en el predio identificado con el expediente catastral 16-011-008, **no está cumpliendo con los términos en que se concedió la suspensión dentro del juicio contencioso administrativo 1097/2020**, debido a que en el estado actual del avance de obra se ha podido corroborar que **dicha obra de construcción incumple los lineamientos urbanísticos y de construcción conforme a los cuales se autorizó el proyecto arquitectónico y estructural dentro del expediente administrativo NCCON-31066-2019**; cuando lo resuelto en el auto de fecha 17 de diciembre de 2020 partió de la consideración de la Magistrada de la Primera Sala Ordinaria que únicamente era procedente otorgar la suspensión para aquéllos aspectos que se encontraran amparados en la licencia de construcción expedida dentro del expediente administrativo antes mencionado.

En ese sentido, destaca que el responsable de la obra de construcción ha sobrepasado los límites máximos permitidos o exigidos por las normas vigentes en cuanto a los rematamientos laterales (derecho e izquierdo), coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS), además de que ha disminuido con la superficie de desplante de la construcción el área verde y absorción exigido por la normatividad aplicable, incumpliendo con el coeficiente de pared(sic) verde y absorción.

Además de que en cuanto al rematamiento lateral izquierdo no sólo se incumple con la normatividad aplicable, sino que también una porción del área de construcción se encuentra invadiendo el predio colindante identificado con el expediente catastral 16-011-007, sin que exista en el expediente administrativo constancia alguna que acredite el visto bueno del propietario afectado, situación que se encuentra prohibida en el artículo 339, párrafo segundo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Situaciones que conducen a afirmar que la obra de construcción que se verifica incumple con los lineamientos urbanísticos y de construcción esenciales que dan forma o configuran en sus características arquitectónicas y estructurales relevantes a la edificación, y que contrastan profundamente con el proyecto autorizado; por lo cual no es factible considerar que en el punto en que se encuentra el estado de avance de obra, pueda llegarse a cumplir en sus aspectos esenciales con la realización del proyecto de construcción autorizado.

...En cuanto a verificar si las obras de construcción que se realizan en el predio referido cumplen fielmente con los lineamientos y condiciones autorizados en el proyecto arquitectónico y estructural aprobado bajo los términos de la licencia de construcción NCCON-31066/2019, si cuentan con licencia de construcción correspondiente a la vista, y, en su caso, si dicha licencia autorizada se encuentre vigente:

En respuesta al segundo punto es necesario aclarar que la construcción en el inmueble con el expediente catastral 06-011-008 no cumple con los rematamientos frontal, posterior, lateral derecho y lateral izquierdo (Figura 3, Figura 4, Figura 5, Figura 6 y Figura 7), además existe un incremento en el área de construcción autorizada en el cuadro de áreas autorizado en el expediente NCCON-31066/2019, también sufrió modificaciones estructurales ya que en área de jardines se



indican en planos autorizados unos muros de contención que fueron sustituidos por un entramado de zapatas columnas y vigas de cimentación, esto afecto también el elemento estructural de firme en la Planta 4to nivel ya que por esta razón no existe un relleno debajo de firme y se hizo un cambio estructural de elemento de firme a un elemento de losa aligerada apoyada en vigas columnas y zapatas las cuales sufrieron modificación tanto en su modulación como en su forma geométrica ya que aumentaron el tamaño de su sección.

De lo anterior se deduce que las modificaciones hechas sin autorización previa de la autoridad competente implican una modificación sustancial en la forma urbana de la edificación que transgrede la imagen urbana de la zona en donde se ubica el predio en cuestión, porque al estar ubicado en una zona de montaña, debe respetar la forma urbana de las edificaciones ubicadas en dicha zona, según se ordena en el artículo 61 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, que establece que las edificaciones en lotes o predios con pendiente natural de 30% o mayor, requieren construirse de forma escalonada, respetando el nivel natural del terreno, y que por ello solo se permitirán como máximo cuatro plataformas de desplante.

...En cuanto a verificar si las obras no se encuentran afectando vialidades o inmuebles de terceros:

Con respecto al punto tercero la construcción se encuentra afectando el inmueble con expediente catastral 16-011-007 donde la parte más crítica invade 1.03 metros como el resultado que arrojó el procesamiento de datos fotogramétricos de vuelo de dron en el sistema Ecarto.

...En cuanto a verificar lo relativo a la altura de la obra, coeficiente de suelo, coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de absorción y área verde, remetimientos laterales, remetimiento laterales, remetimiento frontal, remetimiento posterior, cajones de estacionamiento:

En respuesta al punto 4 como se muestra en las imágenes (Figura 9, Figura 4 y Figura 14-A) la altura autorizada del firme hasta el pretil es de 15.00 metros, en contraste con la construcción en predio físico existente donde sufrió modificaciones de elementos estructurales específicamente en este caso del firme de concreto se cambió a losa aligerada; la medida se toma desde el terreno natural donde se colocara el firme de concreto y se hace la medición hasta el pretil de la Planta 1er nivel que con los datos del procesamiento fotogramétrico de vuelo del dron arroja un resultado de una altura de 24.055 metros la cual es mayor a la altura autorizada.

Con respecto a los coeficientes mencionados sufrieron modificaciones a través de las ampliaciones no autorizadas, ya que la cantidad de metros cuadrados de construcción autorizados (1,207.38 metros cuadrados) es menor a lo realmente construido hasta el momento (2,219.65 metros cuadrados) en el predio con expediente catastral 16-011-008 (Figura 26).

Con respecto a los remetimientos se ha podido comprobar que el remetimiento frontal, lateral izquierdo y lateral derecho no cumplen (Figura 3, Figura 4, Figura 5, Figura 6 y Figura 7) con lo indicado en el expediente NCCON-31066/2019 en comparación con los resultados tomados del procesamiento de datos fotogramétricos de vuelo de dron.

...En suma: Con base en el vuelo fotogramétrico y georreferenciado empleado y la utilización de las herramientas de las plataformas geográficas web con que dispone la Coordinación de Inspección y Vigilancia de esta Secretaría, se ha podido corroborar que la información contenida en las actas de visita de inspección en el inmueble identificado con el expediente catastral 16-011-008, es consistente con las modificaciones no autorizadas que se describen como incumplimientos esenciales en cuanto a los lineamientos urbanísticos y constructivos que se analizaron al momento de analizar y aprobar el proyecto arquitectónico y estructural presentado por los interesados, y que dichas modificaciones repercuten en el incumplimiento de la forma urbana que dicha edificación



*debe respetar conforme al contexto urbano de la zona de montaña en que se encuentra del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y que por ende, de continuarse con la ejecución de dicha obra de construcción, sería prácticamente imposible reparar la afectación que produciría la consumación de las infracciones advertidas hasta el momento.
(...)"*

VII. SANCIONES

A.- Procedimiento Administrativo Sancionador:

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 inició el procedimiento administrativo sancionador número: SODU-DJ-46/2020 y su acumulado SODU-DJ-41/2021, seguido a la sociedad mercantil denominada "F Construcción y Proyectos, 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 Alcázar número 101 y 101 A, de la del Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 16-011-008, debido a trabajos de construcción que se realizaron modificando el proyecto autorizado bajo los términos de la licencia autorizada dentro del expediente administrativo NCCON-31066-2019.

En lo particular se trató de una cuestión eminentemente de construcción, como se aprecia en las constancias que obran dentro del mencionado procedimiento jurídico sancionador, y de acuerdo a los hechos asentados en las Actas Circunstanciadas levantadas en las visitas de inspección efectuadas en fecha 19-diecinueve de junio de 2020-dos mil veinte y en fecha 17-diecisiete de marzo de 2021-dos mil veintiuno, al inmueble ubicado frente a la calle Alcázar número 101 y 101 A, de la del Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 16-011-008, así como las conclusiones a las que se arribaron en el Estudio de Gabinete de fecha 26-veintiséis de marzo del mismo año.

Consecuentemente, al no haberse justificado contar con la licencia respectiva para la realización de las modificaciones realizadas al proyecto arquitectónico aprobado dentro del expediente administrativo NCCON-31066-2019, a través de la resolución administrativa de fecha 12- doce de mayo de 2022- dos mil veintidós, emitida dentro del procedimiento mencionado con anterioridad se sancionó a la sociedad mercantil denominada "F Construcción y Proyectos, 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 Alcázar número 101 y 101 A, de la del Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 16-011-008, de la siguiente manera:

"PRIMERO. Se impone una multa de 16,950- dieciséis mil novecientos cincuenta cuotas a Ana María Guadalupe Sada Hernández, a la persona moral denominada F Construcción y Proyectos, S.A. de C.V., al propietario, representante legal, arrendatario, poseedor, encargado, ocupante y/o responsable del inmueble ubicado en la calle Alcázar número 101 y 101-A, de la colonia Valle de San Ángel, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con expediente catastral número 16-011-008, que deberán pagarse dentro del término de 15-quince días hábiles contados a partir del día siguiente al de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 379 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y 456 del Reglamento anterior de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, de lo contrario se dará vista a la Secretaría de Finanzas y Tesorería de este municipio, para que proceda a dar inicio al Procedimiento Administrativo de Ejecución (PAE), a fin de hacer efectivo dicho pago.
(...)"



SEGUNDO. Se impone a Ana María Guadalupe Sada Hernández, a F Construcción y Proyectos, S.A. de C.V., el propietario, representante legal, arrendatario, poseedor, encargado, ocupante y/o responsable del inmueble ubicado en la calle Alcázar número 101 y 101-A, de la colonia Valle de San Ángel, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con expediente catastral número 16-011-008, la sanción consistente en la suspensión total y definitiva de los trabajos de construcción efectuados en dicho domicilio, de conformidad con la fracción IV del artículo 460 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la cual, cabe aclarar, sustituye la medida de seguridad ordenada inicialmente mediante acuerdo con fecha 18-dieciocho de junio de 2020-dos mil veinte, e impuesta el día 19-diecinueve del mismo mes y año, habiéndose reimpuesto sellos y/o listones de suspensión el día 08-ocho de diciembre de 2021-dos mil veintiuno en tal lugar.

(...)

TERCERO. Se impone a Ana María Guadalupe Sada Hernández, a F Construcción y Proyectos, S.A. de C.V., el propietario, representante legal, arrendatario, poseedor, encargado, ocupante y/o responsable del inmueble ubicado en la calle Alcázar número 101 y 101-A, de la colonia Valle de San Ángel, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con expediente catastral número 16-011-008, la sanción consistente en la demolición total de los trabajos de construcción efectuados en dicho domicilio, de conformidad con lo establecido en el artículo 460, fracción VII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, y 375, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; salvo que F Construcción y Proyectos, S.A. de C.V. obtenga resolución favorable dentro del expediente administrativo NREGH-33013/2021, que tiene promovido ante esta dependencia municipal a fin de regularizar los trabajos de construcción efectuados en el predio en comento."

VIII. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

A. Desglose de áreas de proyecto

Previo a citar el Desglose de Áreas del Proyecto y derivado de la información obtenida dentro de las actas circunstanciadas de las visitas de inspección realizadas al predio y conforme al estudio y análisis de los planos arquitectónicos y constructivos anexos a la solicitud de fecha 14- catorce de septiembre de 2018- dos mil dieciocho, nos indican lo siguiente:

<i>1) Construcción Cerrada</i>			
Planta 1er. Nivel (Casa Habitación Unifamiliar 1)	= 308.17 m ²	.....	Área existente autorizada..... 298.04 m ²
			Área por regularizar..... 10.13 m ²
Planta 2do. Nivel (Casa Habitación Unifamiliar 1)	= 424.55 m ²	.....	Área existente autorizada..... 399.81 m ²
			Área por regularizar..... 24.74 m ²
Área Planta Baja 3er. Nivel (Casa Habitación Unifamiliar 2)	= 338.17 m ²	.....	Área existente autorizada..... 306.57 m ²
			Área por regularizar..... 31.60 m ²
Área Planta Alta 4to. Nivel (Casa Habitación Unifamiliar 2)	= 229.81 m ²	.....	Área existente autorizada..... 202.96 m ²
			Área por regularizar..... 26.85 m ²

MA



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Área Planta 5to. Nivel (Losa Firme de Casa Habitación Unifamiliar 2)	= 483.65 m ²	.....	Área por regularizar	483.65 m ²
Suma de Áreas	= 1,784.35 m ²	.....	Área existente autorizada	1,207.38 m ²
			Área por regularizar	576.97 m ²
Área Total de Construcción	= 1,784.35 m ²			

Muro de contención/ Barda autorizada.....141.84 ml con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.
Muro de contención autorizado180.11 ml con altura máxima de 3.50 metros.

B. Tabla de lineamientos de construcción

Análisis de lineamientos de construcción para el lote con superficie de 1,516.81 metros cuadrados, un frente de 34.11 metros, identificado con el expediente catastral número 16-011-008, ubicado en el Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español, que se encuentra dentro de la Zona Habitacional de Montaña, y de acuerdo al plano topográfico, el cual determina una pendiente máxima del 37.75%, deberá sujetarse a los siguientes lineamientos urbanísticos:

Concepto	Normatividad	Lineamientos autorizados dentro del expediente administrativo NCCON-31066-2019.	Proyecto presentado en planos de ingreso.	Análisis y estudio del proyecto presentado, según plano de ingreso y conforme a observaciones en visitas de inspección.	¿Cumple?
Altura Máxima	4.50 metros del punto más alto del lote. Artículo 63 Tabla 63.1. Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español	4.50 metros	4.50 metros	4.50 metros	SI
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	30%, equivalente a 455.04 m ² Artículo 56, Tabla 56.1 Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español	26.31% equivalente a 399.16 m ²	27.98% Equivalente a 424.55 m ²	31.88% Equivalente a 483.65 m ² Se modificó la huella de desplante autorizada.	NO
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	0.8 veces, equivalente 1,213.44 m ² Artículo 56, tabla 56.1 Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español	0.79 veces equivalente a 1,207.38 m ²	0.85 veces Equivalente a 1,300.70 m ²	1.17 veces Equivalente a 1,784.35 m ² “...en el plano autorizado el nivel “4to. Nivel” se desplanta sobre un firme (siendo un firme, un elemento constructivo que	NO

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/544-2022/Regularización de Construcción
03 agosto 2022.

- 15



				<i>tiene contacto directo con el terreno o relleno de tierra). Sin embargo físicamente ese elemento constructivo es una losa, la cual esta sostenida por un conjunto de zapatas, columnas y vigas, afectando así el CUS autorizado</i>	
Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV)	<i>56%, equivalente a 849.41 m² Artículo 56, Tabla 56.1 Fraccionamiento Valle de San Ángel sector Español</i>	<i>56.03% equivalente a 849.97 m²</i>	<i>56.13% equivalente a 851.49 m²</i>	<i>54.02% equivalente a 819.40 m²</i>	NO
Remetimiento Mínimo Frontal	<i>3.00 metros Artículo 66 Fraccionamiento Valle de San Ángel sector Español</i>	<i>10.49 metros</i>	<i>10.73 metros</i>	<i>10.73 metros</i>	SI
Remetimiento Mínimo Lateral Derecho	<i>15% del frente entre dos. = 2.55 metros. Artículo 66. Fraccionamiento Valle de San Ángel sector Español</i>	<i>2.56 metros</i>	<i>2.04 metros</i>	<i>2.04 metros No obstante a lo presentado en plano y archivo digital DWG, en inspección física se detecta lo siguiente: "el remetimiento lateral derecho cuenta con 0.95 metros del desplante estructural al límite de propiedad físicamente, siendo el autorizado de 2.56 metros lineales"</i>	NO
Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo	<i>15% del frente entre dos. = 2.55 metros. Artículo 66.</i>	<i>2.55 metros</i>	<i>2.15 metros</i>	<i>2.15 metros No obstante, a lo presentado en plano y archivo digital DWG, en inspección física</i>	NO

NA



	<i>Fraccionamiento Valle de San Ángel sector Español</i>			<i>se detecta lo siguiente: “...en cuanto al remetimiento lateral izquierdo no sólo se incumple con la normatividad aplicable, sino que también una porción del área de construcción se encuentra invadiendo el predio colindante identificado con el expediente catastral 16-011-007...”</i>	
Remetimiento Mínimo Posterior	<i>15% del frente del predio. = 5.11 metros. Artículo 66. Fraccionamiento Valle de San Ángel sector Español</i>	<i>20.15 metros</i>	<i>19.83 metros</i>	<i>19.83 metros</i>	<i>SI</i>
Cajones de Estacionamiento	<i>Artículos 104, 105, y 500, clave 1004.- Dúplex o Triplex Cajones de estacionamiento para residentes: 4 cajones por cada unidad de vivienda de más de 400 m2 de SCB Cajones de estacionamiento para visitas: 2 cajones por cada 2 o hasta 3 unidades de vivienda Vivienda 1 (697.85 m2) = 04 -cuatro cajones. Vivienda 2 (509.53 m2) = 04 -cuatro cajones.</i>	<i>Vivienda 1 (697.85 m2) = 4 -cuatro cajones. Vivienda 2 (509.53 m2) = 4 -cuatro cajones. Visitas = 2 -dos cajones Total de cajones: 10 -diez cajones</i>	<i>Vivienda 1 (732.72 m2) = 4 -cuatro cajones. Vivienda 2 (567.98 m2) = 4 -cuatro cajones. Visitas = 2 -dos cajones Total de cajones: 10 -diez cajones</i>	<i>Vivienda 1 (732.72 m2) = 4 -cuatro cajones. Vivienda 2 (567.98 m2) = 4 -cuatro cajones. Visitas = 2 -dos cajones Total de cajones: 10 -diez cajones</i>	<i>SI</i>



	<p>Visitas = 02 -dos cajones</p> <p>Total de cajones requeridos: 4 + 4 + 2 = 10 -diez cajones de estacionamiento</p>				
Altura de Muro de Contención/ Barda:	3.50 metros. Artículos 59 y 60.	Muro de Contención/ Barda de 141.84 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.	Muro de Contención/ Barda de 141.84 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.	Muro de Contención/ Barda de 141.84 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.	SI
Altura de Muro de Contención	3.50 metros. Artículos 59 y 60.	Muro de Contención de 180.11 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros	Muro de Contención de 180.11 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros	Muro de Contención de 180.11 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros	SI

IX. ANÁLISIS DE CESIÓN MUNICIPAL

El inmueble con expediente catastral 16-011-008 y con superficie de 1,516.81 metros cuadrados forma parte del Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español, el cual fue autorizado por la Dirección de Urbanismo y Planificación del Estado de Nuevo León, en fecha 11-once de febrero de 1976-mil novecientos setenta y seis, mediante el plano respectivo, en el que se autoriza la modificación del Fraccionamiento Valle de San Ángel del municipio de Garza García, en lo que respecta a las manzanas 39, 40, 42, 43, 44 y 45, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: 61, volumen: 30, libro: II, sección: Fraccionamiento, unidad: Garza García, en fecha 26 -veintiséis de febrero de 1976 -mil novecientos setenta y seis; por lo que **NO SE ACTUALIZA** el supuesto a que se refiere el artículo 212, fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

X. DICTAMEN

Visto las constancias que integran el expediente administrativo número: NREGH-33013-2021 relativas a la solicitud de la sociedad mercantil denominada "F Construcción y Proyectos, S.A de C.V." en su carácter de propietaria del inmueble identificado con el número de expediente catastral 16-011-008, con una superficie de 1,516.81 metros cuadrados, ubicado frente a la calle Alcázar número 101 y 101-A, entre las calles Aranjuez y Escorial en el Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, consistente en la expedición de la Licencia de Regularización de construcción para casa habitación unifamiliar Dúplex, y una vez analizado el proyecto del plano de ingreso, se arriba a la conclusión que por los motivos y fundamentos expresados en el presente Dictamen Técnico esta Autoridad tiene a bien dictaminar la solicitud en sentido **NEGATIVO**.

Finalmente, el presente dictamen técnico se somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento por ser un asunto de su competencia, por la ubicación del predio en **ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA**, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 50, 51 numeral 25, 328, fracciones I, inciso c) y III, y último párrafo, y 499, así como, por el "Plano Llave" y el Plano número 3, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/544-2022/Regularización de Construcción
03 agosto 2022.

- 18



San Pedro Garza García

2021 — 2024

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 402 de la Ley de Asentamiento 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 autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias, en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados. El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes. Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

En San Pedro Garza García, Nuevo León, a 1º- primero de agosto de 2022- dos mil veintidós.

*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 DE 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 03-tres de agosto de 2022-dos mil veintidós, la petición del particular, así como 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 **REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DUPLEX**, por lo que es importe mencionar el resumen de lo solicitado, para lo cual me permito transcribir del dictamen técnico de la Secretaría lo siguiente:

**Planta 1er. Nivel
(Casa Habitación
Unifamiliar 1)**

Casa 1: (Área de esparcimiento) Lo conforma lo siguiente: cubo de escaleras, vestíbulo, cuarto de t.v. cuarto de juegos, terraza sin techar, área de bar, ½ baño, lavanderías y cuarto de servicio con baño completo.

**Planta 2do. Nivel
(Casa Habitación
Unifamiliar 1)**

Casa 1: (Área Social y Privada) Lo conforma lo siguiente: cochera sin techar para 5 autos, pórtico, recibidor, cubo de elevador y escaleras, sala, comedor, cocina, terraza techada, recamara 1 con baño completo y vestidor, recamara principal con baño completo y vestidor.

**Planta 3er. Nivel
(Casa Habitación
Unifamiliar 2)**

Casa 2: (Área Social y Privada) Lo conforma lo siguiente: Cochera cubierta para cuatro autos, recibidor, cubo de elevador y escaleras, recamara 1 con baño completo y vestidor, estancia, recamara 2 con



San Pedro Garza García

2021 — 2024

- Planta 4to. Nivel (Casa Habitación Unifamiliar 2)** baño completo y vestidor, recamara principal con baño completo y vestidor.
- Planta 5to. Nivel (losa firme de Casa Habitacional Unifamiliar 2)** **Casa 2:** (Área de Esparcimiento) Lo conforma lo siguiente: Cubo de elevador y escaleras, lavandería, patio de servicio, cuarto de servicio con baño completo, sala, comedor, cocina, terraza sin techar, escaleras que conectan a área de jardín.
Losa firme de planta 4to. Nivel.

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 16-011-008, 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 metros cuadrados por lote.**

Vivienda Unifamiliar I, el Uso Habitacional (1000), función Dúplex y Triplex (1004), se considera como Condicionado (C2) en la zona antes citada, tal y como se indica en la siguiente tabla:

1000	HABITACIONAL	
1004	DUPLEX Y TRIPLEX	C2
CLAVES PARA GIROS O FUNCIONES CONDICIONADOS:		
C2.	CONDICIONADO A NO EXCEDER LA DENSIDAD HABITACIONAL DE LA ZONA.	

MD



Ahora bien, se observa que la Secretaría realizó mediante su personal adscrito diversas inspecciones físicas y en atención al oficio número JAFG/DJSODU/CIV/1651/2020 relativo a la orden de inspección **SODU-OI-CO-DJ-97/2020**, (que dio origen al procedimiento administrativo sancionador **SODU-DJ-46/2020**) el día 19-diecinueve de junio de 2020-dos mil veinte, se llevó a cabo una visita de inspección en el inmueble ubicado en la calle Alcázar número 101 y 101-A, de la colonia Valle de San Ángel, en este municipio identificado con expediente catastral número 16-011-008, asentándose en el acta circunstanciada levantada para efecto de hacer constar dicha diligencia, lo siguiente:

"...se procede a dar cumplimiento al presente acuerdo para efecto de verificar que los trabajos de construcción que se realizan en el inmueble en cuestión, se encuentren ajustados al proyecto arquitectónico, diseño estructural y/o geotécnico aprobado bajo los lineamientos del expediente administrativo número NCCON-31066/2019; procediendo a realizar un recorrido con copias de planos autorizados en mano con número de expediente antes mencionado, percatándome que dentro de la propiedad existe una construcción en proceso la cual hasta este momento se encuentra en etapa de cimbrado de losa en su planta arquitectónica primer nivel, donde me percaté que el proyecto físicamente desplantado hasta este momento, no cumple con el proyecto autorizado por esta Secretaría ya que cuenta con modificaciones las cuales son: en su parte posterior existe la modulación estructural con columnas y trabes, lo que a simple vista pudiera ser la cimentación de una ampliación de una posible losa jardín en una área de 140.00 metros cuadrados; por debajo de la planta arquitectónica cuarto nivel en su orientación sur, se observa que en los planos autorizados dicha área es señalada como relleno, más físicamente al momento es un área hueca observándose como una losa volada (losa planta cuarto nivel) siendo una área de 132.00 metros cuadrados; continuando con el recorrido en su planta cuarto nivel en su orientación nor-poniente de la terraza cubierta existe una ampliación en una área de 38.00 metros cuadrados, señalando también que la modulación estructural de la edificación, al momento fue modificada; tomando como referencia el cruce de los ejes "Q y 07" que es la parte más crítica hasta este momento (en cuanto a su altura); del nivel de piso terminado (planta primer nivel) 828.70 al nivel natural del terreno físicamente existe una altura de 18.95 metros lineales, faltando por agregar la altura de la losa del piso terminado al nivel superior de losa. Respecto a los rematamientos frontal, lateral izquierdo y posterior no se pueden determinar en este momento debido a que no existe ninguna referencia física de delimitar sus límites de propiedad; el rematamiento lateral derecho cuenta con 0.95 metros del desplante estructural al límite de propiedad físicamente, siendo el autorizado de 2.56 metros lineales; cabe mencionar que falta por construir áreas, habilitar cajones de estacionamientos, rampas de acceso; áreas de absorción; continuando con el recorrido le cedo el uso de la palabra al C. Ingeniero Abraham Galván Piña en su carácter de Jefe Verificador de Ingenierías manifestando que se visualiza discrepancia en el cimbrado de las zapatas, columnas y trabes de cimentación previamente autorizadas aumentando la construcción en número de ellas, de igual manera se observó que no mantiene el arreglo geométrico con el que fue diseñado (con respecto al plano estructural autorizado). Se midieron las columnas que soportan las losas las cuales fueron aumentadas en su sección se tenían previstas de 30 por 30 y se construyeron de 50 por 50 al igual que las trabes de cimentación se contemplaban de 40 por 20 y se construyeron de 30 por 60. Al momento no se visualizó la construcción de algún muro de contención dentro el predio; se observó que la losa superior a la cimentación debería encontrarse sobre un relleno de material y al momento no lo está, con respecto a las losas 2, 3 y 4 se observó que el cubo del elevador fue construido en una posición diferente al diseño original autorizado. En la losa N. Tres se observó la construcción de dos columnas más provenientes de la cimentación y una viga lo que aparentemente soportará la ampliación de la misma losa (3). Al momento no se ha construido la losa de azotea; tomando en cuenta todo lo anterior y comparando con los planos estructurales autorizados se determina que existe una modificación al diseño estructural, por lo que deberá presentar una nueva memoria de cálculo estructural la cual sustente la ampliación de elementos estructurales (cimentación, columnas, vigas y losas) dicha memoria de cálculo



deberá ser presentada con una memoria de cálculo estructural, planos estructurales así como carta responsiva y cédula profesional de un perito responsable en la materia, concluyendo así su manifiesto; posteriormente se le cede el uso de la palabra al C. Ingeniero Saúl Francisco López Flores en su carácter de Asistente Técnico en Ingeniería Geológica, manifestando lo siguiente se realizó un recorrido por el interior del predio pudiéndose detectar una obra en construcción de un avance de un 40%, se observa un talud de manera natural el cual colinda con la edificación en la parte frontal de la construcción, esto puede generar una posible falla del talud, por lo que se deberá de realizar un estudio geotécnico enfocado a la estabilidad de taludes en su manera actual; cabe mencionar que se presentó un estudio de estabilidad de taludes el cual se propuso un sistema de pilas coladas para un corte máximo de 9.00 metros. Cabe mencionar que el proyecto presentado no presentaron cortes mencionados en el proyecto el cual fue dictaminado con el oficio CI-AJCV-114/CHU/AGO-2019 por el departamento de Ingenierías. De acuerdo a lo antes mencionado se deberá presentar el estudio geotécnico a la estabilidad de taludes debido a una posible falla de talud. Dicho estudio deberá ser presentado a la Secretaría en un término de 10 días hábiles acompañado de una memoria de cálculo justificando el factor de seguridad igual o mayor a 1.5 con su respectiva carta responsiva y copia de cédula profesional; concluyendo así su manifiesto; cabe resaltar que como complemento a la presente diligencia y para estudio de gabinete se efectuó vuelo de dron con las especificaciones señaladas en el acuerdo con orden de inspección SODU-OI-CO-DJ-97/2020; por lo anteriormente mencionado y dándole cumplimiento al acuerdo con respecto al tercer punto hoja 8 de 11; como medida de seguridad procedo a la suspensión total y temporal de los trabajos de construcción que se realizan en el inmueble, colocando los listones de suspensión de obra en todo el perímetro frontal del inmueble; (se tomaron una serie de fotografías como complemento a la presente diligencia, así como se realizó videograbación de la misma, concluyendo así la presente diligencia.

Nota aclaratoria: respecto a la manifestación del Ingeniero Abraham Galván Piña en su carácter de Jefe Verificador de Ingenierías le concede al particular un término de 10 días hábiles para que presente lo solicitado.

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, no mostrando ninguna autorización por las modificaciones realizadas al proyecto autorizado..." (Énfasis añadido).

Ahora bien, según se expone en el dictamen técnico de la Secretaría, que en uso de las facultades de esa Secretaría fueron dejadas a salvo por la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, al conceder la suspensión a F Construcción y Proyectos, S.A. de C.V. dentro del juicio contencioso administrativo 1097/2020, el día 16-dieciséis de marzo de 2021-dos mil veintiuno, en el cual se dictó el acuerdo administrativo inserto en el oficio número JAFG/DJSODU/CPJS/929/2021, en el que se ordenó llevar a cabo una nueva visita de inspección al inmueble ubicado en la calle Alcázar número 101 y 101-A, de la colonia Valle de San Ángel, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con expediente catastral número 16-011-008.

Visita de inspección la anterior que se efectuó el 17-diecisiete de marzo de 2021-dos mil veintiuno, en el inmueble ubicado en la calle Alcázar número 101 y 101-A, de la colonia Valle de San Ángel, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con expediente catastral número 16-011-008, habiéndose asentado en el acta circunstanciada correspondiente lo siguiente:

"...una vez constituido en el inmueble objeto de esta visita y en atención al oficio: JAFG/DJSODU/929/2021 e iniciando el recorrido por el inmueble se me hace constar lo siguiente: "planta 4to. Nivel" (según plano autorizado) con el NPT 817.60 (según plano autorizado) así como en el corte longitudinal A-A' (según plano autorizado) se representa como firme el nivel



mencionado. Es decir que en el plano autorizado el nivel "4to. Nivel" se desplanta sobre un firme (siendo un firme, un elemento constructivo que tiene contacto directo con el terreno o relleno de tierra). Sin embargo físicamente ese elemento constructivo es una losa, la cual esta sostenida por un conjunto de zapatas, columnas y vigas. Dicha losa cubre un área de 414.45 metros cuadrados, afectando así el CUS autorizado (coeficiente de utilización de suelo) cabe mencionar que en este mismo nivel (planta 4to. Nivel) se presenta un cambio en la ubicación del cubo de elevador, además que el mencionado cubo de elevador al momento de la visita no tiene fosa de cimentación del elevador, abriendo así la posibilidad a que se pidiera tener acceso al nivel interior de la losa de la "planta 4to. Nivel" (según plano autorizado) así mismo se hace constar que según la altura que se representa en los planos autorizados en la parte posterior de la edificación está tomada desde lo que se considera como firme (según plano autorizado) dicha altura y según el plano autorizado debería de ser de 15.60 metros de altura desde el firme del plano autorizado sin embargo físicamente al no existir el firme y estar construida una losa, la altura que se toma desde el terreno hasta la azotea, y físicamente es de aproximadamente 25.45 metros de altura. Por lo que al no cumplir con los términos y condiciones de la suspensión del juicio ya que la construcción no cumple con el proyecto autorizado en la licencia se procede a dar cumplimiento al acuerdo segundo en donde se ordena se proceda a la imposición de los sellos y listones de suspensión total temporal de la obra como medida de seguridad. Cabe mencionar que el recorrido se realizó con los planos autorizados de la licencia NCCON-31066/2019 en mano, que se tomaron diversas fotografías y video con cámara corporal Epcom y que las medidas fueron tomadas con cinta truper de 10 metros..." (Énfasis añadido).

Así bien, el día 26-veintiséis de marzo de 2021-dos mil veintiuno, el Coordinador de Inspección y Vigilancia y el Jefe Verificador de Ingenierías, ambos adscritos a la Secretaría de Desarrollo Urbano municipal, realizaron el estudio de gabinete respecto de las visitas de inspección realizadas en el inmueble ubicado en la calle Alcázar número 101 y 101-A, de la colonia Valle de San Ángel, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con expediente catastral número 16-011-008, así como, del empleo del vuelo fotogramétrico por dron, y de las herramientas disponibles a través de la plataforma geográfica ecarto y visor urbano, concluyendo lo que enseguida se transcribe:

"...En cuanto a verificar si el propietario y/o responsable de los trabajos de construcción se encuentra cumpliendo o incumpliendo con los términos en el que fue concedida la suspensión otorgada mediante el auto de fecha 17-diciembre de 2020-dos mil veinte, dentro del juicio contencioso administrativo 1097/2020:

Con la información que hasta el momento se ha podido obtener, se concluye que respecto a este primer punto de la verificación administrativa, el responsable de los trabajos de construcción que se realizan en el predio identificado con el expediente catastral 16-011-008, no está cumpliendo con los términos en que se concedió la suspensión dentro del juicio contencioso administrativo 1097/2020, debido a que en el estado actual del avance de obra se ha podido corroborar que dicha obra de construcción incumple los lineamientos urbanísticos y de construcción conforme a los cuales se autorizó el proyecto arquitectónico y estructural dentro del expediente administrativo NCCON-31066-2019; cuando lo resuelto en el auto de fecha 17 de diciembre de 2020 partió de la consideración de la Magistrada de la Primera Sala Ordinaria que únicamente era procedente otorgar la suspensión para aquellos aspectos que se encontraran amparados en la licencia de construcción expedida dentro del expediente administrativo antes mencionado.

En ese sentido, destaca que el responsable de la obra de construcción ha sobrepasado los límites máximos permitidos o exigidos por las normas vigentes en cuanto a los remetimientos laterales (derecho e izquierdo), coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo



(CUS), además de que ha disminuido con la superficie de desplante de la construcción el área verde y absorción exigido por la normatividad aplicable, incumpliendo con el coeficiente de permeabilidad y absorción.

Además de que en cuanto al remetimiento lateral izquierdo no sólo se incumple con la normatividad aplicable, sino que también una porción del área de construcción se encuentra invadiendo el predio colindante identificado con el expediente catastral 16-011-007, sin que exista en el expediente administrativo constancia alguna que acredite el visto bueno del propietario afectado, situación que se encuentra prohibida en el artículo 339, párrafo segundo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Situaciones que conducen a afirmar que la obra de construcción que se verifica incumple con los lineamientos urbanísticos y de construcción esenciales que dan forma o configuran en sus características arquitectónicas y estructurales relevantes a la edificación, y que contrastan profundamente con el proyecto autorizado; por lo cual no es factible considerar que en el punto en que se encuentra el estado de avance de obra, pueda llegarse a cumplir en sus aspectos esenciales con la realización del proyecto de construcción autorizado.

...En cuanto a verificar si las obras de construcción que se realizan en el predio referido cumplen fielmente con los lineamientos y condiciones autorizados en el proyecto arquitectónico y estructural aprobado bajo los términos de la licencia de construcción NCCON-31066/2019, si cuentan con licencia de construcción correspondiente a la vista, y, en su caso, si dicha licencia autorizada se encuentre vigente:

En respuesta al segundo punto es necesario aclarar que la construcción en el inmueble con el expediente catastral 06-011-008 no cumple con los remetimientos frontal, posterior, lateral derecho y lateral izquierdo (Figura 3, Figura 4, Figura 5, Figura 6 y Figura 7), además existe un incremento en el área de construcción autorizada en el cuadro de áreas autorizado en el expediente NCCON-31066/2019, también sufrió modificaciones estructurales ya que en área de jardines se indican en planos autorizados unos muros de contención que fueron sustituidos por un entramado de zapatas columnas y vigas de cimentación, esto afectó también el elemento estructural de firme en la Planta 4to nivel ya que por esta razón no existe un relleno debajo de firme y se hizo un cambio estructural de elemento de firme a un elemento de losa aligerada apoyada en vigas columnas y zapatas las cuales sufrieron modificación tanto en su modulación como en su forma geométrica ya que aumentaron el tamaño de su sección.

De lo anterior se deduce que las modificaciones hechas sin autorización previa de la autoridad competente implican una modificación sustancial en la forma urbana de la edificación que transgrede la imagen urbana de la zona en donde se ubica el predio en cuestión, porque al estar ubicado en una zona de montaña, debe respetar la forma urbana de las edificaciones ubicadas en dicha zona, según se ordena en el artículo 61 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, que establece que las edificaciones en lotes o predios con pendiente natural de 30% o mayor, requieren construirse de forma escalonada, respetando el nivel natural del terreno, y que por ello solo se permitirán como máximo cuatro plataformas de desplante.

...En cuanto a verificar si las obras no se encuentran afectando vialidades o inmuebles de terceros:

Con respecto al punto tercero la construcción se encuentra afectando el inmueble con expediente catastral 16-011-007 donde la parte más crítica invade 1.03 metros como el resultado que arrojó el procesamiento de datos fotogramétricos de vuelo de dron en el sistema Ecarto.



...En cuanto a verificar lo relativo a la altura de la obra, coeficiente de suelo, coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de absorción y área verde, rematamientos laterales, rematamiento laterales, rematamiento frontal, rematamiento posterior, cajones de estacionamiento:

En respuesta al punto 4 como se muestra en las imágenes (Figura 9, Figura 4 y Figura 14-A) la altura autorizada del firme hasta el pretil es de 15.00 metros, en contraste con la construcción en predio físico existente donde sufrió modificaciones de elementos estructurales específicamente en este caso del firme de concreto se cambió a losa aligerada; la medida se toma desde el terreno natural donde se colocara el firme de concreto y se hace la medición hasta el pretil de la Planta 1er nivel que con los datos del procesamiento fotogramétrico de vuelo del dron arroja un resultado de una altura de 24.055 metros la cual es mayor a la altura autorizada.

Con respecto a los coeficientes mencionados sufrieron modificaciones a través de las ampliaciones no autorizadas, ya que la cantidad de metros cuadrados de construcción autorizados (1,207.38 metros cuadrados) es menor a lo realmente construido hasta el momento (2,219.65 metros cuadrados) en el predio con expediente catastral 16-011-008 (Figura 26).

Con respecto a los rematamientos se ha podido comprobar que el rematamiento frontal, lateral izquierdo y lateral derecho no cumplen (Figura 3, Figura 4, Figura 5, Figura 6 y Figura 7) con lo indicado en el expediente NCCON-31066/2019 en comparación con los resultados tomados del procesamiento de datos fotogramétricos de vuelo de dron.

*...En suma: Con base en el vuelo fotogramétrico y georreferenciado empleado y la utilización de las herramientas de las plataformas geográficas web con que dispone la Coordinación de Inspección y Vigilancia de esta Secretaría, se ha podido corroborar que la información contenida en las actas de visita de inspección en el inmueble identificado con el expediente catastral 16-011-008, es consistente con las modificaciones no autorizadas que se describen como incumplimientos esenciales en cuanto a los lineamientos urbanísticos y constructivos que se analizaron al momento de analizar y aprobar el proyecto arquitectónico y estructural presentado por los interesados, y que dichas modificaciones repercuten en el incumplimiento de la forma urbana que dicha edificación debe respetar conforme al contexto urbano de la zona de montaña en que se encuentra del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y que por ende, de continuarse con la ejecución de dicha obra de construcción, sería prácticamente imposible reparar la afectación que produciría la consumación de las infracciones advertidas hasta el momento.
(...)"*

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 inició el procedimiento administrativo sancionador número: SODU-DJ-46/2020 y su acumulado SODU-DJ-41/2021, seguido a la sociedad mercantil denominada "F Construcción y Proyectos, 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 Alcázar número 101 y 101 A, de la del Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 16-011-008, debido a trabajos de construcción que se realizaron modificando el proyecto autorizado bajo los términos de la licencia autorizada dentro del expediente administrativo NCCON-31066-2019.

En lo particular se trató de una cuestión eminentemente de construcción, como se aprecia en las constancias que obran dentro del mencionado procedimiento jurídico sancionador, y de acuerdo a los hechos asentados en las Actas Circunstanciadas en las visitas de inspección efectuadas en fecha 19-diecinove de junio de 2020-dos mil veinte y en



fecha 17-dieciséis de marzo de 2021-dos mil veintiuno, al inmueble ubicado frente a la calle frente a la calle Alcázar número 101 y 101 A, de la del Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 16-011-008, así como las conclusiones a las que se arribaron en el Estudio de Gabinete de fecha 26- veintiséis de marzo del mismo año.

Consecuentemente, señala la Secretaría, que al no haber justificado contar con la licencia respectiva para la realización de las modificaciones realizadas al proyecto arquitectónico aprobado dentro del expediente administrativo NCCON-31066-2019, a través de la resolución administrativa de fecha 12- doce de mayo de 2022- dos mil veintidós, emitida dentro del procedimiento mencionado con anterioridad se sancionó a la sociedad mercantil denominada "F Construcción y Proyectos, 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 Alcázar número 101 y 101 A, de la del Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 16-011-008, de la siguiente manera:

"PRIMERO. Se impone una multa de 16,950- dieciséis mil novecientos cincuenta cuotas a Ana María Guadalupe Sada Hernández, a la persona moral denominada F Construcción y Proyectos, S.A. de C.V., al propietario, representante legal, arrendatario, poseedor, encargado, ocupante y/o responsable del inmueble ubicado en la calle Alcázar número 101 y 101-A, de la colonia Valle de San Ángel, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con expediente catastral número 16-011-008, que deberán pagarse dentro del término de 15-quince días hábiles contados a partir del día siguiente al de la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 379 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y 456 del Reglamento anterior de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, de lo contrario se dará vista a la Secretaría de Finanzas y Tesorería de este municipio, para que proceda a dar inicio al Procedimiento Administrativo de Ejecución (PAE), a fin de hacer efectivo dicho pago.

(...)

SEGUNDO. Se impone a Ana María Guadalupe Sada Hernández, a F Construcción y Proyectos, S.A. de C.V., el propietario, representante legal, arrendatario, poseedor, encargado, ocupante y/o responsable del inmueble ubicado en la calle Alcázar número 101 y 101-A, de la colonia Valle de San Ángel, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con expediente catastral número 16-011-008, la sanción consistente en la suspensión total y definitiva de los trabajos de construcción efectuados en dicho domicilio, de conformidad con la fracción IV del artículo 460 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la cual, cabe aclarar, sustituye la medida de seguridad ordenada inicialmente mediante acuerdo con fecha 18-dieciocho de junio de 2020-dos mil veinte, e impuesta el día 19-diecinove del mismo mes y año, habiéndose reimpuesto sellos y/o listones de suspensión el día 08-ocho de diciembre de 2021-dos mil veintiuno en tal lugar.

(...)

TERCERO. Se impone a Ana María Guadalupe Sada Hernández, a F Construcción y Proyectos, S.A. de C.V., el propietario, representante legal, arrendatario, poseedor, encargado, ocupante y/o responsable del inmueble ubicado en la calle Alcázar número 101 y 101-A, de la colonia Valle de San Ángel, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con expediente catastral número 16-011-008, la sanción consistente en la demolición total de los trabajos de construcción efectuados en dicho domicilio, de conformidad con lo establecido en el



artículo 460, fracción VII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, y 375, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; salvo que F Construcción y Proyectos, S.A. de C.V. obtenga resolución favorable dentro del expediente administrativo NREGH-33013/2021, que tiene promovido ante esta dependencia municipal a fin de regularizar los trabajos de construcción efectuados en el predio en comento.”

Ahora bien, una vez visto lo anterior, se tiene el análisis de lineamientos de construcción para el multicitado lote, mismo que se transcribe a continuación:

Concepto	Normatividad	Lineamientos autorizados dentro del expediente administrativo NCCON-31066-2019.	Proyecto presentado en planos de ingreso.	Análisis y estudio del proyecto presentado, según plano de ingreso y conforme a observaciones en visitas de inspección.	¿Cumple?
Altura Máxima	4.50 metros del punto más alto del lote. Artículo 63 Tabla 63.1. Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español	4.50 metros	4.50 metros	4.50 metros	SI
Coficiente de Ocupación del Suelo (COS)	30%, equivalente a 455.04 m ² Artículo 56, Tabla 56.1 Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español	26.31% equivalente a 399.16 m ²	27.98% Equivalente a 424.55 m ²	31.88% Equivalente a 483.65 m ² Se modificó la huella de desplante autorizada.	NO
Coficiente de Utilización del Suelo (CUS)	0.8 veces, equivalente 1,213.44 m ² Artículo 56, tabla 56.1 Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español	0.79 veces equivalente a 1,207.38 m ²	0.85 veces Equivalente a 1,300.70 m ²	1.17 veces Equivalente a 1,784.35 m ² “...en el plano autorizado el nivel “4to. Nivel” se desplanta sobre un firme (siendo	NO



				<i>un firme, un elemento constructivo que tiene contacto directo con el terreno o relleno de tierra). Sin embargo físicamente ese elemento constructivo es una losa, la cual esta sostenida por un conjunto de zapatas, columnas y vigas, afectando así el CUS autorizado</i>	
Coefficiente de Absorción y Área Verde (CAAV)	56%, equivalente a 849.41 m ² Artículo 56, Tabla 56.1 Fraccionamiento Valle de San Ángel sector Español	56.03% equivalente a 849.97 m ²	56.13% equivalente a 851.49 m ²	54.02% equivalente a 819.40 m ²	NO
Remetimiento o Mínimo Frontal	3.00 metros Artículo 66 Fraccionamiento Valle de San Ángel sector Español	10.49 metros	10.73 metros	10.73 metros	SI
Remetimiento o Mínimo Lateral Derecho	15% del frente entre dos. = 2.55 metros. Artículo 66. Fraccionamiento Valle de San Ángel sector Español	2.56 metros	2.04 metros	2.04 metros No obstante a lo presentado en plano y archivo digital DWG, en inspección física se detecta lo siguiente:	NO



				<i>"el remetimiento lateral derecho cuenta con 0.95 metros del desplante estructural al límite de propiedad físicamente, siendo el autorizado de 2.56 metros lineales"</i>	
Remetimient o Mínimo Lateral Izquierdo	15% del frente entre dos. = 2.55 metros. Artículo 66. Fraccionamiento Valle de San Ángel sector Español	2.55 metros	2.15 metros	2.15 metros No obstante, a lo presentado en plano y archivo digital DWG, en inspección física se detecta lo siguiente: "...en cuanto al remetimiento lateral izquierdo no sólo se incumple con la normatividad aplicable, sino que también una porción del área de construcción se encuentra invadiendo el predio colindante identificado con el expediente	NO

MD



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

				catastral 16-011-007..."	
Remetimiento o Mínimo Posterior	15% del frente del predio. = 5.11 metros. Artículo 66. Fraccionamiento Valle de San Ángel sector Español	20.15 metros	19.83 metros	19.83 metros	SI
Cajones de Estacionamiento	Artículos 104, 105, y 500, clave 1004.- Dúplex o Triplex Cajones de estacionamiento o para residentes: 4 cajones por cada unidad de vivienda de más de 400 m2 de SCB Cajones de estacionamiento o para visitas: 2 cajones por cada 2 o hasta 3 unidades de vivienda Vivienda 1 (697.85 m2) = 04 –cuatro cajones. Vivienda 2 (509.53 m2) = 04 –cuatro cajones. Visitas = 02 - dos cajones	Vivienda 1 (697.85 m2) = 4 –cuatro cajones. Vivienda 2 (509.53 m2) = 4 –cuatro cajones. Visitas = 2 - dos cajones Total de cajones: 10 – diez cajones	Vivienda 1 (732.72 m2) = 4 –cuatro cajones. Vivienda 2 (567.98 m2) = 4 –cuatro cajones. Visitas = 2 - dos cajones Total de cajones: 10 – diez cajones	Vivienda 1 (732.72 m2) = 4 –cuatro cajones. Vivienda 2 (567.98 m2) = 4 –cuatro cajones. Visitas = 2 - dos cajones Total de cajones: 10 – diez cajones	SI

MD

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/544-2022/Regularización de Construcción
03 agosto 2022.



	Total de cajones requeridos: 4 + 4 + 2 = 10 –diez cajones de estacionamiento				
Altura de Muro de Contención/ Barda:	3.50 metros. Artículos 59 y 60.	Muro de Contención/ Barda de 141.84 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.	Muro de Contención/ Barda de 141.84 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.	Muro de Contención/ Barda de 141.84 metros lineales con altura máxima en conjunto de 3.50 metros.	SI
Altura de Muro de Contención	3.50 metros. Artículos 59 y 60.	Muro de Contención de 180.11 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros	Muro de Contención de 180.11 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros	Muro de Contención de 180.11 metros lineales con altura máxima de 3.50 metros	SI

QUINTA. De lo anteriormente expuesto, se tiene que el solicitante cumple con diversos requisitos estipulados en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, sin embargo tal y como se señala en la tabla de lineamientos de construcción citada en el párrafo que antecede, **NO CUMPLE** con el Coeficiente de ocupación del suelo (COS), Coeficiente de utilización del suelo (CUS), Coeficiente de absorción y área verde (CAAV), así como con el remetimiento mínimo lateral derecho y el remitimiento mínimo lateral izquierdo; lo anterior y ante el estudio de la Secretaría de Desarrollo Urbano en su dictamen técnico, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, considera factible dictaminar en sentido **NEGATIVO** la solicitud de expedición a la persona moral denominada **F CONSTRUCCIÓN Y PROYECTOS, S.A. de C.V.** mediante su representante legal la C. Ileana Leticia Treviño Flores, respecto de la **REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DUPLEX**, respecto del predio ubicado en la calle Alcázar número 101 y 101-A, entre las calles Aranjuez y Escorial, en el Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 402, de la Ley de Asentamiento 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 autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias, en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados. El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes. Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

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 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 **NIEGA** a la persona moral denominada **F CONSTRUCCIÓN Y PROYECTOS, S.A. de C.V.** mediante su representante legal la C. Ileana Leticia Treviño Flores la **REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DUPLEX**, lo anterior descrito 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 Alcázar número 101 y 101-A, entre las calles Aranjuez y Escorial, en el Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Español, 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.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/544-2022/Regularización de Construcción
03 agosto 2022.



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 03 agosto 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**

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

[Firma]
**C. VIVIANNE CLARIOND DOMENE
TERCERA REGIDORA Y SECRETARIA DE LA COMISIÓN
A FAVOR DEL DICTAMEN QUE NIEGA LA SOLICITUD DEL PARTICULAR**

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

ÚLTIMA FOJA DEL DICTÁMEN NÚMERO CODU 2021-2024/544-2022/Regularización de Construcción



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

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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CODU 2021-2024/544-2022/Regularización de Construcción, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias.

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.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Se otorga nuevamente el uso de la palabra, al Regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, en su carácter de 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 Secretario.

Al Republicano Ayuntamiento se presenta a su consideración, el dictamen número CODU 2021-2024/545-2022/AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIÓN.

**DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/545-2022/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 01-primer de agosto de 2022-dos mil veintidós, nos fue turnada la solicitud presentada en fecha 29-veintinueve de abril de 2021-dos mil veintiuno, por la **C. GLORIA LISSETTE IGLESIAS MARTÍNEZ**, respecto de la solicitud de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR PARA LA AMPLIACIÓN DE METROS CUADRADOS**, respecto del predio ubicado en la calle Cerro de Picachos número 178, entre las calles Cerro de la Silla y Picachos, en el Fraccionamiento Mesa de la Corona, primer sector, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 21-034-011, 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 32565-2021**, 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 29-veintinueve de abril de 2021-dos mil veintiuno, relativa a la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR PARA LA AMPLIACIÓN DE METROS CUADRADOS**, respecto del predio ubicado en la calle Cerro de Picachos número 178, entre las calles Cerro de la Silla y Picachos, en el Fraccionamiento Mesa de la Corona, primer sector, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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 01-primer de agosto 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 03-tres de agosto 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 **NCA 32565-2021**, así como el dictamen técnico emitido por la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, hoy

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/545-2022/Ampliación de Construcción
03 agosto 2022.

- 1



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, 340, 328 fracciones I y III 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

Fecha de ingreso: 29- veintinueve de abril de 2021- dos mil veintiuno.

No. de expediente administrativo: NCA-32565-2021
No. de expediente catastral: 21-034-011

Asunto: Licencia de construcción de casa habitación unifamiliar para la ampliación de metros cuadrados.
Cerro de Picachos número 178, entre las calles Cerro de la Silla y Picachos, en el Fraccionamiento Mesa de la Corona, primer sector, en San Pedro Garza García, Nuevo León.

Ubicación del predio:
Superficie del predio: 490.90 metros cuadrados.
Propietario/Copropietario: GLORIA LISSETTE IGLESIAS MARTINEZ
Cerro de Picachos, número 178, entre las calles Cerro de la Silla y Picachos, en Fraccionamiento Mesa de la Corona 1er. Sector, en el municipio de San Pedro Garza García.

Domicilio para oír y recibir notificaciones:

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.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/545-2022/Ampliación de Construcción
03 agosto 2022.

- 2



San Pedro Garza García

2021 — 2024

• *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 agosto de 2019 -dos mil diecinueve.*

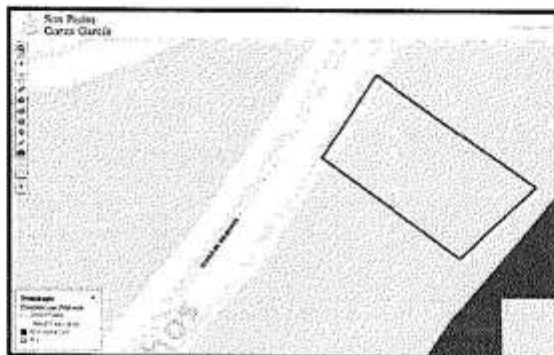
• *Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030 y el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa).*

B. Competencia

El lote en cuestión se ubica en el Fraccionamiento Veraniego denominado "Mesa de la Corona. primer sector" en este Municipio, localizado dentro de la ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA, así como, en ZONA DE RIESGO, por lo que la presente solicitud es competencia del R. AYUNTAMIENTO.

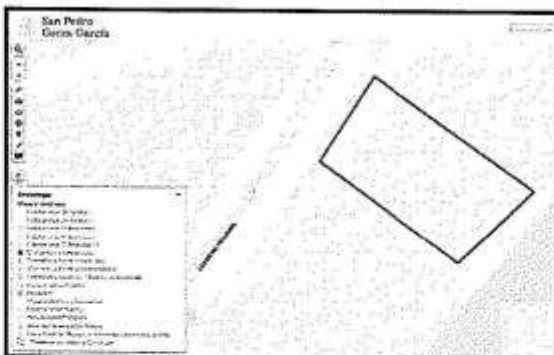
C. Plan de Desarrollo Municipal

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



Plano E1 de Zonificación Primaria.

El predio se ubica en "Área Urbana".



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

Se ubica en una zona con uso del suelo Habitacional, clasificada como "Habitacional Unifamiliar I"

MD

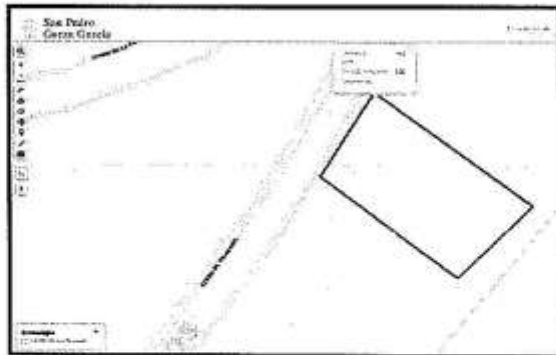
Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/545-2022/Ampliación de Construcción
03 agosto 2022.



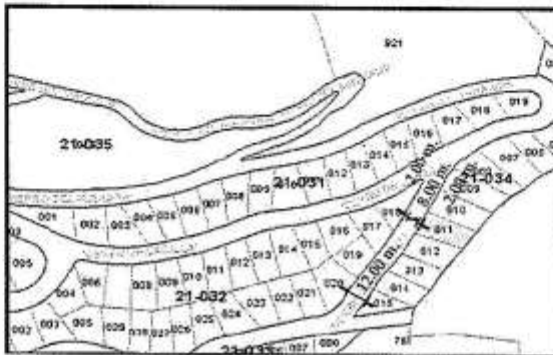
San Pedro Garza García

2021 — 2024



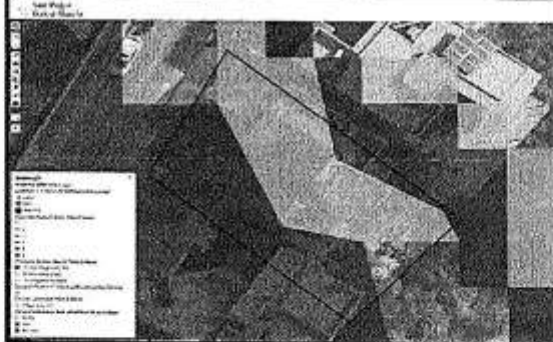
Plano E3 Densidades Habitacionales y CUS Máximo. Densidad tipo "H11", que permite una superficie mínima de 500 metros cuadrados por lote.

D. Alineamiento vial



"El alineamiento vial para la calle Cerro de Picachos es de 12.00 metros con arroyo vial de 8.00 metros y banquetas de 2.00 metros de ancho a ambos lados. No tiene afectación."

E. Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa)



El lote o predio se ubica en una zona con reporte de RIESGO GEOLÓGICO-ALTO por estar en Zona de Escenario Geológico.

De acuerdo al dictamen técnico de la Coordinación de Ingenierías adscrita a la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, en fecha 22-veintidós de noviembre de 2021- dos mil veintiuno, bajo el oficio número CI-AJCV-269/CHU/NOV-2021, el predio en cuestión NO presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico, y si presenta RIESGO GEOLÓGICO-ALTO por estar en Zona de Escenario Geológico; por lo que en el mismo se describen los estudios respectivos, así como las medidas de mitigación aplicables.

OPINION DE LA SECRETARIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL ESPACIO PUBLICO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

NR

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 2021-2024/545-2022/Ampliación de Construcción
03 agosto 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

esta Secretaría deberá solicitar la opinión a la Secretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público del Estado de Nuevo León.

Al respecto, en el expediente administrativo en que se actúa consta que mediante el oficio número JAFG/SODU/1095/2021, de fecha 25- veinticinco de noviembre de 2021- dos mil veintiuno, se solicitó la opinión a la Secretaría antes citada, en virtud de que el inmueble se ubica en una Zona de Riesgo Alto.

Emitiendo su opinión, la Secretaría de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público del Estado de Nuevo León, bajo el oficio número 008/SOTEP/2022, de fecha 31- treinta y uno de enero de 2022- dos mil veintidós, de la siguiente manera:

“...

- Se informa que el predio en cuestión presenta riesgo Geológico Alto en un 30%-treinta por ciento de su superficie, y no presenta riesgo Hidrometeorológico, de acuerdo con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.
- Deberá seguir las conclusiones y recomendaciones establecidas en el Estudio de Mecánica de Suelos, elaborado por LEICSA Control de Calidad y Geotecnia, y realizado por el Ing. Marco Aurelio Estrada Flores con cédula profesional No. 8543260.
- Deberá seguir las conclusiones y recomendaciones establecidas en el Estudio de Riesgo Geológico elaborado por LEICSA Control de Calidad y Geotecnia, y realizado por el Ing. José Alejandro Camacho con cédula profesional No. 11640303.
- Deberá seguir las conclusiones y recomendaciones establecidas en el estudio de Estabilidad de Taludes, elaborado por LEICSA Control de Calidad y Geotecnia, y realizado por el Ing. José Alejandro Camacho con cédula profesional No. 11640303.
- Deberá seguir las conclusiones y recomendaciones establecidas en el estudio de Mitigación de Riesgos, elaborado por LEICSA Control de Calidad y Geotecnia, y realizado por el Ing. José Alejandro Camacho con cédula profesional No. 11640303.
- Que cuando se requiera trabajos de excavación y/o realizar cortes sobre suelo natural que pueda afectar la estabilidad del terreno se solicite que el estudio contemple pruebas y estudios para determinar la estabilidad de taludes designación de calidad de roca (RQD- Rock Quality Designation) y clasificación geomecánica de Bieniawki (RMR_Rock Mass Rating).
- Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.
- Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.
- Se prohíban las obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad.
- Se prohíba bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.
- Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos”.

VISTO BUENO DE PROTECCIÓN CIVIL DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA.

Así mismo, se dio vista a la Dirección de Protección Civil Municipal, mediante el oficio número: JAFG/SODU/1096/2021, de fecha 25- veinticinco de noviembre 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, mediante el oficio: DPCM-OF-AR-010/2022, de fecha 28- veintiocho de febrero de 2022- dos mil veintidós, en el que manifiesta que no existe inconveniente para la realización del proyecto a realizar en el predio en cuestión, considerando lo arrojado por los estudios: Hidrológico, Geológico, Mecánica de Suelos, Estructural, Estabilidad de Taludes y Mitigación de Riesgos que obran en el expediente en que se actúa.

F. Zona de Montaña

El lote objeto del presente trámite, pertenece al Fraccionamiento denominado “Mesa de la Corona”, primer sector, de este Municipio, y de conformidad con el artículo 51, segundo párrafo, número 19, del Reglamento de

Republicano Ayuntamiento

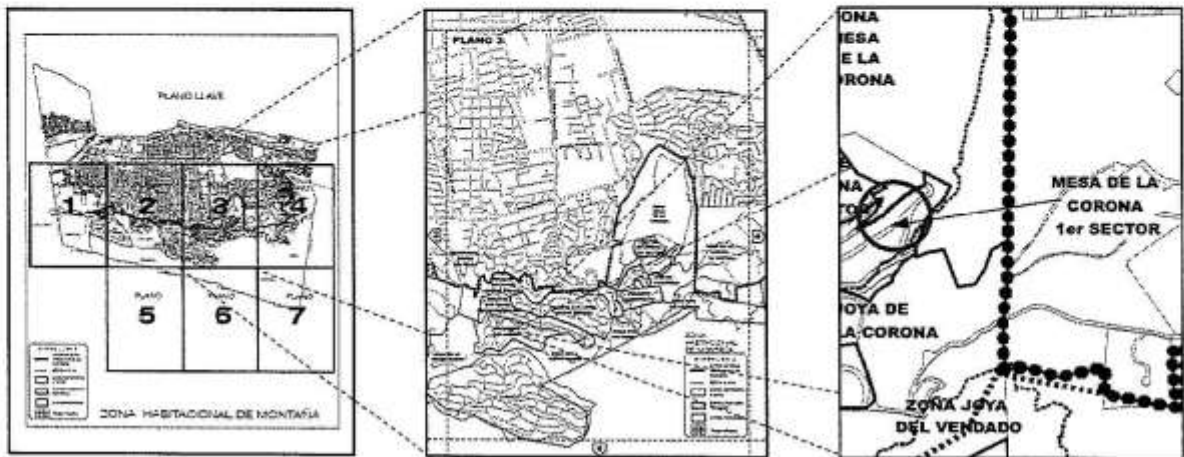
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/545-2022/Ampliación de Construcción
03 agosto 2022.

- 5



Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el referido Fraccionamiento se localiza en la **Zona Habitacional de Montaña**; así mismo, el artículo 499 del Reglamento Municipal multicitado, delimita la Zona Habitacional de Montaña gráficamente mediante el denominado "Plano Llave" y sus planos respectivos, en el presente caso el **Plano número 3** contenido en la disposición antes invocada, ubica al lote de referencia en la Zona Habitacional de Montaña, según se ilustra de la siguiente manera:



III. SOLICITUD

A. Acciones urbanísticas solicitadas

Lo solicitado actualmente consiste en **Licencia de construcción de casa habitación unifamiliar para la ampliación de metros cuadrados, en el predio identificado con el expediente catastral número 21-034-011.**

B. Descripción de proyecto

El proyecto en cuestión consiste en:

Losa firme de terraza	Área sin uso.
1er. Nivel	Sala, comedor, cuarto de juegos y terraza sin techar.
2do. Nivel	Escaleras, cuarto de juegos, cocineta, ½ baño, recamara 2 con baño completo y vestidor, área de blancos y cubo de ductos.
3er. Nivel	Recamara principal con baño completo y vestidor, recamara 1 con baño completo y vestidor, estancia familiar con ½ baño, área de blancos y cubo de ductos.
4to. Nivel	Cochera techada para 2 autos, cochera descubierta para 2 autos, recibidor, sala, comedor, terraza cubierta, cocina, escaleras.
5to. Nivel	Lavandería, cuarto de servicio con ½ baño y escaleras.

IV. DOCUMENTACIÓN

A. Documentos presentados

- 1.- **Solicitud formal y escrito** con fecha de ingreso o recibido 29-veintinueve de abril de 2021-dos mil veintiuno.
- 2.- **Plano de localización** del lote identificado con el expediente catastral número 21-034-011.
- 3.- **Antecedente urbanístico:**
 - Juego de 2 planos arquitectónicos autorizados por la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de este Municipio, dentro del expediente administrativo 7505-02, en fecha 18-dieciocho de octubre de 2002- dos mil dos, relativo a la regularización de 64.76 metros cuadrados de construcción para casa habitación unifamiliar.
- 4.- **8 juegos de planos arquitectónicos y constructivos**, en el formato oficial, suscritos por el C. Arquitecto Marcelo Alejandro Espinosa Martínez, con cédula profesional número 2336734, en su carácter de perito responsable del Proyecto y perito responsable de la Construcción (Obra), así como, por la C. Gloria Lissette

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/545-2022/Ampliación de Construcción
03 agosto 2022.

- 6



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Iglesias Martínez en su calidad de propietaria del inmueble. De igual forma, presenta los planos editables en el formato de CD, en AUTOCAD editable.

5.- **02 -dos planos topográficos**, suscritos por el C. Arquitecto Marcelo Alejandro Espinosa Martínez, con cédula profesional número 2336734, así como, por la C. Gloria Lissette Iglesias Martínez en su calidad de propietaria del inmueble. Así mismo, presentan escrito de fecha 08- ocho de junio de 2019- dos mil diecinueve, suscrito por el C. Arquitecto Marcelo Alejandro Espinosa Martínez, con cédula profesional número 2336734, en su carácter de perito responsable del levantamiento topográfico.

6.- **05- cinco fotografías** que muestran la situación actual del inmueble.

7.- Escrito de fecha 29- veintinueve de septiembre de 2020- dos mil veinte, recibido en esta Secretaría el día 29- veintinueve de abril de 2021- dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Marcelo Alejandro Espinosa Martínez con cédula profesional número 2336734, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Proyecto y de la Construcción (Obra)** a realizarse en el predio en cuestión:

8.- **Documento de revisión y Visto Bueno de Propuesta Pluvial** con el número de folio 314, de fecha 15- quince de junio 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 como por el Director de Proyectos de Construcción

9.- Estado de Cuenta sin fecha, expedido por la Dirección de Ingresos adscrita a la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León (Consulta de impuesto predial), relativo al pago del **Impuesto Predial**, efectuado en fecha 10- diez de mayo de 2021- dos mil veintiuno por el periodo comprendido del primero al tercer bimestre del año 2021- dos mil veintiuno.

10.- Copia simple de la identificación oficial de la C. GLORIA LISSETTE IGLESIAS MARTINEZ, que consiste en la **Credencial para Votar**, con número de clave de elector: IGMRL73030819M900, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

11.- **Interés jurídico.**

- Escritura pública número 3,552- tres mil quinientos cincuenta y dos, de fecha 30- treinta de junio de 1997- mil novecientos noventa y siete, pasada ante la fe del Notario Público número 3-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO**, respecto del lote número 11 de la manzana 8 del fraccionamiento Mesa de la Corona, Primer Sector, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con superficie de 490.90 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral número 21-034-011. La anterior escritura, se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el número: 917, volumen: 72, libro: 19, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 30- treinta de julio de 1997- mil novecientos noventa y nueve.

12.- Copia del **comprobante de domicilio** consistente en el recibo de pago por el servicio de gas expedido por "Naturgy, México, S.A. de C.V.", correspondiente al periodo comprendido de los meses de marzo-abril de 2021- dos mil veintiuno, mediante el cual justifica la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, el cual tiene una antigüedad menor a dos meses. Lo anterior de conformidad con el numeral 295, fracción I, inciso i) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

13.- En fecha 06- seis de mayo de 2021- dos mil veintiuno, esta Secretaría dictó bajo el oficio número JAFG/SODU/390/2021, el acuerdo de **prevención** respecto del presente trámite, a fin de que la solicitante, acompañara los documentos necesarios para cumplir con los requisitos establecidos por los artículos 318, 340, 368 y 369 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La resolución antes referida fue notificada en fecha 14- catorce de mayo de 2021- dos mil veintiuno, entendiéndose la diligencia con una persona que dijo llamarse Valentina Llerena Iglesias, y ser "hija de la persona que se busca"; cumpliendo con lo solicitado mediante escrito recibido en esta Secretaría en fecha 11- once de junio de 2021- dos mil veintiuno.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/545-2022/Ampliación de Construcción
03 agosto 2022.

- 7



B. Estudios requeridos

- 1.- **Memoria de Cálculo Estructural y Planos Estructurales**, realizado por el C. Ingeniero Civil José Enrique Fernández Mena, con cédula profesional 8970086, así como, el escrito fechado al mes de junio de 2021- dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el perito responsable de dicho estudio.
- 2.- **Estudio de Mecánica de Suelos**, de fecha 26- veintiséis de octubre de 2020- realizado por el C. Ingeniero Civil Marco Aurelio Estrada Flores, con cédula profesional número 8543260, así como, el escrito de fecha 26- veintiséis de octubre de 2020- dos mil veinte, mediante el cual informa ser el perito responsable de dicho estudio.
- 3.- **Estudio Hidrológico**, de fecha 08- ocho de junio de 2021- dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Geólogo José Alejandro Gossio Camacho, con cédula profesional 11640303, así como escrito de fecha 08- ocho de junio de 2021- dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el perito responsable de dicho estudio.
- 4.- **Estudio Geológico**, de fecha 08- ocho de junio de 2021- dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Geólogo José Alejandro Gossio Camacho, con cédula profesional 11640303, así como escrito de fecha 07- siete de junio de 2021- dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el perito responsable de dicho estudio.
- 5.- **Estudio de Estabilidad de Taludes**, de fecha 14- catorce de octubre de 2021- dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Geólogo José Alejandro Gossio Camacho, con cédula profesional 11640303, así como escrito de fecha 14- catorce de octubre de 2021- dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el perito responsable de dicho estudio.
- 6.- **Estudio de Mitigación de Riesgos**, de fecha 14- catorce de octubre de 2021- dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Geólogo José Alejandro Gossio Camacho, con cédula profesional 11640303, así como escrito de fecha 14- catorce de octubre de 2021- dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el perito responsable de dicho estudio.

En atención a los estudios técnicos presentados a través de la Coordinación de Ingenierías adscrita a la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, de acuerdo con el oficio CI-AJCV-269/CHU/NOV/2021, de fecha 22-veintidós de noviembre de 2021-dos mil veintiuno; se consideran COMPLETOS; debiendo la solicitante dar el estricto cumplimiento a las medidas de mitigación siguientes:

RECOMENDACIONES GEOLÓGICAS (del Perito responsable):

- En caso de realizar cortes con pendientes superiores a los 45° se recomienda realizar un estudio de estabilidad de taludes, a fin de mitigar cualquier tipo de riesgo.
- En caso de realizar excavaciones profundas y presentar algún flujo de agua subsuperficial se recomienda realizar un estudio Geohidrológico para mitigar el riesgo.

*ANEXO DE CONSTRUCCIÓN:

- Se deberá cumplir con las indicaciones del Ing. Geólogo José Alejandro Gossio Camacho; con número de cédula profesional 11640303 en relación a su Estudio de Estabilidad de Taludes; en el cual se concluye que el Talud natural posterior cumple con el Factor de Seguridad mayor a 1.5; pero se recomienda Concreto Lanzado con una resistencia de $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ de 5cm de espesor, adicionado con refuerzo de malla electrosoldadas con abertura de $100 \times 100 \text{ mm}$ calibre 10 (diámetro 3.35mm), además, se colocarán dos filas de drenes de penetración de 2.0m de longitud con un espaciamiento horizontal de 2.0m la primera fila estará ubicado a 0.50m y la segunda a 2.0m de altura con respecto al nivel de excavación; los tubos serán de PVC cédula 40 de 2" de diámetro ranura dos y envueltos en geotextil o tela de mosquitero.

Asimismo, resulta de aplicación lo dispuesto por el artículo 269 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.

Artículo 269.- Independientemente de su profundidad o altura, los taludes resultantes de excavaciones o cortes de terreno deben estabilizarse para eliminar el riesgo de falla. El sistema de estabilización propuesto, su diseño y dimensiones debe justificarse ante la Secretaría, mediante la presentación de los documentos a que se refieren los párrafos antepenúltimo y último, del artículo 259 del Reglamento, anexando la respectiva memoria de cálculo. En la obra de construcción del proyecto de una edificación, de realización de vialidades o cualquier otra obra donde se formen taludes, en todo momento de la existencia de cada talud desde la excavación o corte hasta su

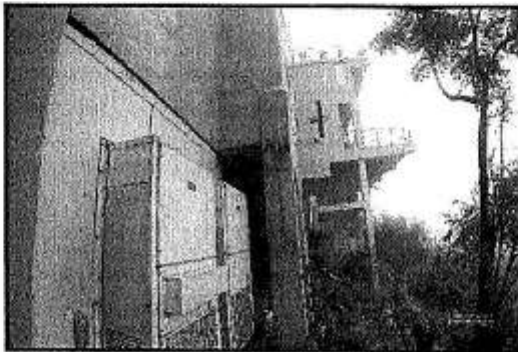


contención definitiva, se debe contar con la supervisión del responsable de la propuesta del proyecto de estabilidad de taludes o del estudio geotécnico de estabilidad de taludes, o de otro ingeniero especialista en geotecnia; con el fin de darle seguimiento a todos y cada uno de los puntos indicados en dicho proyecto o estudio. A la falta de esta supervisión será responsabilidad del propietario del lote o predio cualquier daño o lesión que se cause a terceras personas o a sus bienes”.

***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



13 de mayo de 2021



13 de mayo de 2021

“Observaciones: Sin empezar. El uso actual es casa habitación. Colindancias pegadas al limite de propiedad ala derecha con casa habitación es # 176 y del otro lado es de # 160. El arroyo de calle por Cerro de Picachos es de 7.20 metros, ancho de banqueta de ambos lados del predio es de 1.90 metros, con cuenta de 70 cm frente al predio, ver croquis. Se ingresa al sistema dictamen de inspección y 7 fotografías.”
Fecha de Inspección: 13- trece de mayo de 2021- dos mil veintuno.

VI. SANCIONES

No Aplica

VII. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

A. Desglose de áreas de proyecto

El proyecto se conforma de las siguientes áreas:

1) Construcción cerrada

Losa firme	= 64.76 m ²	.....	Área por construir.....	64.76 m ²
1er. Nivel	= 55.00 m ²	.....	Área existente autorizada.....	55.00 m ²
2do. Nivel	= 95.70 m ²	.....	Área existente autorizada.....	95.70 m ²
3er. Nivel	= 159.80 m ²	.....	Área existente autorizada.....	159.80 m ²
4to. Nivel	= 188.00 m ²	.....	Área existente autorizada.....	188.00 m ²
5to. Nivel	= 30.80 m ²	.....	Área existente autorizada.....	30.80 m ²
Total de áreas	= 594.06 m ²	.....	Área existente autorizada.....	529.30 m ²
Área total de construcción	= 594.06 m²		Área por construir.....	64.76 m ²

MS

2) Construcción abierta = 0 m²**B. Tabla de lineamientos de construcción**

Análisis de lineamientos de construcción para el predio con superficie de 490.90 metros cuadrados, con frente de 16.07 metros, identificado con el expediente catastral número 21-034-011, en el Fraccionamiento Mesa de la Corona, primer sector, en este Municipio, es el siguiente:

Concepto	Normatividad	Antecedente 7505-02 autorizado en fecha 18 de octubre de 2002	Proyecto	Cumple
Altura máxima	9.00 metros. "Mesa de la Corona 1er. Sector" Art. 63, tabla 63.1.	10.50 metros.	10.50 metros.	SÍ
Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	40.00% equivalente a 196.36 m ² . "Mesa de la Corona 1er. Sector" Art. 56, tabla 56.1.	39.88% equivalente a 195.77 m ² .	39.88% equivalente a 195.77 m ² . Art. 58, último párrafo (64.76 m ² terraza)	SÍ
Coefficiente de utilización del suelo (CUS)	1.30 veces equivalente a 638.17 m ² . "Mesa de la Corona 1er. Sector" Art. 56, tabla 56.1.	1.08 veces.	1.21 veces, equivalente a 594.06 m ² .	SÍ
Coefficiente de absorción y área verde (CAAV)	35.00% equivalente a 171.81 m ² . "Mesa de la Corona 1er. Sector" Art. 56, tabla 56.1.	50.00 % equivalente a 245.45 m ² .	35.13 % equivalente a 172.49 m ²	SÍ
Remetimiento mínimo frontal	2.00 metros. "Mesa de la Corona 1er. Sector" Art. 66.	2.04 metros.	2.04 metros.	SÍ
Remetimiento mínimo lateral izquierdo	1.00 metro. "Mesa de la Corona 1er. Sector" Art. 66.	1.13 metros	1.05 metros.	SÍ
Remetimiento mínimo lateral derecho	1.00 metro. "Mesa de la Corona 1er. Sector" Art. 66.	1.13 metros.	1.21 metros	SÍ
Remetimiento mínimo posterior	3.00 metros. "Mesa de la Corona 1er. Sector" Art. 66.	10.71 metros.	6.14 metros	SÍ
Cajones de estacionamiento	4 cajones, Art. 500 clave 1001.	4 cajones	4 cajones	SÍ

NCR

**VIII. ANÁLISIS DE CESIÓN MUNICIPAL**

El inmueble objeto del presente asunto, forma parte del Fraccionamiento denominado "Mesa de la Corona primer sector", que fue aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Nuevo León, en fecha 18 -dieciocho de mayo de 1993 -mil novecientos noventa y tres, mediante el plano respectivo, dentro del expediente administrativo: 1028/93, con el oficio número: 1513/Har/93, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Estado de Nuevo León, bajo el número: 165, volumen: 54, libro: 39, sección: Fraccionamientos, unidad: Garza García, en fecha 25- veinticinco de junio de 1993-mil novecientos noventa y tres, 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.

IX. DICTAMEN

Con base a lo anterior, se determina en sentido **POSITIVO** la expedición de la Licencia de construcción para casa habitación unifamiliar, para la ampliación de 64.76 metros cuadrados correspondientes a la losa correspondiente al firme del área de terraza descubierta ubicada en 1er. Nivel.

San Pedro Garza García, Nuevo León. 30- treinta de junio de 2022- dos mil veintidós.

**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 DE 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 03-tres de agosto 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 solicitud de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR PARA LA AMPLIACIÓN DE METROS CUADRADOS**; lo cual la descripción del proyecto consiste en:

Losa firme de terraza	Área sin uso.
1er. Nivel	Sala, comedor, cuarto de juegos y terraza sin techar.
2do. Nivel	Escaleras, cuarto de juegos, cocineta, ½ baño, recamara 2 con baño completo y vestidor, área de blancos y cubo de ductos.
3er. Nivel	Recamara principal con baño completo y vestidor, recamara 1 con baño completo y vestidor, estancia familiar con ½ baño, área de blancos y cubo de ductos.
4to. Nivel	Cochera techada para 2 autos, cochera descubierta para 2 autos, recibidor, sala, comedor, terraza cubierta, cocina, escaleras.
5to. Nivel	Lavandería, cuarto de servicio con ½ baño y escaleras.

Según obra en el dictamen técnico en su apartado IV. DOCUMENTACIÓN, el solicitante



San Pedro Garza García

2021 — 2024

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 21-034-011, 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 "H11" que permite una superficie mínima de 500.00 metros cuadrados por lote.**

Ahora bien, se observa que la entonces Secretaria de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, hoy Secretaría de Desarrollo Urbano, realizó mediante su personal adscrito inspección física en fecha 13-trece de mayo de 2021-dos mil veintiuno, señalando lo siguiente:

"Observaciones: Sin empezar. El uso actual es casa habitación. Colindancias pegadas al límite de propiedad ala derecha con casa habitación es # 176 y del otro lado es de # 160. El arroyo de calle por Cerro de Picachos es de 7.20 metros, ancho de banquetta de ambos lados del predio es de 1.90 metros, con cuenta de 70 cm frente al predio, ver croquis. Se ingresa al sistema dictamen de inspección y 7 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 el inmueble objeto del presente asunto, forma parte del Fraccionamiento denominado "Mesa de la Corona primer sector", que fue aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Nuevo León, en fecha 18 -dieciocho de mayo de 1993 -mil novecientos noventa y tres, mediante el plano respectivo, dentro del expediente administrativo: 1028/93, con el oficio número: 1513/Har/93, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Estado de Nuevo León, bajo el número: 165, volumen: 54, libro: 39, sección: Fraccionamientos, unidad: Garza García, en fecha 25- veinticinco de junio de 1993-mil novecientos noventa y tres, 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.

MS

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	Normatividad	Antecedente 7505-02 autorizado en	Proyecto	Cumple
----------	--------------	-----------------------------------	----------	--------

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/545-2022/Ampliación de Construcción
03 agosto 2022.



		fecha 18 de octubre de 2002		
Altura máxima	9.00 metros. "Mesa de la Corona 1er. Sector" Art. 63, tabla 63.1.	10.50 metros.	10.50 metros.	SÍ
Coefficiente de ocupación del suelo (COS)	40.00% equivalente a 196.36 m2. "Mesa de la Corona 1er. Sector" Art. 56, tabla 56.1.	39.88% equivalente a 195.77 m2.	39.88% equivalente a 195.77 m2. Art. 58, ultimo párrafo (64.76 m2 terraza)	SÍ
Coefficiente de utilización del suelo (CUS)	1.30 veces equivalente a 638.17 m2. "Mesa de la Corona 1er. Sector" Art. 56, tabla 56.1.	1.08 veces.	1.21 veces, equivalente a 594.06 m2.	SÍ
Coefficiente de absorción y área verde (CAAV)	35.00% equivalente a 171.81 m2. "Mesa de la Corona 1er. Sector" Art. 56, tabla 56.1.	50.00 % equivalente a 245.45 m2.	35.13 % equivalente a 172.49 m2	SÍ
Remetimiento mínimo frontal	2.00 metros. "Mesa de la Corona 1er. Sector" Art. 66.	2.04 metros.	2.04 metros.	SÍ
Remetimiento mínimo lateral izquierdo	1.00 metro. "Mesa de la Corona 1er. Sector" Art. 66.	1.13 metros	1.05 metros.	SÍ
Remetimiento mínimo lateral derecho	1.00 metro. "Mesa de la Corona 1er. Sector" Art. 66.	1.13 metros.	1.21 metros	SÍ



Remetimiento mínimo posterior	3.00 metros. "Mesa de la Corona 1er. Sector" Art. 66.	10.71 metros.	6.14 metros	Sí
Cajones de estacionamiento	4 cajones, Art. 500 clave 1001.	4 cajones	4 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 a la **C. GLORIA LISSETTE IGLESIAS MARTÍNEZ** de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR PARA LA AMPLIACIÓN DE 64.76 METROS CUADRADOS** correspondientes a la losa correspondiente al firme del área de terraza descubierta ubicada en 1er. Nivel, respecto del predio ubicado en la calle Cerro de Picachos número 178, entre las calles Cerro de la Silla y Picachos, en el Fraccionamiento Mesa de la Corona, primer sector, 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 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** a la **C. GLORIA LISSETTE IGLESIAS MARTÍNEZ** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR PARA LA AMPLIACIÓN DE 64.76 METROS CUADRADOS**, 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 Cerro de Picachos número 178, entre las calles Cerro de la Silla y Picachos, en el Fraccionamiento Mesa de la Corona, primer sector, 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.

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/545-2022/Ampliación de Construcción
03 agosto 2022.



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 03 agosto 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 DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/545-2022/Ampliación de Construcción



Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Gracias.

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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CODU 2021-2024/545-2022/Ampliación de Construcción, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo A favor

C. María Del Rosario Galván García A favor

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankenau A favor

C. Beatriz Adriana Marino Martínez A favor

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD. Con 15 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Se concede de nuevo el uso de la palabra, al Regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, para la presentación del siguiente dictamen.

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

Al Republicano Ayuntamiento se presenta a su consideración, el dictamen número CODU 2021-2024/546-2022/MODIFICACIÓN PROYECTO URBANÍSTICO.

**DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico****AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
P R E S E N T E.**

A los integrantes de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, en fecha 01-primer de agosto de 2022-dos mil veintidós, nos fue turnada la solicitud presentada el día 06-seis de abril de 2022-dos mil veintidós, por la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA, S.A. de C.V.** mediante sus representantes legales los C.C. Rina Arely Ramos Vázquez y Dina Romy Azmin Ramos, de la **AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO URBANÍSTICO PARA FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE SUJETO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL PARA DESARROLLAR 19 UNIDADES PRIVATIVAS DE TIPO CASAS DE UTILIZACIÓN EVENTUAL**, respecto de los predios ubicados al oriente del fraccionamiento Villa Montaña y al Poniente de los fraccionamientos El Santuario y Bosques de San Ángel sector Palmillas, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificados con números de expediente catastral 10-000-113, 10-001-451, 10-000-023, 10-000-833, 10-000-263, 10-001-447 y 10-000-899; 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 **NMPU 33624-2022**, 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 solicitante mediante sus representantes legales presentó solicitud para la **AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO URBANÍSTICO PARA FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE SUJETO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL PARA DESARROLLAR 19 UNIDADES PRIVATIVAS DE TIPO CASAS DE UTILIZACIÓN EVENTUAL**, en la dirección descrita en el párrafo que antecede.

SEGUNDO. Que con fundamento en el artículo 328 fracción II inciso a), le corresponde al Ayuntamiento autorizar o negar las solicitudes de licencias, y en la fracción de referencia señala específicamente para la presente solicitud, por lo cual la Secretaría de Desarrollo Urbano, en fecha 01-primer de agosto de 2022-dos mil veintidós, turnó mediante oficio dirigido a la suscrita Comisión, su dictamen técnico elaborado con motivo de la solicitud de la parte promovente, y en fecha 03-tres de agosto de 2022-dos mil veintidós, fue sometido a votación por la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, para que una vez realizado lo anterior, emitir el presente dictamen para ser presentado a consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

TERCERO. El expediente administrativo **NMPU 33624-2022**, 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 UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 1



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

CONSIDERACIONES

PRIMERA. La Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, solventar y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en el artículo 11, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 328 fracción II inciso a) y último párrafo, y demás relativos aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, vigente al momento de la solicitud del particular, 38, 39, 40, 42, 43 y demás relativos aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 26, 27, 28, 29, 30, 35 fracción XI, 36 fracción XI inciso C, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aplicables en términos de lo establecido en el artículo Tercero Transitorio de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

SEGUNDA. El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la única autoridad competente para resolver el dictamen elaborado por la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, referente a la solicitud presentada de conformidad con el artículo 11, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículos 328 fracción II inciso a) y demás relativos aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León vigente al momento de la solicitud del particular, 38, 39, 40, 42, 43 y demás relativos aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 26, 27, 28, 29, 30, 35 fracción XI, 36 fracción XI inciso c, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

"DICTAMEN TÉCNICO URBANÍSTICO

AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO URBANÍSTICO, PARA FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE SUJETO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL

I.- DATOS GENERALES

FECHA DE INGRESO DE EXPEDIENTE: 06 de abril del 2022

NÚMERO DE EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: NMPU-33624/2022

*NÚMERO DE EXPEDIENTE CATASTRAL: 10-000-113, 10-001-451, 10-000-023, 10-000-833, 10-000-263,
10-001-447 y 10-000-899.*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

ASUNTO: Autorización de Modificación de Proyecto Urbanístico para Fraccionamiento Campestre sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal para desarrollar 19 unidades privativas de tipo casas de utilización eventual.

SOLICITANTE: Desarrollo Inmobiliario La Sierrita, Sociedad Anónima de Capital Variable.

APODERADOS LEGALES DEL TRÁMITE: C.C. Rina Arely Ramos Vázquez y Dina Romy Azmin Ramos

UBICACIÓN: Los predios se ubican al oriente del fraccionamiento Villa Montaña y al poniente de los fraccionamientos El Santuario y Bosques de San Ángel Sector Palmillas, en este Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León.

SUPERFICIE TOTAL DE LOS PREDIOS: 1,897,648.4388 metros cuadrados

II.- COMPETENCIA: Conforme el artículo 328, fracción II, incisos a), III y IV, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, es competencia del R. Ayuntamiento, autorizar o negar las solicitudes correspondientes a la Autorización de Proyecto Urbanístico para un Fraccionamiento Campestre sujeto al Régimen en Condominio Horizontal.

III.- LEGISLACIÓN APLICABLE: De acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, en su TRANSITORIO Octavo, señala: "Las factibilidades y licencias expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, continuarán el proceso de autorización de las etapas subsecuentes hasta los actos definitivos, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en la Ley vigente al inicio del trámite, y demás disposiciones legales aplicables."; Por lo que el proyecto urbanístico deberá respetar los lineamientos generales señalados en la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño del Fraccionamiento Campestre Turístico de Tipo de casas de utilización eventual, sin que con esto se tienda a la creación de asentamientos urbanos de habitación permanente, (con la siguiente infraestructura: agua mediante pozos u obra de captación superficial, tanque y redes de distribución; drenaje sanitario mediante fosa séptica general o por cada lote; drenaje pluvial se deberán respetar las cañadas y los pasos de agua y electricidad opcional), otorgados por la Comisión de Planificación y Obras del Gobierno del Estado de Nuevo León, según consta en el Acta Número 28/76, punto número 4 de fecha 26 de agosto de 1976, disposiciones de la Ley de Urbanismo y Planificación para el Estado de Nuevo León (decreto número 103 POE 1/02/1975), toda vez que se trata de un fraccionamiento cuya factibilidad fue otorgada estando vigente el Ordenamiento Legal antes citado; Así mismo, es aplicable la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en sus artículos 138, fracción I, inciso a), 139, fracción II, 148, 153, 154, 158, 160, 167, 168, 169, 170, 177, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, fracción I, 192, 193, 194, 195, 198, 202, fracción I, 205, 206, fracción III, 207, 208, 210, fracción III, VII y XII, 211, 214, 215, 218, 225, 226, 227, 228, 254 y 255.

IV.- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

La solicitante de conformidad a lo dispuesto en los requisitos establecidos en los artículos 264 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y artículos 295 y 383, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, anexa la siguiente documentación:

a).- Solicitud correspondiente en formato y escrito abierto fechado en el mes de octubre del presente año, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 264, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 295 fracciones I, II, III y IV, 295, tercer párrafo, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la cual se precisa lo siguiente:

OK

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 3



“...La modificación al proyecto urbanístico se genera por un ajuste en la superficie, ya que por error involuntario se calculó equivocadamente el área del camino privado existente dentro de la sierrita, al detectar esta inconsistencia, se analizó la conveniencia de que el desarrollo se realizará en etapas, buscando con ello que el impacto de los trabajos y actividades propias del proyecto, no resulten agresivos al entorno inmediato, permitiéndonos con ello una integración armónica a la zona, por ello la ejecución en etapas del fraccionamiento de La Sierrita tendrá con fin albergar los 19 diecinueve lotes y 18 áreas comunes que en total ya fueron autorizados para el desarrollo de la Sierrita ...”

b).- Plano donde se identifica la localización de los lotes con el expediente catastral número 10-000-113, 10-001-451, 10-000-023, 10-000-833, 10-000-263, 10-001-447 y 10-000-89, lo anterior lo presentan de conformidad a lo dispuesto por el artículo 295, fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

c).- El interés jurídico que le asiste a la persona moral DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE en su carácter de propietarios, lo acreditan mediante las siguientes documentales públicas:

1) Lote 3: D.P. con expediente catastral 10-001-451

- Escritura número 20,826, de fecha 03-tres de junio de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Notario Público número 27, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, relativa a la transmisión de dominio y titulación del terreno, y la extinción total del fideicomiso, que otorga como enajenante el Banco Nacional de México, División Fiduciaria, representada por su Delegado Fiduciario y Apoderada Especial, los C.C. Francisco Mayorga Miramontes y María de los Ángeles Montemayor Garza de Saucedo; y como adquiriente Desarrollo Inmobiliario La Sierrita, Sociedad Anónima de Capital Variable, respecto a la porción de terreno de agostadero perteneciente a la extinta Hacienda de San Pedro, Jurisdicción del Municipio de Garza García, Nuevo León, que tiene una superficie de 195 Hectáreas 2,978.44 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 10-000-113. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 1971, volumen 47, libro 40, sección I propiedad, unidad Garza García, de fecha 04-cuatro de octubre de 1985-mil novecientos ochenta y cinco;
- Escritura pública número 15,723, de fecha 30-treinta de mayo de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Notario Público número 74, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la Protocolización de la Subdivisión del predio ubicado con frente a la calle Privada conocida como Prolongación Avenida Pedregal del Valle, antes Camino del Nogal dentro del Fraccionamiento autorizado “La Sierrita” ubicado al sur del Fraccionamiento Pedregal del Valle, identificado como LOTE “C”, en San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 10-000-728, el cual cuenta con una superficie de 20,000.00 metros cuadrados, autorizado en fecha 11-once de enero del 2017-dos mil diecisiete, mediante el oficio FGT/JSODU/008/2017, dentro del expediente administrativo número NSFR-28263/2016, quedando Lote C-1 identificado con el expediente catastral número 10-000-728 con superficie de 9,116.142 metros cuadrados, Lote C-2 identificado con el expediente catastral número 10-001-450 con superficie de 10,552.029 metros cuadrados y derecho de paso identificado con el expediente catastral número 10-001-451 con superficie de 331.83 metros cuadrados. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 723, volumen 76, libro 15, sección auxiliares, de fecha 21-veintiuno de junio de 2017-dos mil diecisiete.
- Escrito de fecha noviembre 2015-dos mil quince, suscrito por la C. Rina Arely Ramos Vázquez, Apoderada Legal de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, dirigido al Segundo Registrador Público de la



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la inscripción de la rectificación de medidas y superficie practicada al predio identificado con el expediente catastral número 10-000-728, en virtud del levantamiento topográfico practicado al mismo, resultando con una superficie de 20,000.00 metros cuadrados. El anterior escrito se encuentra pasado ante la fe del Notario Público número 28, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, asentado bajo el acta fuera de protocolo número 5,700, de fecha 01-primer de diciembre de 2015-dos mil quince e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 1602, volumen 72, libro 33, sección auxiliares, de fecha 08-ocho de diciembre de 2015-dos mil quince.

2) Lote J con expediente catastral 10-000-113

- Parcelación inscrita bajo el número 1971, volumen 47, libro 40, Sección Auxiliares, Unidad Garza García, de fecha 04 de octubre de 1985.
- Parcelación inscrita bajo el número 922, volumen 23, libro 10, Sección Auxiliares, Unidad Garza García, de fecha 15 de diciembre de 1991.
- Copia de plano autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha 04-cuatro de noviembre de 1992-mil novecientos noventa y dos, dentro del expediente administrativo número 2326/92, relativo a la autorización de la Parcelación en dos porciones de la propiedad de "LA SIERRITA" (polígono resto) para efectuar la permuta del terreno propiedad del Sr. Dn. Agustín Villarreal y Sra., con superficie total de 23,891.37 metros cuadrados, expediente catastral 10-000-023-6 y del cual se depende el predio que posteriormente está identificado con el expediente catastral número 10-000-833. El anterior escrito se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 1, volumen 27, libro 1, sección auxiliar, unidad Garza García, de fecha 05-cinco de enero de 1993-mil novecientos noventa y tres.
- Escrito de fecha 6-seis de junio del 2015-dos mil quince, suscrito por la C. Rina Arely Ramos Vázquez, Apoderada Legal de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, dirigido al Segundo Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la inscripción de la ACTA ACLARATORIA practicada al predio identificado con el expediente catastral número 10-000-113, con una superficie de 1,809,698.76 metros cuadrados respectivamente. El anterior escrito se encuentra pasado ante la fe del Notario Público número 28, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, asentado bajo el acta fuera de protocolo número 933, de fecha 08-ocho de diciembre de 2015-dos mil quince e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 745, volumen 72, libro 15, sección auxiliares, de fecha 11-once de junio de 2015-dos mil quince.
- Escrito de fecha 21-veintiuno de enero del 2016-dos mil dieciséis, suscrito por la C. Rina Arely Ramos Vázquez, Apoderada Legal de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, dirigido al Segundo Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la inscripción de la RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y SUPERFICIES practicada al predio identificado como LOTE "J", ubicado en el Fraccionamiento autorizado "La Sierrita" con frente a la calle del Nogal sin número conocida también como prolongación Avenida Pedregal del Valle, del Municipio de San Pedro Garza García N.L., con el expediente catastral número 10-000-113, en virtud del levantamiento topográfico practicado al mismo, resultando con una superficie de 1,783,938.119 metros cuadrados. El anterior escrito se encuentra pasado ante la fe del Notario Público número 28, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, asentado bajo el acta fuera de protocolo número 6,884, de fecha 27-veintisiete de enero del 2016-dos mil dieciséis e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 5



355, volumen 74, libro 8, sección auxiliares, unidad Garza García, de fecha 08-ocho de abril de 2016-dos mil dieciséis.

- Escrito de fecha junio del 2020-dos mil veinte, suscrito por la C. Rina Arely Ramos Vázquez, Apoderada Legal de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, dirigido al Segundo Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la inscripción de la FUSIÓN-SUBDIVISIÓN, practicada a los predios identificados como polígono LOTE "J" catastralmente con el expediente número 10-000-113, con una superficie de 1,781,745.4828 metros cuadrados, Lote "C-1" catastralmente con el expediente número 10-000-728, con una superficie de 11,069.4816 metros cuadrados, Lote "C-2" catastralmente con el expediente número 10-001-450, con una superficie de 10,791.3256 metros cuadrados respectivamente, ubicados frente al camino privado conocido como prolongación Avenida Pedregal del Valle en la Jurisdicción del Municipio de San Pedro Garza García, N.L. El anterior escrito se encuentra pasado ante la fe del Notario Público número 58, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, asentado bajo el acta fuera de protocolo número 52653/20, de fecha 15-quince de junio del 2020-dos mil veinte e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 406, volumen 82, libro 9, sección auxiliares, unidad Garza García, de fecha 22-veintidos de junio de 2020-dos mil veinte.

3) Lote H con expediente catastral 10-000-833

- Parcelación inscrita bajo el número 1971, volumen 47, libro 40, Sección Auxiliares, Unidad Garza García, de fecha 04 de octubre de 1985.
- Escritura número 3,923, de fecha 22-veintidos de agosto de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Notario Público número 103, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al contrato de compraventa de inmueble, donde comparecen de una parte los C.C. Jorge Hinojosa Martínez y Beatriz González Arechiga Ramírez Wiella, como "LA PARTE VENDEDORA", y de otra parte DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por sus Apoderados Generales los C.C. Gonzalo Rangel Vargas y Humberto Flores Murillo, como "LA PARTE COMPRADORA", respecto al lote de terreno con el número 8-ocho, de la manzana 5-cinco, del Fraccionamiento BOSQUES DE SAN ANGEL, Sector Palmillas, ubicado en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual tiene una superficie de 1,353.53 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 22-005-008. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 1385, volumen 86, libro 28, sección I propiedad, unidad Garza García, de fecha 03-tres de octubre de 2002-dos mil dos;
- Escrito de junio del 2020-dos mil veinte, suscrito por la C. Rina Arely Ramos Vázquez, Apoderada Legal de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, dirigido al Segundo Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la inscripción de la FUSION practicada al predio identificado como LOTE "H", ubicado frente a la calle Santander, en la Zona Sierra Madre del Municipio de San Pedro Garza García N.L., con el expediente catastral número 10-000-833, resultando con una superficie de 85,041.847 metros cuadrados. El anterior escrito se encuentra pasado ante la fe del Notario Público número 58, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, asentado bajo el acta fuera de protocolo número 52652/20 de fecha 15-quince de junio del 2020-dos mil veinte e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 405, volumen 82, libro 9, sección auxiliares, unidad Garza García, de fecha 22-veintidos de junio de 2020-dos mil veinte.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 6



San Pedro Garza García

2021 — 2024

- *Escrito de fecha noviembre 2015-dos mil quince, suscrito por la C. Rina Arely Ramos Vázquez, Apoderada Legal de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, dirigido al Segundo Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la inscripción de la RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y SUPERFICIE practicada al predio identificado como LOTE "H", ubicado dentro del Fraccionamiento autorizado a "La Sierrita" dando frente a la calle privada conocida como prolongación Avenida Pedregal del Valle al sur del Fraccionamiento Pedregal del Valle, en una de sus partes y en otra dando frente a la prolongación de la calle Santa Lucía del Fraccionamiento Bosques de San Ángel, Sector Palmillas, en el Municipio de San Pedro Garza García N.L., identificado con el expediente catastral número 10-000-833, en virtud del levantamiento topográfico practicado al mismo, resultando con una superficie de 83,673.830 metros cuadrados. El anterior escrito se encuentra pasado ante la fe del Notario Público número 28, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, asentado bajo el acta fuera de protocolo número 5,695, de fecha 01-primer de diciembre de 2015-dos mil quince e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 1618, volumen 72, libro 33, sección auxiliares, unidad Garza García, de fecha 10-diez de diciembre de 2015-dos mil quince.*
- *Registro subdivisión Fusión inscrita bajo el número 1, volumen 27, libro 1, Sección Auxiliar, Unidad Garza García, de fecha 5 de enero del 1993.*
- *Rectificación de medidas del lote 22-05-008 Fusionado: inscrita bajo el número 279, volumen 74, libro 6, sección auxiliares, unidad Garza García, de fecha 14-catorce de marzo de 2016-dos mil dieciséis.*

4) Lote E con expediente catastral 10-000-023

- *Escritura pública número 12,436 de fecha 13-trece de junio del 2001-dos mil uno, pasada ante la del Notario Público número 42, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la COMPRA VENTA DE INMUEBLE, compareciendo al C. Sr. Agustín Villarreal Elizondo y C. Sr. Sulamit Budnik Lozano de Villarreal, como la parte "VENDEDORA", y a la empresa DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, como parte "COMPRADORA", representada en esta acto por su apoderado general, el C. Lic. Humberto Flores Murillo, respecto al inmueble ubicado en la altura de la Meseta de Chipinque, lugar conocido como el Infiernillo, del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral números 10-000-023, con superficie de Hs 2.00-00 (dos hectáreas) respectivamente. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito Monterrey Nuevo León, bajo el número 991, volumen 84, libro 22, sección propiedad, unidad Garza García, de fecha 07-siete de agosto de 2001-dos mil uno.*
- *Escrito de fecha noviembre 2015-dos mil quince, suscrito por la C. Rina Arely Ramos Vázquez, Apoderada Legal de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, dirigido al Segundo Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la inscripción de la RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS, practicada al predio identificado como LOTE "E", ubicado en el Fraccionamiento autorizado "La Sierrita", con el expediente catastral número 10-000-023, en virtud del levantamiento topográfico practicado al mismo, resultando con una superficie de 20,000.00 metros cuadrados. El anterior escrito se encuentra pasado ante la fe del Notario Público número 28, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, asentado bajo el acta fuera de protocolo número 5,703, de fecha 01-primer de diciembre de 2015-dos mil quince e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 1655, volumen 72, libro 34, sección auxiliares, unidad Garza García, de fecha 17-dieciséis de diciembre de 2015-dos mil quince.*

5) Lote G con expediente catastral 10-000-263

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 7



- *Escritura pública número 785 de fecha 13-trece de junio del 2001-dos mil uno, pasada ante la del Notario Público número 10, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la COMPRA VENTA DE INMUEBLE, compareciendo al C. Lic. Juan Carlos Braniff Hierro, como la parte "VENDEDORA", y a la empresa DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, como parte "COMPRADORA", representada en esta acto por sus apoderados, los C.C. C.p. Héctor García Chavarri y el C. Ing. Francisco Cantú, respecto al inmueble ubicado en la Hacienda de San Pedro, en Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral números 10-000-263, con superficie de 3,255.44 metros cuadrados respectivamente. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito Monterrey Nuevo León, bajo el número 2,252, volumen 49, libro 46, sección propiedad, unidad Garza García, de fecha 21-veintiuno de octubre de 1987-mil novecientos ochenta y siete.*
- *Escrito de fecha noviembre 2015-dos mil quince, suscrito por la C. Rina Arely Ramos Vázquez, Apoderada Legal de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, dirigido al Segundo Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la inscripción de la RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y SUPERFICIE practicada al predio identificado como LOTE "G", ubicado en el Fraccionamiento autorizado "La Sierrita", con el expediente catastral número 10-000-263, en virtud del levantamiento topográfico practicado al mismo, resultando con una superficie de 3,251.810 metros cuadrados. El anterior escrito se encuentra pasado ante la fe del Notario Público número 28, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, asentado bajo el acta fuera de protocolo número 5,692, de fecha 01-primer de diciembre de 2015-dos mil quince e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 1601, volumen 72, libro 33, sección auxiliares, de fecha 08-ocho de diciembre de 2015-dos mil quince.*

6) Lote F con expediente catastral 10-001-447.

- *Parcelación inscrita bajo el número 1971, volumen 47, libro 40, Sección Auxiliares, Unidad Garza García, de fecha 04 de octubre de 1985.*
- *Registro subdivisión Fusión inscrita bajo el número 1, volumen 27, libro 1, Sección Auxiliar, Unidad Garza García, de fecha 5 de enero del 1993.*
- *Escrito de fecha noviembre 2015-dos mil quince, suscrito por la C. Rina Arely Ramos Vázquez, Apoderada Legal de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, dirigido al Segundo Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la inscripción de la RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y SUPERFICIE practicada al predio identificado como LOTE "F", ubicado en el Fraccionamiento autorizado "La Sierrita", en virtud del levantamiento topográfico practicado al mismo, resultando con una superficie de 556.983 metros cuadrados. El anterior escrito se encuentra pasado ante la fe del Notario Público número 28, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, asentado bajo el acta fuera de protocolo número 5,429, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 1594, volumen 72, libro 32, sección auxiliares, unidad Garza García, de fecha 08-ocho de diciembre de 2015-dos mil quince.*

7) Lote I con expediente catastral 10-000-899.

- *Parcelación inscrita bajo el Número 1971, volumen 47, libro 40, Sección Auxiliares, Unidad Garza García, de fecha 04 de octubre de 1985.*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 8



- *Reporta Aclaratoria: inscrito bajo el Número 1082, volumen 38, libro 11, Sección Auxiliares, Unidad Garza García, de fecha 09 de octubre de 1998.*
- *Registro subdivisión Fusión inscrita bajo el Número 1, volumen 27, libro 1, Sección Auxiliar, Unidad Garza García, de fecha 5 de enero del 1993.*
- *Escrito de fecha noviembre 2015-dos mil quince, suscrito por la C. Rina Arely Ramos Vázquez, Apoderado Legal de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, dirigido al Segundo Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la inscripción de la RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y SUPERFICIE practicada al predio identificado como LOTE "I", ubicado en el Fraccionamiento autorizado "La Sierrita", con el expediente catastral número 10-000-899, en virtud del levantamiento topográfico practicado al mismo, resultando con una superficie de 6,720.486 metros cuadrados. El anterior escrito se encuentra pasado ante la fe del Notario Público número 28, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, asentado bajo el acta fuera de protocolo número 5,703, de fecha 01-primer de diciembre de 2015-dos mil quince e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 303, volumen 74, libro 7, sección auxiliares, unidad Garza García, de fecha 18-dieciocho de marzo de 2015-dos mil quince.*

8) *Copia simple de la Escritura número 12,260 de fecha 14 de Abril del año 2000, bajo la fe del Lic. José Aseff Martínez Notario Público Titular de la Notaria Publica número 42, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Protocolización de un Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, de Desarrollo Inmobiliario al Sierrita, S.A. de C.V. levantada con motivo de la misma, en la que se tomó el acuerdo de aumentar el capital social de la empresa, la cual quedo inscrita en el Registro Público de la propiedad y del Comercio bajo el número 3141, volumen 211-62, libro 4º Tercer Auxiliar Sección Actos y Contratos Diversos, Sección Comercio de fecha 9 de mayo del 2000.*

9) *Copia simple de la Escritura número 12,259 de fecha 14 de Abril del año 2000, bajo la fe del Lic. José Aseff Martínez Notario Público Titular de la Notaria Publica número 42, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Protocolización de un Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Desarrollo Inmobiliario al Sierrita, S.A. de C.V. levantada con motivo de la misma, en la que se tomó el acuerdo de aumentar el capital social de la empresa, la cual quedo inscrita en el Registro Público de la propiedad y del Comercio bajo el número 3588, volumen 211-71, libro 4º Tercer Auxiliar Sección Actos y Contratos Diversos, Sección Comercio de fecha 23 de mayo del 2000.*

10) *Copia simple de la Escritura número 12,262 de fecha 24 de Abril del año 2000, bajo la fe del Lic. José Aseff Martínez Notario Público Titular de la Notaria Publica número 42, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Protocolización de un Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, de Desarrollo Inmobiliario al Sierrita, S.A. de C.V. levantada con motivo la Protocolización del convenio de fusión suscrito por Promotora Hidalgo, Sociedad Anónima, como sociedad fusionada con Desarrollo Inmobiliario al Sierrita, S.A. de C.V. como sociedad fusionante con lo que con lleva un aumento de capital social en la parte variable de Desarrollo Inmobiliario al Sierrita, S.A. de C.V. la cual quedo inscrita en el Registro Público de la propiedad y del Comercio bajo el número 3625, volumen 211-72, libro 4º Tercer Auxiliar Sección Actos y Contratos Diversos, Sección Comercio de fecha 24 de mayo del 2000.*

11) *Copia simple de la Escritura número 12,270 de fecha 12 de mayo del año 2000, bajo la fe del Lic. José Aseff Martínez Notario Público Titular de la Notaria Publica número 42, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Protocolización de un Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Desarrollo Inmobiliario al Sierrita, S.A. de C.V. levantada con motivo de la misma, en la que se tomó el acuerdo de aumentar el capital social de la empresa, la cual quedo inscrita en el Registro Público de la propiedad y del Comercio bajo el número 3427, volumen 211-68, libro 4º Tercer Auxiliar Sección Actos y Contratos Diversos, Sección Comercio de fecha 17 de mayo del 2000.*



12) *Copia simple de la Escritura número 12,346 de fecha 21 de Noviembre del año 2000, bajo la fe del Lic. José Aseff Martínez Notario Público Titular de la Notaría Pública número 42, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Protocolización de un Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, de Desarrollo Inmobiliario al Sierrita, S.A. de C.V. levantada con motivo la Protocolización del convenio de fusión suscrito por Faoli, Sociedad Anónima de Capital Variable, como sociedad fusionada con Desarrollo Inmobiliario al Sierrita, S.A. de C.V. como sociedad fusionante con lo que con lleva un aumento de capital social en la parte variable de Desarrollo Inmobiliario al Sierrita, S.A. de C.V. la cual quedo inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1121, volumen 2, libro 1º Registro Público de Comercio Monterrey, de fecha 06 de Febrero del 2001.*

13) *Copia simple de la Escritura número 6,614 de fecha 28 de Febrero del año 2007, bajo la fe del Lic. Eduardo Arechavaleta Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 27, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Protocolización de un Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Desarrollo Inmobiliario al Sierrita, S.A. de C.V. con motivo de Protocolizar el acta de asamblea y hacer contar los acuerdos tomados en la misma referentes a modificar el artículo 6º de los estatutos Sociales, la cual quedo inscrita en el Registro Público de la propiedad y del Comercio bajo el Folio Mercantil número 20415*9 control interno número 109 fecha de prelación 12 de marzo del 2007.*

Lo anterior, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 264, fracción VII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 295, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

d). - **La personalidad** con la que comparece a las C.C. Rina Arely Ramos Vázquez y Dina Romy Azmin Ramos, como Apoderadas Legales de la personal moral denominada "DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE", así como la existencia y subsistencia legal de su representada, la acredita mediante copias de los siguientes documentales públicas:

- *Escritura Pública número 3,077 de fecha 15 de marzo de 1977, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Galván Méndez, Notario Público Titular de la Notaría pública número 9-nueve relativa a la Protocolización del Acta de cambio de denominación Social de Alfa Sociedad Anónima por el de Inmobiliaria de Desarrollo Industrial Sociedad Anónima, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 760, fol.- Vol. 92, libro 4, tercer auxiliar, actos y contratos diversos, sección comercio de fecha 29 de abril de 1977.*
- *Acta constitutiva de la persona Moral denominada ALFA S.A. mediante la escritura pública 13,873 pasada ante la fe del licenciado Fernando Arechavaleta Palafox, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 27, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 572, folio 113, Volumen 208, libro 3, Segundo auxiliar, escrituras de sociedad mercantil, sección comercio, de fecha del 17 de septiembre de 1974.*
- *Acta Constitutiva de la persona moral denominada Desarrollo Inmobiliario la Sierrita, S.A de C.V., mediante la escritura pública 2,597, pasada ante la fe del licenciado Esteban González Westrup, Titular de la Notaría Pública número 21, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Número 841, Folio 257, Volumen 262, Libro 3 Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección de Comercio, del 31 de octubre de 1983.*
- *Escritura pública número 23,007-veintitrés mil siete, de fecha 23-veintitrés de agosto del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, referente al Mandato otorgado a través del Contador Público Luis Lauro González Guajardo en nombre y representación de la sociedad denominada Desarrollo Inmobiliario La Sierrita, S.A. de C.V., en favor de las C.C. Rina Arely Ramos Vázquez, Dina Romy Azmin Ramos y Erika Regina*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

LECTA
DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 10



Loera Gómez, con facultades para Actos de Administración, poder para Pleitos y Cobranzas; documento debidamente cotejado en fecha 23-veintitrés de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, ante la fe del citado Notario Público, registrándolo en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo bajo número 028/51248/2021.

- Escritura pública número 15,369-quince mil trescientos sesenta y nueve, de fecha 15-quince de agosto del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Rousseau Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública 74-setenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado de Nuevo León, referente al Mandato otorgado por la persona moral denominada Desarrollo Inmobiliario La Sierrita, S.A. de C.V., en favor de los C.C. Francisco Javier Fernández Carbajal y Luis Lauro González Guajardo, con facultades para Actos de Administración; documento debidamente cotejado en fecha 24-veinticuatro de septiembre del 2019-dos mil diecinueve, ante la fe del citado Notario Público, registrándolo en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo bajo número 028/41283/19.

e). - La solicitante presenta los siguientes **Certificados de Libertad de Gravámenes** respecto de los cuales se acredita que no registra en su margen constancia vigente alguna de que estén gravados con hipoteca, embargo, fianza, ni de algún otro modo:

- Certificado de Libertad de Gravámenes del polígono identificado como lote 3D.P. con número de expediente catastral 10-001-451 con superficie de 331.83 metros cuadrados, emitido por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 09-nueve de febrero del 2022-dos mil veintidós, propiedad inscrita a favor de DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, bajo el número 1971, volumen 47, libro 40, sección propiedad, unidad Garza García, de fecha 04-cuatro de octubre del 1985-mil novecientos ochenta y cinco.
- Certificado de Libertad de Gravámenes del polígono identificado como lote J con número de expediente catastral 10-000-113 con superficie de 1,781,745.4828 metros cuadrados, emitido por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 09-nueve de febrero del 2022-dos mil veintidós, propiedad inscrita a favor de DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, bajo el número 1971, volumen 47, libro 40, sección I propiedad, unidad Garza García, de fecha 4-cuatro de octubre del 1985-mil novecientos ochenta y cinco.
- Certificado de Libertad de Gravámenes del lote identificado como lote H con número de expediente catastral 10-000-833, con superficie de 85,041.847 metros cuadrados, emitido por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 16-dieciséis de febrero del 2022-dos mil veintidós, propiedad inscrita a favor de DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, bajo el número 1971, volumen 47, libro 40, sección I propiedad, unidad Garza García, de fecha 4-cuatro de octubre del 1985-mil novecientos ochenta y cinco; y bajo el número 1385, volumen 86, libro 28, sección propiedad, unidad Garza García, de fecha 3-tres de octubre del 2002-dos mil dos.
- Certificado de Libertad de Gravámenes del lote identificado como lote E con número de expediente catastral 10-000-023, con superficie de 20,000.00 metros cuadrados, emitido por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 09-nueve de febrero del 2022-dos mil veintidós, propiedad inscrita a favor de DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, bajo el número 991, volumen 84, libro 22, sección propiedad, unidad Garza García, de fecha 7-siete de agosto del 2001-dos mil uno.
- Certificado de Libertad de Gravámenes del lote identificado como lote G con número de expediente catastral 10-000-263, con superficie de 3,251.810 metros cuadrados, emitido por la Dirección del

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 11



Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 09-nueve de febrero del 2022-dos mil veintidós, propiedad inscrita a favor de **DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, bajo el número 2252, volumen 49, libro 46, sección propiedad, unidad Garza García, de fecha 21-veintiuno de octubre del 1987-mil novecientos ochenta y siete.

- *Certificado de Libertad de Gravámenes del lote identificado como lote F con número de expediente catastral 10-001-447, con superficie de 556.983 metros cuadrados, emitido por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 09-nueve de febrero del 2022-dos mil veintidós, propiedad inscrita a favor de **DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, bajo el número 1971, volumen 47, libro 40, sección propiedad, unidad Garza García, de fecha 4-cuatro de octubre del 1985-mil novecientos ochenta y cinco.*
- *Certificado de Libertad de Gravámenes del lote identificado como lote I con número de expediente catastral 10-000-899, con superficie de 6,720.486 metros cuadrados, emitido por la Dirección del Registro Público del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de fecha 09-nueve de febrero del 2022-dos mil veintidós, propiedad inscrita a favor de **DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, bajo el número 1971, volumen 47, libro 40, sección propiedad, unidad Garza García, de fecha 4-cuatro de octubre del 1985-mil novecientos ochenta y cinco.*

Lo anterior de conformidad a lo dispuesto por el artículo 383, inciso e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

f). - Se anexa copias simples de la **identificación oficial** de la C. Dina Romy Azmin Ramos, consistente en la credencial para votar con número 2263852712, expedida por el Instituto Nacional Electoral, la C. Rina Arely Ramos Vázquez, consistente en el pasaporte mexicano No. G117329537, y el C. Luis Lawro González Guajardo, consistente en el pasaporte mexicano No. G184786769, ambos expedidos por la Secretaría de Relaciones Exteriores; apoderados legales del trámite de la persona moral denominada "**DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**", en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 295, fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

g). - La solicitante presenta copias de comprobantes de pago del **impuesto predial**, mediante el cual acredita estar al corriente en el pago del primer al sexto bimestre de las contribuciones por concepto de impuesto predial del año 2022; de conformidad a lo dispuesto por los artículos 264, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en correlación a el artículo 295, fracción I, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

h). - La solicitante presenta el **comprobante de domicilio** consistente en la copia simple del recibo de servicio de energía eléctrica, expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), mediante el cual se acredita la existencia del domicilio señalado por el solicitante para oír y recibir notificaciones, el cual tiene una antigüedad no mayor de 3 meses; lo anterior lo presentan de conformidad a lo dispuesto por el artículo 295, fracción I, inciso i), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

i). - Además, presentó las 6-seis planos de la **Modificación del proyecto urbanístico**, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 264, fracción III, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación al artículo 383, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

j). - Se anexa el **Manifiesto de Impacto Ambiental, Modalidad General**, elaborado por la Doctora Leticia Villarreal Rivera, con Cédula Profesional número 2373729, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones prestadora de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental, matrícula número SPMARN/PSA/IAR/014/2017, de fecha del mes de julio del 2018-dos mil dieciocho, que incluye las

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 12



San Pedro Garza García

2021 — 2024

medidas de mitigación, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 264, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 383, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

k).- Se anexa el **Manifiesto de Impacto Ambiental, Modalidad particular**, elaborado por la Doctora Leticia Villarreal Rivera, con Cédula Profesional número 2373729, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones prestadora de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental, matriculada número SPMARN/PSA/IAR/014/2017, de fecha del mes de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 264, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 383, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

l).- Asimismo anexa el **Estudio de Movilidad** del proyecto, de fecha 23-veintitrés de febrero del 2022, elaborado por la empresa "Vargas Torres y Asociados, S.A. DE C.V.", siendo perito responsable de dicho estudio el C. Ingeniero Sergio Joel Vargas Torres, con Cédula Profesional de ingeniero civil número 2606269, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 264, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 383, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

m).- Se anexa el **Estudio Hidrológico**, signado por el geólogo Doctor Dirk Masuch Oesterrich, con credencial migratoria número 0006379 expedida por la Secretaría de Gobernación Instituto Nacional de Migración, con apostilla No. 2670/2015 del certificado de doctorado en Ciencias Naturales traducido por la Perito traductor Dra. Lorena Morton Moreno, acompañando escrito signado por él mismo, y dirigido a la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de este Municipio, donde se responsabilizan de dicho estudio; en de conformidad a lo dispuesto por los artículos 264, fracción VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 383, inciso g), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

n).- Además, se anexa estudio de **Análisis de Arrastre de Sedimentos**, signado por el geólogo Doctor Dirk Masuch Oesterrich, con credencial migratoria número 0006379 expedida por la Secretaría de Gobernación Instituto Nacional de Migración, con apostilla No. 2670/2015 del certificado de doctorado en Ciencias Naturales traducido por la Perito traductor Dra. Lorena Morton Moreno, acompañando escrito signado por él mismo, y dirigido a la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de este Municipio, donde se responsabilizan de dicho estudio; en de conformidad a lo dispuesto por los artículos 271 y 383, inciso h), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

ñ).- Se anexa el **Estudio Geológico** signado por el geólogo Doctor Dirk Masuch Oesterrich, con credencial migratoria número 0006379 expedida por la Secretaría de Gobernación Instituto Nacional de Migración, con apostilla No. 2670/2015 del certificado de doctorado en Ciencias Naturales traducido por la Perito traductor Dra. Lorena Morton Moreno, acompañando escrito signado por él mismo, y dirigido a la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de este Municipio, donde se responsabilizan de dicho estudio; de conformidad a lo dispuesto por los artículos 264, fracción XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

o).- El solicitante presenta **Estudio Geofísico** signado por el Ing. Jesús Humberto Badillo Rivera con Cédula Profesional de ingeniero en Geofísica número 1396729 y con Cédula profesional en Maestría en Ingeniería número 5633416, ambas expedidas por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 264, fracción XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

p).- La solicitante anexa **planos topográficos**, lo anterior de conformidad a lo dispuesto por el artículo 383, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 13



q).- La solicitante presenta original de copia certificada del oficio actualizado para la factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje emitido por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., en fecha 11 de octubre del 2019, bajo el oficio número SADM-DG/SP-0296-20, respecto del predio de tipo habitacional, con un número aproximado de 20-veinte unidades en una superficie de 1,907.589.20 metros cuadrados; de conformidad a lo dispuesto por el artículo 264, fracción IX, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

r).- El solicitante presenta original del oficio de Factibilidad de Servicios de Energía Eléctrica, según oficio Número DIE-786/2021 de fecha 10-diez de noviembre del 2021-dos mil veintiuno y oficio Número DIE-791/2021 de fecha 10-diez de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente; de conformidad a lo dispuesto por el artículo 264, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

s).- La solicitante anexa el proyecto conceptual de manejo de aguas pluviales con el visto bueno de la Coordinación de Drenaje Pluvial de la Secretaría de Obras Públicas de fecha 21 de mayo del 2018, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 277, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.

t).- La solicitante anexa copia simple del Oficio B00.811.-0252(19) de fecha 21 de febrero del 2019 suscrito por el Director General del organismo de Cuenca Río Bravo, a través del cual se comunica que de acuerdo a la revisión y análisis de la información los escurrimientos son considerados de manejo pluvial, aspectos que son atendido por el Municipio y estado dentro de sus ordenamientos y lineamientos aplicables al desarrollo urbano de dichas áreas.

u).- Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño para Fraccionamiento Campestre Turístico de Tipo de casas de utilización eventual, otorgados por la Comisión de Planificación y Obras del Gobierno del estado de Nuevo León, según consta en Acta Número 28/76, punto número 4, de fecha 27 de agosto de 1976, disposiciones de la Ley de Urbanismo y Planificación para el Estado de Nuevo León (decreto número 103 POE 1/02/1975), de conformidad a lo dispuesto por los artículos 264, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación a los artículos 295, fracción I, inciso e), y 295, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

V.- ANTECEDENTES DEL PREDIO:

1).- Alineamiento vial: presenta copia simple de marcación de alineamiento vial expedidos por esta Secretaría, bajo los expedientes administrativos números NAV-31490-2019 y NAV-31497-2019, NAV-31492-2019, NAV-31496-2019 y NAV-31495-2019.

2).- Copia simple de la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño del Fraccionamiento campestre aprobado por la Comisión de Planificación y Obras dependiente del Gobierno del Estado de Nuevo León, según consta en Acta Numero 28/76, Punto número 4 cuatro, celebrada el día 27-veintisiete de agosto de 1976.

3).- Copia simple certificada del Oficio No. 250/SDU/2019 de fecha de 02 de agosto de 2019, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el cual señala que la factibilidad otorgada bajo el Acta 28/76, punto 4, de fecha 27 de agosto del 1976 por la Comisión de Planificación y Obras de la extinta Secretaría de Fomento Económico y Obras de Gobierno del Estado de Nuevo León para el fraccionamiento La Sierrita permanece vigente, toda vez que la Ley de Urbanismo y Planificación para el Estado de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial del Estado en fecha 1 de febrero de 1975, no preveía temporalidad sobre la información de factibilidad y lineamientos generales.



San Pedro Garza García

2021 — 2024

4).- Copia simple certificada del Oficio número 066/SDU/2019, N.A. IIBD1004100062, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano, del Estado de Nuevo León, de fecha 19 de febrero del 2019, dentro del expediente administrativo número 02/SDU-CTGH/19, Nombre del Proyecto Fraccionamiento La Sierrita, mediante el cual se aprobó el dictamen y sus respectivas Medidas de Mitigación.

5).- Copia simple del Plano inscrito bajo el número 998, volumen 12, Libro XI, Sección Auxiliar, Unidad Garza García, de fecha 11 de noviembre del 1983, mil novecientos setenta y siete, con sello de autorización de la Oficina Técnica Catastral dependiente de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado.

6).- El R. Ayuntamiento de este municipio, en la Sesión Ordinaria celebrada el día 15-quince de diciembre del 2020-dos mil veinte, aprobó la autorización del Proyecto Urbanístico para desarrollar un fraccionamiento Campestre sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal con 19-diecinueve unidades privativas de tipo utilización eventual en un predio con superficie de 1,897,648.4388 metros cuadrados, identificado con los expedientes catastrales números 10-000-113, 10-001-451, 10-000-023, 10-000-833, 10-000-263, 10-001-447 y 10-000-899, la cual fue notificada al interesado por la entonces Secretaria de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de este Municipio mediante oficio número JAFG-DJSODU-CJTL-216/2021, de fecha 20-veinte de enero del 2021-dos mil veintiuno, registrado bajo el expediente administrativo número NPU-32026/2020, quedando el plano con el siguiente cuadro de áreas:

PROYECTO URBANÍSTICO CAMPESTRE LA SIERRITA		
ÁREA TOTAL EXISTENTE	1,897,648.44	m2
ÁREA NO URBANIZABLE	1,594,354.03	m2
Área Fuera de Aprobación	532,451.08	m2
A.F.A. Área de Parque Nacional Cumbres	1,061,902.95	m2
ÁREA URBANIZABLE	303,294.41	m2
ÁREAS TOTALES		
ÁREA TOTAL DE LOTES	190,603.55	m2
ÁREA TOTAL COMÚN VIAL	54,477.06	m2
ÁREA TOTAL COMÚN INFRAESTRUCTURA	6,174.07	m2
ÁREA TOTAL COMÚN JARDÍN	7,821.81	M2
ÁREA TOTAL COMÚN CASETA	96.11	m2
ÁREA TOTAL VENDIBLE	259,172.60	m2
ÁREA MUNICIPAL TOTAL REQUERIDA	44,059.34	m2
ÁREA MUNICIPAL TOTAL CEDIDA	44,121.80	m2
ÁREA MUNICIPAL TOTAL EXCEDENTE	62.46	m2
ÁREA TOTAL PROYECTO	303,294.41	m2
NÚMERO DE UNIDADES	19	lotes
A.COMÚN INFRAESTRUCTURA	13	Instalaciones
A.COMÚN CASETA	2	áreas
A.COMÚN JARDIN	3	lotes
MUNICIPAL	5	lotes

VI.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO:

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 15



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Los predios con los expedientes catastrales 10-000-113, 10-001-451, 10-000-023, 10-000-833, 10-000-263, 10-001-447 y 10-000-89 se ubican al oriente del fraccionamiento Villa Montaña y al poniente de los fraccionamientos El Santuario y Bosques de San Ángel Sector Palmillas, en los predios con expediente catastral 10-000-113 y 10-00-833 se localiza una porción dentro del Parque Nacional Cumbres Monterrey, en su lado norte su acceso es mediante la vía pública conocida como Prolongación de la Avenida Pedregal del Valle, por su lado oriente su acceso es por la vía pública conocida como calle Santander, del Fraccionamiento Bosques de San Ángel Sector Palmillas, los inmuebles se encuentran sin uso ni construcción, son de forma geométrica irregular, la topografía del terreno presenta pendientes superiores al 45% y la vegetación predominante corresponde a especies variadas de arborización y matorral sub-montano, no existe ningún arroyo continuo, los escurrimientos son de carácter intermitente o episódico de manera descendente en orientación de sur-norte, no existe infraestructura general de servicios públicos de redes de agua potable y energía eléctrica. de acuerdo a la inspección física de fecha 21-veintiuno de junio de 2022-dos mil veintidós, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, cumpliendo con lo señalado en planos, la visita se revisó en áreas marcadas como etapa 1.



VII.- ANÁLISIS DE LO SOLICITADO:

De acuerdo a escrito de fecha del mes de febrero del 2022 los C.C. Luis Lawro Gonzalez Guajardo y Rina Arely Ramos Vázquez en su carácter de apoderados de la persona moral denominada "Desarrollo Inmobiliario La Sierrita, S.A. de C.V." solicita lo siguiente:

Handwritten signature/initials

"...Ante usted con el debido respeto nos permitimos exponer y solicitar la Autorización de la modificación de del Proyecto Urbanístico en etapas para el Fraccionamiento de LOTES TIPO CAMPESTRE bajo la modalidad de Régimen de Propiedad en Condominio al que se denominará "LA SIERRITA..."

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.



La modificación al proyecto urbanístico se genera por un ajuste en la superficie, ya que por un error involuntario se calculó equivocadamente el área del camino privado existente dentro de la sierrita, al detectar esta consistencia, se analizó la conveniencia de que el desarrollo se realizará en etapas, buscado con ello que el impacto de los trabajos y actividades propias del proyecto, no resulten agresivos al entorno inmediato, permitiéndonos con ello una integración armónica a la zona, por ello la ejecución en etapas del fraccionamiento de La Sierrita tendrá como fin albergar a los 19 diecinueve lotes y 18 áreas comunes que en total ya fueron autorizados para el desarrollo de la Sierrita...

La modificación del proyecto urbanístico del Fraccionamiento La Sierrita contara con las siguientes distribuciones de áreas: superficie total de 1,897,648.44 m², de los cuales No Serán Urbanizable 1,594,148.60 m², (en lugar de 1,594,354.03 m² previamente señalados) esta Área No Urbanizable se conformará de las siguientes maneras: 1).- Áreas fuera de aprobación: 532,245.65 m².(en lugar de los 532,451.08 m²) y 2).- 1,061,902.95 m²., que corresponden a la superficie afectada por la delimitación de Parque Nacional Cumbres de Monterrey. Derivado de lo anterior es de señalarse que se modifica el Área Urbanizable para quedar con la superficie de 303,499.84 m²., (en lugar de los 303,294.41 m² previamente aprobado), Área Total Vendible de 259,378.03 m² (en lugar de los 259,172.60 m² previamente autorizada) área vial común de 54,683.38 m²., (en lugar de los 54,477.06 m² previamente autorizados) que se pretende desarrollar en 5-cinco etapas...".

Por lo anterior, La Modificación del Proyecto Urbanístico, se solicita únicamente por lo que se describe en el escrito presentado, consistente en la aclaración de los metros cuadrados del Área Común Vial analizados en el antecedente inmediato, así como informar y especificar que el Fraccionamiento antes mencionado será desarrollado en 5 etapas. A salvedad de lo solicitado, el proyecto no presenta cambio alguno por lo que el análisis y normatividad establecido en el Proyecto Urbanístico aprobado en el expediente administrativo NPU-32026/2020 con número de oficio JAFG-DJSODU-CJTL-216/2021, resolución autorizada de fecha 20-veinte de enero del año 2021-dos mil veintiuno, continúan vigentes.

Por lo que **BAJO LAS ANTERIORES CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTACIÓN LEGAL ANTES SEÑALADAS** se procede a realizar el presente dictamen técnico en lo relativo a la solicitud de las C.C. Rina Arely Ramos Vázquez y Dina Romy Azmin Ramos, como Apoderadas Legales de la persona moral denominada "Desarrollo Inmobiliario La Sierrita, S.A. de C.V.", consistente en la Modificación del Proyecto Urbanístico para un para Fraccionamiento Campestre sujeto al Régimen en Condominio Horizontal, en los lotes identificados con los expedientes catastrales números 10-000-113, 10-001-451, 10-000-023, 10-000-833, 10-000-263, 10-001-447 y 10-000-899, que se ubican en su lado norte colindantes a la Prolongación de la Avenida Pedregal del Valle y por su lado oriente por la calle Santander, del Fraccionamiento Bosques de San Ángel Sector Palmillas, en este Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León de 1,781,745.4828 metros cuadrados, 331.83 metros cuadrados, 20,000.00 metros cuadrados, 85,041.847 metros cuadrados, 3,251.81 metros cuadrados, 556.983 metros cuadrados y 6,720.486 metros cuadrados, respectivamente.

A.-PLANO DE PENDIENTES DE TERRENO NATURAL.-

El solicitante presenta los planos de levantamientos topográficos, elaborados en su carácter de responsable el arquitecto Javier Martínez Martínez, con cédula profesional número 3736128, expedida por la Dirección General de Profesiones, Secretaría de Educación Pública; en dichos planos se indica que el desarrollo se localiza entre las cotas 808.00 metros (punto 22 del polígono con expediente catastral 10-000-899) y la cota 1,870.00 metros (punto 12 del polígono con expediente catastral 10-000-113) sobre el nivel del mar; además, el solicitante anexa planos de las pendientes promedio de la superficie total de los predios por rangos, elaborados por el arquitecto Javier Martínez Martínez, con cédula profesional número 3736128, expedida por la Dirección General de Profesiones, Secretaría de Educación Pública; en su carácter de responsable de los levantamientos, del que se advierte que para el predio con expediente catastral 10-000-113 con superficie de 1,781,745.4828 m² presenta el siguiente rango de pendientes:

702



ZONIFICACIÓN POR PENDIENTES		
PENDIENTE	PORCENTAJE	AREA (M2)
0-15%	2.57 %	45,870.4857 M2
15-30%	4.55 %	81,120.3759 M2
30-45%	9.45 %	168,296.7555 M2
MAS DE 45%	83.43 %	1,486,457.8657 M2
AREA TOTAL : 1,781,745.4828 M2		

Con base en la tabla de pendientes del terreno señalada, la superficie que presenta pendientes del terreno natural menores al 45%, en este caso corresponde al 16.57 % del terreno, es decir una superficie de 295,287.6171 metros cuadrados (29.52 hectáreas); Así mismo, resulta un 83.43 % del total del terreno (1,486,457.8657 metros cuadrados) con pendiente mayor al 45%.

Para el predio con expediente catastral 10-001-451 con superficie de 331.83 m2 presenta el siguiente rango de pendientes:

ZONIFICACIÓN POR PENDIENTES		
PENDIENTE	PORCENTAJE	AREA (M2)
0-15%	17.25 %	57.24 M2
15-30%	71.76 %	238.11 M2
30-45%	3.48 %	11.56 M2
MAS DE 45%	7.51 %	24.92 M2
AREA TOTAL : 331.83 M2		

Con base en la tabla de pendientes del terreno señalada, la superficie que presenta pendientes del terreno natural menores al 45%, en este caso corresponde al 92.49 % del terreno, es decir una superficie de 306.91 metros cuadrados (0.0307 hectáreas); Así mismo, resulta un 7.51 % del total del terreno (24.92 metros cuadrados) con pendiente mayor al 45%.

Para el predio con expediente catastral 10-000-023 con superficie de 20,000.00 m2 presenta el siguiente rango de pendientes:

ZONIFICACIÓN POR PENDIENTES		
PENDIENTE	PORCENTAJE	AREA (M2)
0-15%	10.79 %	2,157.83 M2
15-30%	33.10 %	6,620.65 M2
30-45%	27.67 %	5,534.07 M2
MAS DE 45%	28.44 %	5,687.45 M2
AREA TOTAL : 20,000.00 M2		

Con base en la tabla de pendientes del terreno señalada, la superficie que presenta pendientes del terreno natural menores al 45%, en este caso corresponde al 71.56 % del terreno, es decir una superficie de 14,312.55 metros cuadrados (1.43 hectáreas); Así mismo, resulta un 28.44 % del total del terreno (5,687.45 metros cuadrados) con pendiente mayor al 45%.



Para el predio con expediente catastral 10-000-833 con superficie de 85,041.847 m² presenta el siguiente rango de pendientes:

ZONIFICACIÓN POR PENDIENTES		
PENDIENTE	PORCENTAJE	AREA (M2)
0-15%	4.13 %	3,515.418 M2
15-30%	15.76 %	13,406.564 M2
30-45%	26.78 %	22,771.842 M2
MAS DE 45%	53.33 %	45,348.023 M2
AREA TOTAL : 85,041.847 M2		

Con base en la tabla de pendientes del terreno señalada, la superficie que presenta pendientes del terreno natural menores al 45%, en este caso corresponde al 46.67 % Así mismo, resulta un 53.33 % del total del terreno (45,348.023 metros cuadrados) con pendiente mayor al 45%.

Para el predio con expediente catastral 10-000-263 con superficie de 3,251.81 m² presenta el siguiente rango de pendientes:

ZONIFICACIÓN POR PENDIENTES		
PENDIENTE	PORCENTAJE	AREA (M2)
0-15%	8.40 %	273.020 M2
15-30%	2.41 %	78.276 M2
30-45%	16.29 %	529.706 M2
MAS DE 45%	72.90 %	2,370.808 M2
AREA TOTAL : 3,251.81 M2		

Con base en la tabla de pendientes del terreno señalada, la superficie que presenta pendientes del terreno natural menores al 45%, en este caso corresponde al 27.10 % del terreno, es decir una superficie de 881.00 metros cuadrados (0.088 hectáreas); Así mismo, resulta un 72.90 % del total del terreno (2,37.808 metros cuadrados) con pendiente mayor al 45%.

Para el predio con expediente catastral 10-001-447 con superficie de 556.983 m² presenta el siguiente rango de pendientes:

ZONIFICACIÓN POR PENDIENTES		
PENDIENTE	PORCENTAJE	AREA (M2)
0-15%	19.78 %	110.165 M2
15-30%	45.90 %	255.669 M2
30-45%	12.47 %	69.442 M2
MAS DE 45%	21.85 %	121.707 M2
AREA TOTAL : 556.983 M2		

Con base en la tabla de pendientes del terreno señalada, la superficie que presenta pendientes del terreno natural menores al 45%, en este caso corresponde al 78.15 % del terreno, es decir una superficie de 435.28 metros



cuadrados (0.043 hectáreas); Así mismo, resulta un 21.85 % del total del terreno (121.707 metros cuadrados) con pendiente mayor al 45%.

Para el predio con expediente catastral 10-000-899 con superficie de 6,720.486 m² presenta el siguiente rango de pendientes:

ZONIFICACIÓN POR PENDIENTES		
PENDIENTE	PORCENTAJE	AREA (M ²)
0-15%	6.93 %	466.027 M ²
15-30%	10.27 %	689.965 M ²
30-45%	8.25 %	554.172 M ²
MAS DE 45%	74.55 %	5,010.322 M ²
AREA TOTAL : 6,720.486 M²		

Con base en la tabla de pendientes del terreno señalada, la superficie que presenta pendientes del terreno natural menores al 45%, en este caso corresponde al 25.45 % del terreno, es decir una superficie de 1,710.16 metros cuadrados (0.17 hectáreas); Así mismo, resulta un 74.55 % del total del terreno (5,010.322 metros cuadrados) con pendiente mayor al 45%.

En consecuencia, en el presente caso le resultaría aplicable lo dispuesto en el artículo 136 fracciones III, inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que establece:

“... A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la que deberá establecerse en los programas de desarrollo urbano de centros de población, en donde las áreas que integran y delimitan los centros de población o zonificación primaria se clasifican como sigue:

- I. Áreas urbanas o urbanizadas;
- II. Áreas de reserva para el crecimiento urbano o urbanizables; y
- III. Áreas no urbanizables en los siguientes términos:

- a) Por causa de preservación ecológica; decretada por la Federación o el Estado conforme la Legislación aplicable;
- b) Por mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de los centros de población;
- c) Por altos riesgos no mitigables previstas en los atlas de riesgo nacional, estatal y municipal; y
- d) Por pendientes mayores al 45%.

Por lo anterior el área que se encuentra con pendientes mayores al 45% deberá ser respetada y libre de construcción, ello en concordancia con lo indicado en el artículo 14, fracción III, incisos a), b), d) y e) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León que establece:

“... La zonificación primaria es la clasificación y delimitación geográfica que se expresa gráficamente en el Plan con su clave y simbología correspondiente. Las zonas primarias se conforman por las zonas secundarias que se requieran conforme a la clasificación estipulada en el Reglamento.

Las zonas primarias se clasifican en:

- I. Área urbana o urbanizada;



San Pedro Garza García

2021 — 2024

II. Área urbanizable o de reserva para el crecimiento urbano; y

III. Área no urbanizable:

- a) Por causas de preservación ecológica;
- b) Por prevención de riesgo;
- c) Por mantenimiento de actividades productivas;
- d) Por tener pendientes mayores a 45%; o
- e) Por disposición del Plan...

Por lo tanto, no es jurídicamente procedente otorgar en el presente caso la aprobación de urbanización para fraccionamiento en aquellas porciones de terreno cuya pendiente natural es mayor al 45% (cuarenta y cinco por ciento) por ser áreas no urbanizables de conformidad al artículo 136 fracción III, incisos a) y d) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al artículo 14, fracción III, incisos a), b), d) y e) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Sin embargo, en el último párrafo del artículo 14 del reglamento antes mencionado señala lo siguiente: "...Conforme al artículo Sexto Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano vigente, quedan excluidas de la fracción III inciso d) las áreas pertenecientes a un fraccionamiento que haya sido autorizado previa la entrada en vigor de dicho ordenamiento..."

Ya que actualmente dicha Ley de Desarrollo Urbano fue derogada, el mencionado artículo sexto transitorio fue sustituido por el TRANSITORIO Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, que a la letra versa lo siguiente: "Las factibilidades y licencias expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, continuarán el proceso de autorización de las etapas subsecuentes hasta los actos definitivos, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en la Ley vigente al inicio del trámite, y demás disposiciones legales aplicables."

Asimismo la solicitante presentó copia del Oficio No. 250/SDU/2019 de fecha de 02 de agosto de 2019, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en el cual señala que la factibilidad otorgada bajo el Acta 28/76, punto 4, de fecha 27 de agosto del 1976 por la Comisión de Planificación y Obras de la extinta Secretaría de Fomento Económico y Obras de Gobierno del Estado de Nuevo León para el fraccionamiento La Sierrita permanece vigente, toda vez que la Ley de Urbanismo y Planificación para el Estado de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial del Estado en fecha 1 de febrero de 1975, no previa temporalidad sobre la información de factibilidad y lineamientos generales.

En consecuencia de lo anterior, continua vigente lo indicado en la mencionada factibilidad, la cual señala lo que a la letra se transcribe: "...Acuerda: PRIMERO: - Se informa al Grupo Industrial Alfa, que es factible un fraccionamiento de clase campestre-turístico, de tipo de casa de utilización eventual, señalándose como magnitud total del Fraccionamiento la superficie que resulte de la aplicación de los presentes lineamientos, ubicado sobre la Falda Norte de la Sierra Madre, arriba de la Colonia Balcones de la Sierra Madre, en el Municipio de Garza García.—SEGUNDO:- Como lineamientos generales, se señalan los siguientes: Zonificación: con objeto de que los desarrollos campestres que se generen en las zonas montañosas estén acordes con las características propias de la sierra; de no propiciar la destrucción de la flora y la fauna existente en estas zonas con la consiguiente disminución de los lugares de belleza panorámica con que cuenta la Ciudad; de que no se afecte en lo posible los sistemas ecológicos existentes en las mismas, así como de no proporcionar el crecimiento de la ciudad hacia las zonas montañosas que la rodean ya que es aquí donde se generan unos costos adicionales en la infraestructura, en el equipamiento y en los servicios muy por encima de los costos normales del crecimiento urbano, así como con la finalidad de fomentar el desarrollo de los lugares de atractivo turístico que existen cercanos a la ciudad. El fraccionamiento deberá ser de clase campestre turístico para casas de utilización eventual y en algunos sitios se podrán desarrollar funciones turísticas acordes con la zona, tales como: hotel, conjunto de bungalos, centro

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/S46-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 21



vacacional, restaurante, zoológico, centro recreativo o deportivo, etc. La existencia potencial máxima del fraccionamiento estará definida por la estructuración de superficies de terreno con pendientes no mayores al 50%, las cuales están ubicadas dentro de las mesetas de terreno existentes en la sierra, pero considerando que las curvas de nivel presentas para el estudio de los presentes alineamientos fueron obtenidas mediante el sistema aerofotogramétrico para el cual estructurar las zonas de mesetas mediante sistemas de vialidad vehicular o peatonal, infraestructura, equipamiento o servicios, pudieran quedar áreas intermedias, susceptibles de ser desarrolladas, así como también por el hecho de que dentro de las mismas mesetas pudieran existir algunas fallas o accidentes topográficos que alteren el desarrollo continuo de las mismas; en el proyecto definitivo podrán quedar incluidas áreas de terreno con pendientes mayores al 50%, siempre y cuando estas resulten como una ampliación lógica y equilibrada de las mesetas, de que formen una unidad en el perímetro del fraccionamiento y de que preferentemente no ocupen una superficie mayor del 50% de área urbanizable. La superficie de los lotes y el área máxima de ocupación de los mismos estará en función del sistema de desarrollo que se adopte para el fraccionamiento, siendo algunos de ellos los siguientes:

	SISTEMA	SUPERFICIE	OCUPACION
a).	Parcela de terreno	5,000.00 M2. Mínimo	10% del total
b).	Parcela de terreno integrada con unidad de construcción	2,500.00 M2. Mínimo	15% del total
c).	Conjuntos en condominio	Máximo 8 unidades/hectárea	30% del total
d).	Áreas recreativas o deportivas	En base a los elementos por desarrollar	75% del total
e).	Hoteles, bungalos, restaurantes, etc.	En base a los elementos por desarrollar	50% del total

Para sistemas de desarrollo no previstos en esta tabla, se deberá solicitar la determinación de las especificaciones y normas mínimas de proyecto para cada caso en particular, ante los Organismos competentes de Planificación. - vialidad: - "Con objeto de integrar el fraccionamiento a los planes de desarrollo previstos para la zona; de que cuente con las dimensiones y derechos de paso necesarios a fin de garantizar su correcto funcionamiento en todo tiempo; de que exista un sistema de vialidad en el cual se presenten dos o más opciones o alternativas de movimiento para todos los habitantes o usuarios del fraccionamiento, de tal forma que garanticen su seguridad en caso de algún accidente natural como: incendios, derrumbes, deslaves, etc.". El fraccionamiento deberá destinar la superficie de terreno necesaria para el acceso al fraccionamiento mediante la prolongación de la Avenida Pedregal Sur del Fraccionamiento Pedregal del Valle, con 12.00 metros de derecho de paso, y un arroyo de 8.00 metros, así como la prolongación de la calle Santander del fraccionamiento Palmillas con un derecho de paso de 12.00 metros, así mismo deberá prever la integración vial del Fraccionamiento con los terrenos colindantes al Poniente mediante la Prolongación hasta su límite de dos calles como mínimo. Todas las calles del fraccionamiento deberán ser de 12.00 metros de derecho de paso mínimo; el ancho de la superficie de rodamiento para la avenida de acceso deberá ser de 7.00 metros como mínimo, y para el resto de las calles podrá ser de 6.00 metros en forma continua, o de 4.00 metros con remetimientos laterales de 2.50 metros de ancho y 15.00 metros de largo a cada 100.00 metros de longitud de calle como mínimo, o cualquier otra solución técnicamente factible para el desarrollo de montaña, previa aprobación por los Organismos competentes de Planificación; la superficie de rodamiento en cualquiera de los casos podrá ser compactada, empedrada, o de pavimento para tránsito ligero. La pendiente promedio de las calles deberá ser no mayor del 10.0% pudiéndose aceptar pendientes de hasta el 13.0% en tramos rectos o con visibilidad continua en distancias no mayores de 100.00 metros a fin de poder adaptarse a la topografía del terreno, así como también se podrán aceptar pendientes de hasta el 18% en integraciones de una vialidad primaria con una secundaria, y en distancias no mayores de 50.00 metros. Los cortes, rellenos y escurrimientos de tierra laterales en las calles, no deberán ser excesivos de tal forma que impidan o dificulten el acceso a los lotes o cabañas y que además destruyan o afeen la belleza natural de la sierra, por lo que se deberán realizar las obras de urbanización complementarias a fin de cumplir con este fin, tales como muros de contención, obras de arte en arroyos, taludes cementados o empedrados, etc.- Infraestructura:- "Con objeto de que el desarrollo máximo del fraccionamiento este de acuerdo con la potencialidad natural del terreno, de que cuente con los sistemas de infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento sin que con esto se entienda a la creación de asentamientos urbanos de habitación permanente", se deberán realizar las siguientes

MS



San Pedro Garza García

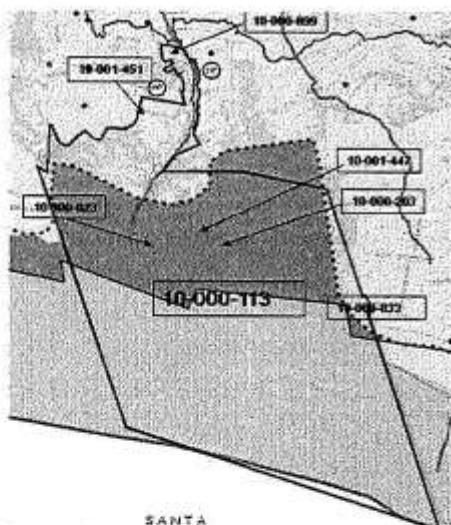
2021 — 2024

obras e instalaciones de infraestructura: a).- Agua: Mediante pozo u obra de captación superficial, tanque y redes de distribución; b).- Drenaje Sanitario: Mediante fosa séptica general o por cada lote; c).- Drenaje Pluvial: Se deberán respetar las cañadas y los pasos de agua; y, d).- Electricidad: Opcional.- Área para funciones públicas: "Con el objeto de rescatar para la comunidad las zonas de montaña que cuenten con grandes atractivos turísticos y que actualmente son de propiedad privada, así como también de incrementar los lugares para el equipamiento público y las actividades recreativas existentes en la Ciudad" , se deberá destinar la superficie de terreno necesaria para el desarrollo de esta función la cual no deberá ser menor del 15% del área urbanizable, y su ubicación deberá estar de acuerdo a lo señalado en el plano de anexo y deberá tener una relación de pendientes igual a la resultante en el área vendible, y deberá estar implementadas para días de campo, áreas de descanso y zonas para acampar..."

En base a lo anterior, el análisis de las pendientes y planos topográficos presentados por el solicitante, no presentan cambio alguno respecto a los presentados en el antecedente con expediente administrativo NPU-32026/2020 con número de oficio JAFG-DJSODU-CJTL-216/2021, resolución autorizada de fecha 20-veinte de enero del año 2021-dos mil veintiuno.

B.- ZONIFICACIÓN; USO DE SUELO Y DENSIDAD:

De conformidad 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, los predios con superficie total de 1,897,648.44 metros cuadrados, se localiza en las siguientes zonas : Área Urbanizable, con uso de suelo que se clasifica como Habitacional Unifamiliar I; y Área No Urbanizables, clasificadas como Área Natural Protegida, Área de Preservación Natural (Parque Nacional Cumbres Monterrey), y Prevención de Riesgos y Pendientes Superiores a 45%.



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

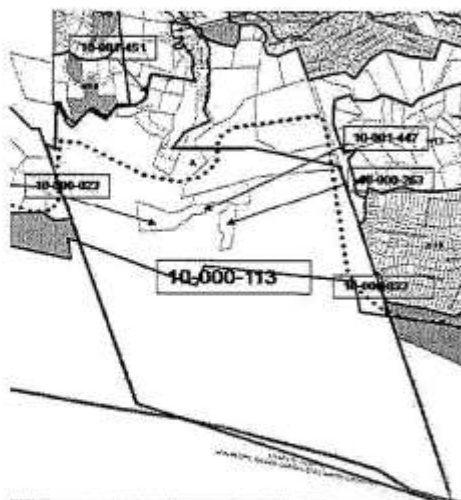
De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030 y su plano E3 de Densidades habitacionales y CUS máximo, los predios con superficie total de 1,897,648.44 metros cuadrados, se localizan en las siguientes zonas : Área Urbanizable con densidad muy baja tipo A, Preservación Ecológica Campestre, hasta 1 vivienda por hectárea bruta, lotes mínimos de 6,000 m2; y Área No Urbanizables, clasificadas como Área Natural Protegida, Área de Preservación Natural (Parque Nacional Cumbres Monterrey), y Límite de Áreas de Preservación Plan Metropolitano 2000-2021 de Desarrollo Urbano de la Zona Comurbada de Monterrey.

Handwritten signature

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.



Plano E3 de Densidades habitacionales y CUS máximo

Sin embargo, como ya se mencionó en párrafos anteriores del presente dictamen, resulta aplicable el TRANSITORIO Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, que a la letra versa lo siguiente: "Las factibilidades y licencias expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, continuarán el proceso de autorización de las etapas subsecuentes hasta los actos definitivos, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en la Ley vigente al inicio del trámite, y demás disposiciones legales aplicables."

Por lo que en consecuencia resulta también aplicable la factibilidad otorgada bajo el Acta 28/76, punto 4, de fecha 27 de agosto del 1976 por la Comisión de Planificación y Obras de la extinta Secretaría de Fomento Económico y Obras de Gobierno del Estado de Nuevo León para el fraccionamiento La Sierrita, toda vez que la Ley de Urbanismo y Planificación para el Estado de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial del Estado en fecha 1 de febrero de 1975, no preveía temporalidad sobre la información de factibilidad y lineamientos generales, por lo que continua vigente la citada autorización.

VIII.- SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOTES POR USOS:

Los fraccionadores deberán respetar lo establecido en el acuerdo de Factibilidad y Lineamientos Generales otorgada bajo el Acta 28/76, punto 4, de fecha 27 de agosto del 1976 por la Comisión de Planificación y Obras de la extinta Secretaría de Fomento Económico y Obras de Gobierno del Estado de Nuevo León para el fraccionamiento La Sierrita, así como lo dispuesto por los artículos 17, 29, 30 fracción I, fracción I, 32, 36, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García.

La modificación del proyecto urbanístico propone un Fraccionamiento Campestre sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal para desarrollar 19 unidades privativas de tipo de casas de utilización eventual, desarrollado en 5 etapas con las áreas que se indican en el plano presentado para su aprobación y que se describen en el siguiente cuadro de áreas general, a continuación:

PROYECTO URBANÍSTICO CAMPESTRE LA SIERRITA		
ÁREA TOTAL TERRENO:	1,897,648.44	m2
ÁREA NO URBANIZABLE:	1,594,148.60	m2

Handwritten signature

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.



Área Fuera De Aprobación	532,245.65	m2
Área de Parque Nacional Cumbres	1,061,902.95	m2
ÁREA URBANIZABLE:	303,499.84	m2
Área total de lotes	190,603.53	m2
Área total común vial	54,683.38	m2
Área total común infraestructura	6,174.06	m2
Área total común Jardín	7,820.95	m2
Área total común caseta	96.11	m2
Área total municipal cedida	44,121.81	m2
ÁREA TOTAL VENDIBLE:	259,378.03	m2
ÁREA POR ETAPAS		
ETAPA 1:	43,313.98	m2
ETAPA 2:	67,616.88	m2
ETAPA 3:	54,394.19	m2
ETAPA 4:	52,644.23	m2
ETAPA 5:	85,530.56	m2
ÁREA TOTAL:	303,499.84	m2

La propuesta de la Modificación del Proyecto Urbanístico presenta 19-diecinueve unidades privativas con superficies de lotes mayores a 8,971.19 metros cuadrados, con las medidas que se indican en el plano presentado para su aprobación, los cuales estarán sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, por lo que no presenta ningún cambio respecto al Proyecto Urbanístico aprobado bajo el expediente NPU-32026/2020, con número de oficio JAFG-DJSODU-CJTL-216/2021, resolución autorizada de fecha 20-veinte de enero del año 2021-dos mil veintiuno, por lo que sigue cumpliendo con la densidad y tamaño mínimo de lote de acuerdo a lo señalado en el acuerdo de factibilidad y lineamientos antes señalados.

El frente de los lotes y superficie mínima de las unidades en condominio que se propone en el plano del proyecto urbanístico presentado por el solicitante, cumple con lo establecido en el artículo 221 fracciones II, último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual será colindante al área vial común propuesta.

En el lote privativo no se podrá construir más de una vivienda de tipo Campestre de utilización eventual, en cada una de las unidades o lotes en condominio horizontal que componen el proyecto urbanístico propuesto, en su momento, se deberán respetar los lineamientos de construcción de acuerdo a lo establecido en el acuerdo de Factibilidad y Lineamientos Generales otorgada bajo el Acta 28/76, punto 4, de fecha 27 de agosto del 1976 por la Comisión de Planificación y Obras de la extinta Secretaría de Fomento Económico y Obras de Gobierno del Estado de Nuevo León para el fraccionamiento La Sierrita. Dichas disposiciones deberán transcribirse en las respectivas escrituras públicas mediante las cuales se formalice el traslado de dominio o posesión de los lotes del desarrollo citado, por lo que el área máxima de ocupación de los mismos no será mayor al 10%.

De acuerdo a lo establecido por los artículos 6, 8, 14, 16, fracción VI, y 26 fracción I, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, cada Condómino disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil vigente para el Estado, el condómino tendrá derecho exclusivo sobre su unidad de propiedad privativa, así como derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren áreas y bienes de uso común y áreas verdes, para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, con el objeto de mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y los servicios funcionen normal y eficazmente, son derechos de los Condóminos realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, quedando prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del Condominio o que puedan poner en peligro la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del mismo; de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes; y se efectuarán

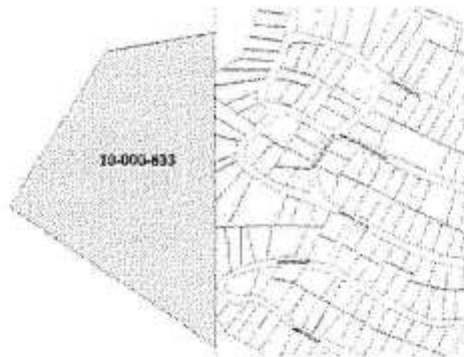


por el administrador las obras necesarias, previa obtención de las autorizaciones de la autoridad competente cuando éstas se requieran, de conformidad con la asamblea general, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración.

Con base en lo anterior, se informa a "Desarrollo Inmobiliario La Sierrita, Sociedad Anónima de Capital Variable", a través de sus apoderadas legales, las C.C. Rina Arely Ramos Vázquez y Dina Romy Azmin Ramos, que el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, no estará sujeto a obligación alguna y se deslinda de toda responsabilidad en lo que respecta al mantenimiento que requieran las áreas comunes, que en el presente caso incluyen un área de circulación vial, por lo que el mantenimiento correspondiente será responsabilidad de los copropietarios del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal citado, a través del Reglamento de Condominio que deberá incluir en la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal. Así mismo, los condóminos quedan obligados a participar en su momento de la derrama económica que resulte de las obras viales que se requieran en la zona colindante al fraccionamiento.

IX.- ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:

Se informa a la persona moral denominada "Desarrollo Inmobiliario La Sierrita, Sociedad Anónima de Capital Variable", a través de sus apoderadas legales, las C.C. Rina Arely Ramos Vázquez y Dina Romy Azmin Ramos, que deberá respetar el alineamiento vial de la calle colindante denominada Santander, conforme lo señalado en los expedientes administrativos NAV-31490-2019 y NAV-31497-2019, respectivamente, el cual consiste para la calle Santander en un alineamiento vial de paramento a paramento de 12.00 metros, a cuál incluye una sección vial de 8.00 metros y banquetas de 2.00 metros hacia ambos lados.



NO SE MARCA ALINEAMIENTO, YA QUE EL ACCESO AL PREDIO ES MEDIANTE UN CAMINO DE USO COMÚN PRIVADO.



El solicitante deberá respetar los alineamientos viales de las calles colindantes denominadas Prolongación de la Avenida Pedregal del Valle y Camino de uso común privado (servidumbre de paso) conforme lo señalado en los expedientes administrativos NAV-31492-2019, NAV-31496-2019 y NAV-31495-2019; el cual consiste para la Prolongación de la Avenida Pedregal del Valle en un alineamiento vial de paramento a paramento de 12.00 metros, siendo que no se indica alineamiento para los demás lotes ya que su acceso es mediante un camino de uso común privado (servidumbre de paso).

NCB

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

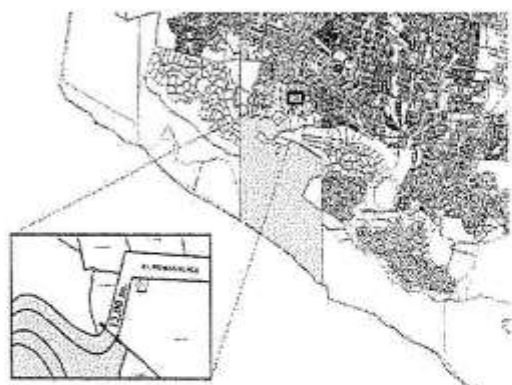
DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 26



San Pedro Garza García

2021 — 2024



NO SE MARCA ALINEAMIENTO, YA QUE EL ACCESO AL PREDIO ES MEDIANTE UN CAMINO DE USO COMÚN PRIVADO.



NO SE MARCA ALINEAMIENTO, YA QUE EL ACCESO AL PREDIO ES MEDIANTE UN CAMINO DE USO COMÚN PRIVADO.

De conformidad 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 Propuestos, así como su plano E6 Estructura Vial, no se localizan vialidades propuestas colindantes al predio, se deberá respetar la sección vial de las vías públicas de los fraccionamientos o colonias que colinden con el predio a desarrollar continuándolas dentro del mismo en la forma que se indica en el plano E5 Movilidad y E6 Estructura Vial del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 2030, y el Alineamiento Vial indicado en los planos topográficos de factibilidad anexos a su solicitud.

En el presente caso, como ha quedado previamente señalado, el desarrollo habitacional objeto del presente trámite, cuenta con acceso por su lado oriente mediante calle Santander, y por su lado norte mediante Prolongación de la Avenida Pedregal del Valle.

A su vez el artículo 209 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, establece:

Artículo 209. Los fraccionamientos señalados en las fracciones VI al IX del artículo 206 de esta Ley, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

V.- Vialidad con terracería nivelada y compactada, empedradas o pavimentadas, según la autorización correspondiente; y;

“...La nomenclatura y señalamiento vial, adecuadas a las características del fraccionamiento de que se trate...”

MA

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico 03 agosto 2022.



En el presente caso, los requerimientos y especificaciones a cumplir para las vialidades que integran la infraestructura para la movilidad serán las señaladas en la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño del Fraccionamiento Campestre Turístico de Tipo de casas de utilización eventual, otorgados por la Comisión de Planificación y Obras del Gobierno del estado de Nuevo León, según consta en Acta Número 28/76, punto número 4 de fecha 26 de agosto de 1976, disposiciones de la Ley de Urbanismo y Planificación para el Estado de Nuevo León (decreto número 103 POE 1/02/1975) la cual señala lo siguiente:

“... vialidad: - “Con objeto de integrar el fraccionamiento a los planes de desarrollo previstos para la zona; de que cuente con las dimensiones y derechos de paso necesarios a fin de garantizar su correcto funcionamiento en todo tiempo; de que exista un sistema de vialidad en el cual se presenten dos o más opciones o alternativas de movimiento para todos los habitantes o usuarios del fraccionamiento, de tal forma que garanticen su seguridad en caso de algún accidente natural como: incendios, derrumbes, deslaves, etc.”. El fraccionamiento deberá destinar la superficie de terreno necesaria para el acceso al fraccionamiento mediante la prolongación de la Avenida Pedregal Sur del Fraccionamiento Pedregal del Valle, con 12.00 metros de derecho de paso, y un arroyo de 8.00 metros, así como la prolongación de la calle Santander del fraccionamiento Palmillas con un derecho de paso de 12.00 metros, así mismo deberá prever la integración vial del Fraccionamiento con los terrenos colindantes al Poniente mediante la Prolongación hasta su límite de dos calles como mínimo. Todas las calles del fraccionamiento deberán ser de 12.00 metros de derecho de paso mínimo; el ancho de la superficie de rodamiento para la avenida de acceso deberá ser de 7.00 metros como mínimo, y para el resto de las calles podrá ser de 6.00 metros en forma continua, o de 4.00 metros con rematamientos laterales de 2.50 metros de ancho y 15.00 metros de largo a cada 100.00 metros de longitud de calle como mínimo, o cualquier otra solución técnicamente factible para el desarrollo de montaña, previa aprobación por los Organismos competentes de Planificación; la superficie de rodamiento en cualquiera de los casos podrá ser compactada, empedrada, o de pavimento para tránsito ligero. La pendiente promedio de las calles deberá ser no mayor del 10.0% pudiéndose aceptar pendientes de hasta el 13.0% en tramos rectos o con visibilidad continua en distancias no mayores de 100.00 metros a fin de poder adaptarse a la topografía del terreno, así como también se podrán aceptar pendientes de hasta el 18% en integraciones de una vialidad primaria con una secundaria, y en distancias no mayores de 50.00 metros. Los cortes, rellenos y escurrimientos de tierra laterales en las calles, no deberán ser excesivos de tal forma que impidan o dificulten el acceso a los lotes o cabañas y que además destruyan o afeen la belleza natural de la sierra, por lo que se deberán realizar las obras de urbanización complementarias a fin de cumplir con este fin, tales como muros de contención, obras de arte en arroyos, taludes cementados o empedrados, etc.-...”

La Modificación del Proyecto Urbanístico para un Fraccionamiento campestre sujeto a Régimen Propiedad en Condominio Horizontal presentado para su autorización, comprende de un área común vial propuesto con una superficie total de 54,683.38 metros cuadrados y tendrá secciones menores a 8.00 metros de parámetro a parámetro incluyendo el paso para peatones mediante una banqueta de 1.00 metro de ancho a cada lado; conforme lo señala en los artículos 72 y 230 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Así mismo, respecto al estudio de movilidad del proyecto presentado por el solicitante, de fecha 23 de febrero del 2022, elaborado por la empresa “Vargas Torres y Asociados, S.A. DE C.V.”, siendo perito responsable de dicho estudio el C. Ingeniero Sergio Joel Vargas Torres, con Cédula Profesional de ingeniero civil número 2606269, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, no afecta el análisis realizado y visto bueno vial otorgado por la Coordinación de Vialidad de la Dirección General de Control Urbano, en el estudio presentado en el expediente administrativo NPU-32026/2020 con número de oficio JAFG-DJSODU-CJTL-216/2021, resolución autorizada de fecha 20-veinte de enero del año 2021-dos mil veintiuno, mediante dictamen vial DV-085 de fecha 04 de diciembre del 2020 y en el cual se informa lo siguiente:

Tomando en cuenta los datos presentados en el estudio de impacto vial, referentes a los volúmenes vehiculares, generación de viajes, cajones de estacionamiento y análisis de capacidad de las intersecciones del área de influencia le podemos informar lo siguiente:



- *El desarrollador deberá ajustarse al alineamiento vial marcado por El Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2030, señalado por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, Av. Pedregal y Santander, 12.00 metros de sección vial, 8.00 metros de arroyo vial y 2.00 metros de banquetta ambas aceras.*
- *En caso de incumplimiento al alineamiento vial, el Municipio de San Pedro Garza García, N. L. no se hará responsable al disponer de los derechos de la vía pública para mejoras a la vialidad y no pagará ninguna afectación por terreno y construcción del mismo.*
- *El desarrollador y/o propietario, deberá de cumplir con la aportación económica acordada para las adecuaciones viales que resulten necesarias en el área de influencia, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2030, además de cumplir con las recomendaciones del Estudio de Impacto Vial.*
- *El desarrollador deberá de realizar la aportación económica, para la ejecución de los trabajos de las adecuaciones viales, trabajos de texturizado antiderrapante, modificaciones geométricas, semaforización, señalamiento vertical y horizontal marcas en pavimento, flechas de sentido de circulación vehicular, raya de parada, cruces peatonales y adecuación de carriles, sugerido para para mitigar el impacto que generara el nuevo desarrollo, lo anterior sustentado en el Artículo 431 Capítulo XIX del Estudio de Impacto Vial, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo, del Municipio de san Pedro Garza García, Nuevo León.*
- *El nuevo desarrollo deberá de tener un buen señalamiento vertical de tipo informativo, restrictivo y preventivo tanto en el interior y exterior, así como el señalamiento horizontal flechas, cruce peatonal, mismo que señala el Estudio de Movilidad e Impacto Vial presentado.*
- *Para el control de los accesos y salidas, las plumas deberá de instalarse a 20.00 mts. dentro del desarrollo, para no entorpecer el flujo vehicular.*

Nota Aclaratoria: La Secretaría de Seguridad Municipal, de conformidad con lo dispuesto, en el Reglamento de Tránsito Municipal, podrá acordar la modificación de las vialidades públicas, en cuanto a su sentido de circulación y estructura vial, en el momento que así lo requiera para su movilidad urbana.

Una vez aceptadas las acciones anteriores, esta Dirección General de Control Urbano, no tiene ningún inconveniente en otorgar el Visto Bueno Vial, para que se continúe el trámite al permiso correspondiente.

Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 264, fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con lo dispuesto en el artículo, 383, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León,

Cualquier tipo de vialidad deberá tener una pendiente transversal (bombeo) mínima del 2 % que permita el desalojo y la conducción de las aguas pluviales. La construcción de cunetas, cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias debe considerar las precipitaciones pluviales provenientes de un fenómeno meteorológico con un periodo de retorno de 20-veinte años; lo anterior en cumplimiento al artículo 206, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

El trazo de nuevas vías públicas o áreas de circulación vehicular privadas, deben respetar y proteger los árboles que tengan tronco mayor a 25 centímetros de diámetro medido a una altura de 1.20 m del suelo. Los árboles con estas características podrán quedar en la orilla de las banquetas con un cajete con un área mínima horizontal de 1.00 metro por 1.00 metro; en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 208, párrafo tercero del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Por lo que, En la etapa de Rasantes, Para la realización de vialidades en los que se formen taludes mayores a 3.50 m de profundidad o de altura, realizados por excavaciones o por cortes en lotes o predios, se debe presentar un estudio geotécnico de estabilidad de taludes, realizado por un ingeniero especialista en geotecnia, conforme lo señala el artículo 238, fracción I, y artículo 388, fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.



Así mismo en la etapa del proyecto ejecutivo deberá presentar plano de nomenclatura y señalamiento vial lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 389, inciso d), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

En la etapa del proyecto ejecutivo deberá presentar el proyecto hidráulico que permita el desalojo y la conducción de los escurrimientos pluviales. La construcción de cunetas, cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias considerando tormentas con periodos de retorno de 20-veinte años; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 206, 389, inciso e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Asimismo, en la etapa del proyecto ejecutivo los solicitantes deberán presentar para la realización de vialidades en los que se formen taludes, realizados por excavaciones o por cortes en lotes o predios, un estudio geotécnico de estabilidad de taludes, conforme lo señala el artículo 238, fracciones I del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.

Los desarrolladores o sus causahabientes tendrán la obligación de participar en la derrama económica para la ejecución de obras viales en la zona, debiendo coordinarse con la Secretaría de Promoción de Obras o bien con la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas Municipal.

En su momento deberá cumplir con las obras de urbanización a que se refiere el artículo 209 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

X.- SUPERFICIE DE CESIÓN DE ÁREAS AL MUNICIPIO, PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN:

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 210 fracciones V y VI, párrafo octavo y 221 fracción VII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su momento se deberán ceder gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo:

Fraccionamientos campestres, agropecuarios, recreativos y turísticos: el 17%-diecisiete por ciento del área vendible; dichas superficies se destinarán a la formación de jardines, parques, áreas recreativa, y similares.

Y al ser la presente solicitud un Régimen de Propiedad en condominio Horizontal se distribuirá de la siguiente manera:

El 60% del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; un 30% en fraccionamientos habitacionales de urbanización se podrá destinar para jardines ubicados en camellones y rotondas de 4 metros de ancho o diámetro como mínimo, o anchuras adicionales en las aceras, y hasta un 30% de lo anterior, en jardines menores, siempre y cuando esto sea en vías colectoras o menores, y no podrá ser contabilizado como parte de su derecho de vía.

El otro 40% deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

Las áreas de cesión para destinos serán transmitidas al Municipio al momento de inscribir en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León el Régimen de Condominio correspondiente.

La cesión municipal solo se hará por una sola ocasión y no podrá exigirse al propietario del predio cesión adicional a la realizada al haber llevado a cabo la acción de crecimiento urbano previamente autorizada.

VCB



San Pedro Garza García

2021 — 2024

El suelo cedido conforme lo dispuesto en el artículo 210, deberá cumplir con las características contenidas dentro del artículo 211, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

De acuerdo al Proyecto Urbanístico aprobado mediante el expediente administrativo NPU-32026/2020, el proyecto presentaba un área total vendible de 259,172.60 metros cuadrados, siendo el área municipal mínima requerida correspondiente al 17% de la superficie vendible total del fraccionamiento equivalente a 2,525.37 metros cuadrados, proponiendo el solicitante en su proyecto el área municipal de 44,121.80 metros cuadrados (equivalente al 17.02% del área total vendible).

Así mismo, la modificación del proyecto urbanístico presenta un ajuste en el área vial común de 205.43 metros cuadrados, misma área que había quedado fuera del área urbanizable en el antecedente antes mencionado, afectando así los metros cuadrados del área total vendible y la superficie mínima requerida del área municipal correspondiente.

La modificación del proyecto urbanístico presenta un área total vendible en condominio horizontal de 259,378.03 metros cuadrados, siendo el área municipal mínima requerida correspondiente al 17% de la superficie vendible total del condominio horizontal equivalente a 44,094.27 metros cuadrados, proponiendo el solicitante en su proyecto el área municipal de 44,121.81 metros cuadrados, (equivalente al 17.01 % del área total vendible).

Como área municipal exterior frente a vía pública, se propone una superficie total de 26,929.869 metros cuadrados lo que equivale al 61.03 % del total del área municipal presentada, compuesta por dos polígonos identificados como polígono AM 01 correspondiente a la etapa 2, frente a la vía pública denominada calle Santander, con una superficie total de 20,389.9581 metros cuadrados, (lo que equivale al 46.21 % del total del área municipal presentada) y polígono AM 05 ubicado en la etapa 1, frente a la vía pública denominada Avenida Los Ángeles, con superficie de 6,539.9090 metros cuadrados (Lo que equivale al 14.82 % del total del área municipal presentada).

Ahora bien, como área municipal interior se propone una superficie total de 17,191.93 metros cuadrados lo que equivale al 38.96 % del total del área municipal presentada, compuesta por tres polígonos identificados como polígono AM 02 ubicado en la etapa 4, con superficie de 8,462.8693 metros cuadrados, polígono AM 03 con superficie de 2,600.00 metros cuadrados y polígono AM 04 con superficie de 6,129.0671 metros cuadrados, ambos polígonos ubicados en la etapa 5 del fraccionamiento, dichas áreas de suelo deberán destinarse para jardines, parques o plazas públicas, y estarán ubicadas dentro del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio.

Las áreas que podrán destinarse para la construcción de equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública, son las ubicadas fuera del área privada sujeta a régimen de propiedad en condominio; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 203, fracción III y 210, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

A continuación, se describen en el siguiente cuadro, el cálculo de las Áreas Municipales que deberá ceder el proyecto urbanístico del fraccionamiento sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal propuesto por los solicitantes:

CALCULO DE ÁREA MUNICIPAL	
Área vendible en condominio	259,378 m ²
Área municipal requerida (17%)	44,094.27 m ²
Área municipal interior (Max. podrá ser hasta un 60%)	26,456.56 m ²
Área Municipal exterior (mínimo deberá ser un 40%)	17,637.71 m ²
Área Municipal Propuesta (17.02 %)	44,121.81 m²

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 31



Área Municipal Interior (38.965%, cumple, no se pasa)	17,191.93 m ²
Área Municipal Exterior (61.035%, cumple, más del mín.)	26,929.869 m ²
Área Municipal Excedente	27.54 m ²

Así mismo, en el siguiente cuadro de áreas, se desglosan las superficies y se describe la ubicación de las mismas en el plano de Modificación del Proyecto Urbanístico:

CUADRO DE ÁREAS MUNICIPALES			
	MANZANA	ÁREA MUNICIPAL	SUPERFICIE DE LOTE
ETAPA 1	MANZANA 15	AM 05	6,539.91 m ²
ETAPA 2	MANZANA 16	AM 01	20,389.96 m ²
ETAPA 4	MANZANA 08	AM 04	6,129.07 m ²
ETAPA 5	MANZANA 02	AM 02	8,462.87 m ²
	MANZANA 04	AM 03	2,600.00 m ²
ÁREA TOTAL:			44,121.81 m ²

Las áreas municipales presentadas en el cuadro anterior, son analizadas en conjunto para el fraccionamiento campestre sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal a desarrollar en 5 etapas presentado para su aprobación, por lo que deberá dar cumplimiento con la cesión del área municipal requerida en cada etapa según el área vendible analizada.

Estas áreas de cesión serán inalienables e imprescriptibles, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y solo podrán utilizarse para los fines descritos, por lo que no deben cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública; además, las áreas para destino y equipamiento urbano público propuestas en el proyecto urbanístico y que resultan con una superficie total de 44,121.81 metros cuadrados, en su momento se deberán ceder a título gratuito a favor del municipio, de conformidad con lo establecido en el artículo 210, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Por lo que cumple con lo señalado en la factibilidad otorgada bajo el Acta 28/76, punto 4, de fecha 27 de agosto del 1976 por la Comisión de Planificación y Obras de la extinta Secretaría de Fomento Económico y Obras de Gobierno del Estado de Nuevo León para el fraccionamiento La Sierrita en lo que respecta a las áreas de cesión Municipal que a la letra señala:

"...Área para funciones públicas: "Con el objeto de rescatar para la comunidad las zonas de montaña que cuenten con grandes atractivos turísticos y que actualmente son de propiedad privada, así como también de incrementar los lugares para el equipamiento público y las actividades recreativas existentes en la Ciudad", se deberá destinar la superficie de terreno necesaria para el desarrollo de esta función la cual no deberá ser menor del 15% del área urbanizable, y su ubicación deberá estar de acuerdo a lo señalado en el plano de anexo y deberá tener una relación de pendientes igual a la resultante en el área vendible, y deberá estar implementadas para días de campo, áreas de descanso y zonas para acampar..."

XI.- LINEAMIENTOS GENERALES DE URBANIZACION:

En su oportunidad se deberán realizar las obras mínimas de urbanización a que se refiere el artículo 209 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, además el solicitante deberá cumplir con las disposiciones y obligaciones establecidas en el artículo 221, de la Ley anteriormente citada; el proyecto urbanístico propuesto tendrá como propósito establecer el plano mediante los cuales se da solución al trazo y anchura de las vías privadas requeridas para la integración al fraccionamiento con las áreas urbanas adyacentes, así como se defina el trazo y ubicación de los lotes con el uso de suelo (zonificación) correspondiente, con sus dimensiones y superficies, la ubicación de las áreas necesarias para la localización de la infraestructura urbana.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.



En su momento el desarrollador, deberá cumplir con las normas de construcción establecidas en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como el cumplimiento de las especificaciones de obras de urbanización referidas dentro del acuerdo de Factibilidad y Lineamientos Generales en comento, en lo relativo a los LINEAMIENTOS GENERALES DE URBANIZACION.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 211, 214 y 215, del Reglamento Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los nuevos fraccionamientos toda la infraestructura deberá ser subterránea, deberá estar claramente identificada en la superficie, mediante el señalamiento visible y permanente que evite las excavaciones innecesarias cuando se requieran reparaciones o mantenimiento, y deberá construirse en vías públicas, en las áreas de circulación vehicular de uso común o en áreas determinadas al autorizarse el fraccionamiento, conjunto urbano o desarrollo en régimen de propiedad en condominio horizontal. No podrán utilizarse las áreas de cesión municipal para la instalación de infraestructura general.

Además, cumplir con las especificaciones de obras de urbanización que le fueron señaladas en la etapa de Factibilidad y Lineamientos Generales para Fraccionamiento Campestre Turístico de Tipo de casas de utilización eventual, otorgados por la Comisión de Planificación y Obras del Gobierno del estado de Nuevo León, según consta en Acta Número 28/76, punto número 4, de fecha 26 de agosto de 1976, disposiciones de la Ley de Urbanismo y Planificación para el Estado de Nuevo León (decreto número 103 POE 1/02/1975)

INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL

Agua Potable y Drenaje Sanitario:

El solicitante presenta original de copia certificada del oficio actualizado para los servicios de agua potable y drenaje ingresado mediante el folio 1350 de fecha 15 de junio del 2022, emitido por la dependencia de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., en fecha 13 de noviembre del 2020, bajo el oficio número SADM-DG/SP-0296-20, en el cual se menciona lo siguiente: "...Al respecto, nos permitimos a usted que en virtud de que las condiciones para proporcionar los servicios no han variado, por medio del presente se ratifica el dictamen de factibilidad del oficio SADM-DG/SP-0163-19 de fecha 11 de octubre del 2019...", por lo que el Desarrollador deberá cumplir con los lineamientos indicados en la Factibilidad de servicios de agua y drenaje antes mencionada presentada en el expediente administrativo NPU-32026/2020, respecto del predio de tipo habitacional, con un número aproximado de 20-veinte unidades en una superficie de 1,907.589.20 metros cuadrados, bajo los siguientes lineamientos: Superficie máxima: solo 7 hectáreas, cota máxima de suministro : 800.00 m. s. n. m., Obligaciones de Obra de Infraestructura por el solicitante: AGUA POTABLE.- a).- Se proporcionará el servicio por medio de un medidor de 50 mm (2") de diámetro en la Avenida Pedregal frente al número 1010 por lo que las instalaciones para hacer llegar el agua a punto de consumo (bombeo y tanques), el mantenimiento y la operación será por cuenta del interesado por lo que SADM únicamente se compromete a proporcionar el servicio en el punto de la instalación del medidor. b).- Suministro e instalación de hidrante del tipo seco en diámetro de 0.15 m (6") frente a la Avenida Pedregal # 1010; DRENAJE SANITARIO: a).- Se proporcionará el servicio en la calle Avenida Pedregal frente al número 1010 por lo que las redes para encausar el servicio se consideraran interiores y el mantenimiento estar por cuenta de los interesados; DRENAJE PLUVIAL: a).- Se deberá realizar el estudio hidrológico y de diseño de plataformas para el desplante de lotes habitacionales, comerciales y/o industriales y exponerlo ante esta institución para su revisión: en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 264, fracción IX, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Así mismo de acuerdo a Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño para Fraccionamiento Campestre Turístico de Tipo de casas de utilización eventual, otorgados por la Comisión de Planificación y Obras del Gobierno del Estado de Nuevo León, según consta en Acta Número 28/76, punto número 4, de fecha 26 de agosto de 1976, disposiciones de la Ley de Urbanismo y Planificación para el Estado de Nuevo León (decreto número 103 POE 1/02/1975), señala lo siguiente: "...Infraestructura:- "Con objeto de que el desarrollo máximo del fraccionamiento este de acuerdo con la potencialidad natural del terreno, de que cuente con los sistemas de infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento sin que con esto se entienda a la creación de asentamientos urbanos de habitación permanente", se deberán realizar las siguientes obras e instalaciones de



San Pedro Garza García

2021 — 2024

infraestructura: a).- Agua: Mediante pozo u obra de captación superficial, tanque y redes de distribución; b).- Drenaje Sanitario: Mediante fosa séptica general o por cada lote; c).- Drenaje Pluvial: Se deberán respetar las cañadas y los pasos de agua...

Red de energía Eléctrica. -

El solicitante deberá realizar la instalación de la red de energía eléctrica cumpliendo con lo indicado en el oficio de Factibilidad de Servicios de Energía Eléctrica, DIE-786/2021 de fecha 10-diez de noviembre del 2021-dos mil veintiuno y oficio Número DIE-791/2021 de fecha 10-diez de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Golfo Norte, Zona Metropolitana Poniente; en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 264, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Así mismo de acuerdo a Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño para Fraccionamiento Campestre Turístico de Tipo de casas de utilización eventual, otorgados por la Comisión de Planificación y Obras del Gobierno del Estado de Nuevo León, según consta en Acta Número 28/76, punto número 4, de fecha 26 de agosto de 1976, disposiciones de la Ley de Urbanismo y Planificación para el Estado de Nuevo León (decreto número 103 POE 1/02/1975), señala lo siguiente: "...d).- Electricidad: Opcional..."

Asimismo, en caso de requerirse la contratación del servicio eléctrico para los servicios comunes del condominio que son alumbrados, entre otros, estos se contratarán individualmente a la tarifa correspondiente de acuerdo al uso y nivel de tensión requerida, y debido al carácter de instalaciones particulares de propiedad común, no será posible en momento alguno ceder dichas instalaciones al municipio, por lo que su operación, mantenimiento, administración y conservación quedan a cargo de dicho administrador que se designe.

INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL

Drenaje Pluvial y Riesgo Geológico:

Se anexan Estudio Hidrológico y estudio Geológico elaborados por el geólogo Doctor Dirk Masuch Oesterrich, con credencial migratoria número 0006379 expedida por la Secretaría de Gobernación Instituto Nacional de Migración, con apostilla No. 2670/2015 del certificado de doctorado en Ciencias Naturales traducido por la Perito traductor Dra. Lorena Morton Moreno, acompañando escrito signado por el Ing. Rafael Gomezcaña García con cédula profesional número 9230936 expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones y el geólogo Doctor Dirk Masuch Oesterrich, dirigido a la entonces Secretaria de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de este Municipio, donde mencionan que son responsables de dichos estudios bajo protesta de decir la verdad.

Así mismo, los estudios antes mencionados no presentan algún cambio respecto a los presentados en el antecedente con número de expediente NPU-32026/2020 con oficio número JAFG-DJSODU-C.JTL-216/2021, resolución autorizada de fecha 20-veinte de enero del año 2021-dos mil veintiuno, los cuales fueron revisados y avalados por la Coordinación de Soporte Técnico de esta Secretaría en fecha 07 de diciembre del presente año, mediante oficio número CI-AJCV-223/US/DIC-2020, la cual emite las recomendaciones y medidas de construcción que se deben de implementar durante el desarrollo del proyecto, y que se señalan a continuación:

DICTAMEN DE INGENIERÍAS (Completo)

ASUNTO.- Revisión de Ingenierías para el Proyecto: **Solicitud de Proyecto Urbanístico para un Fraccionamiento Habitacional Tipo Campestre**, sujeto al régimen de propiedad en Condominio Horizontal (denominado "**LA SIERRITA**") (con Expediente Administrativo **NPU-32026/2020**); en una superficie total de 1;897,648.44m² y con una **pendiente máxima del terreno variable** (ver tabla de pendientes).

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 34



PENDIENTE NATURAL DEL TERRENO		
PORCENTAJE	SUPERFICIE (m ²)	(%)
0% al 15%	45,870.4857	2.57
15% al 30%	81,120.3759	4.55
30% al 45%	168,296.7555	9.45
Mayor al 45%	1,486,457.8657	83.43

UBICACIÓN.- Prol. Av. Pedregal del Valle s/n Zona Pedregal del Valle; con números de Expedientes Catastrales 10-001-450, 10-000-113, 10-000-023, 10-000-833, 10-000-263, 10-001-447 y 10-000-899; del municipio de San Pedro Gza.Gcía., N. L.

PROPIETARIO(S).- "Desarrollo Inmobiliario La Sierrita de C.V".

NOTA: Toda la información anterior está basada en el "Proyecto de Ingreso" en formato de Planos Topográficos, la cual está sujeta a revisión por el Dictaminador correspondiente.

ANTECEDENTES:

- El día 01 de diciembre del 2020 se recibió el expediente **NPU-32026/2020(Riesgo Geológico Medio, Alto y Muy Alto)** (Zonas de Guara en Corrientes Menores "TIPO CAÑADA").
- El día 07 de diciembre del 2020 se realiza el dictamen correspondiente.

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 Dr. Dirk Masuch Oesterreich (sin cédula profesional), y el Ing. Geólogo Rafael Gómez Ocaña; con número de cédula profesional 9230936 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

Metodología.

- El principal objetivo de este estudio es el de proveer el marco conceptual integral de manejo de aguas pluviales para el proyecto hidráulico y ubicar las obras hidráulicas que tendrán que ser calculadas en el proyecto ejecutivo.
- La problemática en el flanco Sur de la Sierra Madre Oriental, La Sierrita se encuentra muy cerca de las bajadas pluviales provenientes del frente de la sierra. Por consecuencia los principales riesgos son de tipo Hidrológico y Geológico, mismos que son causados por los típicos fenómenos ya conocidos y presentes en desarrollos urbanos similares, como; Olinala, Las Palmillas, y La Ventura. Los escurrimientos típicamente son intermitentes o episódicos y durante y después de precipitaciones intensas los caudales de estos arroyos se pueden incrementar rápidamente y en corto tiempo. Eso ha cauda así una profundización y ampliación de las vías preferenciales de agua mediante la erosión fluvial en forma de cañadas, las cuales son las zonas de más alto riesgo, para la urbanización.
- Actualmente La Sierrita se encuentra intersectada por varias cañadas, lo cual a su vez causa una división natural en zonas consideradas como aptas para desarrollarse y zonas NO urbanizables, debido al alto riesgo que presentan.
- La Sierrita se encuentra en la Región Hidrológica N° 24 Río Bravo, Subregión Bajo Río Bravo, Cuenca del Río San Juan, donde la ubicación del predio es atravesada por arroyos intermitentes que provienen del flanco norte del Anticlinal Los Muertos, el cual forma el frente la Sierra Madre Oriental, los arroyos fluyen en direcciones que oscilan alrededor de NNE hacia el Río Santa Catarina, siendo este el principal drenaje de las subcuencas que impactan el Municipio de San Pedro Garza García.

NOA

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.



- *El análisis de los escurrimientos que impactan directamente a La Sierrita se identificaron como microcuencas, dado que existen varios parteaguas dentro del terreno. La subcuenca hidrológica descrita en el capítulo anterior componiéndose por un total de 16 microcuencas identificadas mediante la modelación de los escurrimientos. Para identificar los parteaguas de las microcuencas, se analizaron las áreas de recarga correspondiendo a puntos de descarga en el límite norte y noreste de La Sierrita, conforme l dirección del flujo de los escurrimientos modelados.*
- *Para la obtención de los datos relacionados con las lluvias máximas presentadas en un lapso de 24 horas se utilizaron correlaciones a nivel regional entre las estaciones meteorológicas cercanas al predio en estudio, utilizando así los datos del Servicio Meteorológico Nacional para generar mapas de contornos de las precipitaciones normal anual, temperatura normal máxima, temperatura normal mínima, y de los polígonos de THIESSEN de la precipitación normal media anual, para la regionalización de las características meteorológicas de las microcuencas hidrológicas de La Sierrita.*
- *Los tiempos de concentración se determinaron en base a cada una de las microcuencas en donde los valores obtenidos oscilan entre 1.70 a 9.71 minutos, así como también se determinaron las longitudes de los cauces principales oscilando los valores de 200.50m a 1932.19m con pendientes que van desde 0.3571 hasta 0.7854.*
- *Las áreas de las microcuencas oscilan de entre los 0.0024 km², hasta los 0.8613 km², en base a la caracterización y discretización de cada una de las microcuencas se determinó un coeficiente de escurrimiento promedio de 0.6511, el cual se está considerando como representativo para la Sierrita confines de este estudio.*
- *Para este estudio se utilizó la estación meteorológica La huastequita con clave 19096, donde la información fue procesada anteriormente por el Ing. Justino González Álvarez en un estudio hidrológico comprensivo en el Municipio de San Pedro.*
- *De acuerdo a la consulta del Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León, en el límite Noreste de La Sierrita, en la intersección de una cañada con el comienzo del camino principal a la Sierrita (Extensión Av. Pedregal del Valle). Sin embargo, no se extiende ni se considera con precisión información adicional que pudiera ser útil de analizar o integrar en el presente estudio.*
- *En la Sierrita no existen cuerpos de agua abiertos que requieran de la delimitación de la zona federal, no existe ningún arroyo perenne en el predio en estudio, ya que todos los escurrimientos son de carácter intermitente y episódico.*
- *Las medidas de control de arrastre se La Sierrita se guían, acorde a la legislación, por el aspecto de la conservación del medio ambiente, específicamente del sistema hidrológico natural, tal como están detalladas en el "Proyecto Pluvial Conceptual de la Sierrita"*
- *Durante la construcción se deberán tener contenedores para la recolección de basura y desechos evitando así que la lluvia pudiera arrastrar material y causar algún daño. A su vez, se debe prohibir la descarga de material de corte, aunque sea temporal, en causes de agua o en zonas con peligro de deslizamientos.*

Proyecto Conceptual Pluvial:

- *El proyecto pluvial conceptual de la Sierrita busca respetar y conservar el sistema hidrológico natural del fraccionamiento para no solo evitar afectar desarrollos aguas abajo sino reducir los riesgos que esto pudiese generar. Por lo tanto, se considera la infraestructura pluvial existente en el área urbanizada fuera de su perímetro.*
- *Las especificaciones del proponen lo siguiente:*
 - *no causar alteraciones en el sistema hidrológico,*
 - *no alterar la trayectoria de los escurrimientos y no causar obstrucciones,*
 - *no cambiar los caudales naturales,*
 - *no trasladar escurrimientos de una microcuenca a otra(s),*
 - *monitoreo, mantenimiento y limpieza continua de los escurrimientos y de la infraestructura pluvial a instalar,*
 - *restaurar parteaguas que han sido afectadas por veredas o caminos pre-existentes,*
 - *diseñar los lotes acordes a la presencia de escurrimientos.*

ncr



- evitar la urbanización, específicamente la construcción de viviendas en zonas de cañadas, a excepción de caminos de acceso a infraestructura, en el caso de la falta de alternativas factibles,
 - evitar la urbanización en áreas con problemas de inundación o anegamiento,
 - restringir la regulación de flujo a casos de protección de construcciones y de obras, bajo la condición de no alterar el balance hídrico entre microcuencas.
- **La principal consideración de este análisis para la conceptualización del manejo de aguas pluviales de La Sierrita es la de prohibir la urbanización en zonas que se han identificado como problemáticas por presencia de altos riesgos naturales que resulten difícil de mitigar sobre todo en CAÑADAS Y OTRAS ZONAS DE CONCENTRACIÓN DE FLUJOS.**
 - **Las Zonas tentativas para la instalación de Obras Hidráulicas conceptualmente serán dirigidas hacia las zonas de anticipados riesgos hidrometeorológicos sobre las veredas y los caminos de acceso, y a la protección de los lotes y viviendas.**
 - **LAS CAÑADAS SON LAS ZONAS DE RIESGOS MÁS PRONUNCIADAS.** El proyecto conceptual pluvial propone 7 obras de control de flujo y arrastre con bypass bajo los caminos propuestos, 13 puentes y/o bypass sobre puntos de intersección de las cañadas secundarias y de las líneas secundarias de concentración de flujo en los caminos y 13 cruces en puntos en donde los caminos son intersectados por escurrimientos menores. Todo esto asegura que el flujo se mantenga en su propia cuenca. En algunos puntos, sobre todo de origen menor se propone la protección contra erosiones.

Resumen:

- Se propone captar el flujo de aguas pluviales en dos puntos en el camino y redirigirlo hacia su respectiva CAÑADA para restaurar el balance hidrológico natural.
- Las obras especificadas serán presentadas posteriormente en el "Estudio Hidráulico Ejecutivo".
- El presente estudio contempla única y exclusivamente los aspectos hidrológicos en forma conceptual, por lo que NO incluye las ingenierías de diseño hidráulico de las secciones pluviales para manejo de los escurrimientos internos ni externos.

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

PROYECTO CONCEPTUAL MANEJO DE AGUAS PLUVIALES:

Estudio realizado por el Dr. Dirk Masuch Oesterreich (sin cédula profesional), y el Ing. Geólogo Rafael Gómez Ocaña; con número de cédula profesional 9230936 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones). En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

Metodología.

- El principal objetivo de este estudio es el de proveer el marco conceptual integral de manejo de aguas pluviales para el proyecto hidráulico y ubicar las obras hidráulicas que tendrán que ser calculadas en el proyecto ejecutivo.
- La problemática en el flanco Sur de la Sierra Madre Oriental, La Sierrita se encuentra muy cerca de las bajadas pluviales provenientes del frente de la sierra. Por consecuencia los principales riesgos son de tipo Hidrológico y Geológico, mismos que son causados por los típicos fenómenos ya conocidos y presentes en desarrollos urbanos similares, como; Olinala, Las Palmillas, y La Ventura. Los escurrimientos típicamente son intermitentes o episódicos y durante y después de precipitaciones intensas los caudales de estos arroyos se pueden incrementar rápidamente y en corto tiempo. Eso ha causado así una profundización y ampliación de las vías preferenciales de agua mediante la erosión fluvial en forma de cañadas, las cuales son las zonas de más alto riesgo, para la urbanización.
- Actualmente La Sierrita se encuentra intersectada por varias cañadas, lo cual a su vez causa una división natural en zonas consideradas como aptas para desarrollarse y zonas NO urbanizables, debido al alto riesgo que presentan.
- La Sierrita se encuentra en la Región Hidrológica N° 24 Río Bravo, Subregión Bajo Río Bravo, Cuenca del Río San Juan, donde la ubicación del predio es atravesada por arroyos intermitentes que provienen del flanco norte del Anticlinal Los Muertos, el cual forma el frente la Sierra Madre Oriental, los arroyos fluyen en direcciones que oscilan alrededor de NNE hacia el Río Santa Catarina, siendo este el principal drenaje de las subcuencas que impactan el Municipio de San Pedro Garza García.



- El análisis de los escurrimientos que impactan directamente a La Sierrita se identificaron como microcuencas, dado que existen varios parteaguas dentro del terreno. La subcuenca hidrológica descrita en el capítulo anterior componiéndose por un total de 16 microcuencas identificadas mediante la modelación de los escurrimientos. Para identificar los parteaguas de las microcuencas, se analizaron las áreas de recarga correspondiendo a puntos de descarga en el límite norte y noreste de La Sierrita, conforme a la dirección del flujo de los escurrimientos modelados.
- Para la obtención de los datos relacionados con las lluvias máximas presentadas en un lapso de 24 horas se utilizaron correlaciones a nivel regional entre las estaciones meteorológicas cercanas al predio en estudio, utilizando así los datos del Servicio Meteorológico Nacional para generar mapas de contornos de las precipitaciones normal anual, temperatura normal máxima, temperatura normal mínima, y de los polígonos de THIESSEN de la precipitación normal media anual, para la regionalización de las características meteorológicas de las microcuencas hidrológicas de La Sierrita.
- Los tiempos de concentración se determinaron en base a cada una de las microcuencas en donde los valores obtenidos oscilan entre 1.70 a 9.71 minutos, así como también se determinaron las longitudes de los cauces principales oscilando los valores de 200.50m a 1932.19m con pendientes que van desde 0.3571 hasta 0.7854.
- Las áreas de las microcuencas oscilan de entre los 0.0024 km², hasta los 0.8613 km², en base a la caracterización y discretización de cada una de las microcuencas se determinó un coeficiente de escurrimiento promedio de 0.6511, el cual se está considerando como representativo para la Sierrita confines de este estudio.
- Para este estudio se utilizó la estación meteorológica La huastequita con clave 19096, donde la información fue procesada anteriormente por el Ing. Justino González Álvarez en un estudio hidrológico comprensivo en el Municipio de San Pedro.
- De acuerdo a la consulta del Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León, en el límite Noreste de La Sierrita, en la intersección de una cañada con el comienzo del camino principal a la Sierrita (Extensión Av. Pedregal del Valle). Sin embargo, no se extiende ni se considera con precisión información adicional que pudiera ser útil de analizar o integrar en el presente estudio.
- En la Sierrita no existen cuerpos de agua abiertos que requieran de la delimitación de la zona federal, no existe ningún arroyo perenne en el predio en estudio, ya que todos los escurrimientos son de carácter intermitente y episódico.
- Las medidas de control de arrastre se La Sierrita se guían, acorde a la legislación, por el aspecto de la conservación del medio ambiente, específicamente del sistema hidrológico natural, tal como están detalladas en el "Proyecto Pluvial Conceptual de la Sierrita"
- Durante la construcción se deberán tener contenedores para la recolección de basura y desechos evitando así que la lluvia pudiera arrastrar material y causar algún daño. A su vez, se debe prohibir la descarga de material de corte, aunque sea temporal, en cauces de agua o en zonas con peligro de deslizamientos.

Proyecto Conceptual Pluvial:

- El proyecto pluvial conceptual de la Sierrita busca respetar y conservar el sistema hidrológico natural del fraccionamiento para no solo evitar afectar desarrollos aguas abajo sino reducir los riesgos que esto pudiese generar. Por lo tanto, se considera la infraestructura pluvial existente en el área urbanizada fuera de su perímetro.
- Las especificaciones del proponen lo siguiente:
 - no causar alteraciones en el sistema hidrológico,
 - no alterar la trayectoria de los escurrimientos y no causar obstrucciones,
 - no cambiar los caudales naturales,
 - no trasladar escurrimientos de una microcuenca a otra(s),
 - monitoreo, mantenimiento y limpieza continua de los escurrimientos y de la infraestructura pluvial a instalar,
 - restaurar parteaguas que han sido afectadas por veredas o caminos pre-existentes,
 - diseñar los lotes acordes a la presencia de escurrimientos,

NCB



- evitar la urbanización, específicamente la construcción de viviendas en zonas de cañadas, a excepción de caminos de acceso a infraestructura, en el caso de la falta de alternativas factibles,
 - evitar la urbanización en áreas con problemas de inundación o anegamiento,
 - restringir la regulación de flujo a casos de protección de construcciones y de obras, bajo la condición de no alterar el balance hídrico entre microcuencas.
- **La principal consideración de este análisis para la conceptualización del manejo de aguas pluviales de La Sierrita es la de prohibir la urbanización en zonas que se han identificado como problemáticas por presencia de altos riesgos naturales que resulten difícil de mitigar sobre todo en CAÑADAS Y OTRAS ZONAS DE CONCENTRACIÓN DE FLUJOS.**
 - **Las Zonas tentativas para la instalación de Obras Hidráulicas conceptualmente serán dirigidas hacia las zonas de anticipados riesgos hidrometeorológicos sobre las veredas y los caminos de acceso, y a la protección de los lotes y viviendas.**
 - **LAS CAÑADAS SON LAS ZONAS DE RIESGOS MÁS PRONUNCIADAS.** El proyecto conceptual pluvial propone 7 obras de control de flujo y arrastre con bypass bajo los caminos propuestos, 13 puentes y/o bypass sobre puntos de intersección de las cañadas secundarias y de las líneas secundarias de concentración de flujo en los caminos y 13 cruces en puntos en donde los caminos son intersectados por escurrimientos menores. Todo esto asegura que el flujo se mantenga en su propia cuenca. En algunos puntos, sobre todo de origen menor se propone la protección contra erosiones.

Resumen:

- Se propone captar el flujo de aguas pluviales en dos puntos en el camino y redirigirlo hacia su respectiva CAÑADA para restaurar el balance hidrológico natural.
- Las obras especificadas serán presentadas posteriormente en el “Estudio Hidráulico Ejecutivo”.
- El presente estudio contempla única y exclusivamente los aspectos hidrológicos en forma conceptual, por lo que NO incluye las ingenierías de diseño hidráulico de las secciones pluviales para manejo de los escurrimientos internos ni externos.

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

GEOLÓGICO:

Estudio realizado por el Dr. Dirk Masuch Oesterreich (sin cédula profesional), y el Ing. Géol. Rafael Gomezcaña García; con número de cédula profesional 9230936 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- La Sierrita se encuentra en las faldas de la Sierra Madre Oriental, en la parte conocida como Curvatura de Monterrey, en el flanco norte de la estructura Anticlinal Los Muertos, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- En la Sierrita, se observaron acumulación de bloques provenientes de las formaciones Cupido y Aurora. Esto es un resultado del desprendimiento por las discontinuidades que se encuentran en el macizo rocoso.
- Es importante mencionar que la situación presente en La Sierrita y en zonas aledañas (Palmillas, La Ventura) difiere de este esquema idealizado, dado de que la parte que debería de ser formada por los lóbulos de flujo, está compuesta de lutitas pertenecientes a la Formación Méndez.
- En el área de La Sierrita se presentan sitios con diferentes niveles de riesgo geológico-natural; es decir, algunos sitios están considerados más factibles para el desarrollo que otros, mientras a la vez existen sitios que se tuvieron que eliminar como prospectos, por la presencia de riesgos considerados como no aceptables.
- Es importante mencionar que la situación presente en La Sierrita y en zonas aledañas (Palmillas, La Ventura) difiere de este esquema idealizado, dado de que la parte que debería de ser formada por los lóbulos de flujo, está compuesta de lutitas pertenecientes a la Formación Méndez.
- Estas áreas se encuentran cerca de paredes de muy altos gradientes, que representan una zona de latentes desprendimientos de rocas y bloques que pueden invadir los lotes individuales. Estos bloques pueden ser de varios metros cúbicos de volumen. La plataforma está cubierta en muchas partes de restos de estos materiales caídos. Las áreas con mayor riesgo de recibir estos desprendimientos han sido eliminadas; en el resto de las



áreas, se han propuesto obras de mitigación. Por estas razones se propone contar con protección contra las caídas de bloques y se sugiere un sistema de zanjas y gaviones.

- Como referencia, se señala que el subsuelo de los lotes colindantes identificados como AFA 14 y AFA 15 consiste de lutitas de la formación Méndez, la típica roca aflorante en la parte norte de La Sierrita.
- La formación Méndez es inestable en laderas naturales de alta inclinación y en taludes hechos por actividades humanas y requiere de medidas de prevención de movimientos. Métodos adecuados pueden ser concreto lanzado, en combinación con anclaje y drenajes. Las anclas deben de llegar hasta la zona no intemperizada de la roca, es decir hasta el macizo rocoso sano.
- En el subsuelo de la plataforma existe el riesgo de encontrar cavernas que se hayan formado por la disolución de materiales calcáreos. Se recomienda la perforación de pozos exploratorios de hasta 150 metros de profundidad en combinación con sondeos eléctricos verticales en los lotes situados en la plataforma, para disminuir el riesgo de entrar con cavernas en la posible ubicación de alguna construcción.
- En el norte de La Sierrita afloran lutitas que forman parte del macizo rocoso. En esta zona existe el riesgo de flujos de suelo y de materiales intemperizados. Las líneas preferenciales de flujo en las cercanías de los lotes deberán de ser controladas mediante drenajes pluviales, sin alteraciones del balance hídrico entre microcuencas. A su vez en la parte norte de La Sierrita, podría ser necesario la estabilización de laderas mediante concreto lanzado. Se sugieren cálculos de estabilidad de laderas y de taludes en los lotes en el norte de La Sierrita, para evitar inestabilidades en las lutitas.
- El desarrollo de La Sierrita requiere de obras de protección tanto de los lotes como de las vías de acceso. Se recomienda refuerzos / fortalecimientos del subsuelo mediante gaviones y/o muros de retención para el control de movimientos de materiales.
- Se recomienda que antes de construir viviendas en cada lote, se realicen todos los estudios específicos técnicos para cada uno de los lotes objeto de este estudio.
- En La Sierrita, el riesgo por caídas de bloques es alto en las regiones en el sur del área, en donde se encuentran aflorando las calizas de las formaciones Aurora y Cupido en posiciones elevadas que favorecen el "toppling", poniendo en riesgo los lotes L1 hasta L18. Los lotes L19 - L23 se encuentran dentro de la formación Méndez, una formación que no tiene la tendencia de desprender bloques de grandes volúmenes por largas distancias. En La Sierrita, los desprendimientos de rocas lutíticas dentro de la formación Méndez, son fenómenos de carácter y de impacto muy local.

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

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 NO presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico.

(Sin embargo, presenta colindancia con Zonas de Guarda en Corrientes Menores (tipo Cañadas). Por lo que se recomienda solicitar un VoBo de la Secretaría de Obras Públicas Municipales -SOPM-, en relación a la Infraestructura del Drenaje Pluvial. Cabe mencionar que, solo en caso de que la "SOPM" manifieste haber identificado un Riesgo por insuficiencia de infraestructura de las Instalaciones Pluviales, u otro, se deberá dar visto a la Dirección de Protección Civil Municipal -DPCM-, con la finalidad de que esta "DPCM" tenga la información necesaria para su intervención ante cualquier contingencia.)

* SE PRESENTA UN SELLO DE VoBo DE LA COORDINACIÓN DE DRENAJE PLUVIAL MUNICIPAL (DE LA SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS MUNICIPALES), CON FECHA DEL 21 DE MAYO DEL 2018.



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 presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico; sin embargo, **SI presenta reporte de RIESGO GEOLÓGICO – MEDIO, ALTO Y MUY ALTO por estar en zona de Escenario Geológico. Por lo tanto, se revisó que, en el estudio Geológico se consideran tales riesgos, así como se hace mención de las Recomendaciones necesarias para su mitigación.*

SE PRESENTA LA OPINIÓN TÉCNICA DEL CONSEJO GEOLÓGICO E HIDROMETEOROLÓGICO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN (SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO), COMO APROBACIÓN DEL DICTAMEN PARA EL PROYECTO EN CUESTIÓN, MEDIANTE EL OFICIO NO. 066/SDU/2019, DE FECHA 19 DE FEBRERO DEL 2019. (CON LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 11, FRACCIÓN XII, 177, 179, 187 Y 188 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN) RECOMENDACIONES GEOLÓGICAS (por el perito responsable):

- En La Sierrita, el riesgo por caídas de bloques es alto en las regiones en el sur del área, en donde se encuentran aflorando las calizas de las formaciones Aurora y Cupido en posiciones elevadas que favorecen el "toppling", poniendo en riesgo los lotes L1 hasta L18. Los lotes L19 - L23 se encuentran dentro de la formación Méndez, una formación que no tiene la tendencia de desprender bloques de grandes volúmenes por largas distancias. En La Sierrita, los desprendimientos de rocas lutíticas dentro de la formación Méndez, son fenómenos de carácter y de impacto muy local.
- La formación Méndez es inestable en laderas naturales de alta inclinación y en taludes hechos por actividades humanas y requiere de medidas de prevención de movimientos. Métodos adecuados pueden ser concreto lanzado, en combinación con anclaje y drenajes.
- Se recomienda la perforación de pozos exploratorios de hasta 150 metros de profundidad en combinación con sondeos eléctricos verticales en los lotes situados en la plataforma, para disminuir el riesgo de entrar con cavernas en la posible ubicación de alguna construcción.
- Podría ser necesario la estabilización de laderas mediante concreto lanzado. Se sugieren cálculos de estabilidad de laderas y de taludes en los lotes en el norte de La Sierrita, para evitar inestabilidades en las lutitas.

***RECOMENDACIONES GENERALES PARA EL PROYECTO URBANÍSTICO:**

- De acuerdo a la revisión de los Estudios; Proyecto Conceptual de Manejo de Aguas Pluviales en la Sierrita y Estudio Hidrológico La Sierrita, en los cuales se mencionan las recomendaciones para la solución pluvial del proyecto denominado como; "LA SIERRITA", se deberá de presentar el ANÁLISIS Y DISEÑO de la Infraestructura Pluvial e Hidráulica necesaria para cumplir con la solución presentada en el PROYECTO CONCEPTUAL PLUVIAL, realizado por los peritos Ing. Geól. Rafael Gomezcaña García y Dr. Dirk Masuch Oesterreich, en donde se menciona: que las obras específicas para dar solución pluvial a los escurrimientos en la zona de estudio se presentaran en la "Etapa de Proyecto Ejecutivo".
- Se presenta opinión técnica del consejo Geológico e Hidrometeorológico de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León con lo dispuesto por los artículos 11, fracción XII, 177, 179, 187 y 188 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León con el Oficio No. 066/SDU/2019

El solicitante presenta estudio Geofísico signado por el Ing. Jesús Humberto Badillo Rivera con Cédula Profesional de ingeniero en Geofísica número 1396729 y con Cédula profesional en Maestría en Ingeniería número 5633416, ambas expedidas por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, acompañado por carta responsiva firmado por el mismo y dirigido a la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de este Municipio, en el cual menciona lo siguiente; "...Manifiesto haber realizado el Estudio solicitado por el Dr. Dirk Masuch Oesterreich en los terrenos de Proyecto La Sierrita. Quedo como responsable por la información obtenida y los resultados de este Estudio Geofísico...". Por lo que deberá cumplir con las



San Pedro Garza García

2021 — 2024

recomendaciones del perito responsable establecidas en dicho estudio, en correlación con las recomendaciones del estudio geológico analizado por la Coordinación de Ingenierías o Soporte Técnico de esta Secretaría, mediante oficio número CI-AJCV-223/US/DIC-2020, ya que es un complemento del mismo, lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 264, fracción XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Así mismo presento copia del Oficio número 066/SDU/2019, N.A. IIBD1004100062, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano, del Estado de Nuevo León, de fecha 19 de Febrero del 2019, dentro del expediente administrativo número 02/SDU-CTGH/19, Nombre del Proyecto Fraccionamiento La Sierrita, mediante el cual se emitió el dictamen técnico y sus respectivas Medidas de Mitigación por el CONSEJO TÉCNICO GEOLÓGICO E HIDROMETEOROLÓGICO DEL ESTADO DE N.L.; además mediante el oficio número JAFG/SODU/675/2020 de fecha 07 de diciembre del 2020 y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 177, tercer Párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se solicitó a la Dirección de Protección Civil Municipal, su opinión técnica en cuanto a los aspectos geológicos e hidrometeorológicos, en relación con el desarrollo Campestre habitacional unifamiliar en comento.

Por lo anterior, SE APERCIBE a la persona moral denominada "Desarrollo Inmobiliario La Sierrita, Sociedad Anónima de Capital Variable" a través de sus apoderadas legales las C.C. Rina Arely Ramos Vázquez y Dina Romy Azmin Ramos, respecto a los lotes con los expedientes catastrales números 10-000-113, 10-001-451, 10-000-023, 10-000-833, 10-000-263, 10-001-447 y 10-000-89, que deberán dar cumplimiento, en forma estricta, a las disposiciones y recomendaciones de los Estudios Geológicos e Hidrológico antes citadas, bajo su estricta responsabilidad y de incurrir en alguna falta, serán de aplicación las sanciones que determine la legislación aplicable.

El desarrollador de fraccionamientos presentó el proyecto conceptual de manejo de aguas pluviales con el visto bueno de la Coordinación de Drenaje Pluvial de la entonces Secretaría de Obras Públicas ahora Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas de fecha 21 de mayo del 2018, para su evaluación como parte del proceso de autorización del proyecto urbanístico. Asimismo, se previene al solicitante que el proyecto ejecutivo de manejo de aguas pluviales debe presentarse para su evaluación como parte del proceso de autorización del proyecto ejecutivo del fraccionamiento o urbanización de conformidad con la normativa de construcción vigente. El proyecto ejecutivo de manejo de aguas pluviales debe llegar hasta la próxima captación existente en el lugar o llevarla hasta ella, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 299 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.

Como parte de la acción urbana autorizada, el desarrollador deberá realizar las obras necesarias derivadas del estudio hidrológico de la cuenca en que se encuentre el fraccionamiento para el manejo adecuado de las aguas y escurrimientos pluviales; además, deberá contribuir económicamente a las obras para el manejo integral de las aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en el programa sectorial de infraestructura para el manejo de las aguas pluviales, conforme al tipo y nivel de riesgo que represente su ubicación dentro de la cuenca, además quedaran prohibidas obras de infiltración en los suelos que presenten características de inestabilidad y de pendientes superiores al 15% o lo que marquen las leyes o reglamentos vigentes, además se prohíbe bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos, arroyos así como sus cañadas, en dichas zonas solamente están permitidos cruces viales y de infraestructura conforme el proyecto autorizado por la autoridad correspondiente; lo anterior en cumplimiento a lo ordenado por los artículos 182, 183, 184 y 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León

Además, el desarrollador deberá cumplir con lo dispuesto por los artículos 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 268, 270, 272, 275 y 277 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.

Elementos urbanos del uso público:

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 42



Pavimentación:

De acuerdo a Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño para Fraccionamiento Campesre Turístico de Tipo de casas de utilización eventual, otorgados por la Comisión de Planificación y Obras del Gobierno del Estado de Nuevo León, según consta en Acta Número 28/76, punto número 4, de fecha 26 de agosto de 1976, disposiciones de la Ley de Urbanismo y Planificación para el Estado de Nuevo León (decreto número 103 POE 1/02/1975), en lo que respecta a la pavimentación de las calles señala lo siguiente: "... la superficie de rodamiento en cualquiera de los casos podrá ser compactada, empedrada, o de pavimento para tránsito ligero. La pendiente promedio de las calles deberá ser no mayor del 10.0% pudiéndose aceptar pendientes de hasta el 13.0% en tramos rectos o con visibilidad continua en distancias no mayores de 100.00 metros a fin de poder adaptarse a la topografía del terreno, así como también se podrán aceptar pendientes de hasta el 18% en integraciones de una vialidad primaria con una secundaria, y en distancias no mayores de 50.00 metros. Los cortes, rellenos y escurrimientos de tierra laterales en las calles, no deberán ser excesivos de tal forma que impidan o dificulten el acceso a los lotes o cabañas y que además destruyan o afeen la belleza natural de la sierra, por lo que se deberán realizar las obras de urbanización complementarias a fin de cumplir con este fin, tales como muros de contención, obras de arte en arroyos, taludes cementados o empedrados, etc.-..."

Diseño de Alumbrado Privado Para Seguridad, que deberá presentarse en la etapa del proyecto ejecutivo:

De conformidad con los artículos 209, fracción IV y 221, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el fraccionador deberá cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEMP-1994, relativa a las Instalaciones destinadas al suministro y uso de la energía eléctrica emitida por la Secretaría de Energía, Minas e Industria Paraestatal, publicada en el Diario Oficial de la Federación en el mes de octubre de 1994.

Los sistemas de iluminación para el alumbrado público, deben cumplir con las necesidades visuales de tráfico nocturno, ya sea vehicular o peatonal, considerando la clasificación de la vialidad según su uso, que utilicen preferentemente lámparas de vapor de sodio de alta presión, utilizando balastos que cumplan con el factor de balastro mínimo de 92.5%, dispositivos eléctricos diseñados para abrir o cerrar automáticamente un circuito eléctrico y luminarias para el alumbrado público, requerir el mínimo de mantenimiento, que cumplan con las normas técnicas que regulan las características mecánicas y eléctricas de los elementos que la constituyen y que armonicen con el entorno urbano, las luminarias y sus componentes deben de cumplir con las normas de calidad que se especifican en las normas de producto correspondientes.

El sistema de Alumbrado deberá contar con equipo para el control del alumbrado y ahorro de energía y bajo las especificaciones técnicas que le sean señaladas por el Centro de Control Digitalizado de Alumbrado Público (CECODAP), adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente de este Municipio.

Además, deberá cumplir con las especificaciones y requerimientos que le sean señalados por la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Señalamiento vial:

El solicitante presenta estudio de movilidad del proyecto, de fecha 23 de febrero del 2022, elaborado por la empresa "Vargas Torres y Asociados, S.A. DE C.V.", siendo perito responsable de dicho estudio el C. Ingeniero Sergio Joel Vargas Torres, con Cédula Profesional de ingeniero civil número 2606269, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 264, fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con lo dispuesto en el artículo, 383, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, Por lo que el estudio antes descrito no afecta el análisis realizado y visto bueno vial otorgado por la Coordinación de Vialidad de la Dirección General de Control Urbano, en el estudio presentado en el expediente administrativo NPU-32026/2020 con número de oficio JAFG-DJSODU-CJTL-216/2021, resolución autorizada de fecha 20-veinte de enero del año 2021-dos mil



veintiuno, mediante dictamen vial DV-085 de fecha 04 de diciembre del 2020 y el cual en lo que respecta a señalamiento vial señala lo siguiente:

- El desarrollador deberá de realizar la aportación económica, para la ejecución de los trabajos de las adecuaciones viales, trabajos de texturizado antiderrapante, modificaciones geométricas, semaforización, señalamiento vertical y horizontal marcas en pavimento, flechas de sentido de circulación vehicular, raya de parada, cruces peatonales y adecuación de carriles, sugerido para mitigar el impacto que generara el nuevo desarrollo, lo anterior sustentado en el Artículo 431 Capítulo XIX del Estudio de Impacto Vial, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo, del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- El nuevo desarrollo deberá de tener un buen señalamiento vertical de tipo informativo, restrictivo y preventivo tanto en el interior y exterior, así como el señalamiento horizontal flechas, cruce peatonal, mismo que señala el Estudio de Movilidad e Impacto Vial presentado.
- Para el control de los accesos y salidas, las plumas deberán de instalarse a 20.00 mts. dentro del desarrollo, para no entorpecer el flujo vehicular.

Medio Ambiente e Imagen Urbana:

La solicitante presentó el Manifiesto de Impacto Ambiental, Modalidad General, elaborado por la Doctora Leticia Villarreal Rivera, con Cédula Profesional número 2373729, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones prestadora de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental, matrícula número SPMARN/PSA/IAR/014/2017, de fecha del mes de julio del 2018-dos mil dieciocho, que incluye las medidas de mitigación; además, anexa Resolutivo en materia de Impacto Ambiental con número de oficio 0988/SPMARN-IA/21 expedida por Secretaría de Desarrollo Sustentable, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, por lo que deberá dar cumplimiento a los términos y condiciones que se mencionan en dicho resolutivo. Asimismo, se anexa copia del escrito de recepción de ingreso de fecha 18 de julio del 2018, del trámite de Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental en su Modalidad Particular ante la Delegación Federal en el Estado de Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, además presentó copia de ingreso de estudio técnico justificativo para Cambio de Uso de Suelo de fecha 28 de agosto del 2018 de la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en dicha dependencia, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 249, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con lo dispuesto en el artículo 383, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León; pero con la salvedad y condiciones que se indica en el punto XIV DICTAMEN, que más adelante se cita.

Considerando la información aportada por la persona moral denominada "Desarrollo Inmobiliario La Sierrita, Sociedad Anónima de Capital Variable" a través de sus apoderadas legales las C.C. Rina Arely Ramos Vázquez y Dina Romy Azmin Ramos, en el respectivo Manifiesto de Impacto Ambiental, se le informa que la presente se emite sin perjuicio de lo que determinen las autoridades competentes, en las diversas materias relativas al desarrollo urbano sustentable, y condicionado a que, durante todas las etapas para el desarrollo del proyecto, con el fin de evitar, prevenir y mitigar impactos adversos al ambiente y/o a la comunidad, se dé seguimiento y cumplimiento obligatorio a las recomendaciones y medidas de mitigación que indica el estudio ambiental anexo al expediente.

Por lo que la Dirección General de Medio Ambiente de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León podrá verificar cuando lo considere conveniente, el cumplimiento de la Normatividad Ambiental vigente, mediante las visitas de inspección necesarias, y, en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones administrativas que establecen los ordenamientos ambientales aplicables, o en su caso la revocación de la presente resolución. Lo anterior con fundamento en los artículos 5, 27 fracciones II y III, 30, fracción IV, 35, 37, 41, 52, 54, 55, 56, 78, 101, 104, 107, 108, 109, 110, 111, 115, 116, 117, 118, 163, 164 y demás aplicables del Reglamento de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 44

**XII.- CARÁCTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZARSE:**

Las edificaciones que se pretendan realizar en los lotes o unidades del desarrollo habitacional sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal propuesto, deberán cumplir con lo dispuesto por los artículos 236, último párrafo, 237 y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así mismo deberán cumplir con la densidad aprobada para la zona, de conformidad con lo expuesto en el punto VII, Inciso b), número II del presente dictamen, así mismo deberán cumplir con los lineamientos de altura, coeficiente de uso de suelo, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de área verde, remetimientos laterales, remetimimiento frontal, remetimimiento posterior, cajones de estacionamiento, y demás que se establezcan en las disposiciones generales en materia de construcción y desarrollo urbano que estén vigentes al presentarse la solicitud de licencia de construcción correspondiente.

XIII.- DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS O CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 286, fracción III, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el análisis del Proyecto Urbanístico que se presenta para su autorización es el siguiente:

a).-La persona moral denominada "Desarrollo Inmobiliario La Sierrita, Sociedad Anónima de Capital Variable" a través de sus apoderadas legales las C.C. Rina Arely Ramos Vázquez y Dina Romy Azmín Ramos, presenta para su autorización el plano de Modificación del Proyecto Urbanístico para Fraccionamiento Campestre que será desarrollado en 5-cinco etapas, sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal para desarrollar 19 unidades privativas de tipo de casas de utilización eventual, respecto de los predios que se ubican en su lado norte colindantes a la Prolongación de la Avenida Pedregal del Valle y por su lado oriente por la calle Santander, del Fraccionamiento Bosques de San Ángel Sector Palmillas, en este Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales números 10-000-113, 10-001-451, 10-000-023, 10-000-833, 10-000-263, 10-001-447 y 10-000-89, con superficies de 1,781,745.4828 metros cuadrados, 331.83 metros cuadrados, 20,000.00 metros cuadrados, 85,041.847 metros cuadrados, 3,251.81 metros cuadrados, 556.983 metros cuadrados y 6,720.486 metros cuadrados, respectivamente y con una superficie total de 1,897,648.4388 metros cuadrados, conforme al siguiente cuadro de áreas general de la Modificación del Proyecto Urbanístico:

PROYECTO URBANÍSTICO CAMPESTRE LA SIERRITA		
ÁREA TOTAL TERRENO:	1,897,648.44	m2
ÁREA NO URBANIZABLE:	1,594,148.60	m2
Área Fuera De Aprobación	532,245.65	m2
Área de Parque Nacional Cumbres	1,061,902.95	m2
ÁREA URBANIZABLE:	303,499.84	m2
Área total de lotes	190,603.53	m2
Área total común vial	54,683.38	m2
Área total común infraestructura	6,174.06	m2
Área total común Jardín	7,820.95	m2
Área total común caseta	96.11	m2
Área total municipal cedida	44,121.81	m2
ÁREA TOTAL VENDIBLE:	259,378.03	m2
ÁREA POR ETAPAS		
ETAPA 1:	43,313.98	m2
ETAPA 2:	67,616.88	m2
ETAPA 3:	54,394.19	m2
ETAPA 4:	52,644.23	m2
ETAPA 5:	85,530.56	m2



ÁREA TOTAL:	303,499.84	m2
--------------------	-------------------	-----------

b). - Asimismo, el proyecto propuesto de 5 etapas que serán desarrolladas para un Fraccionamiento Campestre sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, el cual comprende de 19-diecinove lotes o unidades, con las medidas y áreas que se indican en el plano presentado para su aprobación, quedando los cuadros de áreas por etapa presentados por el solicitante, distribuidos de la forma siguiente;

ÁREAS TOTALES – ETAPA 1		
ÁREA TOTAL DE LOTES:	10,214.93	m2
ÁREA TOTAL COMÚN VIAL	19,662.20	m2
ÁREA TOTAL COMÚN INFRAESTRUCTURA	2,824.07	m2
ÁREA TOTAL COMÚN JARDÍN	4,278.33	m2
ÁREA TOTAL COMÚN CASETA	40.65	m2
ÁREA TOTAL VENDIBLE:	37,020.18	m2
ÁREA MUNICIPAL TOTAL REQUERIDA:	6,293.43	m2
ÁREA MUNICIPAL TOTAL CEDIDA:	6,293.80	m2
ÁREA MUNICIPAL EXCEDENTE:	0.37	m2
ÁREA TOTAL PROYECTO:	43,313.98	m2
NÚMERO DE UNIDADES	1	Lotes
A. COMÚN INFRAESTRUCTURA:	6	Instalaciones
A. COMÚN CASETA:	1	Áreas
A. COMÚN JARDÍN:	2	Lotes
MUNICIPAL:	1	Lotes

ÁREAS TOTALES – ETAPA 2		
ÁREA TOTAL DE LOTES:	40,358.01	m2
ÁREA TOTAL COMÚN VIAL	13,889.54	m2
ÁREA TOTAL COMÚN INFRAESTRUCTURA	-	m2
ÁREA TOTAL COMÚN JARDÍN	3,542.62	m2
ÁREA TOTAL COMÚN CASETA	-	m2
ÁREA TOTAL VENDIBLE:	57,790.17	m2
ÁREA MUNICIPAL TOTAL REQUERIDA:	9,824.33	m2
ÁREA MUNICIPAL TOTAL CEDIDA:	9,826.71	m2
ÁREA MUNICIPAL EXCEDENTE:	2.38	m2
ÁREA TOTAL PROYECTO:	67,616.88	m2
NÚMERO DE UNIDADES	4	Lotes
A. COMÚN INFRAESTRUCTURA:	-	Instalaciones
A. COMÚN CASETA:	-	Áreas
A. COMÚN JARDÍN:	1	Lotes
MUNICIPAL:	2	Lotes

ÁREAS TOTALES – ETAPA 3		
ÁREA TOTAL DE LOTES:	41,487.03	m2
ÁREA TOTAL COMÚN VIAL	5,003.40	m2



ÁREA TOTAL COMÚN INFRAESTRUCTURA	-	m2
ÁREA TOTAL COMÚN JARDÍN	-	m2
ÁREA TOTAL COMÚN CASETA	-	m2
ÁREA TOTAL VENDIBLE:	46,490.43	m2
ÁREA MUNICIPAL TOTAL REQUERIDA:	7,903.37	m2
ÁREA MUNICIPAL TOTAL CEDIDA:	7,903.76	m2
ÁREA MUNICIPAL EXCEDENTE:	0.39	m2
ÁREA TOTAL PROYECTO:	54,394.19	m2
NÚMERO DE UNIDADES	4	Lotes
A. COMÚN INFRAESTRUCTURA:	-	Instalaciones
A. COMÚN CASETA:	-	Áreas
A. COMÚN JARDÍN:	-	Lotes
MUNICIPAL:	1	Lotes

ÁREAS TOTALES – ETAPA 4		
ÁREA TOTAL DE LOTES:	41,051.76	m2
ÁREA TOTAL COMÚN VIAL	3,936.18	m2
ÁREA TOTAL COMÚN INFRAESTRUCTURA	-	m2
ÁREA TOTAL COMÚN JARDÍN	-	m2
ÁREA TOTAL COMÚN CASETA	-	m2
ÁREA TOTAL VENDIBLE:	44,987.94	m2
ÁREA MUNICIPAL TOTAL REQUERIDA:	7,647.95	m2
ÁREA MUNICIPAL TOTAL CEDIDA:	7,656.29	m2
ÁREA MUNICIPAL EXCEDENTE:	8.34	m2
ÁREA TOTAL PROYECTO:	52,644.23	m2
NÚMERO DE UNIDADES	4	Lotes
A. COMÚN INFRAESTRUCTURA:	-	Instalaciones
A. COMÚN CASETA:	-	Áreas
A. COMÚN JARDÍN:	-	Lotes
MUNICIPAL:	2	Lotes

ÁREAS TOTALES – ETAPA 5		
ÁREA TOTAL DE LOTES:	57,491.80	m2
ÁREA TOTAL COMÚN VIAL	12,192.06	m2
ÁREA TOTAL COMÚN INFRAESTRUCTURA	3,349.99	m2
ÁREA TOTAL COMÚN JARDÍN	-	m2
ÁREA TOTAL COMÚN CASETA	55.46	m2
ÁREA TOTAL VENDIBLE:	73,089.31	m2
ÁREA MUNICIPAL TOTAL REQUERIDA:	12,425.18	m2
ÁREA MUNICIPAL TOTAL CEDIDA:	12,441.25	m2
ÁREA MUNICIPAL EXCEDENTE:	16.07	m2



ÁREA TOTAL PROYECTO:	85,530.56	m ²
NÚMERO DE UNIDADES	6	Lotes
A. COMÚN INFRAESTRUCTURA:	7	Instalaciones
A. COMÚN CASETA:	1	Áreas
A. COMÚN JARDÍN:	-	Lotes
MUNICIPAL:	3	Lotes

c). - En cuanto a la zonificación de usos del suelo, la totalidad de los lotes o unidades en condominio propuestos deberán respetar el uso de suelo para lotes campestres de tipo de casas de utilización eventual, de conformidad con la factibilidad otorgada bajo el Acta 28/76, punto 4, de fecha 27 de agosto del 1976 por la Comisión de Planificación y Obras de la extinta Secretaría de Fomento Económico y Obras de Gobierno del Estado de Nuevo León para el fraccionamiento La Sierrita.

XIV.- DICTAMEN TÉCNICO:

Habiéndose revisado los antecedentes, aspectos técnicos, urbanísticos y normativos aplicables al predio en cuestión, con relación al proyecto presentado ante esta Secretaría para su autorización; y considerando los informes técnicos, la inspección física y demás elementos que obran en el expediente, y en virtud de que el solicitante cumple con los requisitos establecidos en los artículos 209, 221, 222, 264, 286 fracción III, 333, fracción I, 334, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 383, y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, se emite el presente Dictamen conforme a lo siguiente:

Asimismo del análisis del fraccionamiento o desarrollo en régimen de propiedad en condominio horizontal, se advierte que se cumple con los lineamientos generales en los términos indicados en el presente dictamen, por lo que resulta procedente y se propone Autorizar la modificación del Proyecto Urbanístico para un Fraccionamiento Campestre que será desarrollado en 5-cinco etapas sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal para desarrollar 19 unidades privativas de tipo de casas de utilización eventual, respecto de los predios que se ubican en su lado norte colindantes a la Prolongación de la Avenida Pedregal del Valle y por su lado oriente por la calle Santander, del Fraccionamiento Bosques de San Ángel Sector Palmillas, en este Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales números 10-000-113, 10-001-451, 10-000-023, 10-000-833, 10-000-263, 10-001-447 y 10-000-89, con superficies de 1,781,745.4828 metros cuadrados, 331.83 metros cuadrados, 20,000.00 metros cuadrados, 85,041.847 metros cuadrados, 3,251.81 metros cuadrados, 556.983 metros cuadrados y 6,720.486 metros cuadrados, respectivamente y con una superficie total de 1,897,648.4388 metros cuadrados.

En cuanto a la zonificación de usos del suelo, la totalidad de los lotes o unidades en condominio propuestos deberán respetar el uso de suelo para lotes campestres de tipo de casas de utilización eventual, de conformidad con la factibilidad otorgada bajo el Acta 28/76, punto 4, de fecha 27 de agosto del 1976 por la Comisión de Planificación y Obras de la extinta Secretaría de Fomento Económico y Obras de Gobierno del Estado de Nuevo León para el fraccionamiento La Sierrita, con fundamento en los artículos 18, 30, 31 fracción I, 33 y 37 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

El solicitante deberá cumplir con las especificaciones y lineamientos urbanísticos señalados en el presente dictamen y demás disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano.

En cuanto a la etapa de aprobación del plano de rasantes de la calle interior de tipo privada (área vial común), el solicitante deberá presentar plano de rasantes con los niveles existentes de la calle propuesta incluido el diseño de pavimentos, niveles del terreno y proyecto, así como las secciones transversales de la misma, por lo que con



fundamento en los artículos 251, 269, fracción I y 271, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Asimismo, SE APERCIBE a la persona moral denominada "Desarrollo Inmobiliario La Sierrita, Sociedad Anónima de Capital Variable" a través de sus apoderadas legales las C.C. Rina Arely Ramos Vázquez y Dina Romy Azmin Ramos, respecto a los lotes con los expedientes catastrales números 10-000-113, 10-001-451, 10-000-023, 10-000-833, 10-000-263, 10-001-447 y 10-000-89, que antes de solicitar ante esta Secretaría la aprobación de plano de Rasantes, queda sujeta al cumplimiento, por parte de los titulares, de las disposiciones legales vigentes exigidas en materia ambiental, y de los permisos, autorizaciones y licencias, entre otras, que deberá obtener de la autoridad Federal y/o Estatal, en el ámbito de sus respectivas competencias; así mismo cumplir con las recomendaciones y medidas de mitigación que indica el estudio ambiental y en su momento con los lineamientos ambientales generales que le sean indicados por la dependencia antes citada, lo anterior con fundamento en los artículos 5, 9, 12, 16, 17 y 18 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y por el artículo 37, fracción XII de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

Asimismo en la etapa del proyecto ejecutivo, queda sujeta al cumplimiento, por parte de los titulares, del cumplimiento de las medidas de mitigación en los aspectos geológicos e hidrológicos que se señalaron en el presente dictamen, además deberá presentar para la realización de vialidades en los que se formen taludes, realizados por excavaciones o por cortes en lotes o predios, un estudio geotécnico de estabilidad de taludes, conforme lo señala el artículo 259, fracciones I y II del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.

De acuerdo a lo establecido en los artículos 14 y 26 fracción I, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, el condómino tendrá derecho exclusivo sobre su unidad de propiedad privativa, así como derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren áreas y bienes de uso común y áreas verdes, para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, con el objeto de mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador las obras necesarias, previa obtención de las autorizaciones de la autoridad competente cuando éstas se requieran, de conformidad con la asamblea general, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración.

Por lo que es obligación de los condóminos a través de la administración del condominio las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y, para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador, previa licencia de las autoridades competentes, bastando la conformidad en su caso del Comité Consultivo y de Vigilancia.

Se informa a los interesados que la presente resolución no autoriza el inicio de las obras de urbanización, ni la enajenación de las áreas, lotes o unidades en condominio que se pretendan urbanizar; en caso de no ser así, se hará acreedor a las sanciones que se establecen en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

El presente dictamen se complementa y adiciona con la documentación gráfica (planos) que obran en el expediente en el que se actúa, por lo que ambos documentos forman parte integral del dictamen.

La persona moral denominada "Desarrollo Inmobiliario La Sierrita, Sociedad Anónima de Capital Variable, con respecto a los lotes con los expedientes catastrales números 10-000-113, 10-001-451, 10-000-023, 10-000-833, 10-000-263, 10-001-447 y 10-000-89, queda obligada a realizar las obras de urbanización necesarias para que los servicios funcionen eficientemente para cada una de las unidades en condominio propuestas en el proyecto urbanístico, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 209 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 49



En los términos del artículo 287, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, las resoluciones que emita la autoridad municipal competente, en las diferentes etapas dentro del procedimiento para el desarrollo de un fraccionamiento, autorizan al desarrollador a lo siguiente:

I.- En el caso de Proyecto Urbanístico: Contratar o convenir con las empresas prestadoras de servicios públicos, las características para su introducción en el fraccionamiento y al presentar, en su caso, y conforme a éstas, los correspondientes proyectos ejecutivos y el convenio para su incorporación al sistema;

La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dicta conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad. De presentarse una controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble objeto del mismo o conflicto sobre la propiedad, la autoridad municipal ordenará la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras, mientras se dicte, por la autoridad jurisdiccional que corresponda la resolución definitiva que resuelva la controversia, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 260, 275, 402, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 291, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 04-cuatro años, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo.

Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 357 de la citada Ley.

Los profesionistas responsables que intervengan en los actos a que se refiere la Ley en cita, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos de la 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. Los profesionistas responsables que hayan sido sancionados serán reportados a las autoridades que corresponda para que éstas tomen las medidas conducentes; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar. Los directores responsables de obra que incurran en infracciones en los términos de lo establecido por el presente ordenamiento serán sancionados conforme al mismo, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 358 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 402, primer y último párrafo de la Ley en comento, 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 la Ley en cita, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

ATENTAMENTE

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 50



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

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 SECRETARIA 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 03-tres de agosto 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.

Según obra en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano en sus apartados de Antecedentes del predio y documentación presentada, los solicitantes a fin de obtener la licencia solicitada presentaron los documentos solicitados por dicha Secretaría.

Se tiene que los predios con los expedientes catastrales 10-000-113, 10-001-451, 10-000-023, 10-000-833, 10-000-263, 10-001-447 y 10-000-89 se ubican al oriente del fraccionamiento Villa Montaña y al poniente de los fraccionamientos El Santuario y Bosques de San Ángel Sector Palmillas, en los predios con expediente catastral 10-000-113 y 10-00-833 se localiza una porción dentro del Parque Nacional Cumbres Monterrey, en su lado norte su acceso es mediante la vía pública conocida como Prolongación de la Avenida Pedregal del Valle, por su lado oriente su acceso es por la vía pública conocida como calle Santander, del Fraccionamiento Bosques de San Ángel Sector Palmillas, los inmuebles se encuentran sin uso ni construcción, son de forma geométrica irregular, la topografía del terreno presenta pendientes superiores al 45%, y la vegetación predominante corresponde a especies variadas de arborización y matorral sub-montano, no existe ningún arroyo continuo, los escurrimientos son de carácter intermitente o episódico de manera descendente en orientación de sur-norte, no existe infraestructura general de servicios públicos de redes de agua potable y energía eléctrica, así bien, de acuerdo a la inspección física realizada por personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano de fecha 21-veintiuno de junio de 2022-dos mil veintidós, se tiene que se cumple con lo señalado en planos, la visita se revisó en áreas marcadas como etapa 1.

Respecto al análisis de lo solicitado, la Secretaría de Desarrollo Urbano, en su dictamen técnico, menciona que de acuerdo a escrito de fecha del mes de febrero de 2022-dos mil veintidós, los C.C. Luis Lauro González Guajardo y Rina Arely Ramos Vázquez, en su carácter de apoderados de la persona moral denominada Desarrollo Inmobiliaria La Sierrita, S.A. de

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 51



C.V., solicitó lo siguiente:

"...Ante usted con el debido respeto nos permitimos exponer y solicitar la Autorización de la modificación de del Proyecto Urbanístico en etapas para el Fraccionamiento de LOTES TIPO CAMPESTRE bajo la modalidad de Régimen de Propiedad en Condominio al que se denominará "LA SIERRITA..."

La modificación al proyecto urbanístico se genera por un ajuste en la superficie, ya que por un error involuntario se calculó equivocadamente el área del camino privado existente dentro de la sierrita, al detectar esta consistencia, se analizó la conveniencia de que el desarrollo se realizará en etapas, buscado con ello que el impacto de los trabajos y actividades propias del proyecto, no resulten agresivos al entorno inmediato, permitiéndonos con ello una integración armónica a la zona, por ello la ejecución en etapas del fraccionamiento de La Sierrita tendrá como fin albergar a los 19 diecinueve lotes y 18 áreas comunes que en total ya fueron autorizados para el desarrollo de la Sierrita...

La modificación del proyecto urbanístico del Fraccionamiento La Sierrita contara con las siguientes distribuciones de áreas: superficie total de 1,897,648.44 m², de los cuales No Serán Urbanizable 1,594,148.60 m², (en lugar de 1,594,354.03 m² previamente señalados) esta Área No Urbanizable se conformará de las siguientes maneras: 1).- Áreas fuera de aprobación: 532,245.65 m².(en lugar de los 532,451.08 m²) y 2).- 1,061,902.95 m²., que corresponden a la superficie afectada por la delimitación de Parque Nacional Cumbres de Monterrey. Derivado de lo anterior es de señalarse que se modifica el Área Urbanizable para quedar con la superficie de 303,499.84 m²., (en lugar de los 303,294.41 m² previamente aprobado), Área Total Vendible de 259,378.03 m² (en lugar de los 259,172.60 m² previamente autorizada) área vial común de 54,683.38 m²., (en lugar de los 54,477.06 m² previamente autorizados) que se pretende desarrollar en 5-cinco etapas..."

Por lo anterior, la Modificación del Proyecto Urbanístico, se solicita únicamente por lo que se describe en el escrito presentado, consistente en la aclaración de los metros cuadrados del Área Común Vial analizados en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto en el presente dictamen, así como informar y especificar que el Fraccionamiento antes mencionado será desarrollado en 5 etapas. A salvedad de lo solicitado, el proyecto no presenta cambio alguno por lo que el análisis y normatividad establecido en el Proyecto Urbanístico aprobado en el expediente administrativo NPU-32026/2020 con número de oficio JAFG-DJSODU-CJTL-216/2021, resolución autorizada de fecha 20-veinte de enero del año 2021-dos mil veintiuno, continúan vigentes.

Es importante señalar que, dentro del dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto en el presente dictamen, se hizo análisis en cuanto a las pendientes de terreno natural, concluyendo que dicho análisis de las pendientes y planos topográficos presentados por el solicitante, no presentaron cambio alguno respecto a los presentados en el antecedente con expediente administrativo NPU-32026/2020 con número de oficio JAFG-DJSODU-CJTL-216/2021, resolución autorizada de fecha 20-veinte de enero del año 2021-dos mil veintiuno.

Ahora bien, de conformidad 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, los predios con superficie total de 1,897,648.44 metros cuadrados, se localiza en

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 52



San Pedro Garza García

2021 — 2024

las siguientes zonas : Área Urbanizable, con uso de suelo que se clasifica como Habitacional Unifamiliar I; y Área No Urbanizables, clasificadas como Área Natural Protegida, Área de Preservación Natural (Parque Nacional Cumbres Monterrey), y Prevención de Riesgos y Pendientes Superiores a 45%.

Así mismo, el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030 y su plano E3 de Densidades habitacionales y CUS máximo, los predios con superficie total de 1,897,648.44 metros cuadrados, se localizan en las siguientes zonas : Área Urbanizable con densidad muy baja tipo A, Preservación Ecológica Campestre, hasta 1 vivienda por hectárea bruta, lotes mínimos de 6,000 m²; y Área No Urbanizables, clasificadas como Área Natural Protegida, Área de Preservación Natural (Parque Nacional Cumbres Monterrey), y Límite de Áreas de Preservación Plan Metropolitano 2000-2021 de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey.

Sin embargo, como se menciona en el dictamen técnico elaborado por la Secretaría de Desarrollo Urbano, y que obra transcrito en el presente dictamen, resulta aplicable el TRANSITORIO Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, que a la letra versa lo siguiente: *“Las factibilidades y licencias expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, continuarán el proceso de autorización de las etapas subsecuentes hasta los actos definitivos, conforme a las disposiciones, ordenamientos, procedimientos y documentación requerida, según lo previsto en la Ley vigente al inicio del trámite. y demás disposiciones legales aplicables.”*

Por lo que en consecuencia resulta también aplicable la factibilidad otorgada bajo el Acta 28/76, punto 4, de fecha 27 de agosto del 1976 por la Comisión de Planificación y Obras de la extinta Secretaría de Fomento Económico y Obras de Gobierno del Estado de Nuevo León para el fraccionamiento La Sierrita, toda vez que la Ley de Urbanismo y Planificación para el Estado de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial del Estado en fecha 1 de febrero de 1975, no preveía temporalidad sobre la información de factibilidad y lineamientos generales, por lo que continua vigente la citada autorización.

QUINTA. Conforme la revisión técnica efectuada por la Secretaría de Desarrollo Urbano, en su dictamen técnico, el cual obra inserto en el presente dictamen, en cuanto a antecedentes, aspectos técnicos, urbanísticos y normativos aplicables al predio en cuestión, con relación al proyecto presentado ante dicha Secretaría para su autorización; y que consideró los informes técnicos, la inspección física y demás elementos que obran en el expediente, y en virtud de que el solicitante cumplió con los requisitos establecidos en los artículos 209, 221,222, 264,286 fracción III, 333, fracción I, 334, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 383, y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Por lo anteriormente expuesto la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, considera factible dictaminar en sentido **POSITIVO** la solicitud de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA , S.A. de C.V.** mediante sus representantes legales los C.C. Rina Arely Ramos Vázquez y Dina Romy Azmin Ramos, respecto de la **MODIFICACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO PARA UN FRACCIONAMIENTO**

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 53



CAMPESTRE QUE SERÁ DESARROLLADO EN 5-CINCO ETAPAS SUJETO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL PARA DESARROLLAR 19 UNIDADES PRIVATIVAS DE TIPO DE CASAS DE UTILIZACIÓN EVENTUAL, lo anterior para los predios ubicados al oriente del fraccionamiento Villa Montaña y al Poniente de los fraccionamientos El Santuario y Bosques de San Ángel sector Palmillas, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

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

PRIMERO. SE APRUEBA la solicitud presentada por la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO LA SIERRITA , S.A. de C.V.** mediante sus representantes legales las C.C. Rina Arely Ramos Vázquez y Dina Romy Azmin Ramos; relativa a la **MODIFICACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO PARA UN FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE QUE SERÁ DESARROLLADO EN 5-CINCO ETAPAS SUJETO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL PARA DESARROLLAR 19 UNIDADES PRIVATIVAS DE TIPO DE CASAS DE UTILIZACIÓN EVENTUAL**, 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 de los predios ubicados al oriente del fraccionamiento Villa Montaña y al Poniente de los fraccionamientos El Santuario y Bosques de San Ángel sector Palmillas, de este 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.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico
03 agosto 2022.

- 54



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 03 agosto 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
A T E N T A M E N T E
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO
DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO.**


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


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


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

ÚLTIMA FOJA DEL DICTÁMEN NÚMERO CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico



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

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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CODU 2021-2024/546-2022/Modificación Proyecto Urbanístico, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias.

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.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Se otorga nuevamente el uso de la palabra, al Presidente de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

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

Al Republicano Ayuntamiento se presenta a su consideración el dictamen número CODU 2021-2024/547-2022/CONSTRUCCIÓN MURO DE CONTENCIÓN.



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/547-2022/Construcción Muro de Contención

**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 01-primero de agosto de 2022-dos mil veintidós, nos fue turnada la solicitud presentada en fecha 04-cuatro de agosto de 2020-dos mil veinte, por la **C. CORDELIA ZAMBRANO LOZANO**, respecto de la solicitud de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN ALTURA MÁXIMA 3.50 METROS**, respecto del predio ubicado en la Avenida Valle de San Ángel número 100, entre la calle Uxmal y antiguo camino a Chipinque, en la Zona de la Sierra Madre, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 10-000-757, 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 **NCMC 31979-2020**, 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 04-cuatro de agosto de 2020-dos mil veinte, relativa a la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN ALTURA MÁXIMA 3.50 METROS**, respecto del predio ubicado en la Avenida Valle de San Ángel número 100, entre la calle Uxmal y antiguo camino a Chipinque, en la Zona de la Sierra Madre, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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 01-primero de agosto 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 03-tres de agosto 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 **NCMC 31979-2020**, 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 2021-2024/547-2022/Construcción Muro de Contención
03 agosto 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 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, 340, 328 fracciones I y III 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>No. de expediente administrativo:</i>	<i>NCMC-31979/2020</i>
<i>Fecha de ingreso:</i>	<i>04-cuatro de agosto del 2020-dos mil veinte</i>
<i>No. de expediente catastral:</i>	<i>10-000-757</i>
<i>Asunto:</i>	<i>licencia de construcción de muro de contención altura máxima 3.50 metros</i>
<i>Ubicación del predio:</i>	<i>Avenida Valle de San Ángel número 100, entre la calle Uxmal y antiguo camino a chipinque, en la Zona de la sierra madre, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León</i>
<i>Superficie del predio:</i>	<i>54,456.80 metros cuadrados.</i>
<i>Propietario/Copropietario:</i>	<i>Cordelia Zambrano Lozano.</i>

WR



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Domicilio para oír y recibir notificaciones: *Norte América, número 111-02, entre las calles Dr. Enrique C. Livas y República de Chile, en la colonia Vista Hermosa, en el municipio de Monterrey, Nuevo León*

II. NORMATIVIDAD APLICABLE

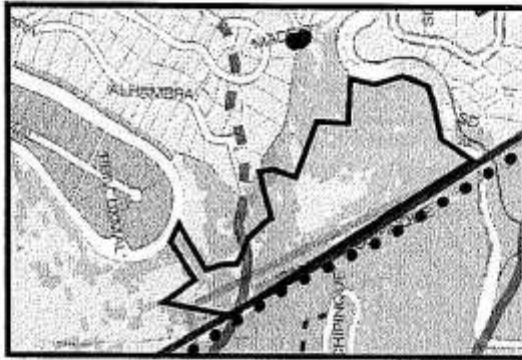
A. Ley, Reglamento, y Plan de Desarrollo Urbano Aplicables

- 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 de octubre de 2014;
- Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030; y
- Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.

B. Competencia

En virtud de que el predio en cuestión se ubica en una ZONA DE RIESGO, así como en ZONA HABITACIONAL DE MONTAÑA, el presente asunto es competencia del R. Ayuntamiento de este Municipio.

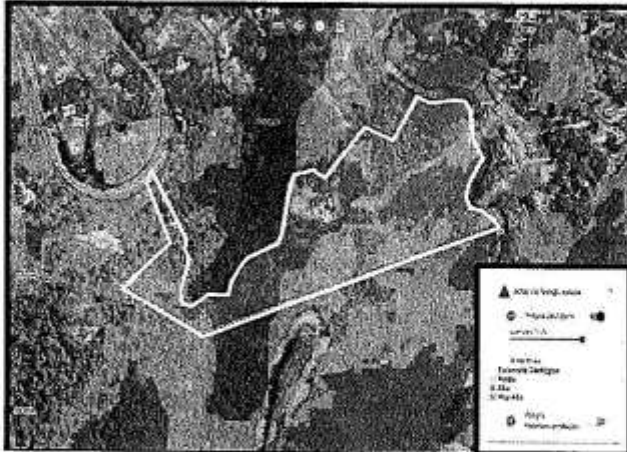
C. Plan de Desarrollo Urbano Municipal



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

El predio se ubica en una zona con Uso de Suelo Habitacional clasificada como "Habitacional Unifamiliar I".

D. Atlas de Riesgos Estatal.



El predio se ubica en una zona que presenta riesgo GEOLÓGICO – ALTO por estar en zona de Escenario Geológico.

Handwritten signature

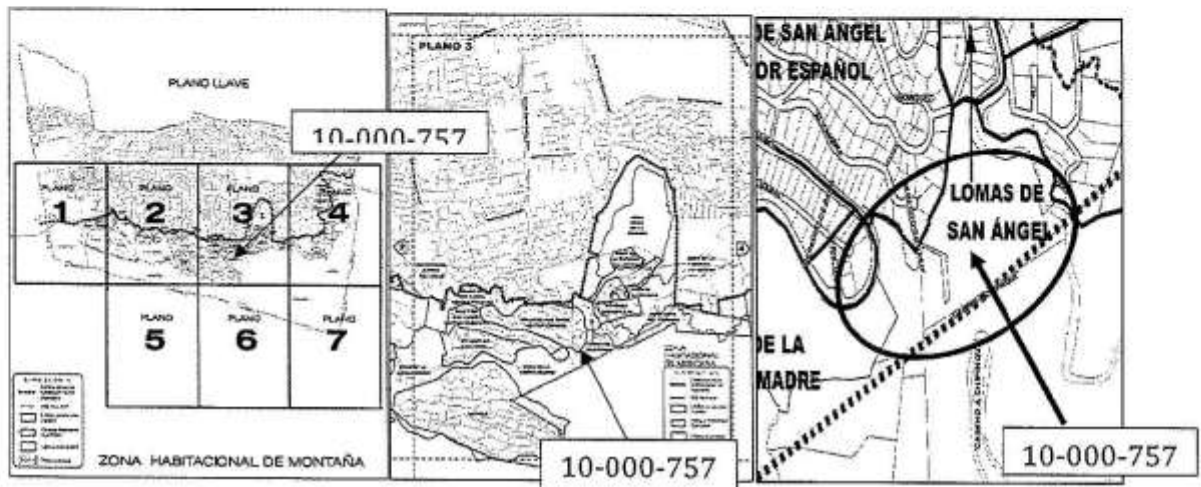


San Pedro Garza García

2021 — 2024

E. Zona de Montaña.

El lote identificado con el expediente catastral número 10-000-757, pertenece "**Zona de la Sierra Madre**", de este Municipio, y de conformidad con el **artículo 51, segundo párrafo, número 31**, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el referido lote se localiza en la **Zona Habitacional de Montaña**; así mismo, el artículo 499 del Reglamento Municipal multicitado, delimita la Zona Habitacional de Montaña gráficamente mediante el denominado "**Plano Llave**" y sus planos respectivos, en el presente caso el **Plano número 3** contenido en la disposición antes invocada, ubica al lote de referencia en la Zona Habitacional de Montaña.



Antes de entrar al análisis del desglose de áreas, es preciso aclarar que el predio en cuestión pertenece a la zona denominada "**zona de la Sierra Madre**", mismo que se encuentra mencionado en el artículo 51, segundo párrafo, número 31, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, que a letra establece: "**Artículo 51. La zona habitacional de montaña, comprende la parte o área de la colonia, fraccionamiento, zona o predio identificado en el presente artículo y que se encuentren delimitados en los planos contenidos en el artículo 499 del Reglamento.**"

En la parte que corresponda, se incluyen en la zona habitacional de montaña
... 31. **zona de la Sierra Madre.**"

Por lo anterior, y de acuerdo al artículo 499 del Reglamento en cita, delimita la Zona Habitacional de Montaña gráficamente mediante el denominado "**Plano Llave**" y sus planos respectivos, en el presente caso el Plano número 3 contenido en la disposición antes invocada, ubica al predio de referencia **DENTRO** de la Zona Habitacional de Montaña.

III. DOCUMENTACIÓN

A. Documentos presentados

- 1.- **Solicitud formal y por escrito** de fecha 04 -cuatro de agosto del 2020 -dos mil veinte.
- 2.- **Plano donde se identifica la localización del lote** marcado con el expediente catastral número 10-000-757.
- 3.- **Que la C. Cordelia Zambrano Lozano acredita el interés jurídico** con el que comparece mediante las siguientes documentales:
 - **Escritura pública número 5,552 -cinco mil quinientos cincuenta y dos, de fecha 16 -dieciséis del mes de junio del año 2000 -dos mil, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 80 -ochenta,**

Handwritten signature/initials

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/547-2022/Construcción Muro de Contención
03 agosto 2022.

- 4



con ejercicio en el Primer Distrito Registral en la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE EN EJECUCION PARACIAL DE FIDEICOMISO**, celebrado entre y por Banco Nacional de México, S.A., Departamento Fiduciario Fideicomiso número 110220-4, representado por la Lic. María de los Ángeles Montemayor Garza, en su calidad de Delegado Fiduciario de dicha Institución y por el Apoderado Especial de la misma, el Lic. Oscar Briño Garza, en su calidad de vendedora, entre y por la C. Cordelia Zambrano Lozano de Gutiérrez, en su carácter de compradora, y entre y por Promotora del Chipinque, S.A. de C.V. representada por su Apoderado el Arquitecto Luis Segura Lecea, respecto del polígono ubicado en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León el cual cuenta con una superficie de 86,624.64 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 10-000-757; por lo anterior la parte vendedora en acatamiento a las instrucciones recibidas de Promotora del Chipinque S.A. de C.V. vende a la parte compradora, y ésta compra para sí, libre de todo gravamen y responsabilidad y sin reserva ni limitación alguna, el inmueble que ha quedado descrito e identificado anteriormente, con todos sus usos, costumbres, servidumbres, accesiones, mejoras y cuanto más que de hecho y por derecho le corresponde. 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: 830, volumen: 80, libro: 17, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha 06 -seis de julio del año 2000 -dos mil.

- Instructivo de fecha 23 -veintitrés del mes de octubre del año 2001 -dos mil veintiuno suscrito por el entonces C. Secretario de Desarrollo Urbano, así como, por el entonces C. Director de Fraccionamientos, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dictado dentro del expediente administrativo número: **SFR-5563/2001**, con número de oficio: **JALD/FSEDU/1430/2001**, en el que se le autorizó a la C. Cordelia Zambrano Lozano la parcelación urbana del predio ubicado en la Prolongación Manuel Gómez Morín (antes avenida San Ángel) del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 10-000-757, el cual cuenta con una superficie total de 86,624.64 metros cuadrados para quedar en 05 -cinco porciones: la primera porción de 7,214.76 metros cuadrados, la segunda porción de 5,639.30 metros cuadrados y la quinta porción de 8,300.18 metros cuadrados, la cuarta porción de 11,013.61 metros cuadrados y la quinta porción de 54,456.80 metros cuadrados misma que incluye una servidumbre de paso de 8.00 metros de ancho por 362.15 metros de largo, dando una superficie de 5,793.99 metros cuadrados, según el plano oficial que forma parte integrante del Instructivo. Siendo que la C. Cordelia Zambrano Lozano presentó el recibo de pago número 0012-00064060 expedido de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 23 -veintitrés de octubre del año 2001 -dos mil uno, importe que ampara el pago en efectivo del 17% del Área Municipal, según se autorizó en el Acuerdo del R. Ayuntamiento, celebrado en la Primera Sesión Ordinaria de 12 -doce de septiembre de 2001 -dos mil uno.
- Plano suscrito por el entonces C. Secretario de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García Nuevo León, en fecha 24 -veinticuatro de octubre del año 2001 -dos mil uno, relativo a la Licencia de Parcelación en la que se autoriza a la C. Cordelia Zambrano Lozano de Gutiérrez la parcelación del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-757, con superficie de 86,624.64 metros cuadrados, para quedar de la siguiente manera: Lote número 1 de 7,214.76 metros cuadrados, Lote número 2 de 5,639.30 metros cuadrados, Lote número 3 de 8,300.18 metros cuadrados, Lote número 4 de 11,013.61 metros cuadrados, y Lote número 5 de 54,456.80 metros cuadrados, de los cuales 48,662.81 metros cuadrados no se encuentran gravados, mientras que 5,793.99 metros cuadrados fungirán como servidumbre, tendiendo dicha servidumbre las características de 8.00 metros de ancho de la calle y longitud de 362.18 metros. Quedando inscrito el mencionado plano en Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número: 844, volumen: 44, libro: 9, sección: Auxiliares, unidad: San Pedro, en fecha 30 -treinta de octubre de 2001 -dos mil uno.
- Acta Fuera de Protocolo número: 39,690/2001 - treinta y nueve mil seiscientos noventa diagonal dos mil uno, de fecha 29 -veintinueve días del mes de octubre del año 2001 -dos mil uno, inscrita en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo que lleva el C. Titular de la Notaría Pública número 80 -ochenta,

Repblicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/547-2022/Construcción Muro de Contención
03 agosto 2022.

- 5



con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, en la que se hace constar la comparecencia de la señora Cordelia Zambrano Lozano de Gutiérrez para ratificar el contenido del escrito de fecha 29 -veintinueve de año 2001 -dos mil uno, dirigido al Registrador Público de la Primera Cabecera Distrital en Monterrey, Nuevo León, firmado por la C. Cordelia Zambrano Lozano de Gutiérrez en su calidad de propietaria, y que mediante escritura pública número 5,552 -cinco mil quinientos cincuenta y dos, de fecha 16 -dieciséis del mes de junio del año 2000 -dos mil, pasada ante la fe del C. Titular de la Notaría Pública número 80 -ochenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, inscrita bajo el número: 830, volumen: 80, libro: 17, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha 06 -seis de julio del año 2000 -dos mil adquirió el polígono ubicado en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual tiene una superficie de 86,624.64 metros cuadrados; manifestando la propietaria que en fecha 23 -veintitrés de octubre de 2001 -dos mil uno, recibió de la Secretaría de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, el oficio número JALD/FSEDU/143/2001 desahogado dentro del expediente catastral número SFR-5563/2001, la autorización de parcelación urbana para quedar en 05 -cinco porciones con las superficies que se mencionan en el citado oficio y el plano que es parte complementaria de la resolución dictada; por lo que solicita la inscripción del plano haciendo las anotaciones que al efecto corresponden. Acta Fuera de Protocolo que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad y del Comercio, Monterrey Nuevo León bajo el número: 844, volumen: 44, libro: 9, sección: Auxiliares, unidad: Garza García a fecha 30 -treinta de octubre de 2001 -dos mil uno. Y reconoce como suya de su puño y letra la firma que lo calza.

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

- De la C. Cordelia Zambrano Lozano, en su carácter de propietaria, consistente en el pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos con número: G05471025, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a su nombre.

5.- El predio identificado con el expediente catastral número 10-000-7457, cuenta con los siguientes antecedentes urbanísticos:

- Asignación de Número Oficial, dictado dentro del expediente administrativo número: 5589/2001, suscrito a los 25 -veinticinco días del mes de julio del año 2001 -dos mil uno, por la entonces C. Directora de Administración y Control de la Secretaría de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, en ejercicio de las facultades por el entonces C. Secretario de Desarrollo Urbano mediante acuerdo de fecha 04 -cuatro de mayo del año 2001 -dos mil uno, publicado en el Periódico Oficial el día 21 -veintiuno del mismo mes y año, relativo a la Asignación del Número Oficial del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-757, ubicado frente a la avenida Gómez Morín del municipio en el que informa que el número oficial es el 100 -cien.
- Alineamiento Vial de fecha 15 -quince de agosto del año 2001 -dos mil uno, suscrito por el entonces C. Secretario de Desarrollo Urbano, así como por el entonces C. Director de Fraccionamientos, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, referente al predio propiedad de la C. Cordelia Zambrano Lozano, identificado con el expediente catastral número 10-000-757, dentro del expediente administrativo número: 5753/2001.
- Instructivo de fecha 23 -veintitrés del mes de octubre del año 2001 -dos mil veintiuno suscrito por el entonces C. Secretario de Desarrollo Urbano, así como, por el entonces C. Director de Fraccionamientos, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dictado dentro del expediente administrativo número: SFR-5563/2001, con número de oficio: JALD/FSEDU/1430/2001, en el que se le autorizó a la C. Cordelia Zambrano Lozano la parcelación urbana del predio ubicado en la Prolongación Manuel Gómez Morín (antes avenida San Ángel) del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 10-000-757, el cual cuenta con una superficie total de 86,624.64 metros cuadrados para quedar en 05 -cinco porciones: la primera

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/547-2022/Construcción Muro de Contención
03 agosto 2022.

- 6



porción de 7,214.76 metros cuadrados, la segunda porción de 5,639.30 metros cuadrados, la tercera porción de 8,300.18 metros cuadrados, la cuarta porción de 11,013.61 metros cuadrados y la quinta porción de 54,456.80 metros cuadrados misma que incluye una servidumbre de paso de 8.00 metros de ancho por 362.15 metros de largo, dando una superficie de 5,793.99 metros cuadrados, según el plano oficial que forma parte integrante del Instructivo. Siendo que la C. Cordelia Zambrano Lozano presentó el recibo de pago número 0012-00064060 expedido de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 23 –veintitrés de octubre del año 2001 – dos mil uno, importe que ampara el pago en efectivo del 17% del Área Municipal, según se autorizó en el Acuerdo del R. Ayuntamiento, celebrado en la Primera Sesión Ordinaria de 12 –doce de septiembre de 2001 –dos mil uno.

- Plano suscrito por el entonces C. Secretario de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García Nuevo León, en fecha 24 –veinticuatro de octubre del año 2001 –dos mil uno, relativo a la Licencia de Parcelación en la que se autoriza a la C. Cordelia Zambrano Lozano de Gutiérrez la parcelación del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-757, con superficie de 86,624.64 metros cuadrados, para quedar de la siguiente manera: Lote número 1 de 7,214.76 metros cuadrados, Lote número 2 de 5,639.30 metros cuadrados, Lote número 3 de 8,300.18 metros cuadrados, Lote número 4 de 11,013.61 metros cuadrados, y Lote número 5 de 54,456.80 metros cuadrados, de los cuales 48,662.81 metros cuadrados no se encuentran gravados, mientras que 5,793.99 metros cuadrados fungirán como servidumbre, tendiendo dicha servidumbre las características de 8.00 metros de ancho de la calle y longitud de 362.18 metros. Quedando inscrito el mencionado plano en Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número: 844, volumen: 44, libro: 9, sección: Auxiliares, unidad: San Pedro, en fecha 30 –treinta de octubre de 2001 –dos mil uno.
- Instructivo suscrito por el entonces C. Secretario de Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León en fecha 15 –quince del mes de agosto del año 2001 –dos mil uno, dictado dentro del expediente administrativo número: FUC-5535/2001, con número de oficio: JALD/FSEDU/119/2001, en el que se le autoriza a la C. Cordelia Zambrano Lozano las obras de urbanización de la calle tipo camino interno para dar acceso a su propiedad en una longitud de 110.00 metros y superficie de 880.00 metros cuadrados, ubicado frente a la avenida San Ángel sin número, 200.00 metros antes de la calle Uxmal en el Fraccionamiento Valle de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- Instructivo de fecha 25 –veinticinco del mes de octubre del año 2002 –dos mil dos, suscrito por el entonces C. Secretario de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, así como por el entonces C. Director de Administración y Control Urbano, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dictado dentro del expediente administrativo número: CUS/7420/2002, con número de oficio: GARP/JSEOPDU/1445/2002, en el que se le autorizó a la C. Cordelia Zambrano Lozano, en su calidad de propietaria la Modificación del lineamiento de construcción para una plataforma la cual se empleará para la futura realización de una casa habitación, consistente dicha modificación del lineamiento de construcción en el corte de terreno de 2.00 metros a 22.53 metros, en el punto más crítico y de las alturas de los muros de contención de 2.00 metros a 2.50 metros en el punto más crítico; en el predio ubicado frente a la avenida San Ángel número 100 en la colonia Valle de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 10-000-757, el cual cuenta con una superficie de 54,456.80 metros cuadrados.
- Oficio número: GARP/DU/303/2002, dictado dentro del expediente administrativo número: CUS/7420/2002, de fecha 19 –diecinueve de septiembre del año 2002 –dos mil dos, dirigido a la C. Cordelia Zambrano Lozano, y suscrito por el entonces C. Secretario de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el que se le comunica que el entonces R. Ayuntamiento del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la sesión celebrada en fecha 10 –diez de septiembre del año 2002 –dos mil dos, en la que se resolvió la autorización de la Modificación de lineamientos urbanísticos, a fin de construir una plataforma para la construcción de una casa

Repblicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/547-2022/Construcción Muro de Contención
03 agosto 2022.

- 7



habitación, referente al corte de terreno de 2.00 metros a 22.53 metros en el punto más crítico, al predio ubicado frente a la avenida San Ángel número 100 en la colonia Valle de San Ángel de San Pedro Garza García, Nuevo León identificado con expediente catastral número 10-000-757, con superficie de 54,456.80 metros cuadrados,

- *Instructivo de fecha 16 –dieciséis del mes de diciembre del año 2002 –dos mil dos, suscrito por el entonces C. Secretario de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, así como por el entonces C. Director de Administración y Control Urbano, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dictado dentro del expediente administrativo número: CMC/7807/2002, con número de oficio: GARP/JSEOPDU/1673/2002, en el que se le autorizó a la C. Cordelia Zambrano Lozano, en su calidad de propietaria la Licencia de Construcción para un Muro de Contención de 719.51 metros lineales por 2.50 metros de altura, así como corte de terreno en 4,400.00 metros cuadrados para una plataforma en la cual se desplantará posteriormente la construcción de una casa habitación unifamiliar, en el predio con superficie de 54,456.80 metros cuadrados, ubicado frente a la avenida San Ángel número 100 en la colonia Valle de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 10-000-757, y en consecuencia se aprobaron los planos anexos como parte integrante de dicho acuerdo.*
- *Licencia de Construcción (Cartulina) amparada en el recibo oficial número: 136754, expedida dentro del expediente administrativo número: CMC-7807/2002 en fecha 19 –diecinueve de diciembre del año 2002 -dos mil dos, suscrita por el C. entonces Secretario de Desarrollo Urbano, así como por el entonces C. Director de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la que se autoriza a la C. Cordelia Zambrano Lozano de Gutiérrez, en su calidad de propietaria, la construcción por obra nueva de corte de terreno (plataforma) de 4,400.00 metros cuadrados, además la construcción de Muro de Contención de 719.51 metros lineales con altura máxima de 2.50 metros, dentro del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-757, con superficie de 54,456.802 metros cuadrados, ubicado frente a la avenida San Ángel número 100, entre las calles Janitzio y Uxmal en el Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Cabe aclarar que dicha cartulina cuenta con el sello de Prórroga del día 19 –diecinueve de diciembre de 2003 –dos mil tres al día 19 –diecinueve de diciembre del año 2004 –dos mil cuatro.*
- *Plano que es parte complementaria de la resolución con número de oficio: GARP/JSEOPDU/1673/2002, expedida dentro del expediente administrativo número: CMC-7807/2002 relativa de la Licencia de Construcción, suscrito por el entonces C. Director de la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 19 –diecinueve de diciembre del año 2002 –dos mil dos, en ejercicio de las facultades delegadas por el entonces C. Secretario de Desarrollo Urbano Municipal mediante acuerdo de fecha 04 –cuatro de mayo del año 2001 –dos mil uno, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 21 –veintiuno del mismo mes y año; en el que se autorizó a la Cordelia Zambrano Lozano la construcción de Muro de Contención para casa habitación unifamiliar y la plataforma en la cual se desplantará posteriormente la construcción de una casa habitación unifamiliar, en el inmueble marcado con el expediente número 10-000-757, localizado frente a la avenida San Ángel número 100, entre las calles Janitzio y Uxmal en el Fraccionamiento Valle de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con superficie de 54,456.80 metros cuadrados.*
- *Licencia de Construcción (Cartulina) amparada en el recibo oficial número: 139393, expedida dentro del expediente administrativo número: CCON-9620/2003 en fecha 29 –veintinueve de octubre del año 2003 -dos mil tres, suscrita por el entonces C. Secretario de Desarrollo Urbano, así como por el entonces C. Director de Administración Urbana, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la que se autorizó a la C. Cordelia Zambrano Lozano de Gutiérrez, en su calidad de propietaria, la construcción de casa habitación por obra nueva de 2,398.52 metros cuadrados y área abierta de 218.53 metros cuadrados, dentro del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-757, con*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/547-2022/Construcción Muro de Contención
03 agosto 2022.

- 8



San Pedro Garza García

2021 — 2024

superficie de 54,456.80 metros cuadrados, ubicado frente a la avenida San Ángel número 100, entre las calles Janitzio y Uxmal en el Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Palmillas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Cabe aclarar que dicha cartulina cuenta con el sello de Prórroga del día 29 –veintinueve de octubre de 2004 –dos mil cuatro al día 29 –veintinueve de octubre del año 2005 –dos mil cinco.

- Plano 1/4, 2/4, 3/4, y 4/4, que son parte complementaria de la resolución expedida dentro del expediente administrativo número: **CCON-9620/03**, suscritos por el entonces C. Director de la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 29 –veintinueve de octubre del año 2003 –dos mil tres, en ejercicio de las facultades delegadas por el entonces C. Secretario de Desarrollo Urbano Municipal mediante acuerdo de fecha 04 –cuatro de mayo del año 2001 –dos mil uno, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 21 –veintiuno del mismo mes y año; en el que se autorizó a la Cordelia Zambrano Lozano de Gutiérrez la construcción de casa habitación unifamiliar de 2,398.52 metros cuadrados, distribuidos en 02 –dos niveles de la siguiente manera: Área Planta Baja de 1,655.73 metros cuadrados y Área 1er. Nivel de 742.79 metros cuadrados, en el inmueble marcado con el expediente número 10-000-757, localizado frente a la avenida San Ángel número 100, entre las calles Janitzio y Uxmal en el Fraccionamiento Valle de San Ángel del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con superficie de 54,456.80 metros cuadrados.

6.- Copia simple del recibo de pago del impuesto predial, con el número 016900002390, correspondiente al período comprendido del primer bimestre al sexto bimestre del año 2022- dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería de este Municipio, de fecha 31–treinta y uno de enero de 2022- dos mil veintidós.

7.- Copia de la representación impresa de un CFDI V3.3, folio: 016900002390, tipo de comprobante: *I Ingreso*, expedida por el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a la C. Cordelia Zambrano Lozano de Gutiérrez, en fecha 31 –treinta y uno de enero del año 2022 –dos mil veintidós, relativo al pago del Impuesto Predial del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-757, ubicado frente a la avenida San Ángel número 100 Valle de San Ángel, con el que comprueba la C. Cordelia Zambrano Lozano de Gutiérrez que materializó el pago de dicha obligación por el periodo de tiempo comprendido del primer bimestre al sexto bimestre del año 2022 –dos mil veintidós; por lo anterior, se comprueba que el expediente catastral número 10-000-757 no se encuentra con adeudos por este concepto. Teniendo registrados los siguientes datos del predio en el Padrón Catastral Municipal: área de 54,456.80 metros cuadrados y metros cuadrados de construcción 2,399.00.

8.- Presenta **04 –cuatro fotografías**, que muestran la situación actual del inmueble identificado con el expediente catastral número 10-000-757. 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.

9.- Copia del comprobante de domicilio consistente en el recibo oficial de pago por el servicio de suministro de gas natural, expedido por "Naturgy México, S.A. de C.V.", con fecha límite de pago al día 05 –cinco de junio del año 2020 –dos mil veinte, 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).

10.- Presenta **08 –ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos**, en el formato oficial, suscritos por el C. Arquitecto Jorge Eduardo Guerra Salvadores, con cédula profesional número 875787, 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 construcción de Muros de Contención para casa habitación unifamiliar con altura máxima de 3.50 metros, en el predio sito frente a la avenida San Ángel número 100, entre las calles Uxmal y Alhambra, en la Zona de la Sierra Madre del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; de igual forma, dichos planos se encuentran firmados por la C. Cordelia Zambrano Lozano, en su carácter de propietaria del inmueble identificado con el expediente catastral número 10-000-757. También, presentan los planos editables en el formato de CD, en AutoCAD editable.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/547-2022/Construcción Muro de Contención
03 agosto 2022.

- 9



11.- Escrito fechado el día 16 –dieciséis del mes de julio del año 2020 –dos mil veinte, suscrito por el C. Arquitecto Jorge Eduardo Guerra Salvadores, con cédula profesional número 875787, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el **perito responsable del proyecto** a realizarse en el predio sito frente a la avenida San Ángel número 100, en la Zona de la Sierra Madre, identificado con el expediente catastral número 10-000-757, referente a la construcción de muros de contención con altura máxima de 3.50 metros.

12.- Escrito fechado el día 16 –dieciséis del mes de julio del año 2020 –dos mil veinte, suscrito por el C. Arquitecto Jorge Eduardo Guerra Salvadores, con cédula profesional número 875787, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el **perito responsable de la construcción (obra)** de muros de contención con altura máxima de 3.50 metros a realizarse en el predio sito frente a la avenida San Ángel número 100, en la Zona de la Sierra Madre, identificado con el expediente catastral número 10-000-757.

13.- Presenta **04- cuatro planos topográficos** del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-757, que contienen el estudio de pendientes del terreno ubicado en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León en la Zona de la Sierra Madre el cual arrojó una pendiente natural del suelo máxima del 66.67%, en el sentido de sur a norte, y colindancia poniente, suscrito por la C. Cordelia Zambrano Lozano, en su calidad de propietario, así como, por el C. Arquitecto Marco Antonio Cuevas Arango, con cédula profesional número 653793, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública. De igual forma, presenta escrito de fecha 22 –veintidós del mes de julio del año 2020 –dos mil veinte, suscrito por el C. Arquitecto Marco Antonio Cuevas Arango, con cédula profesional número 653793, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de perito responsable del levantamiento topográfico, practicado al predio ubicado frente a la avenida San Ángel número 100, en la Zona de la Sierra del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

B. Estudios requeridos

Memoria de Cálculo y Planos Estructurales, fechados a los 09 –nueve días del mes de julio del año 2020 –dos mil veinte, realizados por el C. Ingeniero Civil con Maestría en Ingenierías Especializadas en Estructuras Jorge Eduardo Guerra Salvadores, con cédula profesional número 7266604 y 7195229, respectivamente, expedidas por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito fechado a los 10 –diez días del mes de julio del año 2020– dos mil veinte, en el cual informa ser el **perito responsable del Análisis Estructural y de Diseño del Muro de Contención de Gaviones y la Cimentación del mismo a base de pilotes**, para la residencia ubicada frente a la avenida San Ángel número 100, en la Zona de la Sierra del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, marcado con el expediente catastral número 10-000-757.

Estudio de Mecánica de Suelos, fechado a los 22 –veintidós días del mes de julio del año 2020 –dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil Juan José Mata Solís, con cédula profesional número 7366740, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito fechado el día 17 –diecisiete de febrero del año 2020 –dos mil veinte, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Estudio de Mecánica de Suelos** efectuado en el predio ubicado frente a la avenida San Ángel número 100, en la Zona de la Sierra Madre, identificado con el expediente catastral número 10-000-757, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Análisis de Estabilidad de Taludes, fechado el día 20 –veinte del mes de julio del año 2020 –dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil Juan José Mata Solís, con cédula profesional número 736740, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito fechado en el mes de julio del año 2020 –dos mil veinte, en el cual informa ser el perito responsable del **Estudio de Estabilidad de Taludes**, para el proyecto de construcción de Muros de Contención en el terreno ubicado frente a la avenida San Ángel número 100, en la Zona de la Sierra Madre, identificado con el expediente catastral número 10-000-757 del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/547-2022/Construcción Muro de Contención
03 agosto 2022.

- 10



San Pedro Garza García

2021 — 2024

Estudio de Mitigación de Riesgos, fechado a los 04 –cuatro días del mes de agosto del año 2020 –dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Mineralogista Edgar Antonio Fabián Ramírez, con cédula profesional número 9872139, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito fechado en el mes de agosto del año 2020 –dos mil veinte, en el cual informa ser el perito responsable del Estudio de Mitigación de Riesgos, para la Licencia de muros de construcción, en el terreno ubicado en Fraccionamiento Bosques de San Ángel Sector Palmillas, marcado con el expediente catastral número 22-013-001 y 22-013-016, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Análisis Hidrológico, fechado a los 27 –veintisiete del mes de julio del año 2020 –dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil Juan José Mata Solís, con cédula profesional número 736740, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito fechado en el mes de julio año 2020 –dos mil veinte, en el cual informa ser el perito responsable del Análisis Hidrológico para el proyecto de construcción de Muros de Contención en el terreno ubicado frente a la avenida San Ángel número 100, en la Zona de la Sierra Madre, identificado con el expediente catastral número 10-000-757 del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Evaluación de Análisis de Riesgos Geológicos, fechado el día 25 –veinticinco del mes de febrero del año 2020 –dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil Juan José Mata Solís, con cédula profesional número 736740, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito fechado en el mes de febrero del año 2020 –dos mil veinte, en el cual informa ser el perito responsable del Estudio de Riesgo Geológico, para el proyecto de construcción de Muros de Contención en el terreno ubicado frente a la avenida San Ángel número 100, en la Zona de la Sierra Madre, identificado con el expediente catastral número 10-000-757 del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

C. Opiniones adicionales

En atención a los referidos estudios presentados a través de la Coordinación de Ingenierías/SODU, de acuerdo con el oficio NÚMERO DE OFICIO CI-AJCV-120/US/JUN-2021 se considera COMPLETO, de fecha 23-veintitres de junio 2021-dos mil veintiuno.

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 21 –veintiuno del mes de abril del año 2021–dos mil veintiuno, bajo el número de oficio: CI-AJCV-079/US/ABR-2021 y 23 –veintitres del mes de junio del año 2021–dos mil veintiuno, y CI-AJCV-120/US/JUN-2021, respectivamente, y detectan que el lote en cuestión presenta RIESGO GEOLÓGICO – ALTO por estar en Zona de Escenario Geológico, además, cabe señalar que no presenta reporte de Riesgo Hidrometeorológico.

Es preciso mencionar que, dentro de los Dictámenes de Ingenierías se señalan los estudios y las medidas de mitigación aplicables, los cuales se describen en el Apartado B.- Estudios requeridos, del presente Dictamen Técnico.

OPINIÓN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

De conformidad con el artículo 11, fracción XII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en inmuebles ubicados en zona de Riesgo Alto y Muy Alto, esta Secretaría deberá solicitar la opinión a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León.

Al respecto, en el expediente administrativo en que se actúa consta que mediante el oficio con número: JAFG/SODU/781/2021, de fecha 30–treinta de agosto de 2021–dos mil veintiuno; se solicitó la opinión a la Dirección de Protección Civil del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, lo anterior al observarse y confirmarse que el inmueble se ubica en una Zona de Riesgo Alto. Contestando dicha dirección de Protección Civil del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante el oficio con número: DPCM-OF-AR-026/2021, en fecha 17 –diecisiete del mes de diciembre de 2021–dos mil veintiuno, donde indica “consideramos no existe inconveniente alguno para la realización de dicho proyecto, una vez revisada la información emitida por su Secretaría para el predio localizado en la avenida San Ángel número 100 y con expediente catastral 10-

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/547-2022/Construcción Muro de Contención
03 agosto 2022.

- 11



000-757, en la colonia zona de la Sierra Madre"; asimismo consta que mediante el oficio con número: JAFG/SODU/160/2022, de fecha 01–primero de marzo de 2022–dos mil veintidós; se solicitó la opinión al Subsecretario de Ordenamiento Territorial y Espacio Público, lo anterior al observarse y confirmarse que el inmueble se ubica en una Zona de Riesgo Alto. Contestando dicha Subsecretario de Ordenamiento Territorial y Espacio Público, mediante el oficio con número: 043/SSOTEP/2022, en fecha 24–veinticuatro del mes de marzo de 2022–dos mil veintidós, donde indica "Después de realizar la revisión del expediente técnico se detectó que, el estudio de estabilidad de taludes realizado por CIMA Laboratorios de Control de Calidad, S.A. y firmado por el ing. Juan Jose Mata Solís con cedula profesional 736740, requiere ser complementado y enviarse a esta secretaría para que pueda ser dictaminado por el consejo técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, los siguientes numerales: 1. Que el sistema contención y cimentación mostrada en el plano arquitectónico coincida con la ilustración de la página 35 del estudio de Estabilidad de Taludes ya que presenta condiciones distintas de diseño; 2. Presentar las medidas de mitigación en el corte C-C, ante el riesgo detectado en el análisis de esta sección debido a que esta no cumple con el factor de seguridad recomendado; 3. Que se realice un análisis del corte X-X considerando las condiciones de proyecto con las cargas consideradas a futuro; 4. Que para el análisis realizado se considere propiedades mecánicas y físicas del suelo, presentadas en el estudio de Mecánica de Suelos".

Posteriormente, mediante el oficio con número: MMT/SODU/77/2022, de fecha 31–treinta y uno de marzo de 2022–dos mil veintidós; se solicitó la opinión u observaciones a la Coordinación de Ingenierías/SODU, lo anterior a la revisión y observaciones emitidas por parte del Subsecretario de Ordenamiento Territorial y Espacio Público; indicando lo siguiente: La opinión emitida por la SSOTEP-NL (Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Espacio Público del Gobierno del Estado de Nuevo León) se enlista de la siguiente forma, así como nosotros emitimos nuestro apoyo técnico para dar solución a todos y cada uno de los puntos:

1. "Que el sistema contención y cimentación mostrada en el plano arquitectónico coincida con la ilustración de la página 35 del Estudio de Estabilidad de Taludes ya que presenta condiciones distintas de diseño."

R= Se deberá solicitar al propietario ó tramitador, que presente el dibujo del Corte X-X con la Cimentación a base de Pilas unidas con Trabe de Cimentación, en el Plano Arquitectónico.

2. "Presentar las medidas de mitigación en el corte C-C, ante el riesgo detectado en el análisis de esta sección, debido a que ésta no cumple con el factor de seguridad recomendado."

R= La Sección C-C analizada en las páginas 17, 21, 28-30, y 33 del Estudio de Estabilidad de Taludes presentado, queda fuera del área donde se trabajará para la construcción del Muro de Contención en cuestión. Por lo tanto, NO aplica considerar su análisis.

3. "Que se realice un análisis del corte X-X considerando las condiciones de proyecto con las cargas consideradas a futuro."

R= Este tipo de Muros de Contención (escalonados y a base de Gaviones) en su naturaleza se diseñan solo para nivelar terrenos; lo cual es ocasionado por terrenos naturales con desniveles, teniendo que realizar cortes para cambiar su topografía natural y poder aprovechar el resultado en superficies planas. Por tales motivos NO se proyectan cargas adicionales encima de los Muros de Contención, y en este caso, ni siquiera cerca del mismo. (Si en un futuro se llegara a proyectar alguna construcción cerca del Muro de Contención en cuestión, se tendría que evaluar dicho proyecto y solicitar lo técnicamente necesario.)

4. "Que para el análisis realizado se considere propiedades mecánicas y físicas del suelo, presentadas en el estudio de Mecánica de Suelos."

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/547-2022/Construcción Muro de Contención
03 agosto 2022.

- 12



R= En el Estudio de Estabilidad de Taludes página 21 sección 3.2.1. (Propiedades Mecánicas del Suelo), se menciona lo siguiente: "Para la realización de los modelos, no se contó con un estudio de mecánica de suelos, sin embargo, *los modelos se efectuaron utilizando valores conservadores para este tipo de material.*"

Esto significa que, a pesar de que no se tomaron los valores reales del suelo, se consideraron valores "de baja calidad" a favor de la seguridad del proyecto, dando como resultado un diseño del Muro de Contención "muy robusto", previniendo cualquier indicio de falla del talud.

*Artículo 402 (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.

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

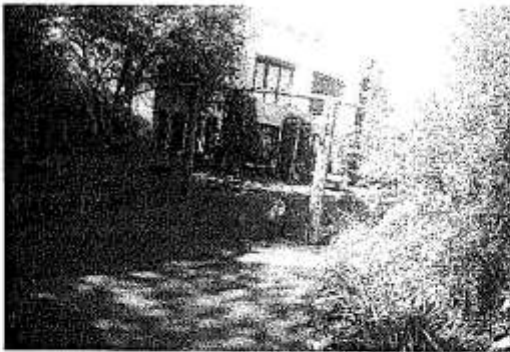
Art.179... Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio, así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección.

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

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

Art. 252.- El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el perito responsable de la obra serán corresponsables de la correcta ejecución y de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte o excavación a un lote o predio, siendo exclusivamente de su responsabilidad la decisión de aplicar determinado método o técnica, así como de los materiales utilizados, para la realización de la obra.

IV. INSPECCIÓN FÍSICA



DESCRIPCIÓN DE LO ARROJADO POR LA INSPECCIÓN.

En fecha 11-once de diciembre de 2020-dos mil veinte, se llevó a cabo la inspección física en la que se reportó lo siguiente: "Al momento de la visita no hay ningún trabajo en proceso o iniciado. Se tomaron fotografías del área donde se colocará el muro de contención. Se ingresan a sistema 7 fotografías y carátula de dictamen de inspección".

CCO

**VI. ANÁLISIS DE LO SOLICITADO****A. Descripción de proyecto solicitado**

Licencia de Construcción de Muro de Contención divididos en 02 –dos tramos: siendo el primer tramo de 32.23 metros lineales con altura máxima de 2.00 metros, mientras que el segundo tramo de Muro de Contención de 42.05 metros lineales con una altura máxima de 3.00 metros.

B. Desglose de áreas de proyecto**DATOS DE CONSTRUCCIÓN**

Nivel	MURO DE CONTENCIÓN	ALTURA
Planta baja	32.23 metros lineales	2.00 metros
	42.05 metros lineales	3.00 metros

C. Análisis de lineamientos urbanísticos acorde al reglamento aplicable

El análisis de cumplimiento del proyecto con los lineamientos urbanísticos aplicables al mismo se presenta en la siguiente tabla:

CONCEPTO	NORMATIVIDAD Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.	PROYECTO	CUMPLE
Altura de Muro de Contención	<p>Artículo 60.- Los muros de contención no deben tener ninguna cara expuesta con una altura superior a los 3.50 metros y no podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 metros por encima del nivel de terreno natural.</p> <p>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.</p> <p>En lotes o predios con pendiente natural de entre el 30.00% y el 45.00% sólo se podrán construir muros de contención con un espaciamiento no menor a 4.00 metros.</p> <p>Todo corte de terreno natural deberá de protegerse con un muro de contención u obras de estabilización.</p> <p>La altura de los muros de contención que formen parte del desplante de la edificación se cuantificará con la que le corresponde a la edificación.</p>	<p>Muro de Contención de 32.23 metros lineales con altura máxima de 2.00 metros.</p> <p>Muro de Contención de 42.05 metros lineales con altura máxima de 3.00 metros</p>	Si

1.- **Altura de Muro de Contención/ Barda:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 60, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo 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. En lotes o predios con pendiente natural de entre el 30.00% y el 45.00% sólo se podrán construir muros de contención con un espaciamiento no menor a 4.00 metros. Todo corte de terreno natural deberá de protegerse con un muro de contención u obras de estabilización. La altura de los



San Pedro Garza García

2021 — 2024

muros de contención que formen parte del desplante de la edificación se cuantificará con la que le corresponde a la edificación". El proyecto para el predio sito frente a la avenida Valle de San Ángel número 100, entre la calle Uxmal y la Carretera a Chipinque en la Zona de la Sierra Madre, presenta 02 dos tramos, siendo el primer tramo de Muro de Contención de 32.23 metros lineales con una altura máxima de 2.00 metros, mientras que el segundo tramo de Muro de Contención de 42.05 metros lineales con una altura máxima de 3.00 metros, por lo que **CUMPLE**.

Cabe aclarar, que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2, fracción LXVIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Muro de Contención es la construcción o estructura cuya función es evitar el movimiento de estratos de suelo y su erosión soportando cargas y presiones.

VII. ANÁLISIS DE CESIÓN MUNICIPAL

Con relación al expediente administrativo número NCMC-31979/2020, y a fin de que se analice y determine si el predio objeto del mencionado trámite, ubicado frente a la avenida Valle de San Ángel número 100, entre la calle Uxmal y la Carretera a Chipinque en la Zona de la Sierra Madre del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el expediente catastral número 10-000757, y cuenta con una superficie de 54,456.80 metros cuadrados, forma parte de un fraccionamiento autorizado o debe cumplir con la obligación de cesión de área municipal contemplada por el artículo 212, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, lo anterior debido a la solicitud de la Licencia de Construcción de Muro de Contención con altura máxima 3.50 metros, en el predio de referencia, propiedad de la C. Cordelia Zambrano Lozano.

Al respecto, la C. Cordelia Zambrano Lozano siendo esta propietaria, del polígono ubicado en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León el cual cuenta con una superficie de 54,456.80 metros cuadrados, mismos metros cuadrados que incluye una servidumbre de paso de 8.00 metros de ancho por 362.15 metros de largo, dando una superficie de 5,793.99 metros cuadrados, perteneciendo éste polígono antes de una parcelación a uno de mayor extensión con superficie de 86,624.64 metros cuadrados, marcado con el expediente catastral 10-000-757; presenta la siguiente documental:

- Instructivo de fecha 23 –veintitrés del mes de octubre del año 2001 –dos mil veintiuno suscrito por el entonces C. Secretario de Desarrollo Urbano, así como, por el entonces C. Director de Fraccionamientos, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dictado dentro del expediente administrativo número: **SFR-5563/2001**, con número de oficio: **JALD/FSEDU/1430/2001**, en el que se le autorizó a la C. Cordelia Zambrano Lozano la parcelación urbana del predio ubicado en la Prolongación Manuel Gómez Morín (antes avenida San Ángel) del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número 10-000-757, el cual cuenta con una superficie total de 86,624.64 metros cuadrados para quedar en 05 –cinco porciones: la primera porción de 7,214.76 metros cuadrados, la segunda porción de 5,639.30 metros cuadrados, la tercera porción de 8,300.18 metros cuadrados, la cuarta porción de 11,013.61 metros cuadrados y la quinta porción de 54,456.80 metros cuadrados misma que incluye una servidumbre de paso de 8.00 metros de ancho por 362.15 metros de largo, dando una superficie de 5,793.99 metros cuadrados, según el plano oficial que forma parte integrante del Instructivo. Siendo que la C. Cordelia Zambrano Lozano presentó el recibo de pago número 0012-00064060 expedido de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 23 –veintitrés de octubre del año 2001 –dos mil uno, importe que ampara el pago en efectivo del 17% del Área Municipal, según se autorizó en el Acuerdo del R. Ayuntamiento, celebrado en la Primera Sesión Ordinaria de 12 –doce de septiembre de 2001 –dos mil uno.

Es decir, dicho inmueble no forma parte de un fraccionamiento autorizado, sin embargo de conformidad con el instructivo de fecha 23 –veintitrés del mes de octubre del año 2001 –dos mil veintiuno suscrito por el entonces C. Secretario de Desarrollo Urbano, así como, por el entonces C. Director de Fraccionamientos, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dictado dentro del expediente administrativo número: **SFR-5563/2001**, con número de oficio: **JALD/FSEDU/1430/2001**, en el que se le autorizó a la C. Cordelia Zambrano Lozano la parcelación urbana del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-757, con superficie total de 86,624.64 metros cuadrados para quedar en 05 –cinco porciones, la C. Cordelia Zambrano

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/547-2022/Construcción Muro de Contención
03 agosto 2022.

- 15



Lozano presentó el recibo de pago número 0012-00064060 expedido de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 23 –veintitrés de octubre del año 2001 –dos mil uno, importe que ampara el pago en efectivo del 17% del Área Municipal, según se autorizó en el Acuerdo del R. Ayuntamiento, celebrado en la Primera Sesión Ordinaria de 12 –doce de septiembre de 2001 –dos mil uno; 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.

VIII. CONCLUSIÓN

Una vez analizada la solicitud de referencia, y considerando lo dispuesto por el artículo 314, 315 y 316, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como los artículos 318, 338 fracción V y 342 fracción II del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030 vigente, así como su Plano E2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo, y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, y del Reglamento antes citado, y toda vez que se cumple con los requisitos legales y reglamentarios para el trámite que nos ocupa, según se expone en el punto III del presente dictamen, es POSITIVO la solicitud de expedición a la C. CORDELIA ZAMBRANO LOZANO en su calidad de propietaria de la Licencia de Construcción de Muro de Contención divididos en 02 –dos tramos: siendo el primer tramo de 32.23 metros lineales con altura máxima de 2.00 metros, mientras que el segundo tramo de Muro de Contención de 42.05 metros lineales con una altura máxima de 3.00 metros, en el inmueble ubicado frente a la avenida Valle de San Ángel número 100, entre la calle Uxmal y la Carretera a Chipinque en la Zona de la Sierra Madre en el municipio de San Pedro Garza García identificado con el expediente catastral número 10-000-757.

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 ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

Rúbrica

.....

MAURICIO MAYCOTTE TORRES.

Rúbrica

San Pedro Garza García, Nuevo León. “

CUARTA. Ahora bien, y una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano, tuvo a bien exponer en la sesión de Comisión celebrada en fecha 03-tres de agosto 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 solicitud de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN ALTURA MÁXIMA 3.50 METROS**, lo cual la descripción del proyecto consiste en la Licencia de Construcción de Muro de Contención divididos en 02 –dos tramos: siendo el primer tramo de 32.23 metros lineales con altura

VED



máxima de 2.00 metros, mientras que el segundo tramo de Muro de Contención de 42.05 metros lineales con una altura máxima de 3.00 metros.

Según obra en el dictamen técnico en su apartado III. 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 10-000-757, 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**".

Ahora bien, se observa que la entonces Secretaria de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, hoy Secretaría de Desarrollo Urbano, realizó mediante su personal adscrito inspección física, señalando lo siguiente:

"En fecha 11-once de diciembre de 2020-dos mil veinte, se llevó a cabo la inspección física en la que se reportó lo siguiente: "Al momento de la visita no hay ningún trabajo en proceso o iniciado. Se tomaron fotografías del área donde se colocará el muro de contención. Se ingresan a sistema 7 fotografías y carátula de dictamen de inspección"

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 no forma parte de un fraccionamiento autorizado, sin embargo de conformidad con el instructivo de fecha 23 –veintitrés del mes de octubre del año 2001 –dos mil veintiuno suscrito por el entonces C. Secretario de Desarrollo Urbano, así como, por el entonces C. Director de Fraccionamientos, ambos del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dictado dentro del expediente administrativo número: **SFR-5563/2001**, con número de oficio: JALD/FSEDU/1430/2001, en el que se le autorizó a la C. Cordelia Zambrano Lozano la parcelación urbana del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-757, con superficie total de 86,624.64 metros cuadrados para quedar en 05 –cinco porciones, la C. Cordelia Zambrano Lozano presentó el recibo de pago número 0012-00064060 expedido de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 23 –veintitrés de octubre del año 2001 –dos mil uno, importe que ampara el pago en efectivo del 17% del Área Municipal, según se autorizó en el Acuerdo del R. Ayuntamiento, celebrado en la Primera Sesión Ordinaria de 12 –doce de septiembre de 2001 –dos mil uno; 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, mismo que transcribe a continuación:

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/547-2022/Construcción Muro de Contención
03 agosto 2022.

- 17



1.- Altura de Muro de Contención/ Barda: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 60, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo 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. En lotes o predios con pendiente natural de entre el 30.00% y el 45.00% sólo se podrán construir muros de contención con un espaciamiento no menor a 4.00 metros. 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*". El proyecto para el predio sito frente a la avenida Valle de San Ángel número 100, entre la calle Uxmal y la Carretera a Chipinque en la Zona de la Sierra Madre, presenta 02 dos tramos, siendo el primer tramo de **Muro de Contención de 32.23 metros lineales con una altura máxima de 2.00 metros**, mientras que el segundo tramo de **Muro de Contención de 42.05 metros lineales con una altura máxima de 3.00 metros**, por lo que **CUMPLE**.

Cabe aclarar, que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2, fracción LXVIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Muro de Contención es la construcción o estructura cuya función es evitar el movimiento de estratos de suelo y su erosión soportando cargas y presiones.

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 a la **C. CORDELIA ZAMBRANO LOZANO** de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN** divididos en 02 –dos tramos: siendo el primer tramo de 32.23 metros lineales con altura máxima de 2.00 metros, mientras que el segundo tramo de Muro de Contención de 42.05 metros lineales con una altura máxima de 3.00 metros; respecto del predio ubicado en la Avenida Valle de San Ángel número 100, entre la calle Uxmal y antiguo camino a Chipinque, en la Zona de la Sierra Madre, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Se aperece 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 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

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/847-2022/Construcción Muro de Contención
03 agosto 2022.

- 18



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

Republicano Ayuntamiento, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se **APRUEBA** a la **C. CORDELIA ZAMBRANO LOZANO** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN**, 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 Avenida Valle de San Ángel número 100, entre la calle Uxmal y antiguo camino a Chipinque, en la Zona de la Sierra Madre, 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, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento y al C. Secretario de Desarrollo Urbano para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

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

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 03 agosto 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 2021-2024/547-2022/Construcción Muro de Contención

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/547-2022/Construcción Muro de Contención
03 agosto 2022.

- 19



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

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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CODU 2021-2024/547-2022/Construcción Muro de Contención, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez 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.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Se concede de nuevo el uso de la palabra, al Regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, para la presentación del siguiente dictamen.

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

Al Republicano Ayuntamiento se presenta a su consideración, el dictamen número CODU 2021-2024/548-2022/CONSTRUCCIÓN POR MODIFICACIÓN.



San Pedro
Garza García

2021 — 2024

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/548-2022/Construcción por Modificación

**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 01-primer de agosto de 2022-dos mil veintidós, nos fue turnada la solicitud presentada en fecha 26-veintiséis de octubre de 2018-dos mil dieciocho, por la **C. GUADALUPE RESENDEZ GARZA**, respecto de la solicitud de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR MODIFICACIÓN DE PROYECTO AUTORIZADO EN EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO CCSIM 25198-2014 CONSISTENTE EN DISMINUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN Y LICENCIA DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE OFICINAS Y DEPARTAMENTOS Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN, ÚNICAMENTE EN LAS ÁREAS DE CAMBIO DE GIRO Y EN LAS ÁREAS POR REGULARIZAR**, respecto del predio ubicado en la calle Río Amazonas número 189, entre las calles Río Tamazunchale y Río Grijalva, en la Colonia del Valle, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 01-032-015, 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 **NCCS 30777-2018**, 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 26-veintiséis de octubre de 2018-dos mil dieciocho, relativa a la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR MODIFICACIÓN DE PROYECTO AUTORIZADO EN EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO CCSIM 25198-2014 CONSISTENTE EN DISMINUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN Y LICENCIA DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE OFICINAS Y DEPARTAMENTOS Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN, ÚNICAMENTE EN LAS ÁREAS DE CAMBIO DE GIRO Y EN LAS ÁREAS POR REGULARIZAR**, respecto del predio ubicado en la calle Río Amazonas número 189, entre las calles Río Tamazunchale y Río Grijalva, en la Colonia del Valle, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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, en fecha 01-primer de agosto 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

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/548-2022/Construcción por Modificación
03 agosto 2022.

- 1



Urbano, y en fecha 03-tres de agosto 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 **NCCS 30777-2018**, 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 fracción 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, 340, 328 fracción III 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

No. de expediente administrativo:

NCCS-30777/2018

Fecha de ingreso:

26-veintiséis de octubre del 2018-dos mil dieciocho

No. de expediente catastral:

01-032-015

Asunto:

Licencia de construcción por modificación de proyecto autorizado en el expediente administrativo CCSIM 25198/2014 consistente en Disminución de Construcción y Licencia de Regularización de Construcción de oficinas y departamentos y Licencia de uso de Edificación únicamente en las áreas de cambio de giro y en las áreas por regularizar.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/548-2022/Construcción por Modificación
03 agosto 2022.

- 2



San Pedro Garza García

2021 — 2024

<i>Ubicación del predio:</i>	<i>Calle Río Amazonas número 189, entre las calles Río Tamazunchale y Río Grijalva, en la Colonia Del Valle, de este Municipio de San Pedro Garza García.</i>
<i>Superficie del predio:</i>	<i>675.00 metros cuadrados</i>
<i>Propietaria/Titular:</i>	<i>Guadalupe Resendez Garza</i>
<i>Domicilio para oír y recibir notificaciones:</i>	<i>Calle Montañas Rocallosas número 500 entre las calles Sierra de Lagunillas y Sierra de los Ángeles, colonia Villa Esperanza, San Nicolás de los Garza, Nuevo León.</i>

II. NORMATIVIDAD APLICABLE

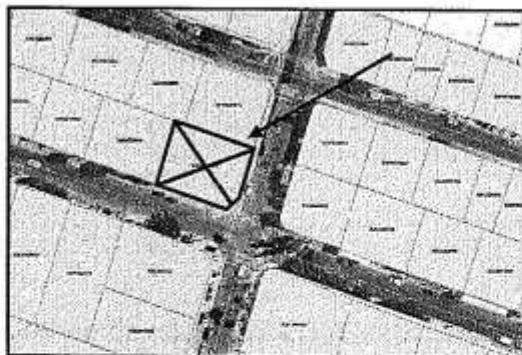
A. Ley, Reglamento, y Plan de Desarrollo Urbano Aplicables

- *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 de octubre de 2014;*
- *Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030;* y
- *Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.*

B. Competencia

En virtud de que el predio en cuestión se ubica en una ZONA DE RIESGO, el presente asunto es competencia del R. Ayuntamiento de este Municipio.

C. Plan de Desarrollo Urbano Municipal



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

*El predio se ubica en una zona con Uso de Suelo Comercio y Servicios clasificada como "DISTRITO DE DESARROLLO ESPECIFICO DENOMINADA CENTRO VALLE"; y conforme a lo dispuesto en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias indicadas en el Plano de Zonificación Secundaria-Usos y Destinos del Suelo (E2), aplicable al predio en cuestión, el uso del suelo de Habitacional (1000), el giro de Multifamiliar Vertical (1003) y uso de suelo de servicios (3000) Oficinas (3061) se consideran **PERMITIDOS**.*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

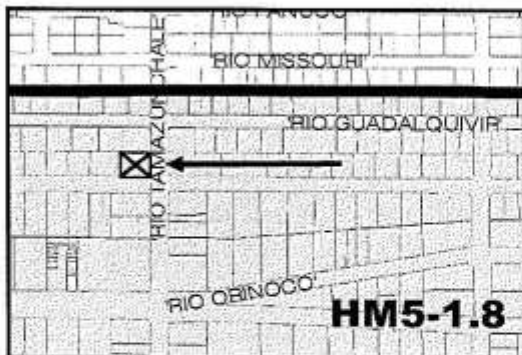
DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/548-2022/Construcción por Modificación
03 agosto 2022.

- 3



San Pedro Garza García

2021 — 2024



Plano E3: Densidad Habitacional y CUS Máximo.

El predio se ubica en una zona con densidad tipo HM5 de 135 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, y un CUS máximo de 1.8 veces.

D. Alineamiento Vial



El alineamiento vial para la calle Rio Amazonas es de 15.75 metros con arroyo vial de 9.00 metros y banqueta colindante al predio es de 2.75 metros y del lado sur banqueta de 4.00 metros y para la calle Rio Tamazunchale es de 18.00 metros con arroyo vial de 10.00 metros y banquetas de 4.00 metros a ambos lados, además de respetar un ochavo con radio de 5.00 metros en la esquina de ambas vialidades, no tiene afectación.

E. Atlas de Riesgos Estatal

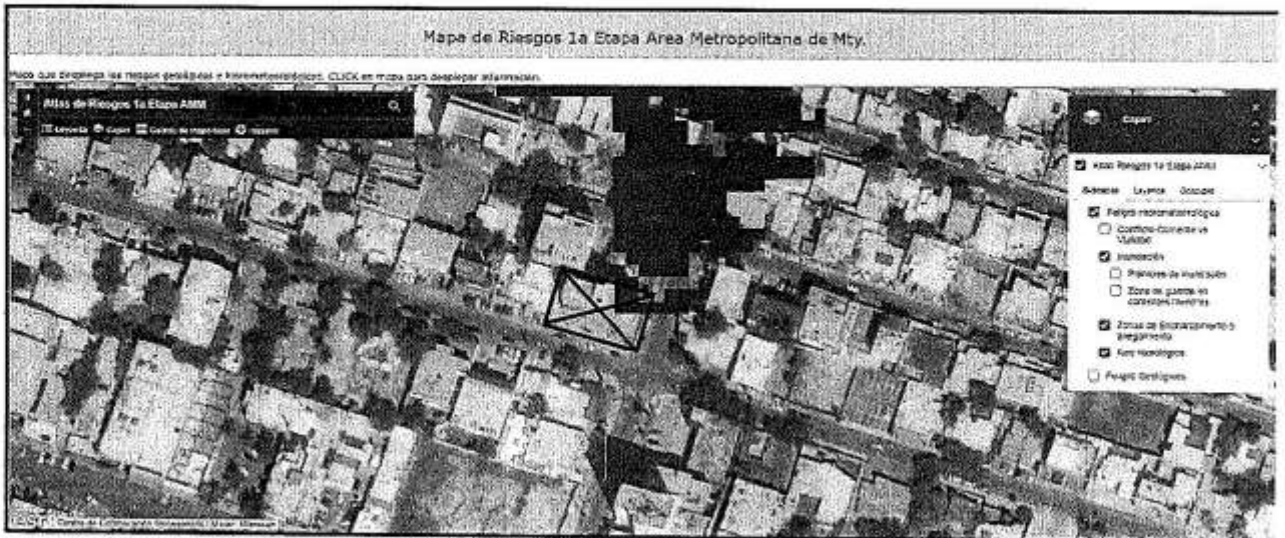
Zona de guarda en corrientes menores



MS



Zonas de encharcamiento o anegamiento



El predio se ubica en una zona que presenta RIESGO HIDROMETEOROLOGICO – MUY ALTO por estar en Zona de Encharcamiento o Anegamiento.

III. DOCUMENTACIÓN

A. Documentos presentados

1. **Solicitud formal y escrito abierto**, recibido en fecha 26-veintiséis de octubre del 2018-dos mil dieciocho;
2. **Plano de localización del lote** identificado con el expediente catastral número 01-032-015;
3. **El interés jurídico que le asiste a la C. Guadalupe Resendez Garza, en su carácter de propietario, lo acredita mediante los siguientes documentales:**
 - a) **Copia de escritura pública número 18,207-dieciocho mil doscientos siete de fecha 22-veintidos de diciembre del año 1980-mil novecientos ochenta, pasada ante la fe del Notario Público número 27, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE, de la Fracción Oriente del lote de terreno marcado con número 17 de la manzana 29, de la colonia del Valle, el cual cuenta con una superficie de 675.00 metros cuadrados. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 110, Volumen 43, Libro 3, Sección Propiedad, Unidad Garza García, en fecha 09-nueve de febrero del año 1981-mil novecientos ochenta y uno.**
 - b) **Copia de escritura pública número 8,613-ochos mil seiscientos trece, de fecha 12-doce de junio del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Notario Público número 31, con ejercicio en este Distrito y Residencia en esta Ciudad, relativa a la SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DEL SEÑOR JOSÉ ABELARDO RIVERA LEAL, dejando como única y heredera universal en favor de la señora Guadalupe Resendez Garza, respecto al predio marcado con el número 17, de la manzana número 29 de la colonia del Valle, jurisdicción de Gaza García, Nuevo León, con una superficie de 675.00 metros cuadrado, lo anterior quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 1260, Volumen 125, Libro 51, Sección Propiedad, Unidad Garza García, en fecha 24-veinticuatro de junio del 2015-dos mil quince;**

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/548-2022/Construcción por Modificación
03 agosto 2022.

- 5



San Pedro Garza García

2021 — 2024

4. Copia simple de la **identificación oficial** de la C. Guadalupe Resendez Garza, consistente la credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral (IFE) con número **0392022415725**;
5. Presenta copia simple de los siguientes antecedentes referente al predio con expediente catastral 01-032-015:
 - a) Resolución administrativa dictada por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en fecha 03-tres de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, bajo número de oficio **FGT/JSODU/944/2016**, respecto al expediente administrativo número **CCSIM-25198/2014**, en la cual comunica que el R. Ayuntamiento de este municipio, en la Segunda Sesión Ordinaria del mes de octubre, celebrada el día 25-veinticinco de octubre del presente año y reanudada el día 26-veintiséis de octubre del año 2016-dos mil dieciséis, en el Punto 7 del Orden del Día, analizó el Dictamen relativo al Expediente Administrativo que contiene el Juicio Contencioso Administrativo número 802/2015, relativo al expediente administrativo CCSIM-25198/2014; respecto al predio ubicado en la calle Río Amazonas número 189, esquina con calle Río Tamazunchale, en la Colonia del Valle de éste municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el expediente catastral número 01-032-015, y cuenta con una superficie 675.00 metros cuadrados; y en cumplimiento a las resoluciones emitidas por la C. Magistrada de la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en fecha 06-seis de julio y 15-quince de agosto ambas del año 2016-dos mil dieciséis, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 802/2015, **resolvió la petición Aprobando por Unanimidad con 15-quince votos a favor del contenido y alcance del dictamen de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.**
 - b) Resolución administrativa dictada por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en fecha 20-veinte de diciembre del 2018-dos mil dieciocho, bajo número de oficio **JAFG/SODU/350/2018**, respecto al expediente administrativo número **NPC-30776/2018**, mediante la cual se **OTORGA** la licencia expedida dentro del expediente administrativo número **CCSIM-25198/2014**, por 2-dos años, 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, quedando ahora la fecha de la autorización de la prórroga de la Licencia de Construcción previamente autorizada en fecha el día 03-tres de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, teniendo una vigencia al día 03-tres de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, en lo relativo a Licencia de Construcción de multifamiliar comercio y servicios, **a partir del 03-tres de noviembre del 2018-dos mil dieciocho al 03-tres de noviembre 2020-dos mil veinte**, en el predio ubicado en Río Amazonas número 189, entre Río Tamazunchale y Río Grijalva, en la colonia Del Valle, del Municipio De San Pedro Garza García, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral número 01-032-015, con una superficie de 675.00 metros cuadrados;
6. Copia simple del recibo del estado de cuenta relativo al pago del **impuesto predial**, del primero al sexto bimestre del año 2018, de fecha 22-veintidos de agosto del 2018-dos mil dieciocho, emitida por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal.
7. Copia simple del comprobante de **pago por inicio de trámite**, con el número de folio 015700001595, emitida por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, de fecha 19-diecinueve de diciembre del 2018-dos mil dieciocho.
8. 4-cuatro **fotografías** que muestran la situación actual del predio;
9. Copia simple del **comprobante de domicilio** consistente en el recibo emitido por Agua y Drenaje de Monterrey, mediante el cual acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses.
10. Ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos en el formato oficial, anexando plano editable en Disco Compacto en AutoCAD;

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/548-2022/Construcción por Modificación
03 agosto 2022.

- 6



11. Carta responsiva del C. Arq. Luis Gerardo Azcunaga Rodríguez con cédula profesional número 4440298, mediante el cual informa ser el perito responsable del **responsable de la construcción y del proyecto**.
12. Carta responsiva del C. Arq. Arturo Gómez Rodríguez con cédula profesional número 1499530, mediante el cual informa ser el perito responsable del **responsable del cálculo (diseño estructural)**; y responsable de diseño estructural
13. Escrito de fecha 14-catorce de septiembre 2021-dos mil veintiuno, en el cual la C. Guadalupe Reséndiz Garza en su carácter de Albacea, Heredera y Conyugue Supérstite de la Sucesión Testamentaria a bienes del sr. José Abelardo Rivera Leal manifiesta ser responsable de las futuras afectaciones por vicios ocultos que pudieran presentarse por los trabajos realizados en la calle Amazonas frente al predio con número 189 de la Colonia Del Valle;
14. Presenta las siguientes factibilidades de servicios:
 - **Factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el predio en cuestión, expedida por la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) con número de oficio DIE-470/2018 de fecha 26-veintiseis de noviembre del 2018-dos mil dieciocho.**
 - **Factibilidad para proporcionar el servicio de agua potable y drenaje sanitario, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., bajo el oficio número SADM-DG/GF-0525-18 de fecha 10-diez de diciembre del 2018-dos mil dieciocho.**
15. Que en fecha 06-seis de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, esta Secretaría dictó resolución administrativa, con número de oficio JAFG/SODU/066/2018, consistente en un acuerdo de prevención respecto de la solicitud de inicio de trámite a fin de que los solicitantes acompañaran los documentos necesarios para cumplir con los requisitos establecidos por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León; La resolución antes referida fue notificada en fecha 12-doce de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, entendiéndose la diligencia con una persona que dijo llamarse Oscar Alejandro Rodríguez García, quien se ostentó como empleado del inmueble, cumpliendo con lo solicitado mediante escrito presentado el día 19-diecinueve de diciembre del 2018-dos mil dieciocho.

B. Estudios requeridos

Ingeniería:

- **Estudio Geológico** elaborado por la Ing. Geól. Amb. Ana Karina Ortiz Elizondo; con cédula profesional número 8247881;
- **Análisis de Riesgo y Estudio Hidrológico e Hidráulico**, elaborado por la Ing. Federico Silva Mendoza; con cédula profesional número 3396084;
- **Estudio Estabilidad de Taludes** elaborado por el Ing. Geól. Rogelio Chávez Sánchez. con cédula profesional número 2346875;
- **Análisis de Riesgo y Estudio Hidrológico e Hidráulico**, elaborado por la I Ing. Everardo Salas Hernández; con cédula profesional número 7198725;
- **Estudio de Mecánica de Suelos** elaborado por la Ing. Civil Nancy Yamilé Posada Cruz; con cédula profesional número 6455087;
- **Memoria de Calculo Estructural y planos estructurales** elaborados por el Arq. Arturo Gómez Rodríguez, con cédula profesional número 1499530;

La Coordinación de Ingenierías elaboro los dictámenes respectivos, el primero con número de oficio CI-AJCV-107/US/JUL-2019, de fecha 19 de Julio del 2019, y el segundo con número de oficio CI-AJCV-021/US/ENE-2022, de fecha 31 de Enero del 2022, mediante el cual se concluye que dichos estudios se consideran completos.

Vialidad:

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/548-2022/Construcción por Modificación
03 agosto 2022.



- **Estudio de Impacto Vial** elaborado por el Ing. Humberto Valdés Rosas, con cédula profesional número 1887104 y 4555909;

La Coordinación de Vialidad elaboro el dictamen respectivo, con número de oficio DV-20, de fecha 29-veintinueve de junio de 2022-dos mil veintidós, mediante el cual otorga el Visto Bueno Vial.

C. Opiniones adicionales

- Presenta Oficio número DPCE-SAE-J/D-223/2014 fecha de 27-veintisiete de junio del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante el cual se menciona que no existe inconveniente para la realización del proyecto.
- Presenta Visto Bueno del proyecto emitido, por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de NL AC, con número de folio 114-241, de fecha 25-veinticinco de junio del 2014-dos mil catorce;
- Presenta Visto Bueno y revisión de propuesta pluvial otorgado por la Dirección de Proyectos y Construcción de la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública con número de folio 483 de fecha 04 -cuatro de diciembre de 2018 - dos mil dieciocho.
- Presenta Visto Bueno del proyecto emitido, por la Dirección de Protección Civil Municipal, con número de oficio DPCM-OF-AR-016/2022, de fecha 11-once de marzo del 2022-dos mil veintidós; respecto a que el predio se ubica en una zona de riesgo Hidrometeorológico –muy alto y considera que no existe inconveniente alguno para la realización de dicho proyecto.
- Presenta Opinión del proyecto emitido, por la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial y del Espacio Público, con número de oficio 018/SSOTEP/2022, de fecha 18-dieciocho de febrero del 2022-dos mil veintidós; respecto a que el predio se ubica en una zona de riesgo Hidrometeorológico –muy alto y considera que será el municipio quien a través de un Director responsable de obra determine la factibilidad del Proyecto.
-

IV. INSPECCIÓN FÍSICA



16 de febrero de 2022



16 de febrero de 2022



San Pedro Garza García

2021 — 2024

• **Primera inspección:** En fecha 29-veintinueve de octubre del 2018-dos mil dieciocho, se realizó inspección física en la que se reportó lo siguiente: "...Hasta este momento solo se detecta desplante de planta sótano uno, así como desplante de planta baja. Números oficiales en avance anterior. Se ingresan 8 fotografías al sistema..."

• **Segunda inspección:** En fecha 24-veinticuatro de marzo del 2020-dos mil veinte, se realizó inspección física en la que se reportó lo siguiente: "...No coincide plano con lo físico, presenta varias diferencias. (Ver observaciones en plano). El remetimiento posterior es menor al 1.80 m (variable de 1.40 m a 1.60 m); Existe más amplia la losa de la escalera principal en planta baja. No se encuentra desplantada la columna de los ejes 4 o 5 como se proyecta en plano, incluso no existe en todas las plantas como se proyecta en planos. Los muros interiores de las plantas no se encuentran desplantados en buen porcentaje como se proyectan. Existe un área de servicios al final del sótano 2 no señalado en planos, su nivel es inferior al del sótano 2; Ancho de la calle Río Amazonas es de 9.10 m. Ancho de la banqueta junto al predio es de 2.60 m. Ancho de la banqueta frente al predio es de 3.45 m. (Ver croquis); Ancho de la calle Río Tamazunchale es de 9.50 m. Ancho de la banqueta junto al predio es de 3.60 m. Ancho de la banqueta frente al predio es de 3.80m. (Ver croquis) Ochoavo 4.50 m x 4.70 m..."

• **Tercera inspección:** En fecha 25-veinticinco de septiembre del 2020-dos mil veinte, se realizó inspección física en la que se reportó lo siguiente:

"...-Acabados colocación de piso cerámico en escaleras y desplante de muros en planta cuarto nivel.

-En la planta sótano 2, existe una cisterna en el subsuelo entre los ejes 2 al 6 verticales y ejes 2 al 3 horizontal en un área de 45.80 metros cuadrados y con una profundidad de 3.40 metros.

-En la planta sótano 1 entre los ejes LP y 3 vertical y ejes 6 al LP horizontal existe una bodega provisional a base de paneles de tablaroca de piso a techo.

-En planta baja entre los ejes 5 al 6 y por fuera del límite de propiedad derecho y sobre la banqueta de la calle Río Tamazunchale existe un muro de concreto de 3.60 m de largo por .33 metros de ancho con una altura de 7.90 m aproximadamente, aparentemente sobre la banqueta y pegado a su lado derecho de este muro existe una construcción de dos muretes y sobre estos una loseta de concreto de 1.30 metros cuadrados en donde se está colocando medidores de electricidad.

-Entre los ejes 4 al LP horizontal y 3 al 4 vertical se amplió la banqueta del nivel NPT +1.30 y se construyeron escaleras en un área 8.40 metros cuadrados, sobre los ejes 5 al 6 vertical y 7 al LP horizontal, se colocó una subestación eléctrica en un área de 7.60 m², delimitada por el muro antes descrito y dos muretes con la altura de 1.38 metros cada uno y entre los ejes 1 al 2 horizontal y 2 al 3 vertical se amplió la banqueta en un área de 3.00 metros cuadrados, eliminando con estas tres ampliaciones 19 metros cuadrados de losa jardín. En este mismo nivel las áreas de servicio descubiertas entre los ejes 1 y 3 horizontal y 7 al 8 vertical fueron delimitadas con muros de block con una altura de 3.20 metros y una longitud total de 23.20 metros cuadrados y con esto presuntamente se eliminó la losa jardín en estas áreas ya que el nivel de piso en los locales es el mismo que el de estas áreas de servicio y por los accesos que se abrieron entre los locales y estas áreas. El área de losa jardín entre los locales y los cajones de estacionamiento frontales entre los ejes 1 al LP horizontal y 1 al 5 vertical fueron delimitados con un murete de block de concreto de 1.30 metros de altura y con 36 metros lineales totales.

-En la planta primer nivel entre los ejes 4 al LP horizontal y 2 al 4 vertical y entre los ejes 3 al 6 vertical y 7 al LP horizontal existe un pergolado a base de perfil metálico con una separación de .20 metros entre cada perfil en un área de 44.60 metros cuadrados.

-En las plantas segundo y tercer nivel la columna de concreto rectangular en el eje 7 horizontal y 5 vertical se sustituyó por una columna metálica de 8" de diámetro y se ubicó aproximadamente a 1.50 metros sobre el eje 7 al lado frontal.

-En las plantas 2, 3 y 4 nivel se modificó totalmente la modulación de los muros interiores del proyecto aprobado.

-En la planta 4° nivel aparentemente se va a dividir el departamento penthouse ya que existe un muro divisorio con una altura de 1.20 metros y una columna de concreto de la misma altura quedando aisladas las recámaras del parera de sala, comedor y cocina según el proyecto presentado.

-Durante el recorrido fuimos acompañados del Ing. Abraham Galván Piña quien manifiesta que los muros de contención en el límite de propiedad paralelo a la vialidad de Río Amazonas se encuentra construido en su totalidad en los sótanos uno y dos hasta el nivel de banqueta.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/548-2022/Construcción por Modificación
03 agosto 2022.

- 9



-En cuanto al remetimiento posterior el proyecto cumple en una longitud de 5.00 metros lineales con un ancho de 2.12 metros y en los restantes 25.00 metros el remetimiento es de 1.65 a 1.46 metros.

-En cuanto a las alturas el proyecto cumple con lo fisico.

Se ingresan a sistema carátula de dictamen de inspección y 10 fotografías...”

• **Cuarta inspección:** En fecha 4 - cuatro de febrero del 2021-dos mil veintiuno, se realizó inspección física en la que se reportó lo siguiente: “...En este momento los planos ingresados están con las mismas observaciones de la inspección física folio 7274 del día 25 de Septiembre de 2020; Se ingresan a sistema carátula de dictamen de inspección 21 fotografías y carátula de dictamen de inspección...”

• **Quinta inspección:** En fecha 20 - veinte de abril del 2021-dos mil veintiuno, se realizó inspección física en la que se reportó lo siguiente: “...En este momento la edificación se encuentra terminada y habilitada y dos de los departamentos ya están entregados a sus propietarios; Los acabados de las áreas comunes ya están terminadas y las áreas verdes están habilitadas; Los planos corresponden con lo encontrado físicamente; Se ingresan a sistema 12 fotografías y carátula de dictamen de inspección...”

• **Sexta inspección:** En fecha 12 - doce de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, se realizó inspección física en la que se reportó lo siguiente: “...Terminada al 100 %. Al frente área de jardineras para absorción de acuerdo a proyecto; Los planos de acuerdo a lo físico; Se ingresa al sistema: inspección física y 32 fotografías...”

• **Séptima inspección:** En fecha 16 - dieciséis de febrero del 2022-dos mil veintidós, se realizó inspección física en la que se reportó lo siguiente: “...Obra terminada 100 %. Estacionamiento de acuerdo a lo físico. Por Río Amazonas áreas verdes de acuerdo al plano (ver planos). Falta indicar cajones de discapacitados. Terminada. El arroyo de calle por Río Amazonas es de 9.00 metros, ancho de banqueta del lado del predio es de 2.75 metros y del otro lado es de 4.00 metros. El arroyo de calle por Río Tamazunchale es de 10.00 metros, ancho de banqueta de ambos lados del predio es de 4.00 metros, ver croquis. El ochavo del cruce de Amazonas y Tamazunchale es de 5.00 metros, ver croquis. De acuerdo al proyecto; Se ingresa al sistema inspección física y 14 fotografías...”

V. POSIBLES CONDUCTAS INFRACTORAS

En la inteligencia de que al aprobarse por la Secretaría de Desarrollo Urbano de este Municipio la solicitud de Licencia de construcción por modificación de proyecto autorizado en el expediente administrativo CCSIM 25198/2014 consistente en Disminución de Construcción y Licencia de Regularización de Construcción de oficinas y departamentos, se considerará lo diligenciado en las inspecciones físicas antes citadas y de resultar violaciones, irregularidades y/o infracciones que generen sanciones, estas se contemplarán en el cobro e informadas en el recibo que se expida, y en caso de ser Negada su solicitud, se le hará conocimiento al departamento Jurídico con la finalidad de que se inicie procedimiento jurídico administrativo y en su caso se apliquen las sanciones correspondientes a la materia.

VI. ANÁLISIS DE LO SOLICITADO

A. Descripción de proyecto solicitado

Construcción Autorizada CCSIM-25198/2014.....	2,746.34 metros cuadrados.
Disminución de Construcción	-162.00 metros cuadrados.
Regularización de Construcción.....	255.62 metros cuadrados
Construcción total:	2,839.96 metros cuadrados

MS



B. Desglose de áreas de proyecto

El proyecto se conforma de las siguientes áreas o espacios:

Nivel	ÁREA AUTORIZADA DENTRO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO CCSIM-25198/2014	Modificación de proyecto Área por disminuir	Regularización de construcción	Total	Observaciones
SOTANO 2	602.57 m ²	3.31 m ²	4.15 m ²	603.41 m ²	Área de estacionamiento techado (603.41 m ²) con 17 cajones (16 estándar y 1 para discapacitados).
SOTANO 1	602.57 m ²	3.31 m ²	4.15 m ²	603.41 m ²	Área de estacionamiento techado (603.41 m ²) con 15 cajones (14 estándar y 1 para discapacitados).
PLANTA BAJA	170.71 m ²	10.62 m ²	14.07 m ²	174.16 m ²	Área de estacionamiento descubierto con 5 cajones (3 estándar y 2 para discapacitados), 5 oficinas (74.42 m ²), cubierta de acceso a estacionamiento (77.63 m ²), circulación y pasillos (17.51 m ²) y caseta vigilancia (4.60 m ²)
MEZZANIN E	290.15 m ²	4.83 m ²	25.70 m ²	311.02 m ²	Doble altura en oficinas 1, 2 y 3 (68.60 m ²), bodegas 1, 2 y 3 (65.54 m ²), 4 y 5 (81.75 m ²), doble altura en oficinas 4 y 5 (50.47 m ²), circulación y pasillos (18.19 m ²) y volados (26.47 m ²)
NIVEL 1	261.29 m ²	4.73 m ²	9.85 m ²	266.41 m ²	Oficinas 7, 8 y 9 (107.80 m ²), oficinas 9 y 10 (128.73 m ²) y circulación y pasillos (29.88 m ²)
NIVEL 2	261.29 m ²	4.73 m ²	18.31 m ²	274.87 m ²	Departamento 1 con 111.29 m ² , Departamento 2 con 139.95 m ² , circulación y pasillos (23.63 m ²)
NIVEL 3	261.29 m ²	3.90 m ²	27.46 m ²	284.85 m ²	Departamento 3 con 111.47 m ² , Departamento 4 con 140.13 m ² , circulación y pasillos (23.63 m ²) y volados (9.62 m ²).
NIVEL 4	115.22 m ²	3.81 m ²	118.12 m ²	229.53 m ²	Planta baja Departamento 5 PH (194.87 m ²), Circulaciones (22.89 m ²) y volados (11.77 m ²).
NIVEL 5	181.25 m ²	122.76 m ²	33.81 m ²	92.30 m ²	Terraza de Departamento 5 PH (22.81 m ²), Terraza de departamentos 1 al 4 (40.88 m ²) y Circulaciones (28.61 m ²)
TOTAL	2,746.34 m²	162.00 m²	255.62 m²	2,839.96 m²	Estacionamiento techado con 32 cajones en 1,206.82 (30 estándar y 2 para discapacitados) y estacionamiento descubierto con 5 cajones (3 estándar y 2 para discapacitados), Cubierta de acceso a estacionamiento (77.63 m ²), Oficinas (430.02 m ²), Bodegas (147.29 m ²), caseta vigilancia (4.60 m ²), 5 Departamentos (697.71 m ²), Amenidades de departamentos (63.69

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/548-2022/Construcción por Modificación
03 agosto 2022.



					m2), Circulaciones y volados (212.20 m2)
--	--	--	--	--	--

C. Análisis de lineamientos urbanísticos acorde al reglamento aplicable

El análisis de lineamientos urbanísticos aplicables al mismo se presenta en la siguiente tabla:

	NORMATIVIDAD	PROYECTO	CUMPLE
Densidad	Tipo HM5: será de 135 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda (675.00 m ² /135 m ² = 5 UV) De acuerdo al antecedente CCSIM-25198/2014.	5-cinco unidades de vivienda	SI
Altura Máxima	Altura máxima = 38.61 ML. De acuerdo al antecedente CCSIM-25198/2014.	26.50 metros	SI
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.5 veces equivalente a 1,012.50m ² , ** Los metros cuadrados de la edificación destinados a uso habitacional y el área de estacionamiento para uso habitacional no se contabilizará para efectos del CUS, De acuerdo con Antecedente CCSIM-25198/2014.	990.49 m ² equivalente a 1.46 veces (ver análisis 1)	SI
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	70% equivalente a 472.50 metros cuadrados De acuerdo con Antecedente CCSIM-25198/2014.	334.24 m ² equivalente a 49.51 %	SI
Coefficiente de Área de Verde (CAAV)	20% equivalente a 135.00 metros cuadrados De acuerdo con Antecedente CCSIM-25198/2014.	Jardín natural 61.36 m ² Losa jardín 159.58 m ² Cuantifican 79.79 m ²	SI
Remetimiento Frontal	1.50 ML, De acuerdo con Antecedente CCSIM-25198/2014.	7.15 metros	SI
Remetimiento Posterior	Ninguno cuando colinde con inmuebles que el plan o programa determina con uso del suelo comercial, de servicios, mixto o industrial; De acuerdo con Antecedente CCSIM-25198/2014.	1.70 metros	SI
Remetimiento Lateral Oriente y Poniente	Ninguno cuando colinde con inmuebles que el plan o programa determina con usos de suelo comercial, de servicios, mixto o industrial o cuando la colindancia sea con una vía pública, derecho de paso propiedad municipal o un área propiedad municipal destinada a parque, jardín o plaza. De acuerdo con Antecedente CCSIM-25198/2014.	0.50 metros en su lado poniente y ninguno En su lado oriente	SI
Cajones de Estacionamiento	Total, de cajones requeridos: 36 cajones De acuerdo con Antecedente CCSIM-25198/2014.	37 cajones (ver análisis 2)	SI
Cajones de Estacionamiento para Discapacitados	4-cuatro cajones De acuerdo con Antecedente CCSIM-25198/2014	4 cajones	SI

MS

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/548-2022/Construcción por Modificación
03 agosto 2022.



1. Análisis del Coeficiente de Uso de Suelo (CUS)

REGLAMENTO	PROYECTO MODIFICADO ACTUAL
	1.46 veces = 990.49 m ²
	2,839.96 m ² Construcción total
	<u>1,284.45 m²</u> área identificada como sótano (Total Estacionamiento en sótano) *
	<u>521.82 m²</u> (Cajones para uso Habitacional 13 cajones a razón de 40.14 m ²) **
	<u>159.58 m²</u> (Losa Jardín) ***
1.5 veces = 1,012.50 m ²	<u>633.05 m²</u> (Estacionamiento sin cajones habitacionales, ni Losa jardín)
	<u>316.53 m²</u> (Estacionamiento al 50%)
	<u>316.53 m²</u> (Estac. a cuantificar para CUS)
	<u>673.96 m²</u> (Total de oficinas) ****
	<u>990.49 m²</u> (Área total de construcción a cuantificar para CUS)
	* Área total de estacionamiento techado: 1,284.45 m ² * -521.82 m ² ** <u>-159.58 m²***</u> 633.05 m ² 50% -316.53 m ² 316.53 m ²
	** Cajones para Uso Habitacional: total estacionamiento / No. Cajones Techados: (1,284.45 m ²) / No. Cajones Techados (32) = 40.14 m ² Área de Cajón para Uso Habitacional: (40.14) x Cajones para Uso Habitacional (13) = 521.82 m ²
	***Losa jardín = 159.58 m ²
	**** Total de Oficinas de 673.96 metros cuadrados cuantificables para el cálculo del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS).
	Total de 5 Departamentos de 881.55 metros cuadrados los cuales no son cuantificables para el cálculo del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), lo anterior de acuerdo al antecedente de CCSIM-25198/2014

2. Análisis de cajones de estacionamiento

1 cajón por cada 25 m² de construcción en el caso de Oficinas;
2 cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m² hasta 250 m² de construcción;
Cajones de estacionamiento adicionales para visitantes es de 3 cajones de 4 a 6 unidades de viviendas o
departamentos a edificar;

En total se requieren 36-treinta y seis cajones de acuerdo a la siguiente tabla:

Área de Oficinas con Bodega577.31 metros cuadrados resultando 23.09 cajones

5 Departamentos mayores de 100.00 m² y menores de 250 m² resultando10.00 cajones

Cajones de estacionamiento adicionales para visitantes.....se requiere 3.00 cajones

Total.....36 cajones de estacionamiento.

En cuanto el proyecto, presenta 37 cajones de estacionamiento, por lo que **CUMPLE**.

VII. ANÁLISIS DE CESIÓN MUNICIPAL

El lote identificado con el expediente catastral número 01-111-010, se encuentra ubicado en la Colonia Del Valle, el cual forma parte del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, según consta en plano aprobado por la Comisión de Planificación del Estado en las actas número 268 punto V de fecha 29 de noviembre de 1957 y

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/548-2022/Construcción por Modificación
03 agosto 2022.

- 13



San Pedro Garza García

2021 — 2024

acta número 295 punto IX de fecha 11 de febrero de 1964; registrado bajo el Numero 2, Vol. 25, Libro 2, Sección I, Subsección a Fraccionamientos, Unidad Garza García, en fecha 2 de julio de 1965; Por lo que no se actualiza el supuesto a que se refiere el artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VIII. CONCLUSIÓN

Considerando que el inmueble identificado con el expediente catastral número 01-032-015, ubicado frente a la Calle Río Amazonas número 189, entre las calles Río Tamazunchale y Río Grijalva, en la Colonia Del Valle, de este Municipio de San Pedro Garza García, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo, se reconoce, en una Zona con Uso del suelo Comercio y Servicios, clasificada como "DISTRITO DE DESARROLLO ESPECIFICO DENOMINADA CENTRO VALLE", y según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, Zonas Indicadas en el Plano de Zonificación Secundarias-Usos y Destino de Suelo (E2), contenida en el citado Plan, El uso Habitacional (1000), el giro de Multifamiliar Vertical (1003) y uso de suelo de servicios (3000) Oficinas (3061) se consideran **PERMITIDOS**, y toda vez que el proyecto CUMPLE con los aspectos de zonificación, usos del suelo y con los lineamientos urbanísticos establecidos en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se indica como **PERMITIDO**, y toda vez que CUMPLE con la zonificación, usos del suelo y los lineamientos establecidos en el antecedente aprobado en el instructivo de fecha 03-tres de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, con número de oficio **FGT/JSODU/944/2016** dentro del expediente administrativo **CCSIM-25198/2014**, en lo referente al Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Absorción y Area Verde (CAV), a la altura, al número de cajones de estacionamiento requeridos, remetimiento lateral, remetimientos frontal y posterior, y condicionado a que cumpla con éstos lineamientos urbanísticos y con las obligaciones que se señalen por esta autoridad, por lo anterior se dictamina **POSITIVA** la expedición a la C. Guadalupe Resendez Garza de lo siguiente:

Licencia de Construcción, Modificación de proyecto autorizado en fecha 03-tres de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, con número de oficio FGT/JSODU/944/2016 dentro del expediente administrativo CCSIM-25198/2014, consistente en:

- Disminución de Construcción de -162.00 metros cuadrados,
- Regularización de Construcción de 255.62 metros cuadrados,
- para generar un total de construcción de **2,839.96 metros cuadrados**

Licencia de Uso de edificación únicamente en las áreas donde se cambió de local comercial a oficina y en las áreas por ampliar siendo las siguientes:

- Cambio de giro solicitado (local comercial a oficina) ----- 336.82 metros cuadrados
- Regularización de Uso de Edificación (área de oficina) ----- 9.85 metros cuadrados,
- Para generar un total de Uso de Edificación de oficina: ----- **346.67 metros cuadrados**
- Regularización de Uso de Edificación (área departamentos) — **197.70 metros cuadrados**

Condicionado a que la C. Guadalupe Resendez Garza, en su carácter de propietaria cumpla con las obligaciones contenidas en el presente Dictamen.

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

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/548-2022/Construcción por Modificación
03 agosto 2022.

- 14



San Pedro Garza García

2021 — 2024

C. 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

Rúbrica

C. 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 03-tres de agosto 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 solicitud de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR MODIFICACIÓN DE PROYECTO AUTORIZADO EN EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO CCSIM 25198-2014 CONSISTENTE EN DISMINUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN Y LICENCIA DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE OFICINAS Y DEPARTAMENTOS Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN, ÚNICAMENTE EN LAS ÁREAS DE CAMBIO DE GIRO Y EN LAS ÁREAS POR REGULARIZAR, lo cual la descripción del proyecto consiste en

Construcción Autorizada CCSIM-25198/2014.....	2,746.34 metros cuadrados.
Disminución de Construcción	-162.00 metros cuadrados.
Regularización de Construcción.....	255.62 metros cuadrados
Construcción total:	2,839.96 metros cuadrados

Según obra en el dictamen técnico en su apartado III. 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 01-032-015, 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 una zona con Uso de Suelo Comercio y Servicios clasificada como "DISTRITO DE DESARROLLO ESPECIFICO DENOMINADA CENTRO VALLE"; y conforme a lo dispuesto en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias indicadas en el Plano de Zonificación Secundaria-Usos y Destinos del Suelo (E2), aplicable al predio en cuestión, el uso del suelo de Habitacional (1000), el giro de Multifamiliar Vertical (1003) y uso de suelo de servicios (3000) Oficinas (3061) se consideran **PERMITIDOS**.

Respecto a la densidad, se tiene que de acuerdo al Plano E3: Densidad Habitacional y CUS Máximo, el predio se ubica en una zona con densidad tipo HM5 de 135 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, y un CUS máximo de 1.8 veces.

Republicano Ayuntamiento
Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/548-2022/Construcción por Modificación
03 agosto 2022.



Ahora bien, se observa que la entonces Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, hoy Secretaría de Desarrollo Urbano, realizó mediante su personal adscrito diversas inspecciones físicas, señalando lo siguiente:

- **Primera inspección:** En fecha 29-veintinueve de octubre del 2018-dos mil dieciocho, se realizó inspección física en la que se reportó lo siguiente: "...Hasta este momento solo se detecta desplante de planta sótano uno, así como desplante de planta baja. Números oficiales en avance anterior. Se ingresan 8 fotografías al sistema..."

- **Segunda inspección:** En fecha 24-veinticuatro de marzo del 2020-dos mil veinte, se realizó inspección física en la que se reportó lo siguiente: "...No coincide plano con lo físico, presenta varias diferencias. (Ver observaciones en plano). El remetimiento posterior es menor al 1.80 m (variable de 1.40 m a 1.60 m); Existe más amplia la losa de la escalera principal en planta baja. No se encuentra desplantada la columna de los ejes 4 o 5 como se proyecta en plano, incluso no existe en todas las plantas como se proyecta en planos. Los muros interiores de las plantas no se encuentran desplantados en buen porcentaje como se proyectan. Existe un área de servicios al final del sótano 2 no señalado en planos, su nivel es inferior al del sótano 2; Ancho de la calle Río Amazonas es de 9.10 m. Ancho de la banqueta junto al predio es de 2.60 m. Ancho de la banqueta frente al predio es de 3.45 m. (Ver croquis); Ancho de la calle Río Tamazunchale es de 9.50 m. Ancho de la banqueta junto al predio es de 3.60 m. Ancho de la banqueta frente al predio es de 3.80m. (Ver croquis) Ochoavo 4.50 m x 4.70 m..."

- **Tercera inspección:** En fecha 25-veinticinco de septiembre del 2020-dos mil veinte, se realizó inspección física en la que se reportó lo siguiente:

"...-Acabados colocación de piso cerámico en escaleras y desplante de muros en planta cuarto nivel.

-En la planta sótano 2, existe una cisterna en el subsuelo entre los ejes 2 al 6 verticales y ejes 2 al 3 horizontal en un área de 45.80 metros cuadrados y con una profundidad de 3.40 metros.

-En la planta sótano 1 entre los ejes LP y 3 vertical y ejes 6 al LP horizontal existe una bodega provisional a base de paneles de tablaroca de piso a techo.

-En planta baja entre los ejes 5 al 6 y por fuera del límite de propiedad derecho y sobre la banqueta de la calle Río Tamazunchale existe un muro de concreto de 3.60 m de largo por .33 metros de ancho con una altura de 7.90 m aproximadamente, aparentemente sobre la banqueta y pegado a su lado derecho de este muro existe una construcción de dos muretes y sobre estos una loseta de concreto de 1.30 metros cuadrados en donde se está colocando medidores de electricidad.

-Entre los ejes 4 al LP horizontal y 3 al 4 vertical se amplió la banqueta del nivel NPT +1.30 y se construyeron escaleras en un área 8.40 metros cuadrados, sobre los ejes 5 al 6 vertical y 7 al LP horizontal, se colocó una subestación eléctrica en un área de 7.60 m², delimitada por el muro antes descrito y dos muretes con la altura de 1.38 metros cada uno y entre los ejes 1 al 2 horizontal y 2 al 3 vertical se amplió la banqueta en un área de 3.00 metros cuadrados, eliminando con estas tres ampliaciones 19 metros cuadrados de losa jardín. En este mismo nivel las áreas de servicio descubiertas entre los ejes 1 y 3 horizontal y 7 al 8 vertical fueron delimitadas con muros de block con una altura de 3.20 metros y una longitud total de 23.20 metros cuadrados y con esto presuntamente se eliminó la losa jardín en estas áreas ya que el nivel de piso en los locales es el mismo que el de estas áreas de servicio y por los accesos que se abrieron entre los locales y estas áreas. El área de losa jardín entre los locales y los cajones de estacionamiento frontales entre los



ejes 1 al LP horizontal y 1 al 5 vertical fueron delimitados con un murete de block de concreto de 1.30 metros de altura y con 36 metros lineales totales.

-En la planta primer nivel entre los ejes 4 al LP horizontal y 2 al 4 vertical y entre los ejes 3 al 6 vertical y 7 al LP horizontal existe un pergolado a base de perfil metálico con una separación de .20 metros entre cada perfil en un área de 44.60 metros cuadrados.

-En las plantas segundo y tercer nivel la columna de concreto rectangular en el eje 7 horizontal y 5 vertical se sustituyó por una columna metálica de 8" de diámetro y se ubicó aproximadamente a 1.50 metros sobre el eje 7 al lado frontal.

-En las plantas 2, 3 y 4 nivel se modificó totalmente la modulación de los muros interiores del proyecto aprobado.

-En la planta 4º nivel aparentemente se va a dividir el departamento penthouse ya que existe un muro divisorio con una altura de 1.20 metros y una columna de concreto de la misma altura quedando aisladas las recámaras del parera de sala, comedor y cocina según el proyecto presentado.

-Durante el recorrido fuimos acompañados del Ing. Abraham Galván Piña quien manifiesta que los muros de contención en el límite de propiedad paralelo a la vialidad de Río Amazonas se encuentra construido en su totalidad en los sótanos uno y dos hasta el nivel de banqueta.

-En cuanto al remetimiento posterior el proyecto cumple en una longitud de 5.00 metros lineales con un ancho de 2.12 metros y en los restantes 25.00 metros el remetimiento es de 1.65 a 1.46 metros.

-En cuanto a las alturas el proyecto cumple con lo físico.

Se ingresan a sistema carátula de dictamen de inspección y 10 fotografías..."

• **Cuarta inspección:** En fecha 4 - cuatro de febrero del 2021-dos mil veintiuno, se realizó inspección física en la que se reportó lo siguiente: "...En este momento los planos ingresados están con las mismas observaciones de la inspección física folio 7274 del día 25 de Septiembre de 2020; Se ingresan a sistema carátula de dictamen de inspección 21 fotografías y carátula de dictamen de inspección..."

• **Quinta inspección:** En fecha 20 - veinte de abril del 2021-dos mil veintiuno, se realizó inspección física en la que se reportó lo siguiente: "...En este momento la edificación se encuentra terminada y habilitada y dos de los departamentos ya están entregados a sus propietarios; Los acabados de las áreas comunes ya están terminadas y las áreas verdes están habilitadas; Los planos corresponden con lo encontrado físicamente; Se ingresan a sistema 12 fotografías y carátula de dictamen de inspección..."

• **Sexta inspección:** En fecha 12 - doce de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, se realizó inspección física en la que se reportó lo siguiente: "...Terminada al 100 %. Al frente área de jardineras para absorción de acuerdo a proyecto; Los planos de acuerdo a lo físico; Se ingresa al sistema: inspección física y 32 fotografías..."

• **Séptima inspección:** En fecha 16 - dieciséis de febrero del 2022-dos mil veintidós, se realizó inspección física en la que se reportó lo siguiente: "...Obra terminada 100 %. Estacionamiento de acuerdo a lo físico. Por Río Amazonas áreas verdes de acuerdo al plano (ver planos). Falta indicar cajones de discapacitados. Terminada. El arroyo de calle por Río Amazonas es de 9.00 metros, ancho de banqueta del lado del predio es de 2.75 metros y del otro lado es de 4.00 metros. El arroyo de calle por Río Tamazunchale es de 10.00 metros, ancho de



banqueta de ambos lados del predio es de 4.00 metros, ver croquis. El ochavo del cruce de Amazonas y Tamazunchale es de 5.00 metros, ver croquis. De acuerdo al proyecto; Se ingresa al sistema inspección física y 14 fotografías..."

En la inteligencia de que al aprobarse por la Secretaría de Desarrollo Urbano de este Municipio la solicitud de Licencia de construcción por modificación de proyecto autorizado en el expediente administrativo CCSIM 25198/2014 consistente en Disminución de Construcción y Licencia de Regularización de Construcción de oficinas y departamentos, se considerará lo diligenciado en las inspecciones físicas antes citadas y de resultar violaciones, irregularidades y/o infracciones que generen sanciones, estas se contemplarán en el cobro e informadas en el recibo que se expida, y en caso de ser Negada su solicitud, se le hará conocimiento al departamento Jurídico con la finalidad de que se inicie procedimiento jurídico administrativo y en su caso se apliquen las sanciones correspondientes a la materia.

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 identificado con el expediente catastral número **01-111-010**, se encuentra ubicado en la Colonia Del Valle, el cual forma parte del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, según consta en plano aprobado por la Comisión de Planificación del Estado en las actas número 268 punto V de fecha 29 de noviembre de 1957 y acta número 295 punto IX de fecha 11 de febrero de 1964; registrado bajo el Numero 2, Vol. 25, Libro 2, Sección I, Subsección a Fraccionamientos, Unidad Garza García, en fecha 2 de julio de 1965; Por lo que no se actualiza el supuesto a que se refiere el artículo 212 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:

	NORMATIVIDAD	PROYECTO	CUMPLE
Densidad	Tipo HM5: será de 135 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda (675.00 m ² /135 m ² =5 UV) De acuerdo al antecedente CCSIM-25198/2014.	5-cinco unidades de vivienda	SI
Altura Máxima	Altura máxima = 38.61 ML. De acuerdo al antecedente CCSIM-25198/2014.	26.50 metros	SI
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.5 veces equivalente a 1,012.50m² , ** Los metros cuadrados de la edificación destinados a uso habitacional y el área de estacionamiento para uso habitacional no se contabilizará para efectos del CUS, De acuerdo con Antecedente CCSIM-25198/2014.	990.49 m ² equivalente a 1.46 veces (ver análisis 1)	SI



Coficiente de Ocupación del Suelo (COS)	70% equivalente a 472.50 metros cuadrados De acuerdo con Antecedente CCSIM-25198/2014.	334.24 m2 equivalente a 49.51 %	SI
Coficiente de Área de Verde (CAAV)	20% equivalente a 135.00 metros cuadrados De acuerdo con Antecedente CCSIM-25198/2014.	Jardín natural 61.36 m2 Losa jardín 159.58 m2 Cuantifican 79.79 m2	SI
Remetimiento Frontal	1.50 ML, De acuerdo con Antecedente CCSIM-25198/2014.	7.15 metros	SI
Remetimiento Posterior	Ninguno cuando colinde con inmuebles que el plan o programa determina con uso del suelo comercial, de servicios, mixto o industrial; De acuerdo con Antecedente CCSIM-25198/2014.	1.70 metros	SI
Remetimiento Lateral Oriente y Poniente	Ninguno cuando colinde con inmuebles que el plan o programa determina con usos de suelo comercial, de servicios, mixto o industrial o cuando la colindancia sea con una vía pública, derecho de paso propiedad municipal o un área propiedad municipal destinada a parque, jardín o plaza. De acuerdo con Antecedente CCSIM-25198/2014.	0.50 metros en su lado poniente y ninguno En su lado oriente	SI
Cajones de Estacionamiento	Total, de cajones requeridos: 36 cajones De acuerdo con Antecedente CCSIM-25198/2014.	37 cajones (ver análisis 2)	SI
Cajones de Estacionamiento para Discapacitados	4-cuatro cajones De acuerdo con Antecedente CCSIM-25198/2014	4 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 a la **C. GUADALUPE RESENDEZ GARZA** de lo siguiente:

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN por Modificación de proyecto autorizado en fecha 03-tres de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, con número de oficio **FGT/JSODU/944/2016** dentro del expediente administrativo **CCSIM-25198/2014**, consistente en:

- Disminución de Construcción de -162.00 metros cuadrados,
- Regularización de Construcción de 255.62 metros cuadrados,

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU/ 2021-2024/548-2022/Construcción por Modificación
03 agosto 2022.

- 19



- para generar un total de construcción de **2,839.96 metros cuadrados**

LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN únicamente en las áreas donde se cambió de local comercial a oficina y en las áreas por ampliar siendo las siguientes:

- Cambio de giro solicitado (local comercial a oficina) ----- 336.82 metros cuadrados
- Regularización de Uso de Edificación (área de oficina) ----- 9.85 metros cuadrados,
- Para generar un total de Uso de Edificación de oficina: ----- **346.67 metros cuadrados**
- **REGULARIZACIÓN DE USO DE EDIFICACIÓN** (área departamentos) --- **197.70 metros cuadrados**

Lo anterior, queda condicionado al cumplimiento de las obligaciones contenidas en el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto en el presente instrumento.

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 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** a la **C. C. GUADALUPE RESENDEZ GARZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN POR MODIFICACIÓN DE PROYECTO AUTORIZADO; LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN y REGULARIZACIÓN DE USO DE EDIFICACIÓN**, 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 Río Amazonas número 189, entre las calles Río Tamazunchale y Río Grijalva, en la Colonia del Valle, 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, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento y al C. Secretario de Desarrollo Urbano para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/548-2022/Construcción por Modificación
03 agosto 2022.

- 20




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

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 03 agosto 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 2021-2024/548-2022/Construcción por Modificación



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

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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número **CODU 2021-2024/548-2022/Construcción por Modificación**, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres A favor

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez 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.

Continuando con el uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Continuando con el Orden del Día, desahogaremos el **PUNTO 9**, referente Asuntos Generales, por lo que procederemos de acuerdo a los asuntos enlistados.

En primer lugar, está inscrito el síndico primero, Francisco Juan Garza Barbosa, con un asunto relativo a la Dirección de Adquisiciones.

Tiene el uso de la palabra.

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

Bueno, como ustedes saben en todas las Secretarías y en las diferentes áreas del municipio, siempre estamos en una búsqueda constante de nuevos procesos, con el objetivo de buscar mayores eficiencias o disminución en costos, o sinergias en costos en las adquisiciones.

El día de hoy me gustaría pedirles, si les podemos dar el uso de la palabra, por unos 10 minutos a la Secretaria de Administración Laura Lozano y el Ingeniero Carlos Romanos, Director de Adquisiciones, para que nos presenten una nueva forma de subastar, que es una subasta inversa, que ya se implementó.

Entonces, si no tiene ninguna objeción, me gustaría que procediéremos a votarlo para que nos hagan la presentación.

El **C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller**, expresó: Sí, con mucho gusto.

Someto a consideración la propuesta hecha por el Síndico, de conceder el uso de la palabra por 10 minutos a la Secretaría de Administración y el Director de Adquisiciones, para que nos hagan una presentación sobre su Dirección. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

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

Regidoras y Regidores:

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor
C. Javier González Alcántara Cáceres A favor
C. Vivianne Clariond Domene A favor
C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor
C. María Teresa Rivera Tuñón A favor
C. Pedro Lona Juárez A favor
C. María Estela Yturria García A favor
C. Rodolfo Mendoza Elizondo 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 el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Tiene el uso de la palabra la Secretaria y/o el Director.

La Secretaría de Administración, C. Laura Lozano Villalobos, expresó: El día de hoy, efectivamente, pues, hemos estado trabajando desde el inicio de la administración, en mejorar nuestros procesos, dentro del área de Administración, en particular, en el área de Adquisiciones.

Y dentro de estas mejoras, tenemos dos planteamientos adicionales a la subasta, queremos iniciar desde el origen y terminar en la subasta, para compartir con ustedes los avances. Entonces, cedo la palabra y el foro al ingeniero Carlos Romanos, que es el titular de la Dirección de Adquisiciones.
Gracias, adelante Carlos.

El Director de Adquisiciones, C. Carlos Romanos Salazar, expresó: Muchas gracias.

Hola, que tal, muy buenas tardes soy Carlos Romanos, Director de Adquisiciones del municipio, y como dijo la Secretaria, pues, me gustaría presentarles ahorita de una forma muy breve, cuáles son las diferentes iniciativas que hemos tomado en la Dirección de Adquisiciones, que derivaron también en esta parte que menciona el Síndico, la subasta inversa, que creo que fue un último proceso que fue bastante exitoso. Pero hablándoles un poquito de la Dirección de Adquisiciones, nada más la siguiente, por favor.





2021 — 2024

Misión

- Atender las necesidades adquisitivas de productos y servicios de las diferentes dependencias por medio de procesos adquisitivos con apego al reglamento, buscando siempre calidad y precios justos para optimizar el uso de los recursos públicos

San Pedro Garza García

Bueno, la misión es, servir bien, servir a tiempo, servir con ganas, y de acuerdo con los planes municipales, de acuerdo al reglamento, estar en línea con los requerimientos de la organización municipal.
Siguiendo.

2021 — 2024

<p>Dirección de Adquisiciones</p> <p>Grupo Colegiado Interno</p>	<p>Comité de Adquisiciones</p> <p>Sub-Comité de Desarrollo de Proveedores</p> <p>Sub-Comité de Mejora Continua</p>
---	---

San Pedro Garza García

Una más para abajo, por favor.
A no, perdón, si es una más para arriba.
En la Dirección, como organizamos ahorita el tema de la Dirección de Adquisiciones o el organismo en el que nos movemos, está la Dirección de Adquisiciones, y ahí tenemos un grupo colegiado interno que, así le llamamos, que la gente más capaz y con mayor experiencia, dentro y cerca de la Dirección de Adquisiciones, analizando donde hay áreas de oportunidad donde podamos nosotros aportar algo más, cambiar algo, modificar algo, en aras de tener siempre un mejor servicio y mejores procesos adquisitivos.
De ahí creamos, un Subcomité de Desarrollo de Proveedores y un Subcomité de Mejora Continua, que están ligados al Comité de Adquisiciones, para que todas las iniciativas que tengamos por ahí, pasen a través de estas validaciones y puedan prosperar de una mejor manera.
La siguiente, por favor.



2021 — 2024

Planeación Estratégica

PMD / PAC → 1. Análisis 2. Consolidación ? 3. Estrategia

San Pedro Garza García

Ahora sí, todo lo basamos, en base a la planeación estratégica, que está en base al Plan Municipal de Desarrollo, el Plan Anual de Compras, se analiza todo lo que viene por ahí, y después vemos si son materia para consolidación, y si son materia de consolidación o no, ya pasamos a hacer la estrategia de compra que, de ahí derivó, por ejemplo, esto de la subasta y viene de diferentes maneras.
Siguiente, por favor.

2021 — 2024

Planeación Estratégica

Contratos Marco.

- Presupuestos consolidados

Durante el 2021 se hicieron cerca de 12,000 órdenes de compra que derivaron en cerca de 36,000 trámites administrativos

Con los Contratos Marco el número de órdenes para el 2023 podrá bajar a 8,500 y los trámites relacionados a 25,500

La organización de la D.A, estará más enfocada en la realización de estudios de mercado y acompañamiento de contratos

San Pedro Garza García

Planeación estratégica, una de las cosas muy importantes que tenemos son los contratos marco, que es, por medio de la consolidación de contratos lo que hacemos es, consolidando los presupuestos de las diferentes áreas, para poder tener mucho mejor fuerza de negociación con los proveedores, y en las licitaciones hacer cosas más robustas, y como, por ejemplo. Un ejemplo es, en el año 2021, se hicieron cerca de 12 mil órdenes de compra, que derivan 36 mil trámites administrativos, eso es gente dentro del municipio haciendo cosas que llevan mucho tiempo.

Y con los contratos marco, el número de órdenes para el 2023, podrá bajar de 8,500 y los trámites relacionados a 25,500.

O sea, le estamos bajando a lo mejor un 25 o un 30 por ciento al número.

Por lo tanto, la organización de la Dirección de Adquisiciones, estará más enfocada en la relación de estudios de mercado y acompañamiento de contratos, que es donde yo creo que podemos agregar mucho más valor al proceso administrativo por sí.



2021 — 2024

Desarrollo de Proveedores

- Sub-padrón especializado
- Consolidación de compras
- Proyectos especiales



supercludadanos
superciudad

San Pedro
Garza García

En el desarrollo de proveedores, que es el pie fundamental de todo esto, está enfocado a tener un sub padrón especializado. Es decir, yo tengo un padrón muy grande que es el que tiene que estar, pero yo lo que hago, lo que estamos haciendo en la Dirección es tener bien identificados dentro de ese padrón, cuáles son los proveedores que me pueden servir de manera especializada, ya sea para los temas de presupuesto participativo, que van a ser muy diferentes que los del DIF, o de Desarrollo Social, o de diferentes cosas, aunque el proveedor sea el mismo, aunque sea de construcción, aunque sea de lo que sea, los sub especializamos. La consolidación de compras, de la que ya platicamos y los proyectos especiales que nos llegan muchísimos, y tenemos que tener como que padrones, o grupos de proveedores muy especializados para eso. Siguiente.

2021 — 2024

Certificación de Proveedores



Para tener los proveedores que San Pedro necesita.

Tenemos un programa de certificación de proveedores, que consiste en que, evaluamos nosotros a los proveedores de acuerdo con. Son cinco disciplinas que la parte administrativa, la parte de recursos humanos, la parte de operación, la parte financiera y la parte de integridad que es importantísima.

Vamos a ver que los proveedores estén operando, conforme a todo lo que tenga que ver con las leyes, IMSS, seguro social, tengan sus políticas de integridad, que estén todos alineados. No vamos a certificar que sean proveedores que puedan ir a vender un proyecto en la NASA, vamos a certificar que sean proveedores que tienen la calidad moral y la capacidad para poder atender las necesidades del municipio.

La siguiente.



Bueno, este es un video que probablemente nos podamos brincar ahorita, porque creo que no tenemos mucho tiempo.

Creamos nosotros, para poder dar un buen apoyo, tanto a nuestros usuarios como a los proveedores, centros de conocimientos, que son plataformas que se accede a través de la plataforma del municipio de Internet.

Y tenemos el Centro de Conocimiento de Proveedores, donde van a ver con tutoriales, con documentación, con todo, absolutamente todo lo que necesiten para vender y poderle cobrar a San Pedro.

Igual, en el Centro de Conocimiento de Clientes, es el que nuestros clientes internos, es decir, los usuarios de las diferentes dependencias, puedan encontrar toda la información que necesitan para poder entrar dentro de los procesos adquisitivos.

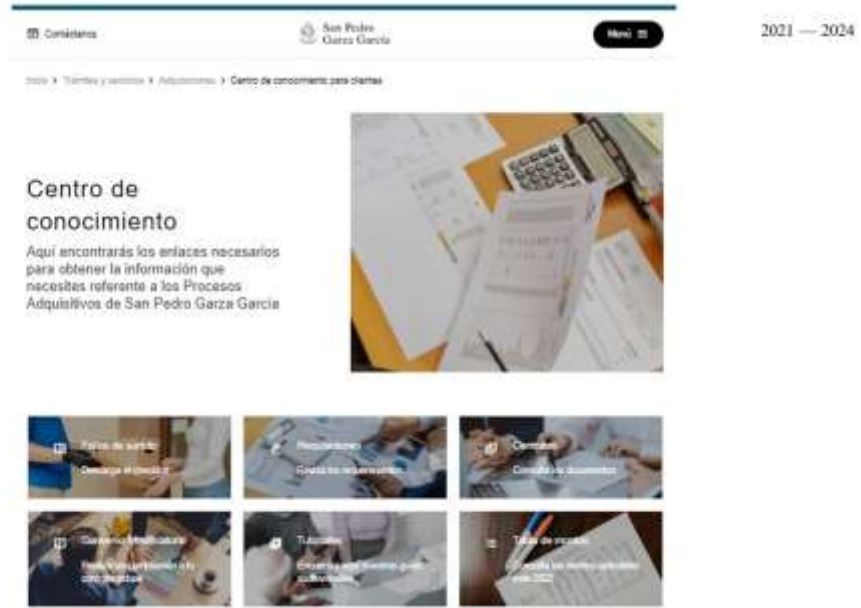
Siguiente, por favor.

2021 — 2024

Conoce nuestro Centro de Conocimiento



sanpedro.gob.mx/adquisiciones



2021 — 2024

Adiestramiento de Usuarios

Coordinadores y Enlaces Administrativos

- Más de 150 usuarios atendidos en tres meses

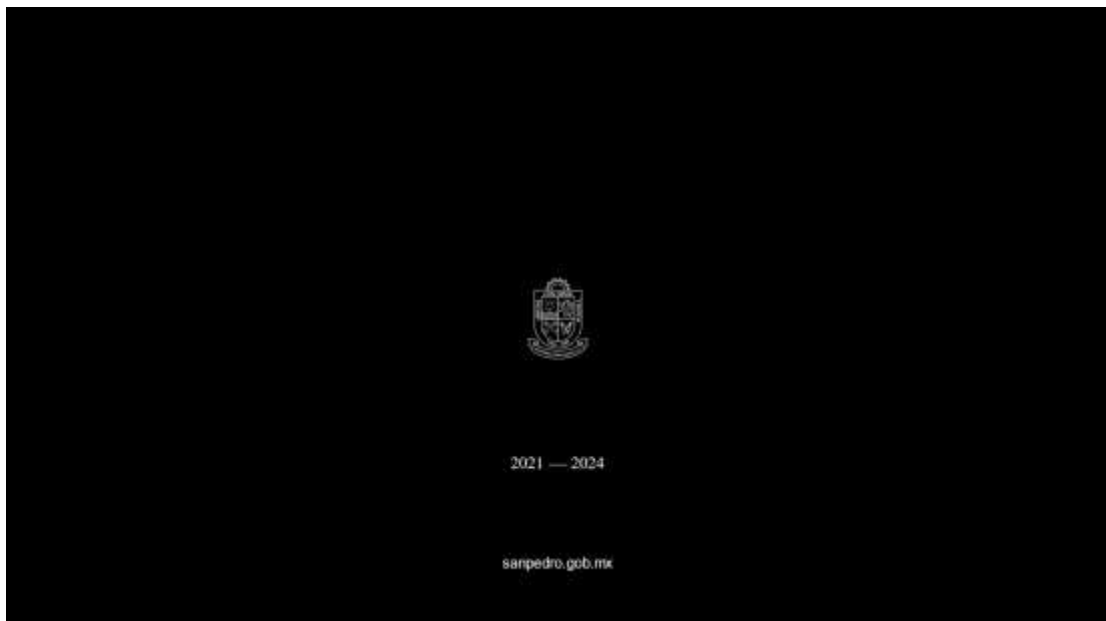
Directores

- Capacitación programada en Septiembre 2022

2021 — 2024

Objetivo

- Lograr la **Confianza** de nuestros colaboradores en la ejecución de los procesos adquisitivos.
- **Comunicar** a los colaboradores los procedimientos adquisitivos
- **Colaborar** con todas las dependencias promoviendo habilidades técnicas y conductuales.



Es como se ven los Centros de Conocimiento.

Tenemos un programa de adiestramientos de usuarios, es decir, nuestros clientes internos, para que puedan. Encontramos que hay muchas fallas en el proceso por desconocimiento de los diferentes usuarios, de cómo debe de ser un proceso adquisitivo, que tienen un grado de complejidad importante.

Entonces, creamos un programa de capacitación, llevamos más de 150 usuarios atendidos en tres meses de coordinadores y enlaces administrativos, y tenemos la capacitación resumida para Directores dentro. En septiembre de 2022, hasta ahora los resultados han sido bastantes buenos, en términos de lo que hemos estado obteniendo de las diferentes dependencias que ya recibieron la capacitación.

De todo esto, de la creación de los subcomités y los organismos colegiado, y cómo hemos estado organizando todo esto, surgió una temática con la parte del Ramo 33, que es un presupuesto federal que se asigna para la dignificación de vivienda en el Estado.

Que pasó por un proceso un poquito empedrado, primero llegamos. Por los montos se hace un proceso de licitación, durante ese proceso de licitación, se declaró dos veces desierto, por diferentes condiciones que los proveedores a lo mejor no le daban al precio, al techo presupuestal que teníamos, o porque no cumplían con ciertos requisitos, y nos quedaba una tercera oportunidad para poder nosotros desahogar ese proceso que, si no se cumple el 31 de diciembre, podemos tener problemas con perder ese presupuesto o tener alguna afectación importante con el presupuesto federal.

Entonces, a través de estos organismos que les comento, hicimos. Diseñamos un modelo de subasta inversa.



Como no podemos excedernos del presupuesto, puesto que eso ya nos había sucedido y por eso se declaró desierto, y teníamos que colocar todas las casas, son 30 casas las que se benefician, teníamos que colocar para todas las casas.

Entonces, lo que hicimos fue, hacer una subasta inversa en donde dividimos en tres lotes diferentes las casas que quedaban, quedaban 25 casas, 5 si salieron el proceso de licitación, las dividimos en 3 diferentes lotes, invitamos, hicimos una convocatoria abierta para que se presentaran los diferentes constructores.

Y, es una subasta electrónica en la que después de darle una explicación y toda la información necesaria, se abrió un foro electrónico, un miércoles a las 9 de la mañana y creamos una plataforma interna aquí del municipio, en donde se establecía el tope máximo por cada uno de esos lotes.

Entonces, el interesado ya no iba hacer una puesta, ya no iba hacer una subasta por un tope que no fuéramos a probar nunca, simplemente si se animaban, pues, iban a ofertar algo más abajo de eso.

Y gracias a Dios, el mismo día salieron ya los 3 lotes.

Ayer hicimos una presentación en Desarrollo Social. Perdón, con el equipo de Desarrollo Social, en donde convocamos a los 30 beneficiarios del sistema. Del programa de Dignificación de Vivienda, estuvimos con ellos, estuvieron los proveedores, todos los diferentes usuarios tuvieron acceso a los proveedores para, pues, ver diferentes necesidades porque cada uno tiene diferentes necesidades particulares de ser atendido, estamos también viendo. Hay que tomar en cuenta que son de las familias más desfavorecidas o más vulnerables del municipio, entonces, si tiene necesidades muy precisas, tienen gente que no puede recibir gente todo el tiempo, que no están.

Entonces, ayer cerramos este capítulo, para arrancar con el programa de dignificación de vivienda, y que gracias a lo de la subasta inversa, pudimos realmente desahogar el proceso y tenerlo ya caminando.

Y bueno, eso es lo que les quería platicar, muchas gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Muy bien, muchas gracias Carlos, muchas gracias Laura.

¿Alguna pregunta o comentario?

Pues no hay, pues muchísimas gracias, gracias por acompañarnos y por la presentación.

La Secretaría de Administración, C. Laura Lozano Villalobos, expresó: Gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Como siguiente Asunto General, está inscrito el presidente municipal Miguel Treviño, y es relativo al sistema de cuidado, Cuidemos Banco de Tiempo.

Tiene la palabra el Alcalde.

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

Como saben, la semana pasada hicimos esta presentación a la comunidad en un trabajo en el que ha estado comprometido. Con muchísimo internacionalismo, la verdad que estoy muy satisfecho de la manera en que se prepara un tema que, si bien, es conversación, digamos, a nivel. Empieza a ser conversación en algunos lugares a nivel nacional, no hay implementaciones prácticas a las cuales referirnos en México, en otras partes del mundo sí.

Y me parece muy importante que nosotros como la máxima instancia de decisión en el municipio, tengamos claro exactamente a que se refiere Cuidemos Banco de Tiempo como nuestra política de sistema de cuidado.

Entonces, yo quería pedirles autorización de invitar a la Presidenta del DIF, Irene Ovalle y a la Directora del DIF Corina Galdamez, a que se tomen 10 minutos, si ustedes lo autorizan, para presentarnos a grandes rasgos cuál es nuestro sistema de cuidado, de qué trata Cuidemos Banco de Tiempo.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Con mucho gusto señor Presidente Municipal, **someto a consideración y votación del Ayuntamiento, si están de acuerdo en cederle el uso de la palabra por 10 minutos, a la Presidenta del DIF Municipal y a la Directora del DIF San Pedro, para que nos hagan la presentación del programa que refiere el señor Alcalde. Si están de acuerdo, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, muy amable.**

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.

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

Tiene el uso de la palabra la Presidenta del DIF y/o la Directora General, como ustedes indiquen.

La Presidenta del DIF, C. Irene Ovalle de Treviño, expresó: Hola, muy buenas tardes.

Bueno, hacemos una presentación flash del sistema de cuidado, súper breve.

Esto surge a partir de la campaña, de ver muchas mujeres en su casa, mamás que cuidan a una persona con discapacidad, abuelas que cuidan a los nietos, mujeres que cuidan a enfermos, algún pariente.

Entonces, de ahí buscamos como referente la ciudad de Bogotá, que es el primer sistema de cuidado en Latinoamérica, y nos han ayudado mucho y asesorado.

Y decidimos hacer un diagnóstico, gracias a la colaboración con INFAMILIA y la unidad de trabajo social de la UNI, en el programa piloto iba a ser. Es en San Pedro 400, visitamos alrededor de 1,813 hogares, se realizaron alrededor de 870 entrevistas.

Y de lo que sacamos del diagnóstico, fue que. Le voy a seguir ahí de corridito, pero.

Uno que los promedios de horas de cuidado son de 11 horas al día, 93 por ciento de las personas que realizan este trabajo son mujeres, y la necesidad que tiene más grande es de tiempo.

Ellas declaran cuando les preguntas, qué harías si tienes tiempo libre, dicen: quisiéramos tiempo para trabajar y ganar dinero.

El 80 por ciento, dice, que requiere dinero para seguir cuidando sus seres queridos y tiempo también de descanso.

Alrededor de 57 por ciento se declara agotada y estresada.

Fue por eso, después de mucho trabajar con la unidad de resultados, elaboramos este concepto de Cuidemos Banco de Tiempo, que lo que brinda es precisamente ese tiempo, tiempo en donde las mujeres pueden venir y solicitar horas a la semana, que necesita que más gente vaya y las ayude en sus tareas de cuidado, para que ellas puedan tener ese tiempo libre.

Y también voluntarios que quieran ir al Banco de Tiempo a depositar horas y decir, yo puedo ayudar en estas tareas de trabajo, tantas horas a la semana.

Banco de Tiempo en realidad, es una red de apoyo municipal que busca tres cosas, las tres R que se conocen en los sistemas de cuidado.

Primero, reconocer el trabajo no remunerado, que realizan estas mujeres.

Dos, reducir las horas de cuidado a través de. Ahorita les vamos a decir estos mecanismos a donde va una persona a ayudarte.

Y finalmente, redistribuir, que es el objetivo pues a más mediano y largo plazo, pero, bien importante de corresponsabilidad, nadie debiera descuidar a otra persona, por completo sola, sin apoyo de la familia, sin apoyo de la comunidad o del gobierno.

Y los apoyos que se dan a través del banco de cuidemos Banco de Tiempo es, primero los vinculamos a la ruta de salud que ya saben, con Desarrollo Social para llevarlos a sus citas médicas, también asesorías. Digo, apoyo psicológico, porque se imaginan el nivel de desgaste mental, que tienen muchas de estas mujeres.

Entonces, se han visto beneficiadas con este apoyo.



Otra, siguiente apoyo, espacios de cuidado, los vinculamos con las guarderías, con las estancias de niños por las tardes, estancias de día para el adulto mayor, en el caso que no estén todavía vinculados con ellos.

También otro es, relevos domiciliarios que son de dos tipos, uno, especializados en el caso de algún enfermo o que requiera mayor atención, el municipio contrata enfermeros que van a la casa de estas cuidadoras, ayudarlos un par de horas a la semana, o pueden ser voluntarios en el caso de que sean tareas domésticas más sencillas que se requieran hacer.

Apoyo alimenticio, dado que. El 80 por ciento dice que necesita ayuda económica, y por la situación en la que viven, no tienen posibilidades de acceder a un trabajo remunerado, se les da una tarjeta de apoyo alimenticio, como apoyo en este sentido.

Y, finalmente, vincularlas a clases de esparcimiento, deporte y cultura, para temas de autocuidado y desarrollo personal.

Muchas de ellas también dicen deseos de estudiar, entonces, bueno, a través de estas vinculaciones es que se les busca dar estas opciones a las mujeres.

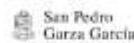
Se hizo ya un programa piloto, en donde trabajamos con alrededor de 30 familias, entre unas a través de relevos especializados, otros de voluntarios, y bueno, los testimonios han sido muy bonitos, tenemos un video se los pondremos ahí en redes, Alex lo mandara para que lo vean, pero sí, definitivamente verse visibilizadas, han sido pocas horas a la semana, pero, aun así, queremos que el no sentirse solas y saber que alguien está ahí viendo por ellas, ha sido muy reconfortante para la mayoría.

En resumen, eso es.

¿En cuánto tiempo lo hice?



Programa *Piloto*



Visitamos
1,813 hogares
en la colonia
San Pedro 400



en 8 de cada 10 casas

hay una persona que *cuida*



El **promedio de horas de cuidado**
no remunerado es de

11 horas diarias



93%
de estas personas
son *mujeres*



Tiempo



Tiempo *para trabajar*



Tiempo *para estudiar*



Tiempo
para descansar



Tiempo
para ellas

¿Qué creamos?

Sistema de Cuidado San Pedro



Cuidar vale



horas de descanso

Cuidemos Banco de Tiempo

es una red de apoyo municipal que busca

Reconocer

El trabajo de cuidado no remunerado



Reducir

Las horas que dedican a estas tareas



Redistribuir

Las responsabilidades entre gobierno, familia y comunidad

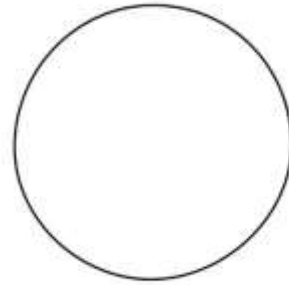
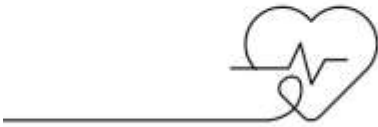




Cuidemos Banco de Tiempo

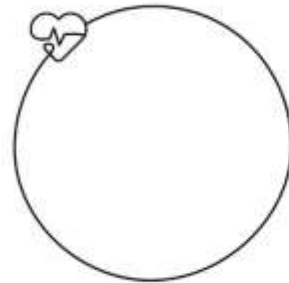
Traslado a citas médicas
y cuidado de la salud mental

Cuidemos Banco de Tiempo



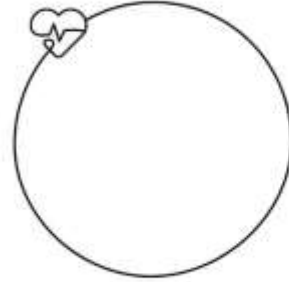
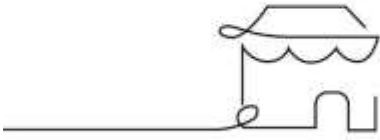
Cuidemos Banco de Tiempo

Espacios de cuidado





Cuidemos Banco de Tiempo

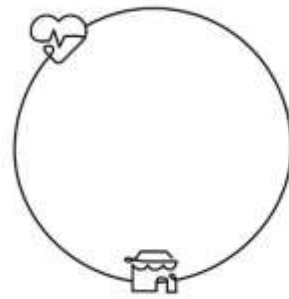


Cuidemos Banco de Tiempo

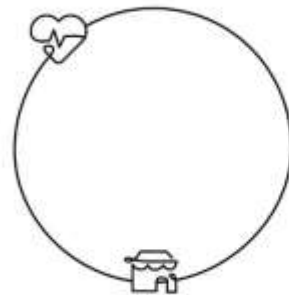
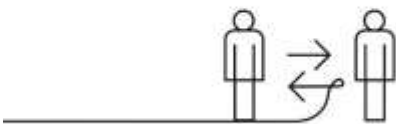
Relevos domiciliarios

Especializados

Voluntarios



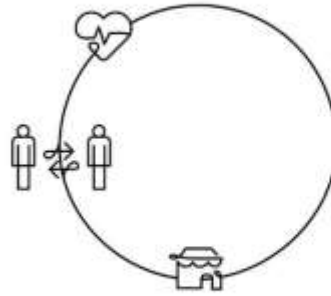
Cuidemos Banco de Tiempo



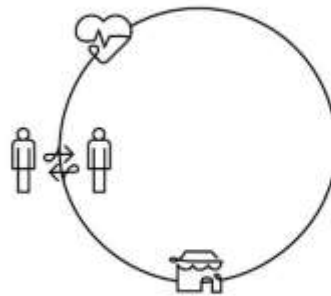


Cuidemos Banco de Tiempo

Apoyos económicos para seguir cuidando

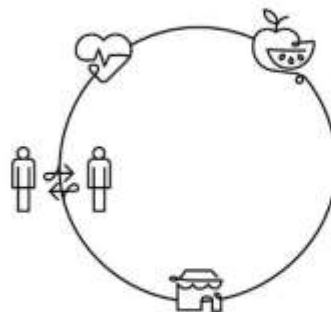


Cuidemos Banco de Tiempo



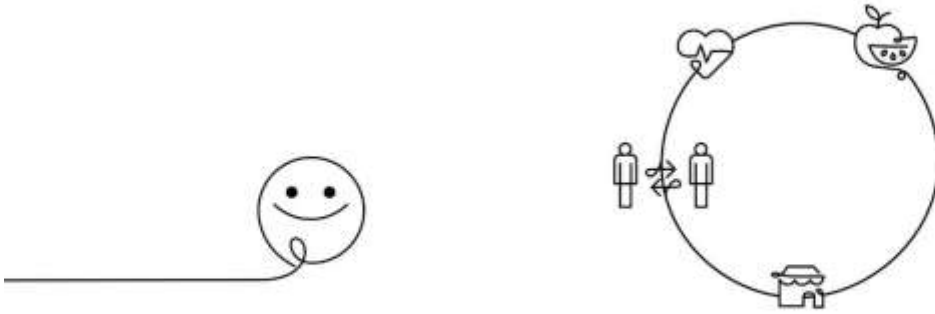
Cuidemos Banco de Tiempo

Desarrollo personal





Cuidemos Banco de Tiempo



¿Con quién iniciamos?

Las *cuidadoras* más vulnerables basado en cinco criterios:

Sobrecarga de horas de cuidado

Discapacidad en la cuidadora o en el cuidado

Sin trabajo remunerado en familia

Baja escolaridad de la cuidadora

Sin afiliación a servicio médico



¿Cómo funciona?



gracias
gracias

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: En 5 minutos.

La Presidenta del DIF, C. Irene Ovalle de Treviño, expresó: Corina, si quieres venir.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Si hay alguna pregunta, por parte de los miembros del Ayuntamiento. Adelante don Pedro Lona, Regidor.

Regidor, C. Pedro Lona Juárez. Yo nada más quiero hacer un comentario. Quiero agradecer y felicitarles por haber seleccionado San Pedro 400, un lugar que, es un área donde hay personas ya mayores, fueron pioneras. Fueron pioneras al iniciar esa colonia, entonces, ahorita ya hay mucha persona mayor. Y qué bueno que eligieron eso, porque, tenemos necesidades bastantes que ustedes ya detectaron, y las felicito, es únicamente lo que les quiero decir por haber seleccionado eso, y yo creo que esto va a ser un detonante, para que en el municipio ya no exista ese tipo de personas que tengan la necesidad, y no haya quien las ayude. Entonces, muchas gracias.

La Presidenta del DIF, C. Irene Ovalle de Treviño, expresó: Algo, dado que tenemos un poco de tiempo Corina, no sé si quieras hablar de la plataforma y la forma en la que le damos seguimiento de parte. O sea, como opera este programa al interior del municipio.



La Directora General del DIF, C. Keila Corina Galdamez Roque, expresó: Sí, claro.

Se generó una plataforma tecnológica, en la que tenemos el registro de todas las personas que fueron parte de este diagnóstico, y ahí se identifica también la necesidad que tiene la mujer cuidadora, y los servicios que está tomando esta mujer.

Y esto nos permite ir acompañando, y dándole seguimiento a estos servicios, al resultado que el servicio le da a su familia, y nos permite también ver lo que nos está moviendo a hacer este proyecto.

A ver esa descarga de horas que le da el poder tener esta red de apoyo, que el municipio ofrece con todos los servicios que tenemos a disposición de ella.

Y los que se están generando, porque justamente también algo interesante es que, nos permite estar cercanos a ellas, y responder ante la necesidad que ellas tienen.

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

Regidora, C. Vivianne Clariond Domene. Gracias, una pregunta nada más.

Y ciudadanos se quisieran sumar a la red de voluntarios, ¿cuál es el procedimiento?

Digo, de los no capacitados, no.

La Directora General del DIF, C. Keila Corina Galdamez Roque, expresó: En el municipio tenemos el programa de voluntariado, que lo maneja el área de Desarrollo Social.

Entonces, está en el portal, nosotros podemos acceder al portal y podemos registrarnos ahí, adelante de. Bueno, más bien, más que adelante, dentro del mismo portal, el seguimiento que se le da al voluntario es: como te registras, que días tienes que ir, como tienes que vestirte, o sea, todas las recomendaciones se dan cuando la persona se inscribe ahí; pero es en el portal, directamente en el programa de voluntariado.

Regidora, C. Vivianne Clariond Domene. Perfecto, gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Tiene el uso de la palabra, la síndica segunda Martha Reynoso.

Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo. Gracias.

¿Puede escoger ese programa específico?

La Directora General del DIF, C. Keila Corina Galdamez Roque, expresó: Si, claro.

Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo. Muy bien, gracias.

La Presidenta del DIF, C. Irene Ovalle de Treviño, expresó: Y estamos yendo. O sea, ya por lo pronto ya fue a una prepa, la prepa Santa Catarina, pero nuestra idea es seguir yendo a diferentes instituciones, para vincularlos al servicio social que tienen que hacer los estudiantes.

La Directora General del DIF, C. Keila Corina Galdamez Roque, expresó: Yo si diría, aprovechando también el espacio, si ustedes son voceros también de este proyecto, que puedan sumar a personas que, estén interesadas en dar este servicio a la gente, y empezamos a ser también un tema de corresponsabilidad, todos entramos apoyar a todos, en este tema que es tan importante que es el cuidado.

O sea, es el momento de nosotros mismos llevar el mensaje de repensemos el cuidado, re valoremos el cuidado, y visibilicemos a las mujeres que están cuidando y que requieren de nosotros, y que hay una red de apoyo, que está para servirles.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Pues muchísimas gracias Presidenta y Directora del DIF San Pedro.

La Presidenta del DIF, C. Irene Ovalle de Treviño, expresó: De nada.

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

El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó: Felicidades, gracias.



El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Gracias. Bien, el siguiente asunto general, corresponde a la regidora Daniela Noemí Gómez Guerrero, en relación a San Pedro Restaurant Week.

Regidora, C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero. Bueno, yo les quiero compartir que en esta semana se está llevando la treceava edición del San Pedro Restaurant Week, están participando 150 restaurantes, hay 5 tipos de menús de 99 hasta 599 pesos.

El objetivo de este evento es, impulsar propuestas gastronómicas locales que generen empleo, y que compren su materia prima a proveedores mexicanos.

Yo personalmente soy una entusiasta de este evento, porque lo vi desde su creación, el éxito es gracias al impulso de ciudadanas sampetrinas que lo crearon y buscaron apoyo en el gobierno municipal, y se lo dieron, y gracias a eso, hay una derrama económica importante para todas las personas que trabajan en estos restaurantes.

Entonces, pues, muchas gracias y espero que puedan visitar y promover algunas de las opciones, para seguir ayudando a todos los meseros, cocineros y restauranteros de este evento, que termina el domingo.

Gracias.





San Pedro Garza García

SAN PEDRO RESTAURANT WEEK

superciudadanos superciudad

CONOCE

\$99

Del 22 al 28 de agosto 2022

BeWaffle • Bola Ice Cream • Bonaroma • Casa Gelato
 Cocoon Chocolateria • JUNO Bakery • Ketology MX • La Divinata
 LAST DOT • Lulo Gelato Arboleda y Calzada • Melier Dulce Sabor
 Momiji Café • Morelia Gourmet Paletas • Mui Natural Helados de Yogurt
 Nolita Ice Cream Bakery • PASTELONE • Pan de Cajeta
 PS Helados de Autor • Sabor Bonito
 Tocumbo Las Aguas • XOCLAD

\$179

A Tu Salud • Baba Sliders • Binny Brun • Blak N' Blu • Boquiaches
 Boru Gomez Morin • BreAd Arboleda y Armida • British Pub • Brugge • Burgers Perronas
 Café Chac • CAMELA • Casamor • Chick N Chak • CHILAQUERÍA.MX
 Cofki Café • Choclo • Chick'n Chick • Chuga • Cuatro Tortas • Divitta
 Dos Pollos Centrito Valle y Vasconcelos • DPOK The Burger Club • Forno 1
 Eat Me Food Boutique • El Burro de San Peter • Habitual
 Hamburguesita Mi Amor • Haus • Higuera • Hot Dogs Factory
 John Ham's Lomas del Valle y Fashion Drive • Joker • Jun Cafés de México • Kebabes by Lahm
 Kikirimu • La Fábrica del Taco • LA FONDA DEL VALLE • Los Tecatacos
 Mela's Fine Chocolates • Menos Celsius • Moonwalk Cookies Amazonas y Arboleda
 Mr Johnny • Mr Smashie • Munchie's Lab • Nectarworks Gómez Morín y La Aurora
 Opa by Lahm • Orson • Pietra • Señor Bigotes • Será El Sereno Taquería • Siela Mia
 Taquería Tampiquito • Tío Ben • Tito's Alitas Adictivas • Tonka
 Tres de Lengua • Yalah Comida Libanesa

COME

\$279

Aloha • Butcher's BGR • Casa Macro • Dixie Vasconcelos
 Dora Elsa Galería de Paellas • El Guayabo • El Mercadito de la Baja
 El Papalote Taco & Grill • emma food cafe • Fidencio Botanero • Fiships
 Garden Avenue • George's Gourmet Burgers • Hotsie • Kadoya • La Divina
 La Estelina • La Félix • Lule by Marc • Los Gyros • MAGNOLIA BISTRO
 Major Tom • Massa • Mean Patty • Mirai • Mon Paris • Montejo Home Grill
 Nectarworks+ Arboleda • Nirvana • Pizza de BreAd • Pokeshack • Pound
 Quincy • REINA Comfort Food Romería • Tacos Atarantados • Temakita
 The Black • Tomata Barra Saludable • UMAMI Ramen House • Yokot'an



\$379

4 Crusts Pizza • Átomo • BAPTIST • Bestia Brasa Argentina • Bife Ancho
 Black Market • Butcher's Universe • La No. 20 • Choice Grill House
 Cometa • Curry Sultán • Dixie Metropolitan • El Torito Sinaloense • Enrique Tomás
 Flama • Francesco's • Hanaichi Hawaii Cinco Cero • Hotel Habita
 Kampai 401 y Roble • Lázaro y Diego • La Central SP • La Corriente Cevichería Nais
 La Embajada • La Reynita • Los Curricanes • Mariscos Don Vargas
 Milk Pizzería • Saxy Jazz Club • Sushi Kado
 The Wine Bar by Grand Cru • Vasto

\$599

Bardot • Grand Cru • Los Hidalgos • Koli
 Señor Tanaka • Señora Tanaka



COMPARTE

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



Y como último asunto general, está inscrito el presidente municipal, Miguel Treviño, con el tema relacionado a discriminación.

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

Como algunos de ustedes se enteraron, en los últimos días ha circulado de manera muy importante en las redes sociales, un video que evidencia el acto. O más bien, refiere actos de discriminación en el acceso a establecimientos en el municipio.

Y esto, a mí me ha llevado a la reflexión de que, siendo esto algo que va contra la ley, y claramente contra los valores, pues, de esta administración, y que yo creo que compartimos todos nosotros, hemos sido omisos, o no hemos sido suficientemente proactivos.

Les recuerdo que nuestro Código Penal, sanciona hasta con cárcel a quien, por razones de sexo, edad, o tener alguna discapacidad, origen étnico, orientación sexual, nacionalidad, actúe en menoscabo de los derechos de otra persona, pues, esto merece una sanción penal.

Entonces, para mí es una oportunidad de enfatizar de diferentes maneras, que esto no es aceptado, estas acciones de discriminación no son aceptadas en nuestro municipio.

Y por eso le pedí al Secretario del Ayuntamiento, primero que hiciéramos una comunicación directa a establecimientos que hayan sido señalados en este sentido, a que esto no lo vamos a permitir.

Segundo, invitar a los jóvenes. Y esto es algo interesante para muchos de nosotros, a veces es algo inaceptable, pero así lo dejamos.

En el caso de los jóvenes, que son quienes más se han manifestado, es un no, no, no, no es aceptable que esto pase.

Entonces, invitamos a los jóvenes que han estado circulando esto, a ofrecerles apoyo jurídico de nuestros abogados, de tal forma que se pueda iniciar un procedimiento a través de la Comisión Nacional para Prevenir la Discriminación, la CONAPRED, la Procuraduría Federal del Consumidor, la PROFECO y la Fiscalía por si hubiera alguna responsabilidad, que sepan que tienen el apoyo del municipio.

Y finalmente me parece que es una oportunidad de que, en la Comisión de Derechos Humanos de este Cabildo, que preside Beatriz Marino, revisemos sí podemos de alguna manera fortalecer las facultades del municipio, en materia de discriminación.

Y que, si les parece pertinente que en alguna oportunidad nos presenten, si hay alguna oportunidad de fortalecer esas facultades, de tal forma, que como municipio, como autoridad municipal demos un mensaje mucho más contundente a la comunidad y a todo tipo de establecimientos comerciales, en el sentido de que esos actos no son aceptados en San Pedro Garza García.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Bien, tomamos nota de las instrucciones Alcalde y damos seguimiento a los temas.

Bien, por último, en el **PUNTO 10** del Orden del Día, habiendo sido agotados los puntos agendados para esta Sesión y siendo las 16:34-dieciseis horas con treinta y cuatro minutos-me permito declarar clausurados los trabajos de la misma. Muchas gracias, que tengan todas y todos, muy buenas tardes.

Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos Presidente Municipal	C. José Dávalos Siller Secretario del R. Ayuntamiento
C. Francisco Juan Garza Barbosa Síndico Primero	C. Martha María Reynoso Elizondo Síndico Segunda
C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero Regidora	C. Javier González Alcántara Cáceres Regidor



C. Vivianne Clariond Domene Regidora	C. Eduardo Armando Aguilar Valdez Regidor
C. María Teresa Rivera Tuñón Regidora	C. Pedro Lona Juárez Regidor
C. María Estela Yturria García Regidora	C. Rodolfo Mendoza Elizondo Regidor
C. María Del Rosario Galván García Regidora	C. José Antonio Rodarte Barraza Regidor
C. Brenda Tafich Lankenau Regidora	C. 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.- 23, relativa a la Segunda Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento del mes de agosto, celebrada en fecha 23 de agosto de 2022, aprobada y firmada en la Primera Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento del mes de septiembre llevada a cabo en fecha 13 de septiembre de 2022.