



ACUERDO

ARTÍCULO ÚNICO. Se reforman la fracción LXXXVI del artículo 2; el artículo 69; el artículo 80; el párrafo segundo del artículo 155; los artículos 158, 159, 182 bis, 183 y 411; la fracción V del párrafo primero del artículo 412; la letra "c" de la fracción I del párrafo primero del artículo 414 y el párrafo segundo del artículo 485 y se derogan las fracciones XXII, XXXIII, XLVI Bis del artículo 2; el último párrafo del artículo 10; y los artículos 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150 y 151, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, para quedar como sigue:

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

I a XXI (...)

XXII. Se deroga

XXXIII a XXXII (...)

XXXIII. Se deroga

XXXIV a XLVI (...)

XLVI Bis. Se deroga

XLVII a LXXXV (...)

LXXXVI. Secretaría: Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad de San Pedro Garza García, Nuevo León, o aquella que la sustituya.

LXXXVII a CX. (...)

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

- I. La totalidad de la superficie de los elementos horizontales o verticales de protección de ventanas contra el asoleamiento (parasoles o aleros), volados, techumbres o elementos arquitectónicos que sirvan de protección real contra el asoleamiento y no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas;
- II. Los cubos de elevadores, escaleras, cubos de instalaciones, columnas, pasillos, baños, bodegas (solo cuando no sea la actividad principal), lobby y terrazas (solo cuando el uso principal no sea el de terraza), y

LIBERTAD 101 CENTRO
SPGG / NL

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**

15 TEL
81 8400 4400

LIBERTAD 101 CENTRO

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**

TE





III. Para todo el Municipio la contabilización del CUS, será en los siguientes términos: Las edificaciones subterráneas de cualquier uso no computan para efectos del CUS y se consideran subterráneas cuando, por lo menos está bajo tierra, la mitad del nivel más cercano a la superficie; En los predios descendentes con relación al frente principal, las edificaciones ubicadas debajo del nivel de la calle sin ser subterráneas, que no sean estacionamientos, computan el 50%-cincuenta por ciento para efectos del CUS; Los cajones de estacionamiento con sus circulaciones, donde se ubiquen no computan para efectos del CUS.

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

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

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

Artículo 80. La densidad habitacional en las zonas de comercio y servicio o de equipamiento privado será la establecida en el plano E3 del Plan.

Artículo 140. Se deroga

Artículo 141. Se deroga

Artículo 142. Se deroga

Artículo 143. Se deroga

Artículo 144. Se deroga

Artículo 145. Se deroga

Artículo 146. Se deroga

Artículo 147. Se deroga

Artículo 148. Se deroga

LIBERTAD 101 CENTRO
SPGG / NL

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**

16 TEL
81 8400 4400

LIBERTAD 101 CENTRO

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**

TE





2024 - 2027



2024 - 2027

Artículo 149. Se deroga

Artículo 150. Se deroga

Artículo 151. Se deroga

Artículo 155. De conformidad con la Ley, la normatividad incluida en el Plan o en los Planes o Programas Parciales para los DDE o polígonos de actuación podrá ser detallada por normas específicas establecidas a través de Planes o Programas Parciales para los DDE o polígonos de actuación siempre y cuando las normas específicas sean congruentes con las políticas y estrategias generales del Plan. Los planes o programas parciales podrán precisar, complementar y aplicar a mayor detalle los programas municipales, adecuando los lineamientos urbanos como, CUS, COS, CAAV, alturas, densidades remetiimientos, también podrán proponerse diferentes usos y destinos del suelo siempre y cuando se respeten en las estrategias de vialidad e infraestructura general del municipio y se respeten las zonas colindantes a estos polígonos.

Dentro de los DDE se establecerán los planes maestros de infraestructura que podrán ser de Agua y Drenaje, Energía Eléctrica, Movilidad, Mitigación de Peligros y Riesgos, entre otros los cuales serán los interesados en realizar una acción de crecimiento urbano antes de iniciar la acción de crecimiento urbano, conforme lo establecen los artículos 203 y 208 de la ley.

Artículo 158. El CUS máximo para lotes o predios en el DDE o polígono de actuación Calzadas será el correspondiente a la zona en la que se ubiquen, indicado y según las disposiciones establecidas en el plano E3 del Plan o en el Plan vigente.

Artículo 159. El cálculo del CUS se llevará a cabo de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento o en el Plan vigente.

Artículo 182 bis. En lo no previsto en este Capítulo, relacionado con el DDE o polígono de actuación Centro Valle, en el Plan o en este Reglamento, se aplicarán supletoriamente las disposiciones del Reglamento de Anuncios para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y el Reglamento para la Construcción y Protección de Aceras del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León así como los Lineamientos Generales que para tal efecto apruebe el Republicano Ayuntamiento.

Artículo 183. El CUS máximo para lotes o predios en el DDE o polígono de actuación Centro Valle será el establecido en el Plano E3 del Plan o por lo señalado en el Plan vigente.

Artículo 411. El Verificador Responsable de Trámite es la persona física auxiliar de la Administración Municipal, que cuenta con estudios en ingeniería civil o arquitectura, con la respectiva cédula profesional

LIBERTAD 101 CENTRO
SPGG / NL

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**

17 TEL
81 8400 4400

LIBERTAD 101 CENTRO

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**

TE





y certificado de estudios emitido por institución de educación superior que lo acredite como tal, además de que deberá de contar con acreditación y registro otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad y pertenecer a un Colegio de Profesionales estatal de Arquitectos o de Ingenieros Civiles debidamente establecido. El Verificador Responsable del Trámite está obligado a responder por la validación que realice de la autenticidad y la observancia de todos los requisitos previstos en la Ley, este Reglamento, los Planes y Programas de Desarrollo Urbano respectivos y demás disposiciones aplicables, incluyendo las ambientales, en los trámites que ingrese relacionados con el procedimiento para autorizar acciones urbanas.

Artículo 412. Para obtener la acreditación y el registro de Verificador Responsable de Trámite, se deben satisfacer los siguientes requisitos:

I a IV. (...)

V. Proporcionar un correo electrónico para recibir de manera oficial, cualquier información o requerimiento por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad. En caso de cambiar de correo electrónico deberá de presentarlo por escrito a la Secretaría por lo menos 5 días hábiles antes de hacer el cambio.

(...)

Artículo 414. La Secretaría es la autoridad competente para sustanciar, notificar e imponer las infracciones en que incurran los Verificadores Responsables de Trámite, para aplicar la resolución que a derecho proceda, conforme al procedimiento administrativo correspondiente, independientemente de las sanciones previstas en el presente ordenamiento, en los siguientes casos:

- I. Amonestación por escrito al Verificador Responsable de Trámite, en cualquiera de los casos siguientes. Cuando
 - a. a b. (...)
 - c. Omita notificar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad para el registro en su Carnet de la responsiva otorgada.

II a III. (...)

(...)

(...)

(...)

(...)

LIBERTAD 101 CENTRO
SPGG / NL

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**

18 TEL
81 8400 4400

LIBERTAD 101 CENTRO

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**

TE





2024 - 2027



2024 - 2027

Artículo 485. Los cajones de estacionamiento podrán construirse hasta por la cantidad máxima permitida en la Matriz de Estacionamiento, el excedente para la solicitud de un mayor número de cajones de estacionamiento generará la obligación de realizar una aportación al Fideicomiso especialmente creado para una zona o distrito, el cual tendrá por objeto financiar obras de infraestructura, servicios y mejoras en el espacio público del distrito y/o los distritos colindantes donde se localice el lote o predio beneficiado, de no existir el Fideicomiso la Secretaría de Finanzas y Tesorería definirá el mecanismo de cobro.

El monto de la aportación será determinado por la Secretaría de Finanzas y Tesorería con apoyo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad y las autoridades facultadas para tal fin.

Matriz de Estacionamiento
(...)

TRANSITORIOS

PRIMERO. Vigencia. Las reformas al presente Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Derogación. Se derogan todas las disposiciones que se contrapongan a lo previsto en las presentes reformas al Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERO. Aplicación. Los asuntos que se encuentren en trámite al momento de la entrada en vigor de la presente reforma serán tramitados conforme a las disposiciones jurídicas aplicables al momento de su inicio.

CUARTO. Publicidad. Publíquese en el Periódico Oficial del Estado, así como para su mayor difusión en la Gaceta Municipal y en el portal oficial de internet del Municipio.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 16 de abril de 2025.

LIBERTAD 101 CENTRO
SPGG / NL

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**

19 TEL
81 8400 4400

LIBERTAD 101 CENTRO

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**

18





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

C. JOSÉ MANUEL GUAJARDO CANALES
SÍNDICO SEGUNDO Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
(A favor)


C. GILDA GABRIELA GUAJARDO GARZA
TERCERA REGIDORA
Y SECRETARIA DE LA COMISIÓN
(A favor)


C. ANA LUISA GONZÁLEZ MAIZ
QUINTA REGIDORA
Y VOCAL DE LA COMISIÓN
(A favor)


C. CARMINA CANTÚ TREVIÑO
PRIMERA REGIDORA
Y VOCAL DE LA COMISIÓN
(A favor)

LIBERTAD 101 CENTRO
SPGG / NL

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**

20 TEL
81 8400 4400

LIBERTAD 101 CENTRO

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**

TE





Ericka T. Monter
C. ERICKA TERESA MONTER GONZÁLEZ
DÉCIMA PRIMERA REGIDORA
Y VOCAL DE LA COMISIÓN
(En contra)

Hoja de firmas del dictamen número CGR 2024-2027/010-2025/Consulta Pública de Reglamento.

LIBERTAD 101 CENTRO
SPGG / NL

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**

21 TEL
81 8400 4400

LIBERTAD 101 CENTRO

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**

TE





POR LO TANTO, MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DÉ EL DEBIDO CUMPLIMIENTO. DADO EN EL DESPACHO DEL C. PRESIDENTE MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, A 28 VEINTIOCHO DE ABRIL DE 2025 DOS MIL VEINTICINCO.

ATENTAMENTE


ING. MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA
C. PRESIDENTE MUNICIPAL


LIC. MAURICIO FARAH GIACOMANI
SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO

HOJA DE FIRMAS PUBLICACIÓN PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO

Dictamen número CGR 2024-2027/010-2025/Aprobación definitiva de Reglamento. Aprobado en la Décima Sexta Sesión Extraordinaria del Republicano Ayuntamiento 2024-2027, celebrada el 28 veintiocho de abril de 2025 dos mil veinticinco.

LIBERTAD 101 CENTRO

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**

TE

