

NUMERO DE IDENTIFICACIÓN DE LA REUNIÓN: N/A

HORA: 12:15 HRS

NOMENCLATURA DE LA MINUTA: N/A

FECHA DE CELEBRACIÓN: CINCO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO QUE SE CELEBRA EN EL SALÓN DE CABILDOS DEL PALACIO MUNICIPAL, DE LA CIUDAD DE TEHUACÁN, ESTADO DE PUEBLA, **SIENDO LAS DOCE HORAS CON QUINCE MINUTOS DEL DÍA 5 DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE**, CON LA PRESENCIA DEL C. ELISEO LEZAMA PRIETO, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL; C. HUGO RUBEN BOLAÑOS CABRERA, REGIDOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN, JUSTICIA Y SEGURIDAD PÚBLICA; C. GABRIELA BRINGAS DELGADO, REGIDOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO Y HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL; C. CARLOS ARENAS GUTIERREZ, REGIDOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS; C. GRETA GARCÍA SALAZAR, REGIDOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE; C. CLOTILDE EFREN JUVENCIO PÁSTRANA, REGIDOR PRESIDENTE DE SERVICIOS PÚBLICOS; C. MANUEL MARCELINO JIMÉNEZ LÓPEZ, REGIDOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE INDUSTRIA, COMERCIO, AGRICULTURA Y GANADERIA; C. LAURA DEL ROSARIO WUOTTO DIAZ CEBALLOS, REGIDOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE SEGURIDAD Y ASISTENCIA PUBLICA Y ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES; C. ARNULFO HERNÁNDEZ JUÁREZ, REGIDOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE EDUCACIÓN PÚBLICA; C. ALMA ROSA GARCIA VEGA, REGIDOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE GRUPOS VULNERABLES JUVENTUD Y EQUIDAD ENTRE GÉNEROS; C. ISAAC AGUILAR SÁNCHEZ, REGIDOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE NOMENCLATURA; CARLOS CADENA CORONA, REGIDOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE ACTIVIDADES DEPORTIVAS; C. ENRIQUE BUSTOS FLORES, REGIDOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO; C. LIC. ROBERTO IVÁN LINARES CHÁVEZ, SÍNDICO MUNICIPAL, ASÍ COMO EL C. DR. JOSÉ ORLANDO CUALLO CINTA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO QUIEN DA FE.-----

SE INFORMA QUE NO SE ENCUENTRA PRESENTE EN ESTA SESIÓN DE CABILDO EL REGIDOR: ISAAC AGUILAR SÁNCHEZ.

UNA VEZ QUE SE HA PASADO LISTA DE ASISTENCIA SE INFORMA LO SIGUIENTE:

SEÑOR PRESIDENTE LE COMUNICO QUE SE ENCUENTRAN 13 DE LOS MIEMBROS DEL CABILDO, POR LO ANTERIOR SE DECLARA EL QUÓRUM LEGAL PARA CONTINUAR CON LA PRESENTE SESIÓN DE CABILDO.

1.- APERTURA DE LA SESIÓN

2.- LISTA DE ASISTENCIA

3.- DECLARATORIA DEL QUÓRUM

4.- COMISION DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS

- ❖ ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DE LAS MODIFICACIONES REALIZADAS AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE TEHUACAN, COMO CONSECUENCIAS DE LAS OBSERVACIONES QUE LA SECRETARIA DE DESARROLLO RURAL, SUSTENTABILIDAD Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL REALIZO AL DICHO PROGRAMA.
- ❖ ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL DICTAMEN QUE CONTIENE LA AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE DENSIDAD ZONA IRREGULAR (H2I) A UNA DENSIDAD DE VIVIENDA HABITACIONAL ALTA ESPECIAL (H4) Y 90 VIV/HA, ASÍ COMO LA ERECCIÓN Y LOTIFICACION DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE TIPO INTERÉS SOCIAL, DENOMINADO FRACCIONAMIENTO “RESIDENCIAL SAN LORENZO II”, PROPIEDAD DE FOMENTO INMOBILIARIO DE TEHUACÁN SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE
- ❖ ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL DICTAMEN QUE CONTIENE LA AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE DENSIDAD (H2I) ZONA IRREGULAR A UNA DENSIDAD DE VIVIENDA HABITACIONAL ALTA ESPECIAL (H4) Y 90 VIV/HA, ASI COMO LA LOTIFICACION DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE TIPO INTERES SOCIAL, DENOMINADO FRACCIONAMIENTO “RINCON DE SAN PATRICIO”, PROPIEDAD DE CASAS HERRERO S.A. DE C.V.
- ❖ ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL DICTAMEN QUE VERSA SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE DENSIDAD HABITACIONAL ALTA (H3) Y 50 VIV/HA A UNA DENSIDAD DE VIVIENDA HABITACIONAL ALTA ESPECIAL (H4) Y 90 VIV/HA, ASI COMO LA ERECCIÓN Y LOTIFICACION DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE TIPO INTERES SOCIAL, DENOMINADO FRACCIONAMIENTO “HACIENDA SAN MANUEL”, PROPIEDAD DE CONSTRUCTORA DE VIVIENDA TEHUACAN S.A. DE C.V.

CLAUSURA.

COMISION DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS.-
ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DE LAS MODIFICACIONES REALIZADAS AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE TEHUACAN, COMO CONSECUENCIAS DE LAS OBSERVACIONES QUE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO RURAL, SUSTENTABILIDAD Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL REALIZO AL DICHO PROGRAMA.

SEÑOR REGIDOR TIENE USTED EL USO DE LA PALABRA.

EL C. CARLOS ARENAS GUTIÉRREZ, PROCEDE A DAR LECTURA AL DICTAMEN CORRESPONDIENTE, MISMO QUE A LA LETRA DICE:

“... HONORABLE CUERPO EDILICIO DEL AYUNTAMIENTO DE TEHUACÁN, PUEBLA.

LOS SUSCRITOS **CARLOS ARENAS GUTIÉRREZ** REGIDOR PRESIDENTE, **GRETA GARCIA SALAZAR** Y **GABRIELA BRINGAS DELGADO**, REGIDORES MIEMBROS DE LA **COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS**; EN USO DE LAS FACULTADES QUE SE NOS CONFIEREN EN TÉRMINOS DE LO QUE DISPONEN LOS ARTÍCULOS **92** FRACCIONES **I, IV; 94; 96** FRACCIÓN **III** Y **98** DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL; Y TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LOS ARGUMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO QUE EN EL PRESENTE SE VIERTEN, SOMETEMOS A SU APROBACIÓN EL PRESENTE DICTAMEN QUE VERSA SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE **MODIFICACIONES AL PROYECTO DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE TEHUACÁN, PUEBLA; SEGÚN CAMBIOS QUE SE EMITEN MEDIANTE OFICIO IDENTIFICADO CON NUMERO DE FOLIO 077/2014 SIGNADO POR LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y SUELO ADSCRITA A LA SECRETARIA DE DESARROLLO RURAL SUSTENTABILIDAD Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA; CON BASE EN LOS SIGUIENTES:**

ANTECEDENTES

1.- QUE CON FECHA 17 DE ENERO DE 2014, SE INGRESA ANTE LA SECRETARIA DE DESARROLLO RURAL SUSTENTABILIDAD Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA; EL PROYECTO DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE TEHUACÁN, PUEBLA; A EFECTO DE SOLICITAR EL RESPECTIVO **DICITAMEN DE CONGRUENCIA**, ELLO MEDIANTE OFICIO IDENTIFICADO CON EL NUMERO DE FOLIO PRESIDENCIA 005/2014, EN SEGUIMIENTO A LA MATRIZ DE OBSERVACIONES Y COMENTARIOS QUE MEDIANTE OFICIO NUMERO 014/2014 SE INDICARON POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y SUELO DE ESA INSTANCIA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA, BAJO LA CONSULTORIA CONTRATADA PARA LA REALIZACIÓN DEL MISMO, PPI PROYECTOS Y PLANEACIÓN INTEGRAL S.A DE C.V.

2.- QUE CON FECHA 31 DE ENERO DE 2014 SE EMITEN MODIFICACIONES AL PROYECTO DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE TEHUACÁN, PUEBLA; BAJO OFICIO IDENTIFICADO CON NUMERO DE FOLIO 077/2014 SIGNADO POR LA MTRA. ASSENET LAVALLE ARENAS DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y SUELO ADSCRITA A LA SECRETARIA DE DESARROLLO RURAL SUSTENTABILIDAD Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA, MISMO QUE TEXTUALMENTE SEÑALA:

... “CON FUNDAMENTO EN EL ART 12 FRACCIÓN IV DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE PUEBLA, QUE A LA LETRA DICE: “CORRESPONDE AL EJECUTIVO DEL ESTADO APOYAR Y ASESORAR A LOS MUNICIPIOS QUE LO SOLICITEN EN LA ELABORACIÓN DE SUS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE; DICTAMINAR, PREVIO A SU EXPEDICIÓN, LA CONGRUENCIA DE DICHOS PROGRAMAS CON EL PROGRAMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y VIGILAR SU CUMPLIMIENTO” Y FRACCIÓN XXVI: “PROPORCIONAR ASESORÍAS Y APOYO TÉCNICO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS A LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO ASÍ COMO A LAS AUTORIDADES MUNICIPALES QUE SE LOS SOLICITEN”.

ANEXO AL PRESENTE REMITO A USTED 2 DISCOS COMPACTOS CONTENIENDO DIVERSA INFORMACIÓN RESPECTO AL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE TEHUACÁN, PUEBLA.

CONSIDERANDO

I.- QUE EL PÁRRAFO PRIMERO DE LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DETERMINA QUE LOS AYUNTAMIENTOS TENDRÁN FACULTADES PARA APROBAR, DE ACUERDO CON LAS LEYES EN MATERIA MUNICIPAL QUE DEBERÁN EXPEDIR LAS LEGISLATURAS DE LOS ESTADOS, LOS BANDOS DE POLICÍA Y GOBIERNO, LOS REGLAMENTOS, CIRCULARES Y DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS DE OBSERVANCIA GENERAL DENTRO DE SUS RESPECTIVAS JURISDICCIONES, QUE ORGANICEN LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL, REGULEN LAS MATERIAS, PROCEDIMIENTOS, FUNCIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS DE SU COMPETENCIA Y ASEGUREN LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y VECINAL; MISMA DISPOSICIÓN QUE ES TRASLADADA A LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 105 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA.

II.- QUE ES OBLIGACIÓN DE ESTE HONORABLE AYUNTAMIENTO EN TÉRMINOS DE LO QUE DISPONEN LOS DIVERSOS 102, 103 Y 105 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LA CONSTITUCIÓN, LEYES Y REGLAMENTOS SECUNDARIOS QUE EMANEN DEL PACTO FEDERAL.

III.- QUE EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISO A), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, LOS MUNICIPIOS ESTÁN FACULTADOS, ENTRE OTRAS MATERIAS, PARA FORMULAR, APROBAR Y ADMINISTRAR LA ZONIFICACIÓN Y PLANES DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL, CONTROLAR Y VIGILAR LA UTILIZACIÓN DEL SUELO, EN EL ÁMBITO DE LA COMPETENCIA DE SUS JURISDICCIONES TERRITORIALES; ASÍ COMO, EL IMPERATIVO NORMATIVO JURÍDICO 105 FRACCIÓN IV INCISO A), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE PUEBLA Y DE ACUERDO A LA LEY DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA.

IV.- QUE **EN CUMPLIMIENTO AL ARTICULO 12 FRACCION IV** DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE PUEBLA, QUE A LA LETRA DICE: “CORRESPONDE AL EJECUTIVO DEL ESTADO APOYAR Y ASESORAR A LOS MUNICIPIOS QUE LO SOLICITEN EN LA ELABORACIÓN DE SUS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE; DICTAMINAR, PREVIO A SU EXPEDICIÓN, LA CONGRUENCIA DE DICHOS PROGRAMAS CON EL PROGRAMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y VIGILAR SU CUMPLIMIENTO” Y **FRACCIÓN XXVI**: “PROPORCIONAR ASESORÍAS Y APOYO TÉCNICO EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS A LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO ASÍ COMO A LAS AUTORIDADES MUNICIPALES QUE SE LOS SOLICITEN”; Y **ATENDIENDO A LA INFORMACION QUE SE DESPRENDE DE LOS DATOS QUE SE ANEXARON AL OFICIO 077/2014 EN MENCION CONTENIDA EN DOS DISCOS COMPACTOS CON LOS DATOS RESULTANTES DEL ASESORAMIENTO Y COMPLETO APOYO TECNICO DE LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y SUELO** ADSCRITA A LA SECRETARIA DE DESARROLLO RURAL, SUSTENTABILIDAD Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO DE PUEBLA (SDRSOT), ES PROCEDENTE APROBAR DICHA INFORMACION A TRAVES DE ESTE HONORABLE CUERPO EDILICIO DEL AYUNTAMIENTO.

V.- QUE TODA VEZ QUE SE HA DADO CUMPLIMIENTO A LAS DIVERSAS DISPOSICIONES LEGALES QUE EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO RIGEN EN EL MUNICIPIO EN TRATANDOSE DE PLANEACION URBANA, ACORDE EN LO PRESCRITO POR EL ARTICULO 41 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE PUEBLA; UNA VEZ APROBADO TODO LO EXPUESTO CON ANTELACION, ES DE REQUERIR A SU VEZ **SE AUTORICE SOLICITAR NUEVAMENTE EL RELATIVO DICTAMEN DE CONGRUENCIA AL PROYECTO DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE, ANTE LA SECRETARIA DE DESARROLLO RURAL SUSTENTABILIDAD Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA**, A EFECTO DE DAR CONTINUIDAD EN ESTE PROCESO DE PLANEACION URBANA.

POR LO EXPUESTO EN LOS PUNTOS QUE ANTECEDEN Y EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS, SE PONE A CONSIDERACIÓN DE ESTE HONORABLE CABILDO EL SIGUIENTE:

D I C T A M E N

PRIMERO.- SE APRUEBE LA INFORMACION HECHA LLEGAR POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO RURAL SUSTENTABILIDAD Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MEDIANTE OFICIO IDENTIFICADO CON NUMERO DE FOLIO 077/2014 SIGNADO POR LA MTRA. ASSENET LAVALLE ARENAS DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y SUELO ADSCRITA A ESA INSTANCIA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA, MISMO EN EL QUE SE SEÑALAN MODIFICACIONES ACORDES A LOS DATOS QUE SE ANEXARON AL CITADO OFICIO Y CUYO CONTENIDO SE UBICA EN DOS DISCOS COMPACTOS CON LOS DATOS PRECISOS Y RESULTANTES DEL ASESORAMIENTO Y COMPLETO APOYO TECNICO RECIBIDO DE LA SDRSOT.

**SEGUNDO.- EN EL CONTEXTO DE TODO LO QUE HA QUEDADO MENCIONADO CON ANTELACION, SE REQUIERE APROBAR SE SOLICITE EL DICTAMEN DE CONGRUENCIA RESPECTIVO ANTE LA SECRETARIA DE DESARROLLO RURAL SUSTENTABILIDAD Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA, A EFECTO DE DAR CONTINUIDAD EN ESTE PROCESO Y CON ELLO DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LA LEY DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE PUEBLA.-
A T E N T A M E N T E.- TEHUACÁN, PUEBLA; A CINCO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE.- “COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS”.- CARLOS ARENAS GUTIÉRREZ.- REGIDOR PRESIDENTE.- GRETA GARCÍA SALAZAR.- REGIDOR MIEMBRO.- GABRIELA BRINGAS DELGADO.- REGIDOR MIEMBRO.- FIRMAS ILEGIBLES”.**

SEÑOR PRESIDENTE MUNICIPAL, REGIDORES Y SINDICO MUNICIPAL, EN VOTACIÓN SE LES CONSULTA SI SE APRUEBA LA PROPUESTA PRESENTADA EN CUESTIÓN, LOS QUE ESTÉN POR LA AFIRMATIVA SÍRVANSE MANIFESTARLO LEVANTANDO LA MANO.

HABIÉNDOSE ANALIZADO AMPLIAMENTE EL CONTENIDO DEL DICTAMEN DE REFERENCIA, POR MAYORÍA CON 11 VOTOS A FAVOR Y 2 ABSTENCIONES, POR PARTE DE LOS REGIDORES ALMA ROSA GARCÍA VEGA Y ENRIQUE BUSTOS FLORES; INTEGRANTES DEL HONORABLE CABILDO, SE DETERMINA EL SIGUIENTE:

A C U E R D O

PRIMERO.- SE APRUEBA LA INFORMACION HECHA LLEGAR POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO RURAL SUSTENTABILIDAD Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MEDIANTE OFICIO IDENTIFICADO CON NUMERO DE FOLIO 077/2014 SIGNADO POR LA MTRA. ASSENET LAVALLE ARENAS DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y SUELO ADSCRITA A ESA INSTANCIA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA, MISMO EN EL QUE SE SEÑALAN MODIFICACIONES ACORDES A LOS DATOS QUE SE ANEXARON AL CITADO OFICIO Y CUYO CONTENIDO SE UBICA EN DOS DISCOS COMPACTOS CON LOS DATOS PRECISOS Y RESULTANTES DEL ASESORAMIENTO Y COMPLETO APOYO TECNICO RECIBIDO DE LA SDRSOT.

SEGUNDO.- EN EL CONTEXTO DE TODO LO QUE HA QUEDADO MENCIONADO CON ANTELACION, SE REQUIERE APROBAR SE SOLICITE EL DICTAMEN DE CONGRUENCIA RESPECTIVO ANTE LA SECRETARIA DE DESARROLLO RURAL SUSTENTABILIDAD Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA, A EFECTO DE DAR CONTINUIDAD EN ESTE PROCESO Y CON ELLO DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LA LEY DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE PUEBLA.

LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN LOS DISPOSITIVOS LEGALES INVOCADOS EN EL DICTAMEN DE REFERENCIA.

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS.- ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL DICTAMEN QUE CONTIENE LA **AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE DENSIDAD ZONA IRREGULAR (H2i) A UNA DENSIDAD DE VIVIENDA HABITACIONAL ALTA ESPECIAL (H4) Y 90 VIV/HA, ASÍ COMO LA ERECCIÓN Y LOTIFICACION DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE TIPO INTERÉS SOCIAL, DENOMINADO FRACCIONAMIENTO “RESIDENCIAL SAN LORENZO II”, PROPIEDAD DE FOMENTO INMOBILIARIO DE TEHUACÁN SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.**

SEÑOR REGIDOR TIENE USTED EL USO DE LA PALABRA.

EL C. CARLOS ARENAS GUTIÉRREZ, PROCEDE A DAR LECTURA AL DICTAMEN CORRESPONDIENTE, MISMO QUE A LA LETRA DICE:

“... HONORABLE CUERPO EDILICIO DEL AYUNTAMIENTO DE TEHUACÁN, PUEBLA.

LOS SUSCRITOS **CARLOS ARENAS GUTIÉRREZ** REGIDOR PRESIDENTE, **GRETA GARCIA SALAZAR** Y **GABRIELA BRINGAS DELGADO**, REGIDORES MIEMBROS DE LA **COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS;** EN USO DE LAS FACULTADES QUE SE NOS CONFIEREN EN TÉRMINOS DE LO QUE DISPONEN LOS ARTÍCULOS **92** FRACCIONES **I, IV; 94; 96** FRACCIÓN **III** Y **98** DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL; Y TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LOS ARGUMENTOS QUE EN EL PRESENTE SE VIERTEN, SOMETEMOS A LA CONSIDERACIÓN DE USTEDES EL PRESENTE DICTAMEN QUE VERSA SOBRE LA **AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE DENSIDAD (H2i) ZONA IRREGULAR A UNA DENSIDAD DE VIVIENDA HABITACIONAL ALTA ESPECIAL (H4) Y 90 VIV/HA, ASI COMO LA ERECCIÓN Y LOTIFICACION DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL**

DE TIPO INTERES SOCIAL, DENOMINADO FRACCIONAMIENTO "RESIDENCIAL SAN LORENZO II", PROPIEDAD DE FOMENTO INMOBILIARIO DE TEHUACAN SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE CON BASE EN LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- QUE CON FECHA DIEZ DE NOVIEMBRE DE DOS MIL ONCE SE REDACTA ANTE EL TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO SIETE DE ESTE DISTRITO JUDICIAL, EL LIC. JOSE LUIS SALGADO VAZQUEZ; LA ESCRITURA DE COMPRA - VENTA, VOLUMEN 145, INSTRUMENTO 7645, QUE CELEBRAN DE UNA PARTE COMO VENDEDORES LOS SEÑORES LICENCIADO EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS ALFONSO CELIS ROMERO Y MIGUEL ANGEL CELIS ROMERO, DE LA OTRA PARTE COMO COMPRADORA LA PERSONA MORAL DENOMINADA "FOMENTO INMOBILIARIO DE TEHUACAN" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, RESPECTO DE UNA FRACCION DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO TERRRENO UBICADO EN EL POBLADO DE SAN LORENZO TEOTIPILCO, PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE TEHUACAN PUEBLA, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE.- EN DOSCIENTOS TRES METROS, SETENTA Y SIETE CENTIMETROS, CON FRACCION RESTANTE.

AL ORIENTE.- EN CUATRO LINEAS INICIANDOSE DE NORTE A SUR LA PRIMERA EN QUINCE METROS NOVENTA Y OCHO CENTIMETROS; LA SEGUNDA EN TREINTA Y DOS METROS, OCHENTA Y TRES CENTIMETROS, LA TERCERA EN TREINTA Y SIETE METROS, CINCO CENTIMETROS; Y LA CUARTA EN TREINTA Y CINCO METROS, NUEVE CENTIMETROS, COLINDANDO ESTAS LINEAS CON PROPIEDAD PRIVADA.

AL SUR.- EN CIENTO CUARENTA Y SIETE METROS, NOVENTA Y CUATRO CENTIMETROS, COLINDA CON PROPIEDAD DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA FOMENTO INMOBILIARIO DE TEHUACAN, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

AL SUROESTE.- EN TRES LINEAS INICIANDOSE DE SURESTE A NOROESTE LA PRIMERA EN VEINTICUATRO METROS, UN CENTIMETRO; LA SEGUNDA EN NUEVE METROS, SETENTA Y SIETE CENTIMETROS; Y LA TERCERA EN CUARENTA Y OCHO METROS, SESENTA Y UN CENTIMETROS; COLINDANDO TODAS LAS LINEAS CON CALLE VICENTE GUERRERO.

CON UNA SUPERFICIE DE **UNA HECTÁREA, SETENTA Y UN ÁREAS, OCHENTA Y OCHO PUNTO VEINTICINCO CENTIÁREAS Y/O DIECISIETE MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO PUNTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS.**

SEGUNDO.- QUE A LOS UN DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL ONCE SE REDACTA ANTE EL TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO SIETE DE ESTE DISTRITO JUDICIAL, EL LIC. JOSE LUIS SALGADO VAZQUEZ; LA ESCRITURA DE COMPRA - VENTA, VOLUMEN 146, INSTRUMENTO 7736, QUE CELEBRAN DE UNA PARTE COMO VENDEDORES LOS SEÑORES LICENCIADO EN ADMINISTRACION DE EMPRESAS ALFONSO CELIS ROMERO Y MIGUEL ANGEL CELIS ROMERO, DE LA OTRA PARTE COMO COMPRADORA LA PERSONA MORAL DENOMINADA "FOMENTO INMOBILIARIO DE TEHUACAN" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, RESPECTO DE UNA FRACCION DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO TERRRENO UBICADO EN EL POBLADO DE SAN LORENZO TEOTIPILCO, PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE TEHUACAN PUEBLA, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE.- EN DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS, QUINCE CENTIMETROS, CON FRACCION RESTANTE.

AL ORIENTE.- EN CINCO LINEAS INICIANDOSE DE NORTE A SUR LA PRIMERA EN VEINTIOCHO METROS CUREANTA CENTIMETROS; LA SEGUNDA EN CUATRO METROS, SESENTA Y SIETE CENTIMETROS, LA TERCERA EN VEINTIOCHO METROS, VEINTE CENTIMETROS; LA CUARTA EN DOS METROS, NOVENTA Y TRES CENTIMETROS Y LA QUINTA EN CINCUENTA Y DOS METROS, CUARENTA Y CUATRO CENTIMETROS COLINDANDO ESTAS LINEAS CON PROPIEDAD PRIVADA.

AL SUR.- EN DOSCIENTOS TRES METROS, SETENTA Y SIETE CENTIMETROS, COLINDA CON PROPIEDAD DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA FOMENTO INMOBILIARIO DE TEHUACAN, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

AL SUROESTE.- EN CINCO LINEAS INICIANDOSE DE SURESTE A NOROESTE LA PRIMERA EN TREINTA SIETE METROS, CUATRO CENTIMETRO; LA SEGUNDA EN VEINTINUEVE METROS, TRES CENTIMETROS AMBAS COLINDAN CON CALLE VICENTE GUERRERO; LA TERCERA QUIEBRA AL ORIENTE EN DIEZ METROS, CUARENTA Y TRES CENTIMETROS; LA CUARTA QUIEBRA AL NORTE EN QUINCE METROS, TREINTA Y CINCO CENTIMETROS; Y LA QUINTA QUIEBRA AL PONIENTE EN DIEZ METROS, NUEVE CENTIMETROS; ESTAS TRES LINEAS COLINDAN CON POZO TEHUANTEPEC.

CON UNA SUPERFICIE DE DOS HECTÁREAS, DIECISIETE ÁREAS, VEINTISIETE PUNTO DIECISIETE CENTIÁREAS Y/O VEINTIUN MIL SETECIENTOS VEINTISIETE PUNTO DIECISIETE METROS CUADRADOS.

TERCERO.- CON FECHA SEIS DE MAYO DEL DOS MIL TRECE, EL ORGANISMO OPERADOR DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE TEHUACAN, OTORGO MEDIANTE EL OFICIO: OO-GBP/1600 VVS Y DEPTOS/COL TEHUANTEPEC7ABRIL/2013, LA CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD, EN LA QUE DAN A CONOCER QUE EL ORGANISMO OPERADOR CUENTA CON LA INFRA ESTRUCTURA DE AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO, TENIENDO QUE REALIZAR LAS APLICACIONES NECESARIAS PARA EL PREDIO UBICADOS EN CALLE VERACRUZ No.5000 DEL POBLADO DE SAN LORENZO TEOTIPILCO.

CUARTO.- CON FECHA VEINTISÉIS DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL TRECE, EL ORGANISMO OPERADOR DE SERVICIOS DE LIMPIA DE TEHUACAN, OTORGO LA FACTIBILIDAD DEL SERVICIO RECOLECTOR DE SUS RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS PARA EL PREDIO UBICADOS EN CALLE VERACRUZ No.5000 DEL POBLADO DE SAN LORENZO TEOTIPILCO

QUINTO.- CON FECHA VEINTICUATRO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL TRECE, EL COMITÉ TÉCNICO DE AGUAS SUBTERRÁNEAS DEL ACUÍFERO DEL VALLE DE TEHUACÁN A.C. EMITIÓ EL OFICIO NÚMERO COTAS-045-MD /2013 EN EL CUAL DETERMINA SU OPINIÓN TÉCNICA DE CANAL A CIELO ABIERTO Y GALERIA FILTRANTE DENTRO DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE VERACRUZ No.5000 DEL POBLADO DE SAN LORENZO TEOTIPILCO, PROPIEDAD DE FOMENTO INMOBILIARIO DE TEHUACAN S.A. DE C.V.

SEXTO.- CON FECHA DIECISÉIS DE AGOSTO DEL DOS MIL TRECE, LA DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA, OTORGÓ MEDIANTE EÑ OFICIO: CPEA:533/2013 LA FACTIBILIDAD AMBIENTAL RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE VERACRUZ No.5000 DEL POBLADO DE SAN LORENZO TEOTIPILCO, DETERMINANDO QUE EN EL PREDIO EN EL QUE SE PRETENDE DESARROLLAR EL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO RESIDENCIAL SAN LORENZO II ES AMBIENTALMENTE FACTIBLE, QUEDANDO CONDICIONADO A CUMPLIR CON LOS PUNTOS MENCIONADOS EN EL PRESENTE OFICIO CPEA – 140/2013

SEPTIMO.- CON FECHA VEINTE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL TRECE, LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, OTORGÓ LA FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS PARA SUMINISTRAR LOS SERVICIOS AL PREDIO UBICADO EN LA CALLE VERACRUZ No.5000 DEL POBLADO DE SAN LORENZO TEOTIPILCO, PROPIEDAD DE FOMENTO INMOBILIARIO DE TEHUACAN S.A. DE C.V.

OCTAVO.- QUE CON FECHA SIETE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL TRECE SE EXPIDE CONSTANCIAS DE SEGREGACION Y FUSION DE LOS INMUEBLES RELACIONADOS CON LOS ANTECEDENTES PRIMERO Y SEGUNDO, Y CUYAS CARACTERISTICAS SE TIENE AQUÍ POR REPRODUCIDAS LITERALMENTE; A FOMENTO INMOBILIARIO DE TEHUACAN S.A DE C.V., A SOLICITUD DEL TITULAR DE LA NOTARIA NUMERO SIETE DE ESTE DISTRITO JUDICIAL, EL LIC. JOSE LUIS SALGADO VAZQUEZ QUE A CONTINUACION SE DESCRIBEN:

I.- CONSTANCIA DE NUMERO OFICIAL NUMERO DE FOLIO 2838, CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO NUMERO DE FOLIO 2966 EN LA QUE SE INDICA UNA SUPERFICIE TOTAL DE 21,727.16 m², SUPERFICIE

RESTRINGIDA DE 1,246.77 m², UNA SUPERFICIE RESTANTE DE 20,480.39 m² Y UN FRENTE A VIA PUBLICA DE 319.27 m. PARA EL PREDIO UBICADO EN CALLE JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ No. 1124 DEL POBLADO DE SAN LORENZO TEOTIPILCO.

II.- CONSTANCIA DE SEGREGACION (EXCLUSIVAMENTE PARA FUSIONARSE) NUMERO 198 Y DE ALINEAMIENTO NUMERO DE FOLIO 2967 EN LA QUE SE INDICA UNA SUPERFICIE TOTAL DE 20,480.39 m², UNA SUPERFICIE A SEGREGAR DE 2,984.93 m², UNA SUPERFICIE RESTRINGIDA DE 98.68 m², UNA SUPERFICIE RESTANTE DE SEGREGACIÓN DE 2,886.25 m², UNA SUPERFICIE RESTANTE DE 17,594.14 m² Y UN FRENTE A VIA PUBLICA DE 2.60 m.

III.- CONSTANCIA DE NUMERO OFICIAL NUMERO DE FOLIO 2829, CONSTANCIA DE FUSION NUMERO 40; DE ALINEAMIENTO NUMERO DE FOLIO 2968 EN LA QUE SE INDICA UNA SUPERFICIE A FUSIONAR DE 18,336.45 m² Y UN FRENTE A VIA PUBLICA DE 213.68 m. PARA EL PREDIO UBICADO EN CALLE VERACRUZ No.5000 DEL POBLADO DE SAN LORENZO TEOTIPILCO.

CONSIDERANDO

I.- QUE EL PÁRRAFO PRIMERO DE LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DETERMINA QUE LOS AYUNTAMIENTOS TENDRÁN FACULTADES PARA APROBAR, DE ACUERDO CON LAS LEYES EN MATERIA MUNICIPAL QUE DEBERÁN EXPEDIR LAS LEGISLATURAS DE LOS ESTADOS, LOS BANDOS DE POLICÍA Y GOBIERNO, LOS REGLAMENTOS, CIRCULARES Y DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS DE OBSERVANCIA GENERAL DENTRO DE SUS RESPECTIVAS JURISDICCIONES, QUE ORGANICEN LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL, REGULEN LAS MATERIAS, PROCEDIMIENTOS, FUNCIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS DE SU COMPETENCIA Y ASEGUREN LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y VECINAL; MISMA DISPOSICIÓN QUE ES TRASLADADA A LA FRACCIÓN III DEL ARTICULO 105 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA.

II.- QUE ES OBLIGACIÓN DE ESTE HONORABLE AYUNTAMIENTO EN TÉRMINOS DE LO QUE DISPONEN LOS DIVERSOS 102, 103 Y 105 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LA CONSTITUCIÓN, LEYES Y REGLAMENTOS SECUNDARIOS QUE EMANEN DEL PACTO FEDERAL.

III.- QUE EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISO A), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, LOS MUNICIPIOS ESTÁN FACULTADOS, ENTRE OTRAS MATERIAS, PARA FORMULAR, APROBAR Y ADMINISTRAR LA ZONIFICACIÓN Y PLANES DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL, CONTROLAR Y VIGILAR LA UTILIZACIÓN DEL SUELO, EN EL ÁMBITO DE LA COMPETENCIA DE SUS JURISDICCIONES TERRITORIALES; ASÍ COMO, EL IMPERATIVO NORMATIVO JURÍDICO 105 FRACCIÓN IV INCISO A), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE PUEBLA Y DE ACUERDO A LA LEY DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA EL ARTICULO 9 FRACCIONES IV, V Y VI, ARTICULO 13 FRACCIÓN VI, CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO EN SU RESPECTIVA JURISDICCIÓN EXPEDIR LAS AUTORIZACIONES DE LICENCIAS, CONSTANCIAS DE USO DE SUELO Y DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA PARA CONSTRUCCIONES, FRACCIONAMIENTOS, SUBDIVISIONES, FUSIONES, RELOTIFICACIONES Y CONDOMINIOS.

IV.- EL ARTÍCULO 9º EN SUS FRACCIONES I, III, V, X Y XV Y EL ÚLTIMO PÁRRAFO DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, LE CORRESPONDE AL MUNICIPIO EN EL ÁMBITO DE SU JURISDICCIÓN, ADMINISTRAR LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, DE CENTROS DE POBLACIÓN, ASÍ COMO EXPEDIR LAS AUTORIZACIONES, LICENCIAS O PERMISOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, FRACCIONAMIENTOS SUBDIVISIONES, FUSIONES, RELOTIFICACIONES Y CONDOMINIOS; EJERCIENDO SUS ATRIBUCIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO A TRAVÉS DE LOS CABILDOS DE LOS AYUNTAMIENTOS O CON EL CONTROL Y EVALUACIÓN DE ÉSTOS, DE

IGUAL FORMA LO DISPONE EL NUMERAL 78 FRACCIONES XXXIX, XLI Y XLIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL, COMO FACULTAD DE LOS AYUNTAMIENTOS, EL ADMINISTRAR SUS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, ASÍ COMO EL CONTROLAR Y REGULAR EL SUELO DENTRO DE SU JURISDICCIÓN TERRITORIAL, DESDE LUEGO RESPETANDO EL MARCO JURÍDICO ANTES CITADO, COMPRENDIENDO ACCIONES TENDIENTES A LA CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO, SIN DESCUIDAR DESDE LUEGO EL MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y ADECUÁNDOSE A LOS PRINCIPIOS DE UN DESARROLLO EQUILIBRADO Y SUSTENTABLE.

V.- EL ARTÍCULO 22 DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, DISPONE QUE PARA AUTORIZAR DIVISIONES, SUBDIVISIONES, FUSIONES, SEGREGACIONES, LOTIFICACIONES Y RELOTIFICACIONES, CUALQUIERA QUE SEA SU EXTENSIÓN, LA AUTORIDAD COMPETENTE DEBERÁ CONSIDERAR LA LEY DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE NATURAL Y DESARROLLO SUSTENTABLE, LA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE PUEBLA Y EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE QUE SE TRATE PARA ESTABLECER LOS LINEAMIENTOS A QUE DEBERÁN SUJETARSE ESTIMANDO LA DIMENSIÓN RESULTANTE DEL PREDIO, EL USO AL QUE SE DESTINARAN Y LOS SERVICIOS ESPECÍFICOS EXISTENTES.

VI.- QUE RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE VERACRUZ NUMERO 5000 DE LA POBLACIÓN DE SAN LORENZO TEOTIPILCO. DE ESTA CIUDAD, PROPIEDAD DE FOMENTO INMOBILIARIO DE TEHUACANS.A. DE C.V. Y DE ACUERDO AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE TEHUACÁN, ACTUALIZACIÓN 2011, SE ENCUENTRA EN UNA ZONIFICACIÓN PRIMARIA ÁREA URBANA ACTUAL, ZONIFICACIÓN SECUNDARIA (H2i), ES DECIR ZONA IRREGULAR.

VII.- DE ACUERDO AL ARTÍCULO 15 DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, LOS FRACCIONAMIENTOS DEBERÁN REALIZARSE EN TERRENOS QUE SE ENCUENTREN DENTRO DE LAS ÁREAS DE CONSOLIDACIÓN DE CRECIMIENTO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE QUE SE TRATE O EN TERRENOS PRÓXIMOS A OTROS FRACCIONAMIENTOS QUE YA ESTÉN DOTADOS DE TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES; ASIMISMO LOS PREDIOS EN CUESTIÓN SE ENCUENTRAN PRÓXIMOS A OTROS FRACCIONAMIENTOS, MEJORANDO LA CONSERVACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO.

LOS PREDIOS SE HAN IDENTIFICADO COMO UN ESCENARIO IDEAL PARA LA DENSIFICACIÓN, YA QUE AL OCUPAR LA MAYORÍA DEL SUELO, SE TIENE UN GRAN POTENCIAL DE APROVECHAMIENTO, PUESTO QUE LOS RECORRIDOS A LOS CENTROS URBANOS Y EQUIPAMIENTOS SE REDUCEN, AL OTORGAR UNA DENSIDAD DE POBLACIÓN ALTA ESPECIAL, SE PERMITIRÁ GENERAR UN ENTORNO FAVORABLE PARA EL DESARROLLO DE NUEVAS ACTIVIDADES RECREATIVAS, EDUCATIVAS, CULTURALES Y SITIOS ABIERTOS CON EQUIPAMIENTO.

ESTE CAMBIO DE DENSIDAD PERMITIRÁ QUE EN LOS PREDIOS SE DESARROLLEN ESPACIOS PÚBLICOS DE CALIDAD CON CALLES ATRACTIVAS QUE PERMITIRÁN QUE SE LIGUEN VIVIENDAS, EQUIPAMIENTO, ÁREAS VERDES QUE PROMUEVAN LA SEGURIDAD Y ESPACIOS CON CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS URBANAS DE LA COMUNIDAD PREEXISTENTE.

AL ADMINISTRARSE LOS ESPACIOS CON EL EQUIPAMIENTO ADECUADO, LA VIDA COMUNITARIA ES MAS DECOROSA YA QUE GENERA LA INTERACCIÓN SOCIAL, SATISFACE EL ABASTO DE BIENES Y SERVICIOS, DA IDENTIDAD Y FORTALECE LA CALIDAD DE VIDA, FOMENTA LA CONECTIVIDAD FÍSICA, VISUAL Y EMOCIONAL MEDIANTE LA INTEGRACIÓN DE BARRIOS, COLONIAS Y FRACCIONAMIENTOS. ES POR ELLO QUE, SABEDORES DE LA SITUACIÓN REAL QUE PREVALECE EN EL MUNICIPIO RESPECTO AL CRECIMIENTO Y A LA ORIENTACIÓN QUE DE FORMA NATURAL TIENE LA ZONA URBANA DE NUESTRA CIUDAD, SE PROCEDA A REVISAR LA VIABILIDAD O INVIABILIDAD DE TAL PLANTEAMIENTO; ENCONTRÁNDONOS CON FACTORES Y SITUACIONES DIFERENTES A LO ESTABLECIDO POR EL PROGRAMA RECTOR DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE

TEHUACÁN, ACTUALIZACIÓN 2011, YA QUE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICO URBANAS QUE PRESENTAN LAS ÁREAS CIRCUNDANTES A LA ZONA AFECTA A LA CAUSA, SE ENCUENTRA IMPACTADA CON UN APROVECHAMIENTO PRIORITARIAMENTE URBANO Y HABITACIONAL DE ACUERDO A LA PRESENCIA DEL SURGIMIENTO DE FRACCIONAMIENTOS, REFLEJÁNDOSE CON ELLO EL CRECIMIENTO DEL MUNICIPIO DE TEHUACÁN.

ADEMÁS RESULTA NECESARIO SEÑALAR QUE EN FUNCIÓN DE LAS ACTIVIDADES URBANAS QUE ACTUALMENTE IMPERAN EN EL MUNICIPIO DE TEHUACÁN, ES SUMAMENTE URGENTE, VIABLE Y NECESARIO SE HAGAN LAS ADECUACIONES RESPECTIVAS PARA EL CAMBIO DE DENSIDAD QUE PERMITA REGULAR Y ORDENAR CONGRUENTEMENTE EL GRADO DE CONCENTRACIÓN DE VIVIENDAS Y HABITANTES QUE PUEDAN SER PERMISIBLES DE ACUERDO AL ENTORNO REAL PREVALECIENTE EN ESA DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA DEL MUNICIPIO DE TEHUACÁN, PUEBLA.

IGUALMENTE ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE EN VERSIONES ANTERIORES AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO VIGENTE, ESPECIFICANDO EN EL PROGRAMA PARCIAL DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y URBANA DE LOS DISTRITOS UNIVERSIDAD Y SEMINARIO, DE LA CIUDAD DE TEHUACÁN PUEBLA, ACTUALIZACIÓN 2002, SE CONTEMPLA COMO UNA RESERVA PARA CRECIMIENTO A CORTO PLAZO CON UNA ZONIFICACIÓN H2, ES DECIR HABITACIONAL MEDIA; RECALCANDO EL HECHO DE QUE UNA SUPERFICIE PUEDE CAMBIAR DE IRREGULAR A REGULAR, PERO NUNCA EN SENTIDO CONTRARIO.

QUE DADAS LAS CARACTERÍSTICAS DE DENSIFICACIÓN EXISTENTES EN LA ZONA SIENDO ÉSTAS DEL TIPO H2, H3 Y H4 HABITACIONALES MEDIA, ALTA Y ALTA ESPECIAL RESPECTIVAMENTE; LA DENSIFICACIÓN REQUERIDA RESULTA ACEPTABLE AUNADO A LO ANTERIOR EL PROPÓSITO QUE TIENE ESTE HONORABLE AYUNTAMIENTO DE FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, MEDIA Y POPULAR; POR LO QUE DE RESULTAR PROCEDENTE LO SOLICITADO SE DEBERÁ CUMPLIR CON LAS CONDICIONANTES CONTENIDAS EN EL PROGRAMA RECTOR DE DESARROLLO URBANO CORRESPONDIENDO A UNA ZONIFICACIÓN HABITACIONAL ALTA ESPECIAL (H4), CON UNA DENSIDAD MÁXIMA DE 450 HAB/HAS; DENSIDAD MÁXIMA DE 90 VIV/HA; LOTES MÍNIMOS DE 120 M2; FRENTE MÍNIMO DE 6.00M, CON UN COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (COS) 0.8 MÁXIMO Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (CUS) 3.20 MÁXIMO.

QUE DE APROBARSE LAS MODIFICACIONES Y EL CAMBIO DE DENSIDAD H2i A H4 DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO, "**RESIDENCIAL SAN LORENZO II**", UBICADO EN CALLE VERACRUZ NUMERO 5000 DE LA POBLACIÓN DE SAN LORENZO TEOTIPILCO. DE ESTA CIUDAD; PROPIEDAD DE FOMENTO INMOBILIARIO DE TEHUACAN S.A. DE C.V.; SE ESTABLECERÁ LA DENSIDAD DEL PROYECTO COMO A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE:

$90 \text{ VIV/HA} * 3.891542 \text{ HAS} = 350 \text{ VIV.}$ PARA EL TOTAL DEL PREDIO.

POR LO QUE PARA ESTE PREDIO DE 3.891542 HAS. EN TOTAL SE PODRÁN AUTORIZAR UN MÁXIMO DE 350 VIVIENDAS, SIENDO FACTIBLE LA APROBACIÓN DE 350 VIVIENDAS REQUERIDAS POR EL FRACCIONADOR.

VIII.- QUE EN EL CASO ESPECÍFICO DE ESTUDIO, NOS ENCONTRAMOS EN PRESENCIA DE UN FRACCIONAMIENTO DEL TIPO DE **INTERÉS SOCIAL**, EN VIRTUD DE QUE REÚNE LAS CARACTERÍSTICAS CONTEMPLADAS EN EL ARTICULO 15 FRACCIÓN III DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE PUEBLA; ES PROCEDENTE CONSIDERAR EL FRACCIONAMIENTO DE LA MANERA EN QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE:

ANALISIS DE AREAS

| | | |
|---|---------------------------------|-----------------------|
| AREA TOTAL DEL TERRENO (A_{TERR}) | 38,915.42 m ² | 100 %(A_{TERR}) |
| AREA TOTAL DE VIALIDADES (A_{VIAL}) | 11,796.52 m ² | 30.31 %(A_{TERR}) |
| AREA NETA TOTAL (A_{NET}) | 27,118.90 m ² | 69.69 %(A_{TERR}) |

ANALISIS DEL AREA NETA

| | | |
|----------------------|---------------------------------|----------------------|
| COMPUESTA POR: | 27,118.90 m ² | 100 %(A_{NET}) |
| AREA HABITACIONAL | 20,104.98 m ² | 74.14 %(A_{NET}) |
| AREA VERDE ** | 5,339.02 m ² | 19.69 %(A_{NET}) |
| AREA COMERCIAL | 1,674.90 m ² | 6.18 %(A_{NET}) |

**** ESTA DIVIDIDA
EN 19
FRACCIONES**

REVISION DEL AREA VERDE

| | | |
|--|--------------------------------|-----------------------------|
| (A_{TERR}) - (A_{VIAL}) X 0,20 | 5,423.78 m ² | 20.00 %(A_{NET}) |
| AREA PROPUESTA POR EL FRACCIONADOR | 5,339.02 m ² | 19.69 %(A_{NET}) |

| |
|------------------------------------|
| AREA DE DONACION FALTANTE 84.76 m2 |
|------------------------------------|

ANALISIS DE DENSIDAD

H4 90 VIV/HA

| | |
|-------------------------------------|------------|
| VIVIENDAS QUE SE PUEDEN CONSTRUIR | 350 |
| VIVIENDAS DE PROYECTO (89.9 VIV/HA) | 350 |
| NUMERO DE LOTES | 58 |

IX.- QUE TAL Y COMO SE DESPRENDE DEL CUADRO DE ANÁLISIS ANTERIOR, FOMENTO INMOBILIARIO DE TEHUACAN S.A. DE C.V. NO CUMPLE CON EL ARTICULO 67 FRACCION I DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE PUEBLA DE DONAR A TITULO GRATUITO AL AYUNTAMIENTO EL 20% DEL AREA NETA DEL FRACCIONAMIENTO FALTANDOLE UN AREA DE 84.76 M2; ASI COMO TAMBIEN LOS 5,339.02 M2 NO SON EN UNA SOLA FRACCION SINO QUE ESTAN SUBDIVIDIDOS EN 19 FRACCIONES EN LAS ESQUINAS DE LAS MANZANAS LO QUE NO CUMPLE CON LOS REQUERIMIENTOS NECESARIOS PARA REALIZAR OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO YA QUE NO LA HACEN SUSCEPTIBLE DE APROVECHAMIENTO, POR LO QUE PROPONE REFORESTAR LAS AREAS VERDES Y EQUIPAR CON 8 APARATOS DE EJERCICIO, 25 JUEGOS INFANTILES, 26 BANCAS Y 1 PARADOR URBANO LAS AREAS VERDES QUE DEJA COMO DONACION AL MUNICIPIO, ASI MISMO TOMANDO EN CUENTA LAS PROPUESTAS AL PROYECTO ARQUITECTONICO DE LAS VIVIENDAS Y LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA ADICIONALES PARA AUMENTAR LA DENSIDAD DE VIVIENDA POR EL TIPO DE DESARROLLO QUE SE PRETENDE Y DE ACUERDO A LO DISPUESTO POR EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO EN VIGENCIA; SE PUEDEN CONSTRUIR LAS 350 VIVIENDAS REQUERIDAS POR EL FRACCIONADOR, SITUACIÓN POR LO CUAL ES PERTINENTE SOLICITAR A ESTE HONORABLE CABILDO SE AUTORICE LA LOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO **“RESIDENCIAL SAN LORENZO II”**, UBICADO EN CALLE VERACRUZ NUMERO 5000 DE LA POBLACIÓN DE SAN LORENZO TEOTIPILCO. DE ESTA CIUDAD; EN EL ENTENDIDO DE QUE A EFECTO DE ESTAR EN

POSIBILIDAD DE OTORGAR LAS CONSTANCIAS SOLICITADAS ADEMÁS DE CUMPLIR CON LOS DIVERSOS REQUISITOS Y CONDICIONANTES QUE PARA EL CASO DISPONEN LOS ORDENAMIENTOS LEGALES APLICABLES EN LA MATERIA, SE DEBERÁ CUBRIR EN UNA SOLA EXHIBICIÓN ANTE LA TESORERÍA MUNICIPAL EL PAGO DE DERECHOS CONDUCENTES; Y QUE ES A SABER EL SIGUIENTE:

DERECHOS POR LOTIFICACION

| | ARTICULO | CONCEPTO | UNIDAD | CANTIDAD | P.U(\$) | TOTAL |
|-----|---------------------------|---|----------------|-----------|-------------|--------------|
| 1.- | ART. 13 FRACC. VIII a) | LOTIFICACIÓN, RELOTIFICACION Y FUSION | M ² | 38,915.42 | \$ 3.10 | \$120,637.80 |
| 2.- | ART. 13 FRACC. VIII c) | SOBRE CADA LOTE QUE RESULTE | LOTE | 58.00 | \$ 93.60 | \$5,428.80 |
| 3.- | ART. 13 FRACC. VIII d) | POR REVISION Y APROBACION DE OBRAS DE URBANIZACION | M ² | 11,796.52 | \$ 1.60 | \$18,874.43 |

TOTAL DE DERECHOS POR LOTIFICACIÓN: \$144,941.03

DERECHOS POR CAMBIO DE DENSIDAD DE VIVIENDA

| | ARTICULO | CONCEPTO | UNIDAD | CANTIDAD | P.U,(\$) | TOTAL |
|-----|--------------------------|--|--------|-----------|----------|--------------|
| 1.- | ART. 13 FRACC. XXV | POR CAMBIO DE USO DE DENSIDAD DE VIVIENDA | M2 | 38,915.42 | \$7,30 | \$284,082.56 |

TOTAL DE DERECHOS \$284,082.56

DEDUCIÉNDOSE ASÍ UN TOTAL POR LA LOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "RESIDENCIAL SAN LORENZO II", UBICADO EN CALLE VERACRUZ NUMERO 5000 DE LA POBLACIÓN DE SAN LORENZO TEOTIPILCO. DE ESTA CIUDAD, PROPIEDAD DE FOMENTO INMOBILIARIO DE TEHUACAN S.A. DE C.V. OBTENIDO Y SUSTENTADO EN LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE TEHUACÁN, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2013; LA SIGUIENTE CANTIDAD:

TOTAL DE DERECHOS POR LOTIFICACIÓN Y CAMBIO DE DENSIDAD DE VIVIENDA \$429,023.59

X.- EL DESARROLLO DEBERÁ CUMPLIR CON TODOS Y CADA UNO DE LOS REQUISITOS QUE PARA EL CASO DISPONE EL NUMERAL 48 DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS PARA EL ESTADO DE PUEBLA, EL QUE SEÑALA COMO REQUISITO PRIMORDIAL PARA DAR TRAMITE A LAS SOLICITUDES RESPECTIVAS, LA AUTORIZACIÓN DE LOS ORGANISMOS QUE CONTROLAN LOS DIFERENTES SERVICIOS PÚBLICOS, DEBIENDO PRESENTAR A LAS DIRECCIONES DE DESARROLLO URBANO Y LA DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA MUNICIPAL, COPIA DE LA RESOLUCIÓN QUE RECAIGA AL MANIFIESTO DE IMPACTO AMBIENTAL EN SU CORRESPONDIENTE MODALIDAD, AVALADO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO RURAL SUSTENTABILIDAD Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA; CON EL DICTAMEN FAVORABLE DE PROTECCION CIVIL, ASIMISMO DEBERÁ DAR CUMPLIMIENTO A LAS DIVERSAS NORMAS Y ESPECIFICACIONES QUE SE EMITAN POR LAS AUTORIDADES Y ÓRGANOS AUXILIARES COMPETENTES TRATÁNDOSE DE AUTORIZACIONES DE TODO TIPO DE FRACCIONAMIENTOS Y/O ACCIONES URBANAS; EN EL ENTENDIDO DE QUE NO SE PODRÁ DAR INICIO CON LA CONSTRUCCIÓN, NO OBSTANTE CONTAR CON LA LICENCIA RESPECTIVA, HASTA EN TANTO NO DE CUMPLIMIENTO A LO ANTES PRECISADO; DEBERÁ PRESENTAR MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO QUE CONTENGA LA CLASIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, CALENDARIZACIÓN DE OBRA, PLANOS DE URBANIZACIÓN, DE UBICACIÓN, TOPOGRÁFICO, ÁREA RESTRINGIDA, DISTRIBUCIÓN DE MANZANAS, LOTIFICACIÓN, POR VIVIENDA, SEMBRADO, PROPUESTA DE NOMENCLATURA, RED DE DRENAJE, RED HIDRÁULICA,

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO; ASÍ COMO PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE SU PROTOTIPO DE VIVIENDA; DEBERÁ INGRESAR LOS PLANOS Y DOCUMENTOS REQUERIDOS POR EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL MUNICIPIO DE TEHUACAN; MEMORIA DE CALCULO DE LA RED HIDRÁULICA Y DRENAJE, PRECISANDO QUE LAS VIALIDADES INTERNAS Y DEL PERÍMETRO DEL FRACCIONAMIENTO DEBERÁN SER PAVIMENTADAS AL MENOS CON CONCRETO ASFÁLTICO, COMPUESTO POR UNA SUB-BASE DE 15 CENTÍMETROS DE ESPESOR, POSTERIORMENTE UNA BASE HIDRÁULICA DEL MISMO ESPESOR Y FINALIZANDO CON EL PAVIMENTO ASFÁLTICO DE 5 CENTÍMETROS DE ESPESOR, LA GUARNICIÓN DEBERÁ SER DE CONCRETO SIMPLE EN UNA SECCIÓN DE 13-18-45 CENTÍMETROS Y LAS BANQUETAS QUEDARAN CON ESPESOR DE 10 CENTÍMETROS Y DE LONGITUD VARIABLE DE ACUERDO A LAS VIALIDADES MARCADAS EN EL PROYECTO, ESTANDO OBLIGADO EL FRACCIONADOR A REFORESTAR LAS ÁREAS VERDES ASI COMO A ESCRITURAR A FAVOR DEL MUNICIPIO LAS AREAS DE DONACION Y VIALIDADES EN UN PLAZO NO MAYOR A 60 DIAS, A QUE EL FRACCIONAMIENTO CUENTE CON ÁREA PARA CONTENEDOR QUE NO SEA EN LA VIALIDAD PÚBLICA, POZOS DE ABSORCIÓN PARA LA CAPTACIÓN DE AGUA PLUVIAL, ALUMBRADO PÚBLICO, ASÍ COMO, A OCUPAR LAS VIVIENDAS UNA VEZ QUE SE CUENTE CON EL DOCUMENTO QUE AVALE LA TERMINACIÓN DE OBRA.

XI.- EL PROYECTO DEBERA CONTENER SECCIONES DE ÁREAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR INTERNA A PARAMENTO DE LOTE, INCLUYENDO COTAS DE BANQUETAS, ARROYO DE CALLE Y COTA TOTAL, SEMBRADO DE CONSTRUCCIONES, ASÍ COMO LA TIPOLOGÍA Y CARACTERÍSTICAS DE ESTAS, DEFINICIÓN DE ÁREAS COMUNES Y PRIVATIVAS EN LOS EDIFICIOS VERTICALES (IDENTIFICANDO CON NÚMERO CADA LOCAL O VIVIENDA). DELIMITACIÓN PRECISA DE LAS ZONAS DESTINADAS PARA MANTENIMIENTO DE LAS ÁREAS COMUNES, ALMACENAMIENTO DE BASURA, ZONA PARA MEDIDORES Y ACOMETIDA DE SERVICIOS, UBICACIÓN DE ESTACIONAMIENTO, CLARAMENTE IDENTIFICADO CADA CAJÓN, NUMERADOS Y REFERIDOS A LA VIVIENDA O LOCAL QUE LE CORRESPONDE Y DEFINICIÓN DE ÁREAS COMUNES DESTINADAS A CIRCULACIÓN, LAS CUALES NO PODRÁN VARIAR SU USO, RELACIÓN DE ÁREAS PRIVATIVAS Y COMUNES CON SUPERFICIE Y USO DE SUELO, PROYECTO DE BANQUETAS, GUARNICIONES Y RAMPAS PARA DISCAPACITADOS, ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS, REGLAMENTO INTERNO DEL FRACCIONAMIENTO, SUJETO A LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE PUEBLA (INDICANDO QUE DEBERÁN SUJETARSE ESTRICTAMENTE A LAS NORMAS APLICABLES EN LA MATERIA, OBSERVÁNDOSE, EN TODO CASO, LAS LIMITACIONES DE DOMINIO, SERVIDUMBRES, USO DE SUELO Y CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DE ARQUITECTURA Y ORNATO, QUE PAGARAN LA PARTE PROPORCIONAL EN LOS SERVICIOS COMUNES QUE SE GENEREN Y QUE EL MANTENIMIENTO DE LAS AREAS COMUNES DE LOS EDIFICIOS VERTICALES DEL FRACCIONAMIENTO SERA RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE LOS CONDÓMINOS ADEMAS DE TENER LA OBLIGACIÓN DE REUNIRSE Y FORMAR PARTE DE LA ASAMBLEA).

XII.- EL FRACCIONADOR HARA LA ENTREGA-RECEPCIÓN FINAL AL MUNICIPIO PARA HACERSE CARGO EN LO SUCESIVO DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS CORRESPONDIENTES SOLO DE LAS INSTALACIONES DESTINADAS A LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN COMPRENDIDAS EN LAS ÁREAS DE DOMINIO PÚBLICO DEL FRACCIONAMIENTO, PARA QUE PUEDAN OPERAR DICHOS SERVICIOS; EN CUANTO A EL MANTENIMIENTO DE LAS AREAS COMUNES DE LOS EDIFIOS VERTICALES DEL FRACCIONAMIENTO SERA RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE LOS CONDÓMINOS.

XIII.- APERCIBIDO EL FRACCIONADOR QUE DE NO CUMPLIR CON TODAS Y CADA UNA DE LAS CONDICIONES QUE HAN QUEDADO REFERIDAS EN EL PRESENTE DICTAMEN, Y DEMÁS DISPOSICIONES APLICABLES PARA EL CASO POR LOS ORDENAMIENTOS LEGALES QUE EN MATERIA URBANA RIGEN EN EL MUNICIPIO; TODA AUTORIZACIÓN OTORGADA CON RESPECTO AL MULTICITADO FRACCIONAMIENTO QUEDARÁ SIN EFECTO, APLICANDO LAS SANCIONES QUE CORRESPONDAN.

POR LO EXPUESTO EN LOS CONSIDERANDOS QUE ANTECEDEN Y EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS, SE PONE A CONSIDERACIÓN DE ESTE HONORABLE CABILDO EL SIGUIENTE:

D I C T A M E N

PRIMERO.- SE AUTORIZA EL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE TIPO INTERES SOCIAL DENOMINADO “RESIDENCIAL SAN LORENZO II”, UBICADO EN CALLE VERACRUZ NUMERO 5000 DE LA POBLACIÓN DE SAN LORENZO TEOTIPILCO. DE ESTA CIUDAD, PROPIEDAD DE FOMENTO INMOBILIARIO DE TEHUACAN S.A. DE C.V.; TODA VEZ QUE DICHO PROYECTO INMOBILIARIO CUMPLE CON LA TRAZA URBANA DE LA CIUDAD Y CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, TAL Y COMO SE HA PLASMADO EN EL CUERPO DEL PRESENTE DICTAMEN, QUEDANDO CONDICIONADA DICHA AUTORIZACIÓN AL CUMPLIMIENTO DE TODAS Y CADA UNA DE LAS CONDICIONANTES QUE HAN QUEDADO REFERIDAS EN LOS CONSIDERANDOS VIII, IX, X, XI, XII Y XIII RECTORES DEL PRESENTE DICTAMEN, LOS QUE AQUÍ SE DAN POR REPRODUCIDOS COMO SI A LA LETRA SE INSERTAREN EN OBVIO DE INNECESARIAS REPETICIONES.

SEGUNDO.- SE AUTORICE A FOMENTO INMOBILIARIO DE TEHUACAN S.A. DE C.V. REFORESTAR LAS AREAS VERDES Y EQUIPAR CON 8 APARATOS DE EJERCICIO, 25 JUEGOS INFANTILES, 26 BANCAS Y 1 PARADOR URBANO EN LAS AREAS VERDES QUE DEJA COMO AREAS DE DONACION AL MUNICIPIO EN LAS ESQUINAS DE LAS MANZANAS, PARA CUBRIR LOS 84.76 M2 QUE FALTAN PARA CUBRIR EL 20% REQUERIDO POR LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, ADEMÁS DE QUE NO CUMPLE CON LOS REQUERIMIENTOS NECESARIOS PARA REALIZAR OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO DEBIDO A QUE SON AREAS FRACCIONADAS Y NO EN CONJUNTO.

TERCERO.- SE INCLUYA LA APLICACIÓN DEL CAMBIO DE LA DENSIDAD H2i ZONA IRREGULAR A UNA DENSIDAD DE VIVIENDA HABITACIONAL ALTA ESPECIAL (H4) Y 90 VIV/HA, EN LA SIGUIENTE ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO PARA LA CIUDAD DE TEHUACÁN, PUEBLA.

CUARTO.- SE ORDENA A LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO EXPEDIR LAS CONSTANCIAS DE LOTIFICACION, Y CAMBIO DE DENSIDAD DE VIVIENDA AUTORIZADA.- A T E N T A M E N T E.- TEHUACÁN, PUEBLA; A CINCO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE.- “COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS”.- CARLOS ARENAS GUTIÉRREZ.- REGIDOR PRESIDENTE.- GRETA GARCÍA SALAZAR.- REGIDOR MIEMBRO.- GABRIELA BRINGAS DELGADO.- REGIDOR MIEMBRO.- FIRMAS ILEGIBLES”.

SEÑOR PRESIDENTE MUNICIPAL, REGIDORES Y SINDICO MUNICIPAL, EN VOTACIÓN SE LES CONSULTA SI SE APRUEBA LA PROPUESTA PRESENTADA EN CUESTIÓN, LOS QUE ESTÉN POR LA AFIRMATIVA SÍRVANSE MANIFESTARLO LEVANTANDO LA MANO.

HABIÉNDOSE ANALIZADO AMPLIAMENTE EL CONTENIDO DEL DICTAMEN DE REFERENCIA, POR MAYORÍA CON 13 VOTOS A FAVOR, POR PARTE DE LOS INTEGRANTES DEL HONORABLE CABILDO, SE DETERMINA EL SIGUIENTE:

A C U E R D O

PRIMERO.- SE AUTORIZA EL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE TIPO INTERES SOCIAL DENOMINADO “RESIDENCIAL SAN LORENZO II”, UBICADO EN CALLE VERACRUZ NUMERO 5000 DE LA POBLACIÓN DE SAN LORENZO TEOTIPILCO. DE ESTA CIUDAD, PROPIEDAD DE FOMENTO INMOBILIARIO DE

TEHUACAN S.A. DE C.V.; TODA VEZ QUE DICHO PROYECTO INMOBILIARIO CUMPLE CON LA TRAZA URBANA DE LA CIUDAD Y CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, TAL Y COMO SE HA PLASMADO EN EL CUERPO DEL PRESENTE DICTAMEN, QUEDANDO CONDICIONADA DICHA AUTORIZACIÓN AL CUMPLIMIENTO DE TODAS Y CADA UNA DE LAS CONDICIONANTES QUE HAN QUEDADO REFERIDAS EN LOS CONSIDERANDOS VIII, IX, X, XI, XII Y XIII RECTORES DEL PRESENTE DICTAMEN, LOS QUE AQUÍ SE DAN POR REPRODUCIDOS COMO SI A LA LETRA SE INSERTAREN EN OBVIO DE INNECESARIAS REPETICIONES.

SEGUNDO.- SE AUTORIZA A FOMENTO INMOBILIARIO DE TEHUACAN S.A. DE C.V., REFORESTAR LAS AREAS VERDES Y EQUIPAR CON 8 APARATOS DE EJERCICIO, 25 JUEGOS INFANTILES, 26 BANCAS Y 1 PARADOR URBANO EN LAS AREAS VERDES QUE DEJA COMO AREAS DE DONACION AL MUNICIPIO EN LAS ESQUINAS DE LAS MANZANAS, PARA CUBRIR LOS 84.76 M2 QUE FALTAN PARA CUBRIR EL 20% REQUERIDO POR LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, ADEMÁS DE QUE NO CUMPLE CON LOS REQUERIMIENTOS NECESARIOS PARA REALIZAR OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO DEBIDO A QUE SON AREAS FRACCIONADAS Y NO EN CONJUNTO.

TERCERO.- SE INCLUYA LA APLICACIÓN DEL CAMBIO DE LA DENSIDAD H2i ZONA IRREGULAR A UNA DENSIDAD DE VIVIENDA HABITACIONAL ALTA ESPECIAL (H4) Y 90 VIV/HA, EN LA SIGUIENTE ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO PARA LA CIUDAD DE TEHUACÁN, PUEBLA.

CUARTO.- SE ORDENA A LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO EXPEDIR LAS CONSTANCIAS DE LOTIFICACION, Y CAMBIO DE DENSIDAD DE VIVIENDA AUTORIZADA.

LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN LOS DISPOSITIVOS LEGALES INVOCADOS EN EL DICTAMEN DE REFERENCIA.

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS.- ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL DICTAMEN QUE CONTIENE LA AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE DENSIDAD (H2i) ZONA IRREGULAR A UNA DENSIDAD DE VIVIENDA HABITACIONAL ALTA ESPECIAL (H4) Y 90 VIV/HA, ASÍ COMO LA LOTIFICACION DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE TIPO INTERES SOCIAL, DENOMINADO FRACCIONAMIENTO “RINCON DE SAN PATRICIO”, PROPIEDAD DE CASAS HERRERO S.A. DE C.V.

SEÑOR REGIDOR TIENE USTED EL USO DE LA PALABRA.

EL C. CARLOS ARENAS GUTIÉRREZ, PROCEDE A DAR LECTURA AL DICTAMEN CORRESPONDIENTE, MISMO QUE A LA LETRA DICE:

“... HONORABLE CUERPO EDILICIO DEL AYUNTAMIENTO DE TEHUACÁN, PUEBLA.

LOS SUSCRITOS CARLOS ARENAS GUTIÉRREZ REGIDOR PRESIDENTE, GRETA GARCIA SALAZAR Y GABRIELA BRINGAS DELGADO, REGIDORES

MIEMBROS DE LA **COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS**; EN USO DE LAS FACULTADES QUE SE NOS CONFIEREN EN TÉRMINOS DE LO QUE DISPONEN LOS ARTÍCULOS 92 FRACCIONES I, IV; 94; 96 FRACCIÓN III Y 98 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL; Y TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LOS ARGUMENTOS QUE EN EL PRESENTE SE VIERTEN, SOMETEMOS A LA CONSIDERACIÓN DE USTEDES EL PRESENTE DICTAMEN QUE VERSA SOBRE LA **AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE DENSIDAD (H2i) ZONA IRREGULAR A UNA DENSIDAD DE VIVIENDA HABITACIONAL ALTA ESPECIAL (H4) Y 90 VIV/HA, ASI COMO LA LOTIFICACION DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE TIPO INTERES SOCIAL, DENOMINADO FRACCIONAMIENTO "RINCON DE SAN PATRICIO", PROPIEDAD DE CASAS HERRERO S.A. DE C.V. CON BASE EN LOS SIGUIENTES:**

ANTECEDENTES

PRIMERO.- QUE CON FECHA VEINTIOCHO DE MARZO DEL DOS MIL DOCE SE EXPIDE A RAFAEL GASPAR VELAZQUEZ LUNA CONSTANCIA DE NUMERO OFICIAL NUMERO DE FOLIO 447 Y DE ALINEAMIENTO NUMERO DE FOLIO 488, EN LA QUE SE INDICA UNA SUPERFICIE TOTAL DE 17419.92 M², UNA SUPERFICIE RESTRINGIDA DE 3,013.48 M², UNA SUPERFICIE RESTANTE DE 14,406.44 M² Y UN FRENTE A VIA PUBLICA DE 546.34 M. PARA LA PARCELA 46 Z – 1 P ¼ UBICADA EN SAN NICOLAS TETITZINTLA.

SEGUNDO.- CON FECHA PRIMERO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DOCE EL LICENCIADO JOSÉ LUIS SALGADO VÁZQUEZ, TITULAR DE LA NOTARIA PÚBLICA NÚMERO SIETE DE ESTE DISTRITO JUDICIAL EN EJERCICIO, PROCEDIÓ A REDACTAR LA ESCRITURA DE COMPRA VENTA, CON VOLUMEN NÚMERO 149, INSTRUMENTO NÚMERO 7899, QUE CELEBRAN COMO VENDEDOR EL SEÑOR RAFAEL GASPAR VELAZQUEZ LUNA, Y DE LA OTRA PARTE COMO COMPRADORA, LA PERSONA MORAL DENOMINADA "CASAS HERRERO" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU ADMINISTRADOR UNICO EL JOSÉ MANUEL HERRERO ARANDIA, RESPECTO A LA FRACCIÓN DE LA PARCELA NÚMERO 46 Z-1 P1/4 DEL EJIDO DE SAN NICOLÁS TETITZINTLA.

TERCERO.- CON FECHA PRIMERO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL TRECE "CASAS HERRERO" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE SOLICITA A LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO SE ANULE LA CONTINUIDAD DE VIALIDAD DE LA CALLE MORELOS Y LIBERTAD QUE SE INDICO EN EL ALINEAMIENTO OFICIAL NUMERO 488, DE MARZO 2012, PARA LA PARCELA NUMERO 46 Z- 1 P1/4. DE LA JTA. AUX, DE SAN NICOLAS TETITZINTLA; ESTO PARA CONSTRUIR UN FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO; ESTANDO EN LA MEJOR DISPOSICION DE DONAR LA SUPERFICIE RESTRINGIDA POR VIALIDAD SOBRE LA CALLE BATALLON DE SAN PATRICIO.

CUARTO.- CON FECHA VEINTISEIS DE ABRIL DE DOS MIL DOCE, EL COMITÉ TÉCNICO DE AGUAS SUBTERRÁNEAS DEL ACUÍFERO DEL VALLE DE TEHUACÁN A.C. EMITIÓ EL OFICIO NÚMERO COTAS-025-MD /2012 EN EL CUAL DETERMINA QUE EN SU OPINIÓN TÉCNICA NO EXISTE TRAYECTO DE CANAL DE CONDUCCIÓN DE AGUAS DE RIEGO O GALERÍA FILTRANTE DENTRO DEL PREDIO UBICADO EN BATALLON DE SAN PATRICIO NÚMERO 600 DE LA POBLACIÓN DE SAN NICOLÁS TETITZINTLA.

QUINTO.- CON FECHA QUINCE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DOCE, EL ORGANISMO OPERADOR DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE TEHUACÁN, OTORGO MEDIANTE EL OFICIO OO-RMG/92 VVS/FRACC RINCON DE SAN PATRICIO/MAYO/2012 LA CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD, EN LA QUE DAN A CONOCER QUE EL ORGANISMO OPERADOR CUENTA CON LA INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO, TENIENDO QUE REALIZAR LAS AMPLIACIONES NECESARIAS PARA LA PARCELA 46 Z – 1 P ¼ UBICADA EN SAN NICOLAS TETITZINTLA, PROPIEDAD DE CASAS HERRERO S.A. DE C.V.

SEXTO.- CON FECHA DIECIOCHO DE MAYO DEL DOS MIL DOCE, EL ORGANISMO OPERADOR DEL SERVICIO DE LIMPIA DE TEHUACÁN, OTORGÓ LA CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS DE RECOLECCION DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS PARA EL FRACCIONAMIENTO "RINCON DE SAN PATRICIO", QUE SE PRETENDE

DESARROLLAR EN LA PARCELA 46 Z – 1 P ¼ UBICADA EN SAN NICOLAS TETITZINTLA, PROPIEDAD DE CASAS HERRERO S.A. DE C.V.

SEPTIMO.- CON FECHA VEINTISEIS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL TRECE, EN SESION EXTRAORDINARIA DE CABILDO DE APROBO EL DICTAMEN QUE CONTIENE LA AUTORIZACIÓN DE SUPRIMIR LAS RESTRICCIONES POR PROLONGACION DE VIALIDAD DE LAS CALLES DENOMINADAS MORELOS Y LIBERTAD INDICADAS EN EL ALINEAMIENTO NUMERO 488/2012 PARA LA PARCELA 46 Z – 1 P ¼ UBICADA EN SAN NICOLAS TETITZINTLA, PROPIEDAD DE CASAS HERRERO S.A. DE C.V.

OCTAVO.- QUE CON FECHA TRECE DE AGOSTO DEL DOS MIL TRECE SE EXPIDE A CASAS HERRERO S.A. DE C.V. CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO NUMERO DE FOLIO 2616, EN LA QUE SE INDICA UNA SUPERFICIE TOTAL DE 17,419.92 M², UNA SUPERFICIE RESTRINGIDA DE 1,496.13 M², UNA SUPERFICIE RESTANTE DE 15,923.80 M² Y UN FRENTE A VIA PUBLICA DE 277.62 M. PARA UNA FRACCION DE LA PARCELA 46 Z – 1 P ¼ UBICADA EN SAN NICOLAS TETITZINTLA.

NOVENO.- CON FECHA DOS DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE LA DIRECCION DE PROTECCION CIVIL HACE CONSTAR MEDIANTE EL OFICIO 427/13/PC-TH, QUE EL PROYECTO DE LOTIFICACION DE "CASAS HERRERO" S.A. DE C.V. QUE SE PRETENDE REALIZAR EN CALLE BATALLON DE SAN PATRICIO NÚMERO 600 DE LA POBLACIÓN DE SAN NICOLÁS TETITZINTLA, QUE EL INMUEBLE ES FACTIBLE PARA EL USO MENCIONADO.

CONSIDERANDO

I.- QUE EL PÁRRAFO PRIMERO DE LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DETERMINA QUE LOS AYUNTAMIENTOS TENDRÁN FACULTADES PARA APROBAR, DE ACUERDO CON LAS LEYES EN MATERIA MUNICIPAL QUE DEBERÁN EXPEDIR LAS LEGISLATURAS DE LOS ESTADOS, LOS BANDOS DE POLICÍA Y GOBIERNO, LOS REGLAMENTOS, CIRCULARES Y DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS DE OBSERVANCIA GENERAL DENTRO DE SUS RESPECTIVAS JURISDICCIONES, QUE ORGANICEN LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL, REGULEN LAS MATERIAS, PROCEDIMIENTOS, FUNCIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS DE SU COMPETENCIA Y ASEGUREN LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y VECINAL; MISMA DISPOSICIÓN QUE ES TRASLADADA A LA FRACCIÓN III DEL ARTICULO 105 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA.

II.- QUE ES OBLIGACIÓN DE ESTE HONORABLE AYUNTAMIENTO EN TÉRMINOS DE LO QUE DISPONEN LOS DIVERSOS 102, 103 Y 105 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LA CONSTITUCIÓN, LEYES Y REGLAMENTOS SECUNDARIOS QUE EMANEN DEL PACTO FEDERAL.

III.- QUE EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISO A), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, LOS MUNICIPIOS ESTÁN FACULTADOS, ENTRE OTRAS MATERIAS, PARA FORMULAR, APROBAR Y ADMINISTRAR LA ZONIFICACIÓN Y PLANES DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL, CONTROLAR Y VIGILAR LA UTILIZACIÓN DEL SUELO, EN EL ÁMBITO DE LA COMPETENCIA DE SUS JURISDICCIONES TERRITORIALES; ASÍ COMO, EL IMPERATIVO NORMATIVO JURÍDICO 105 FRACCIÓN IV INCISO A), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE PUEBLA Y DE ACUERDO A LA LEY DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA EL ARTICULO 9 FRACCIONES IV, V Y VI, ARTICULO 13 FRACCIÓN VI, CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO EN SU RESPECTIVA JURISDICCIÓN EXPEDIR LAS AUTORIZACIONES DE LICENCIAS, CONSTANCIAS DE USO DE SUELO Y DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA PARA CONSTRUCCIONES, FRACCIONAMIENTOS, SUBDIVISIONES, FUSIONES, RELOTIFICACIONES Y CONDOMINIOS.

IV.- EL ARTÍCULO 9º EN SUS FRACCIONES I, III, V, X Y XV Y EL ÚLTIMO PÁRRAFO DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, LE CORRESPONDE AL MUNICIPIO EN EL ÁMBITO DE SU JURISDICCIÓN,

ADMINISTRAR LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, DE CENTROS DE POBLACIÓN, ASÍ COMO EXPEDIR LAS AUTORIZACIONES, LICENCIAS O PERMISOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, FRACCIONAMIENTOS SUBDIVISIONES, FUSIONES, RELOTIFICACIONES Y CONDOMINIOS; EJERCIENDO SUS ATRIBUCIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO A TRAVÉS DE LOS CABILDOS DE LOS AYUNTAMIENTOS O CON EL CONTROL Y EVALUACIÓN DE ÉSTOS, DE IGUAL FORMA LO DISPONE EL NUMERAL 78 FRACCIONES XXXIX, XLI Y XLIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL, COMO FACULTAD DE LOS AYUNTAMIENTOS, EL ADMINISTRAR SUS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, ASÍ COMO EL CONTROLAR Y REGULAR EL SUELO DENTRO DE SU JURISDICCIÓN TERRITORIAL, DESDE LUEGO RESPETANDO EL MARCO JURÍDICO ANTES CITADO, COMPRENDIENDO ACCIONES TENDIENTES A LA CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO, SIN DESCUIDAR DESDE LUEGO EL MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y ADECUÁNDOSE A LOS PRINCIPIOS DE UN DESARROLLO EQUILIBRADO Y SUSTENTABLE.

V.- EL ARTÍCULO 22 DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, DISPONE QUE PARA AUTORIZAR DIVISIONES, SUBDIVISIONES, FUSIONES, SEGREGACIONES, LOTIFICACIONES Y RELOTIFICACIONES, CUALQUIERA QUE SEA SU EXTENSIÓN, LA AUTORIDAD COMPETENTE DEBERÁ CONSIDERAR LA LEY DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE NATURAL Y DESARROLLO SUSTENTABLE, LA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE PUEBLA Y EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE QUE SE TRATE PARA ESTABLECER LOS LINEAMIENTOS A QUE DEBERÁN SUJETARSE ESTIMANDO LA DIMENSIÓN RESULTANTE DEL PREDIO, EL USO AL QUE SE DESTINARAN Y LOS SERVICIOS ESPECÍFICOS EXISTENTES.

VI.- QUE RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE BATALLON DE SAN PATRICIO NÚMERO 600 DE LA POBLACIÓN DE SAN NICOLÁS TETITZINTLA. DE ESTA CIUDAD, PROPIEDAD DE CASAS HERRERO S.A. DE C.V. Y DE ACUERDO AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE TEHUACÁN, ACTUALIZACIÓN 2011, SE ENCUENTRA EN UNA ZONIFICACIÓN PRIMARIA ÁREA URBANA ACTUAL, ZONIFICACIÓN SECUNDARIA (H2i), ES DECIR ZONA IRREGULAR.

VII.- DE ACUERDO AL ARTÍCULO 15 DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, LOS FRACCIONAMIENTOS DEBERÁN REALIZARSE EN TERRENOS QUE SE ENCUENTREN DENTRO DE LAS ÁREAS DE CONSOLIDACIÓN DE CRECIMIENTO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE QUE SE TRATE O EN TERRENOS PRÓXIMOS A OTROS FRACCIONAMIENTOS QUE YA ESTÉN DOTADOS DE TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES; ASIMISMO LOS PREDIOS EN CUESTIÓN SE ENCUENTRAN PRÓXIMOS A OTROS FRACCIONAMIENTOS, MEJORANDO LA CONSERVACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO.

LOS PREDIOS SE HAN IDENTIFICADO COMO UN ESCENARIO IDEAL PARA LA DENSIFICACIÓN, YA QUE AL OCUPAR LA MAYORÍA DEL SUELO, SE TIENE UN GRAN POTENCIAL DE APROVECHAMIENTO, PUESTO QUE LOS RECORRIDOS A LOS CENTROS URBANOS Y EQUIPAMIENTOS SE REDUCEN, AL OTORGAR UNA DENSIDAD DE POBLACIÓN ALTA ESPECIAL, SE PERMITIRÁ GENERAR UN ENTORNO FAVORABLE PARA EL DESARROLLO DE NUEVAS ACTIVIDADES RECREATIVAS, EDUCATIVAS, CULTURALES Y SITIOS ABIERTOS CON EQUIPAMIENTO.

ESTE CAMBIO DE DENSIDAD PERMITIRÁ QUE EN LOS PREDIOS SE DESARROLLEN ESPACIOS PÚBLICOS DE CALIDAD CON CALLES ATRACTIVAS QUE PERMITIRÁN QUE SE LIGUEN VIVIENDAS, EQUIPAMIENTO, ÁREAS VERDES QUE PROMUEVAN LA SEGURIDAD Y ESPACIOS CON CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS URBANAS DE LA COMUNIDAD PREEXISTENTE.

AL ADMINISTRARSE LOS ESPACIOS CON EL EQUIPAMIENTO ADECUADO, LA VIDA COMUNITARIA ES MAS DECOROSA YA QUE GENERA LA INTERACCIÓN SOCIAL, SATISFACE EL ABASTO DE BIENES Y SERVICIOS, DA IDENTIDAD Y FORTALECE LA CALIDAD DE VIDA, FOMENTA LA CONECTIVIDAD FÍSICA, VISUAL Y EMOCIONAL MEDIANTE LA INTEGRACIÓN DE BARRIOS, COLONIAS Y FRACCIONAMIENTOS.

ES POR ELLO QUE, SABEDORES DE LA SITUACIÓN REAL QUE PREVALECE EN EL MUNICIPIO RESPECTO AL CRECIMIENTO Y A LA ORIENTACIÓN QUE DE FORMA NATURAL TIENE LA ZONA URBANA DE NUESTRA CIUDAD, SE PROCEDE A REVISAR LA VIABILIDAD O INVIABILIDAD DE TAL PLANTEAMIENTO; ENCONTRÁNDONOS CON FACTORES Y SITUACIONES DIFERENTES A LO ESTABLECIDO POR EL PROGRAMA RECTOR DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE TEHUACÁN, ACTUALIZACIÓN 2011, YA QUE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICO URBANAS QUE PRESENTAN LAS ÁREAS CIRCUNDANTES A LA ZONA AFECTA A LA CAUSA, SE ENCUENTRA IMPACTADA CON UN APROVECHAMIENTO PRIORITARIAMENTE URBANO Y HABITACIONAL DE ACUERDO A LA PRESENCIA DEL SURGIMIENTO DE FRACCIONAMIENTOS, REFLEJÁNDOSE CON ELLO EL CRECIMIENTO DEL MUNICIPIO DE TEHUACÁN.

ADEMÁS RESULTA NECESARIO SEÑALAR QUE EN FUNCIÓN DE LAS ACTIVIDADES URBANAS QUE ACTUALMENTE IMPERAN EN EL MUNICIPIO DE TEHUACÁN, ES SUMAMENTE URGENTE, VIABLE Y NECESARIO SE HAGAN LAS ADECUACIONES RESPECTIVAS PARA EL CAMBIO DE DENSIDAD QUE PERMITA REGULAR Y ORDENAR CONGRUENTEMENTE EL GRADO DE CONCENTRACIÓN DE VIVIENDAS Y HABITANTES QUE PUEDAN SER PERMISIBLES DE ACUERDO AL ENTORNO REAL PREVALECIENTE EN ESA DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA DEL MUNICIPIO DE TEHUACÁN, PUEBLA.

IGUALMENTE ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE EN VERSIONES ANTERIORES AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO VIGENTE, ESPECIFICANDO LA ACTUALIZACIÓN DE 1995, SE CONTEMPLABA PARA LA MISMA ZONIFICACIÓN COMO UNA RESERVA PARA CRECIMIENTO A MEDIANO Y CORTO PLAZO; MIENTRAS QUE EN EL PROGRAMA PARCIAL DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y URBANA DE LOS DISTRITOS UNIVERSIDAD Y SEMINARIO, DE LA CIUDAD DE TEHUACÁN PUEBLA, ACTUALIZACIÓN 2002, SE CONTEMPO COMO UNA RESERVA PARA CRECIMIENTO A CORTO PLAZO CON UNA ZONIFICACIÓN H2, ES DECIR HABITACIONAL MEDIA; RECALCANDO EL HECHO DE QUE UNA SUPERFICIE PUEDE CAMBIAR DE IRREGULAR A REGULAR, PERO NUNCA EN SENTIDO CONTRARIO.

QUE DADAS LAS CARACTERÍSTICAS DE DENSIFICACIÓN EXISTENTES EN LA ZONA SIENDO ÉSTAS DEL TIPO H2, H3 Y H4 HABITACIONALES MEDIA, ALTA Y ALTA ESPECIAL RESPECTIVAMENTE; LA DENSIFICACIÓN REQUERIDA RESULTA ACEPTABLE AUNADO A LO ANTERIOR EL PROPÓSITO QUE TIENE ESTE HONORABLE AYUNTAMIENTO DE FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, MEDIA Y POPULAR; POR LO QUE DE RESULTAR PROCEDENTE LO SOLICITADO SE DEBERÁ CUMPLIR CON LAS CONDICIONANTES CONTENIDAS EN EL PROGRAMA RECTOR DE DESARROLLO URBANO CORRESPONDIENDO A UNA ZONIFICACIÓN HABITACIONAL ALTA ESPECIAL (H4), CON UNA DENSIDAD MÁXIMA DE 450 HAB/HAS; DENSIDAD MÁXIMA DE 90 VIV/HA; LOTES MÍNIMOS DE 120M²; FRENTE MÍNIMO DE 6.00M, CON UN COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (COS) 0.8 MÁXIMO Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (CUS) 3.20 MÁXIMO.

QUE DE APROBARSE LAS MODIFICACIONES Y EL CAMBIO DE DENSIDAD H2i A H4 DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO, "**RINCON DE SAN PATRICIO**", UBICADO EN CALLE BATALLON DE SAN PATRICIO NÚMERO 600 DE LA POBLACIÓN DE SAN NICOLÁS TETITZINTLA. DE ESTA CIUDAD; PROPIEDAD DE "CASAS HERRERO" S.A. DE C.V.; SE ESTABLECERÁ LA DENSIDAD DEL PROYECTO COMO A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE:

90 VIV/HA*1.741992 HAS= 156.7 VIV. PARA EL TOTAL DEL PREDIO.

POR LO QUE PARA ESTE PREDIO DE 1.741992 HAS. EN TOTAL SE PODRÁN AUTORIZAR UN MÁXIMO DE 157 VIVIENDAS, SIENDO FACTIBLE LA APROBACIÓN DE 156 VIVIENDAS REQUERIDAS POR EL FRACCIONADOR.

VIII.- QUE EN EL CASO ESPECÍFICO DE ESTUDIO, NOS ENCONTRAMOS EN PRESENCIA DE UN FRACCIONAMIENTO DEL TIPO DE **INTERÉS SOCIAL**, EN VIRTUD DE QUE REÚNE LAS CARACTERÍSTICAS CONTEMPLADAS EN EL ARTICULO 15 FRACCIÓN III DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE PUEBLA; ES PROCEDENTE

CONSIDERAR EL FRACCIONAMIENTO DE LA MANERA EN QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE:

ANALISIS DE AREAS

| | | |
|---|--------------------------|-----------------------|
| AREA TOTAL DEL TERRENO (A_{TERR}) | 17,419.92 m ² | 100 %(A_{TERR}) |
| AREA TOTAL DE VIALIDADES (A_{VIAL}) | 6,066.03 m ² | 34.82 %(A_{TERR}) |
| AREA NETA TOTAL (A_{NET}) | 11,353.89 m ² | 65.18 %(A_{TERR}) |
| ANALISIS DEL AREA NETA | | |
| COMPUESTA POR: | 11,353.89 m ² | 100 %(A_{NET}) |
| AREA HABITACIONAL | 8,071.16 m ² | 71.09 %(A_{NET}) |
| AREA VERDE | 2,951.61 m ² | 26.00 %(A_{NET}) |
| AREA DE RESERVA | 266.34 m ² | 2.35 %(A_{NET}) |
| AREA VERDE ADICIONAL | 64.78 m ² | 0.57 %(A_{NET}) |

REVISION DEL AREA VERDE

| | | |
|--|-------------------------|----------------------|
| (A_{TERR}) - (A_{VIAL}) X 0,20 | 2,270.78 m ² | 20.00 %(A_{NET}) |
| AREA PROPUESTA POR EL FRACCIONADOR | 2,951.61 m ² | 26.00 %(A_{NET}) |

ANALISIS DE DENSIDAD

H4 90 VIV/HA

| | |
|------------------------------------|----------------|
| VIVIENDAS QUE SE PUEDEN CONSTRUIR | 157 |
| VIVIENDAS DE PROYECTO (89.5VIV/HA) | 156 |
| NUMERO DE LOTES | 39 |
| NUMERO DE VIVIENDAS | 156 VIV |
| 39 EDIFICIOS CON 4 VIV C/U | |

IX.- QUE TAL Y COMO SE DESPRENDE DEL CUADRO DE ANÁLISIS ANTERIOR, TOMANDO EN CUENTA LAS PROPUESTAS AL PROYECTO ARQUITECTONICO DE LAS VIVIENDAS Y LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA ADICIONALES PARA AUMENTAR LA DENSIDAD DE VIVIENDA POR EL TIPO DE DESARROLLO QUE SE PRETENDE Y DE ACUERDO A LO DISPUESTO POR EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO EN VIGENCIA; SE PUEDEN CONSTRUIR LAS 156 VIVIENDAS REQUERIDAS POR EL FRACCIONADOR, SITUACIÓN POR LO CUAL ES PERTINENTE SOLICITAR A ESTE HONORABLE CABILDO SE AUTORICE LA LOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DENOMINADO “**RINCON DE SAN PATRICIO**”, UBICADO EN CALLE BATALLON DE SAN PATRICIO NÚMERO 600 DE LA POBLACIÓN DE SAN NICOLÁS TETITZINTLA. DE ESTA CIUDAD; EN EL ENTENDIDO DE QUE A EFECTO DE ESTAR EN POSIBILIDAD DE OTORGAR LAS CONSTANCIAS SOLICITADAS ADEMÁS DE CUMPLIR CON LOS DIVERSOS REQUISITOS Y CONDICIONANTES QUE PARA EL CASO DISPONEN LOS ORDENAMIENTOS LEGALES APLICABLES EN LA MATERIA, SE DEBERÁ CUBRIR EN UNA SOLA EXHIBICIÓN ANTE LA TESORERÍA MUNICIPAL EL PAGO DE DERECHOS CONDUCENTES; Y QUE ES A SABER EL SIGUIENTE:

| | ARTICULO | CONCEPTO | UNIDAD | CANTIDAD | P.U(\$) | TOTAL |
|-----|---------------------------|---|----------------|-----------|-------------|-------------|
| 1.- | ART. 13 FRACC. VIII a) | LOTIFICACIÓN, RELOTIFICACION Y FUSION | M ² | 17,419.92 | \$ 3.10 | \$54,001.75 |
| 2.- | ART. 13 FRACC. VIII c) | SOBRE CADA LOTE QUE RESULTE | LOTE | 40.00 | \$ 93.60 | \$3,744.00 |
| 3.- | ART. 13 FRACC. VIII d) | POR REVISION Y APROBACION DE OBRAS DE URBANIZACION | M ² | 6,066.03 | \$ 1.60 | \$9,705.64 |

TOTAL DE DERECHOS POR LOTIFICACIÓN: \$67,451.39

DERECHOS POR CAMBIO DE DENSIDAD DE VIVIENDA

| | ARTICULO | CONCEPTO | UNIDAD | CANTIDAD | P.U,(\$) | TOTAL |
|-----|--------------------------|---|--------|-----------|----------|--------------|
| 1.- | ART. 13 FRACC. XXV | POR CAMBIO DE USO DE DENSIDAD DE VIVIENDA | M2 | 17,419.92 | \$7,30 | \$127,165.41 |

TOTAL DE DERECHOS \$127,165.41

DEDUCIÉNDOSE ASÍ UN TOTAL POR LA LOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DENOMINADO "RINCON DE SAN PATRICIO", UBICADO EN CALLE BATALLON DE SAN PATRICIO NÚMERO 600 DE LA POBLACIÓN DE SAN NICOLÁS TETITZINTLA. DE ESTA CIUDAD, PROPIEDAD DE "CASAS HERRERO" S.A. DE C.V. OBTENIDO Y SUSTENTADO EN LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE TEHUACÁN, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2014; LA SIGUIENTE CANTIDAD:

TOTAL DE DERECHOS POR LOTIFICACIÓN Y CAMBIO DE DENSIDAD DE VIVIENDA \$194,616.80

X.- EL DESARROLLO DEBERÁ CUMPLIR CON TODOS Y CADA UNO DE LOS REQUISITOS QUE PARA EL CASO DISPONE EL NUMERAL 48 DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS PARA EL ESTADO DE PUEBLA, EL QUE SEÑALA COMO REQUISITO PRIMORDIAL PARA DAR TRAMITE A LAS SOLICITUDES RESPECTIVAS, LA AUTORIZACIÓN DE LOS ORGANISMOS QUE CONTROLAN LOS DIFERENTES SERVICIOS PÚBLICOS, DEBIENDO PRESENTAR A LAS DIRECCIONES DE DESARROLLO URBANO Y LA DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA MUNICIPAL, COPIA DE LA RESOLUCIÓN QUE RECAIGA AL MANIFIESTO DE IMPACTO AMBIENTAL EN SU CORRESPONDIENTE MODALIDAD, AVALADO POR LA SECRETARIA DE SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; ASIMISMO, DEBERÁ DAR CUMPLIMIENTO A LAS DIVERSAS NORMAS Y ESPECIFICACIONES QUE SE EMITAN POR LAS AUTORIDADES Y ÓRGANOS AUXILIARES COMPETENTES TRATÁNDOSE DE AUTORIZACIONES DE TODO TIPO DE FRACCIONAMIENTOS Y/O ACCIONES URBANAS; EN EL ENTENDIDO DE QUE NO SE PODRÁ DAR INICIO CON LA CONSTRUCCIÓN, NO OBSTANTE CONTAR CON LA LICENCIA RESPECTIVA, HASTA EN TANTO NO DE CUMPLIMIENTO A LO ANTES PRECISADO; DEBERÁ PRESENTAR MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO QUE CONTENGA LA CLASIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, CALENDARIZACIÓN DE OBRA, PLANOS DE URBANIZACIÓN, DE UBICACIÓN, TOPOGRÁFICO, ÁREA RESTRINGIDA, DISTRIBUCIÓN DE MANZANAS, LOTIFICACIÓN, POR VIVIENDA, SEMBRADO, PROPUESTA DE NOMENCLATURA, RED DE DRENAJE, RED HIDRÁULICA, RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO; ASÍ COMO A SU DEBIDO TIEMPO CUANDO SOLICITE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE SU PROTOTIPO DE VIVIENDA DEBERÁ INGRESAR LOS PLANOS Y DOCUMENTOS REQUERIDOS POR EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL MUNICIPIO DE TEHUACAN; MEMORIA DE CALCULO DE LA RED HIDRÁULICA Y DRENAJE, PRECISANDO QUE LAS VIALIDADES INTERNAS Y DEL PERÍMETRO DEL FRACCIONAMIENTO DEBERÁN SER PAVIMENTADAS AL MENOS CON

CONCRETO ASFÁLTICO, COMPUESTO POR UNA SUB-BASE DE 15 CENTÍMETROS DE ESPESOR, POSTERIORMENTE UNA BASE HIDRÁULICA DEL MISMO ESPESOR Y FINALIZANDO CON EL PAVIMENTO ASFÁLTICO DE 5 CENTÍMETROS DE ESPESOR, LA GUARNICIÓN DEBERÁ SER DE CONCRETO SIMPLE EN UNA SECCIÓN DE 13-18-45 CENTÍMETROS Y LAS BANQUETAS QUEDARAN CON ESPESOR DE 10 CENTÍMETROS Y DE LONGITUD VARIABLE DE ACUERDO A LAS VIALIDADES MARCADAS EN EL PROYECTO, ESTANDO OBLIGADO EL FRACCIONADOR A REFORESTAR LAS ÁREAS VERDES, A QUE EL FRACCIONAMIENTO CUENTE CON ÁREA PARA CONTENEDOR QUE NO SEA EN LA VIALIDAD PÚBLICA, POZOS DE ABSORCIÓN PARA LA CAPTACIÓN DE AGUA PLUVIAL, ALUMBRADO PÚBLICO, ASÍ COMO, A OCUPAR LAS VIVIENDAS UNA VEZ QUE SE CUENTE CON EL DOCUMENTO QUE AVALE LA TERMINACIÓN DE OBRA.

XI.- EL PROYECTO DEBERA CONTENER SECCIONES DE ÁREAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR INTERNA A PARAMENTO DE LOTE, INCLUYENDO COTAS DE BANQUETAS, ARROYO DE CALLE Y COTA TOTAL, SEMBRADO DE CONSTRUCCIONES, ASÍ COMO LA TIPOLOGÍA Y CARACTERÍSTICAS DE ESTA, DEFINICIÓN DE ÁREAS COMUNES Y PRIVATIVAS (IDENTIFICANDO CON NÚMERO CADA VIVIENDA). DELIMITACIÓN PRECISA DE LAS ZONAS DESTINADAS PARA MANTENIMIENTO DE LAS ÁREAS COMUNES, ALMACENAMIENTO DE BASURA, ZONA PARA MEDIDORES Y ACOMETIDA DE SERVICIOS, DEFINICIÓN DE ÁREAS COMUNES DESTINADAS A CIRCULACIÓN, LAS CUALES NO PODRÁN VARIAR SU USO, RELACIÓN DE ÁREAS PRIVATIVAS Y COMUNES CON SUPERFICIE Y USO DE SUELO, PROYECTO DE BANQUETAS, GUARNICIONES Y RAMPAS PARA DISCAPACITADOS, ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS, REGLAMENTO INTERIOR DE CONDOMINIO, SUJETO A LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE PUEBLA (INDICANDO QUE DEBERÁN SUJETARSE Estrictamente a las normas aplicables en la materia, observándose, en todo caso, las limitaciones de dominio, servidumbres, uso de suelo y características especiales de arquitectura y ornato, que pagaran la parte proporcional en los servicios comunes que se generen y que el mantenimiento del fraccionamiento sera responsabilidad exclusiva de los condóminos ademas de tener la obligación de reunirse y formar parte de la asamblea).

XII.- EL FRACCIONADOR HARA LA ENTREGA-RECEPCIÓN FINAL AL MUNICIPIO PARA HACERSE CARGO EN LO SUCESIVO DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS CORRESPONDIENTES SOLO DE LAS INSTALACIONES DESTINADAS A LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN COMPRENDIDAS EN LAS ÁREAS DE DOMINIO PÚBLICO DEL FRACCIONAMIENTO, PARA QUE PUEDAN OPERAR DICHOS SERVICIOS; YA QUE EN ESTE CASO AL TRATARSE DE UN FRACCIONAMIENTO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO, LO HARÁ ÚNICAMENTE AL PIE DEL DESARROLLO; POR LO QUE EL MANTENIMIENTO DEL FRACCIONAMIENTO SERA RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE LOS CONDÓMINOS.

XIII.- APERCIBIDO EL FRACCIONADOR QUE DE NO CUMPLIR CON TODAS Y CADA UNA DE LAS CONDICIONES QUE HAN QUEDADO REFERIDAS EN EL PRESENTE DICTAMEN, Y DEMÁS DISPOSICIONES APLICABLES PARA EL CASO POR LOS ORDENAMIENTOS LEGALES QUE EN MATERIA URBANA RIGEN EN EL MUNICIPIO; TODA AUTORIZACIÓN OTORGADA CON RESPECTO AL MULTICITADO FRACCIONAMIENTO QUEDARÁ SIN EFECTO, APLICANDO LAS SANCIONES QUE CORRESPONDAN.

POR LO EXPUESTO EN LOS CONSIDERANDOS QUE ANTECEDEN Y EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS, SE PONE A CONSIDERACIÓN DE ESTE HONORABLE CABILDO EL SIGUIENTE:

D I C T A M E N

PRIMERO.- SE AUTORIZA EL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE TIPO INTERES SOCIAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DENOMINADO “RINCON DE SAN PATRICIO”, UBICADO EN CALLE BATALLON DE SAN PATRICIO NÚMERO 600 DE LA POBLACIÓN DE

SAN NICOLÁS TETITZINTLA. DE ESTA CIUDAD, PROPIEDAD DE “CASAS HERRERO“ S.A. DE C.V.; TODA VEZ QUE DICHO PROYECTO INMOBILIARIO CUMPLE CON LA TRAZA URBANA DE LA CIUDAD Y CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, TAL Y COMO SE HA PLASMADO EN EL CUERPO DEL PRESENTE DICTAMEN, QUEDANDO CONDICIONADA DICHA AUTORIZACIÓN AL CUMPLIMIENTO DE TODAS Y CADA UNA DE LAS CONDICIONANTES QUE HAN QUEDADO REFERIDAS EN LOS CONSIDERANDOS VII, VIII, IX, X, XI, XII Y XIII RECTORES DEL PRESENTE DICTAMEN, LOS QUE AQUÍ SE DAN POR REPRODUCIDOS COMO SI A LA LETRA SE INSERTAREN EN OBVIO DE INNECESARIAS REPETICIONES.

SEGUNDO.- SE INCLUYA LA APLICACIÓN DEL CAMBIO DE LA DENSIDAD H2i ZONA IRREGULAR A UNA DENSIDAD DE VIVIENDA HABITACIONAL ALTA ESPECIAL (H4) Y 90 VIV/HA, EN LA SIGUIENTE ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO PARA LA CIUDAD DE TEHUACÁN, PUEBLA.

TERCERO.- SE ORDENA A LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO EMITA LAS CONSTANCIAS DE AUTORIZACION RELATIVAS AL PROYECTO DE LOTIFICACION Y CAMBIO DE DENSIDAD DE VIVIENDA AUTORIZADA.- ATENTAMENTE.- TEHUACÁN, PUEBLA; A CINCO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE.- “COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS”.- CARLOS ARENAS GUTIÉRREZ.- REGIDOR PRESIDENTE.- GRETA GARCÍA SALAZAR.- REGIDOR MIEMBRO.- GABRIELA BRINGAS DELGADO.- REGIDOR MIEMBRO.- FIRMAS ILEGIBLES”.

SEÑOR PRESIDENTE MUNICIPAL, REGIDORES Y SINDICO MUNICIPAL, EN VOTACIÓN SE LES CONSULTA SI SE APRUEBA LA PROPUESTA PRESENTADA EN CUESTIÓN, LOS QUE ESTÉN POR LA AFIRMATIVA SÍRVANSE MANIFESTARLO LEVANTANDO LA MANO.

HABIÉNDOSE ANALIZADO AMPLIAMENTE EL CONTENIDO DEL DICTAMEN DE REFERENCIA, POR MAYORÍA CON 13 VOTOS A FAVOR, POR PARTE DE LOS INTEGRANTES DEL HONORABLE CABILDO, SE DETERMINA EL SIGUIENTE:

A C U E R D O

PRIMERO.- SE AUTORIZA EL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE TIPO INTERES SOCIAL EN REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DENOMINADO “RINCON DE SAN PATRICIO”, UBICADO EN CALLE BATALLON DE SAN PATRICIO NÚMERO 600 DE LA POBLACIÓN DE SAN NICOLÁS TETITZINTLA. DE ESTA CIUDAD, PROPIEDAD DE “CASAS HERRERO“ S.A. DE C.V.; TODA VEZ QUE DICHO PROYECTO INMOBILIARIO CUMPLE CON LA TRAZA URBANA DE LA CIUDAD Y CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, TAL Y COMO SE HA PLASMADO EN EL CUERPO DEL PRESENTE DICTAMEN, QUEDANDO CONDICIONADA DICHA AUTORIZACIÓN AL CUMPLIMIENTO DE TODAS Y CADA UNA DE LAS CONDICIONANTES QUE HAN QUEDADO REFERIDAS EN LOS CONSIDERANDOS VII, VIII, IX, X, XI, XII Y XIII RECTORES DEL PRESENTE DICTAMEN, LOS QUE AQUÍ SE DAN POR REPRODUCIDOS COMO SI A LA LETRA SE INSERTAREN EN OBVIO DE INNECESARIAS REPETICIONES.

SEGUNDO.- SE INCLUYA LA APLICACIÓN DEL CAMBIO DE LA DENSIDAD H2i ZONA IRREGULAR A UNA DENSIDAD DE VIVIENDA HABITACIONAL ALTA ESPECIAL (H4) Y 90 VIV/HA, EN LA SIGUIENTE

ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO PARA LA CIUDAD DE TEHUACÁN, PUEBLA.

TERCERO.- SE ORDENA A LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO EMITA LAS CONSTANCIAS DE AUTORIZACION RELATIVAS AL PROYECTO DE LOTIFICACION Y CAMBIO DE DENSIDAD DE VIVIENDA AUTORIZADA.

LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN LOS DISPOSITIVOS LEGALES INVOCADOS EN EL DICTAMEN DE REFERENCIA.

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS.- ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL DICTAMEN QUE VERSA SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE DENSIDAD HABITACIONAL ALTA (H3) Y 50 VIV/HA A UNA DENSIDAD DE VIVIENDA HABITACIONAL ALTA ESPECIAL (H4) Y 90 VIV/HA, ASI COMO LA ERECCIÓN Y LOTIFICACION DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE TIPO INTERES SOCIAL, DENOMINADO FRACCIONAMIENTO “HACIENDA SAN MANUEL”, PROPIEDAD DE CONSTRUCTORA DE VIVIENDA TEHUACAN S.A. DE C.V.

SEÑOR REGIDOR TIENE USTED EL USO DE LA PALABRA.

EL C. CARLOS ARENAS GUTIÉRREZ, PROCEDE A DAR LECTURA AL DICTAMEN CORRESPONDIENTE, MISMO QUE A LA LETRA DICE:

“... HONORABLE CUERPO EDILICIO DEL AYUNTAMIENTO DE TEHUACÁN, PUEBLA.

LOS SUSCRITOS **CARLOS ARENAS GUTIÉRREZ** REGIDOR PRESIDENTE, **GRETA GARCIA SALAZAR** Y **GABRIELA BRINGAS DELGADO**, REGIDORES MIEMBROS DE LA **COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS**; EN USO DE LAS FACULTADES QUE SE NOS CONFIEREN EN TÉRMINOS DE LO QUE DISPONEN LOS ARTÍCULOS **92** FRACCIONES **I, IV; 94; 96** FRACCIÓN **III** Y **98** DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL; Y TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LOS ARGUMENTOS QUE EN EL PRESENTE SE VIERTEN, SOMETEMOS A LA CONSIDERACIÓN DE USTEDES EL PRESENTE DICTAMEN QUE VERSA SOBRE LA **AUTORIZACIÓN DE CAMBIO DE DENSIDAD HABITACIONAL ALTA (H3) Y 50 VIV/HA A UNA DENSIDAD DE VIVIENDA HABITACIONAL ALTA ESPECIAL (H4) Y 90 VIV/HA, ASI COMO LA ERECCIÓN Y LOTIFICACION DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE TIPO INTERES SOCIAL, DENOMINADO FRACCIONAMIENTO “HACIENDA SAN MANUEL”, PROPIEDAD DE CONSTRUCTORA DE VIVIENDA TEHUACAN S.A. DE C.V.** CON BASE EN LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

I.- QUE CON FECHA TRECE DE JUNIO DEL DOS MIL TRECE SE EXPIDE AL C. SANTA LOPEZ PACHECO CONSTANCIA DE NUMERO OFICIAL NUMERO DE FOLIO 1114, ALINEAMIENTO NUMERO DE FOLIO 1143 Y SEGREGACIÓN NUMERO DE FOLIO 2203, EN LA QUE SE INDICA UNA SUPERFICIE TOTAL DE 26,648.91 M², UNA SUPERFICIE A SEGREGAR DE 20,427.44 M², UNA SUPERFICIE RESTRINGIDA DE 2,835.14 M², UNA SUPERFICIE RESTANTE DE 9,056.61 M² Y UN FRENTE A VIA PUBLICA DE 552.63 ML. PARA EL PREDIO UBICADO EN PARC. 114 ZI PI-5 EX – VIA TEHUACAN – ESPERANZA EJIDO DE SAN VICENTE FERRER.

II.- QUE CON FECHA CINCO DE JULIO DEL DOS MIL TRECE SE REDACTA LA ESCRITURA DE COMPRA - VENTA, VOLUMEN 591, INSTRUMENTO 35,503, QUE OTORGAN LA SEÑORA SANTA LOPEZ PACHECO, COMO VENDEDORA Y COMO COMPRADORA LA PERSONA MORAL DENOMINADA

“CONSTRUCTORA DE VIVIENDA TEHUACAN” S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU ADMINISTRADOR ÚNICO, EL SEÑOR RICARDO JOSE OCTAVIO HERRERO ARANDIA RESPECTO DE UNA FRACCIÓN DE LA PARCELA NUMERO 114 Z-1 P1/5, UBICADO EN LA CIUDAD DE TEHUACAN, ANTE EL TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 4 DE ESTA CIUDAD, LIC. MOISES TEJEDA DELFIN, CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES:

AL NORESTE: EN TRES LINEAS, LA PRIMERA EN SESENTA Y CUATRO METROS; LA SEGUNDA EN SETENTA Y CUATRO METROS, DOCE CENTIMETROS, Y LA TERCERA EN SEIS METROS, SETENTA Y DOS CENTIMETROS, COLINDA CON CAMINO A CHAPULCO – TEHUACAN.

AL SURESTE: EN TRES LINEAS, LA PRIMERA EN SEIS METROS, VEINTICUATRO CENTIMETROS, LA SEGUNDA EN CIENTO SETENTA Y DOS METROS SETENTA Y UN CENTIMETROS Y LA TERCERA EN CINCUENTA CENTIMETROS, COLINDANDO EN TODAS ESTAS LINEAS CON PROPIEDAD QUE SE RESERVA LA VENDEDORA, SEÑORA SANTA LOPÉZ PACHECO.

AL SUROESTE: EN CIENTO DIECINUEVE METROS, SESENTA Y NUEVE CENTIMETROS, COLINDA CON TERRACERIA A SANTIAGO MIAHUATLAN – TEHUACAN.

AL NOROESTE: EN TRES LINEAS, LA PRIMERA EN SIETE METROS, SETENTA Y OCHO CENTIMETROS, LA SEGUNDA EN CIENTO CINCUENTA Y SEIS METROS, CINCO CENTIMETROS, Y LA TERCERA EN UN METRO SESENTA Y OCHO CENTIMETROS, COLINDANDO EN TODAS ESTAS LINEAS CON PARCELA CIENTO SIETE.

CON UNA SUPERFICIE DE: VEINTE MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE METROS, CUARENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS.

III.- CON FECHA QUINCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL TRECE, EL ORGANISMO OPERADOR DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE TEHUACÁN, OTORGO MEDIANTE EL OFICIO OO-RJOHAG/164 VVS/EX VIA FERR A ESPERANZA No.5210/SAN VICENTE FERRER/AGOSTO/2013 LA CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD, EN LA QUE DAN A CONOCER QUE EL ORGANISMO OPERADOR CUENTA CON LA INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO, TENIENDO QUE REALIZAR LAS AMPLIACIONES NECESARIAS PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE EX VIA FERROCARRIL A ESPERANZA No.5210 DEL POBLADO SAN VICENTE FERRER DE ESTA CIUDAD.

IV.- CON FECHA DIECISÉIS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL TRECE, LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, OTORGÓ MEDIANTE EL OFICIO NUMERO P0667/2013 LA FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS PARA SUMINISTRAR LOS SERVICIOS AL PREDIO UBICADO EN LA CALLE EX VIA FERROCARRIL A ESPERANZA No.5210 DEL POBLADO SAN VICENTE FERRER DE ESTA CIUDAD, CUYO PROPIETARIO ES C.P. RICARDO JOSE OCTAVIO HERRERO ARANDIA.

V.- CON FECHA CATORCE DE AGOSTO DEL DOS MIL TRECE, EL ORGANISMO OPERADOR DEL SERVICIO DE LIMPIA DE TEHUACÁN, OTORGÓ LA CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS DE RECOLECCION DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS PARA EL FRACCIONAMIENTO “**HACIENDA SAN MANUEL**”, QUE SE PRETENDE DESARROLLAR EN EL PREDIO UBICADO EN CALLE EX VIA FERROCARRIL A ESPERANZA No.5210 DEL POBLADO SAN VICENTE FERRER DE ESTA CIUDAD.

VI.- CON FECHA DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL TRECE, “CONSTRUCTORA DE VIVIENDA TEHUACAN” S.A. DE C.V. SOLICITA CAMBIO DE DENSIDAD DE VIVIENDA HABITACIONAL ALTA (H3) Y 50 VIV/HA A UNA DENSIDAD DE VIVIENDA HABITACIONAL ALTA ESPECIAL (H4) Y 90 VIV/HA, PARA LA CONSTRUCCION DE 164 VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL EN UNA SUPERFICIE DE 20,427.47 M2.

CONSIDERANDO

I.- QUE EL PÁRRAFO PRIMERO DE LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DETERMINA QUE LOS AYUNTAMIENTOS TENDRÁN FACULTADES PARA APROBAR, DE ACUERDO CON LAS LEYES EN MATERIA MUNICIPAL QUE

DEBERÁN EXPEDIR LAS LEGISLATURAS DE LOS ESTADOS, LOS BANDOS DE POLICÍA Y GOBIERNO, LOS REGLAMENTOS, CIRCULARES Y DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS DE OBSERVANCIA GENERAL DENTRO DE SUS RESPECTIVAS JURISDICCIONES, QUE ORGANICEN LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL, REGULEN LAS MATERIAS, PROCEDIMIENTOS, FUNCIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS DE SU COMPETENCIA Y ASEGUREN LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y VECINAL; MISMA DISPOSICIÓN QUE ES TRASLADADA A LA FRACCIÓN III DEL ARTICULO 105 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA.

II.- QUE ES OBLIGACIÓN DE ESTE HONORABLE AYUNTAMIENTO EN TÉRMINOS DE LO QUE DISPONEN LOS DIVERSOS 102, 103 Y 105 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LA CONSTITUCIÓN, LEYES Y REGLAMENTOS SECUNDARIOS QUE EMANEN DEL PACTO FEDERAL.

III.- QUE EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISO A), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, LOS MUNICIPIOS ESTÁN FACULTADOS, ENTRE OTRAS MATERIAS, PARA FORMULAR, APROBAR Y ADMINISTRAR LA ZONIFICACIÓN Y PLANES DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL, CONTROLAR Y VIGILAR LA UTILIZACIÓN DEL SUELO, EN EL ÁMBITO DE LA COMPETENCIA DE SUS JURISDICCIONES TERRITORIALES; ASÍ COMO, EL IMPERATIVO NORMATIVO JURÍDICO 105 FRACCIÓN IV INCISO A), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE PUEBLA Y DE ACUERDO A LA LEY DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA EL ARTICULO 9 FRACCIONES IV, V Y VI, ARTICULO 13 FRACCIÓN VI, CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO EN SU RESPECTIVA JURISDICCIÓN EXPEDIR LAS AUTORIZACIONES DE LICENCIAS, CONSTANCIAS DE USO DE SUELO Y DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA PARA CONSTRUCCIONES, FRACCIONAMIENTOS, SUBDIVISIONES, FUSIONES, RELOTIFICACIONES Y CONDOMINIOS.

IV.- EL ARTÍCULO 9º EN SUS FRACCIONES I, III, V, X Y XV Y EL ÚLTIMO PÁRRAFO DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, LE CORRESPONDE AL MUNICIPIO EN EL ÁMBITO DE SU JURISDICCIÓN, ADMINISTRAR LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, DE CENTROS DE POBLACIÓN, ASÍ COMO EXPEDIR LAS AUTORIZACIONES, LICENCIAS O PERMISOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, FRACCIONAMIENTOS SUBDIVISIONES, FUSIONES, RELOTIFICACIONES Y CONDOMINIOS; EJERCIENDO SUS ATRIBUCIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO A TRAVÉS DE LOS CABILDOS DE LOS AYUNTAMIENTOS O CON EL CONTROL Y EVALUACIÓN DE ÉSTOS, DE IGUAL FORMA LO DISPONE EL NUMERAL 78 FRACCIONES XXXIX, XLI Y XLIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL, COMO FACULTAD DE LOS AYUNTAMIENTOS, EL ADMINISTRAR SUS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, ASÍ COMO EL CONTROLAR Y REGULAR EL SUELO DENTRO DE SU JURISDICCIÓN TERRITORIAL, DESDE LUEGO RESPETANDO EL MARCO JURÍDICO ANTES CITADO, COMPRENDIENDO ACCIONES TENDIENTES A LA CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO, SIN DESCUIDAR DESDE LUEGO EL MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y ADECUÁNDOSE A LOS PRINCIPIOS DE UN DESARROLLO EQUILIBRADO Y SUSTENTABLE.

V.- EL ARTÍCULO 22 DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, DISPONE QUE PARA AUTORIZAR DIVISIONES, SUBDIVISIONES, FUSIONES, SEGREGACIONES, LOTIFICACIONES Y RELOTIFICACIONES, CUALQUIERA QUE SEA SU EXTENSIÓN, LA AUTORIDAD COMPETENTE DEBERÁ CONSIDERAR LA LEY DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE NATURAL Y DESARROLLO SUSTENTABLE, LA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE PUEBLA Y EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE QUE SE TRATE PARA ESTABLECER LOS LINEAMIENTOS A QUE DEBERÁN SUJETARSE ESTIMANDO LA DIMENSIÓN RESULTANTE DEL PREDIO, EL USO AL QUE SE DESTINARAN Y LOS SERVICIOS ESPECÍFICOS EXISTENTES.

VI.- QUE RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE EX VIA FERROCARRIL A ESPERANZA NUMÉRO CINCO MIL DOCIENTOS DIEZ DEL POBLADO SAN VICENTE FERRER DE ESTA CIUDAD, PROPIEDAD DE CONSTRUCTORA DE VIVIENDA TEHUACAN S.A. DE C.V. Y DE ACUERDO

AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE TEHUACÁN, ACTUALIZACIÓN 2011, SE ENCUENTRA EN UNA ZONIFICACIÓN PRIMARIA ÁREA URBANA ACTUAL, ZONIFICACIÓN SECUNDARIA (H3), ES DECIR HABITACIONAL ALTA CON UNA DENSIDAD MÁXIMA DE 250 HAB/HAS, DENSIDAD MÁXIMA DE 50 VIV/HAS; LOTE MÍNIMO DE 120 M2, FRENTE MÍNIMO DE 6.00 M; CON COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) 0.80 MÁXIMO; COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS) DE 2.40 MÁXIMO, Y CONFORME AL APROVECHAMIENTO QUE SE PRETENDE PARA USO DE SUELO HABITACIONAL, ESPECÍFICAMENTE LOTIFICACIÓN ÚNICAMENTE ES FACTIBLE.

VII.- DE ACUERDO AL ARTÍCULO 15 DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, LOS FRACCIONAMIENTOS DEBERÁN REALIZARSE EN TERRENOS QUE SE ENCUENTREN DENTRO DE LAS ÁREAS DE CONSOLIDACIÓN DE CRECIMIENTO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE QUE SE TRATE O EN TERRENOS PRÓXIMOS A OTROS FRACCIONAMIENTOS QUE YA ESTÉN DOTADOS DE TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES; ASIMISMO LOS PREDIOS EN CUESTIÓN SE ENCUENTRAN PRÓXIMOS A OTROS FRACCIONAMIENTOS, MEJORANDO LA CONSERVACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO.

LOS PREDIOS SE HAN IDENTIFICADO COMO UN ESCENARIO IDEAL PARA LA DENSIFICACIÓN, YA QUE AL OCUPAR LA MAYORÍA DEL SUELO, SE TIENE UN GRAN POTENCIAL DE APROVECHAMIENTO, PUESTO QUE LOS RECORRIDOS A LOS CENTROS URBANOS Y EQUIPAMIENTOS SE REDUCEN, AL OTORGAR UNA DENSIDAD DE POBLACIÓN ALTA ESPECIAL, SE PERMITIRÁ GENERAR UN ENTORNO FAVORABLE PARA EL DESARROLLO DE NUEVAS ACTIVIDADES RECREATIVAS, EDUCATIVAS, CULTURALES Y SITIOS ABIERTOS CON EQUIPAMIENTO.

ESTE CAMBIO DE DENSIDAD PERMITIRÁ QUE EN LOS PREDIOS SE DESARROLLEN ESPACIOS PÚBLICOS DE CALIDAD CON CALLES ATRACTIVAS QUE PERMITIRÁN QUE SE LIGUEN VIVIENDAS, EQUIPAMIENTO, ÁREAS VERDES QUE PROMUEVAN LA SEGURIDAD Y ESPACIOS CON CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS URBANAS DE LA COMUNIDAD PREEXISTENTE.

AL ADMINISTRARSE LOS ESPACIOS CON EL EQUIPAMIENTO ADECUADO, LA VIDA COMUNITARIA ES MAS DECOROSA YA QUE GENERA LA INTERACCIÓN SOCIAL, SATISFACE EL ABASTO DE BIENES Y SERVICIOS, DA IDENTIDAD Y FORTALECE LA CALIDAD DE VIDA, FOMENTA LA CONECTIVIDAD FÍSICA, VISUAL Y EMOCIONAL MEDIANTE LA INTEGRACIÓN DE BARRIOS, COLONIAS Y FRACCIONAMIENTOS.

ES POR ELLO QUE, SABEDORES DE LA SITUACIÓN REAL QUE PREVALECE EN EL MUNICIPIO RESPECTO AL CRECIMIENTO Y A LA ORIENTACIÓN QUE DE FORMA NATURAL TIENE LA ZONA URBANA DE NUESTRA CIUDAD, SE PROCEDA A REVISAR LA VIABILIDAD O INVIABILIDAD DE TAL PLANTEAMIENTO; ENCONTRÁNDONOS CON FACTORES Y SITUACIONES DIFERENTES A LO ESTABLECIDO POR EL PROGRAMA RECTOR DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE TEHUACÁN, ACTUALIZACIÓN 2011, YA QUE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICO URBANAS QUE PRESENTAN LAS ÁREAS CIRCUNDANTES A LA ZONA AFECTA A LA CAUSA, SE ENCUENTRA IMPACTADA CON UN APROVECHAMIENTO PRIORITARIAMENTE URBANO Y HABITACIONAL DE ACUERDO A LA PRESENCIA DEL SURGIMIENTO DE FRACCIONAMIENTOS, REFLEJÁNDOSE CON ELLO EL CRECIMIENTO DEL MUNICIPIO DE TEHUACÁN.

ADEMÁS RESULTA NECESARIO SEÑALAR QUE EN FUNCIÓN DE LAS ACTIVIDADES URBANAS QUE ACTUALMENTE IMPERAN EN EL MUNICIPIO DE TEHUACÁN, ES SUMAMENTE URGENTE, VIABLE Y NECESARIO SE HAGAN LAS ADECUACIONES RESPECTIVAS PARA EL CAMBIO DE DENSIDAD QUE PERMITA REGULAR Y ORDENAR CONGRUENTEMENTE EL GRADO DE CONCENTRACIÓN DE VIVIENDAS Y HABITANTES QUE PUEDAN SER PERMISIBLES DE ACUERDO AL ENTORNO REAL PREVALECIENTE EN ESA DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA DEL MUNICIPIO DE TEHUACÁN, PUEBLA.

QUE DE APROBARSE LAS MODIFICACIONES Y EL CAMBIO DE DENSIDAD H3 A H4 DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO, **"HACIENDA SAN**

MANUEL”, UBICADO EN CALLE EX VIA FERROCARRIL A ESPERANZA No.5210 DEL POBLADO SAN VICENTE FERRER DE ESTA CIUDAD; PROPIEDAD DE “CONSTRUCTORA DE VIVIENDA TEHUACAN” S.A. DE C.V.; SE ESTABLECERÁ LA DENSIDAD DEL PROYECTO COMO A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE:

90 VIV/HA*2.042744 HAS= 183.84 VIV. PARA EL TOTAL DEL PREDIO.

POR LO QUE PARA ESTE PREDIO DE 2.042744 HAS. EN TOTAL SE PODRÁN AUTORIZAR UN MÁXIMO DE 184 VIVIENDAS, SIENDO FACTIBLE LA APROBACIÓN DE 164 VIVIENDAS REQUERIDAS POR EL FRACCIONADOR.

VIII.- QUE EN EL CASO ESPECÍFICO DE ESTUDIO, NOS ENCONTRAMOS EN PRESENCIA DE UN FRACCIONAMIENTO DEL TIPO DE **INTERÉS SOCIAL**, EN VIRTUD DE QUE REÚNE LAS CARACTERÍSTICAS CONTEMPLADAS EN EL ARTICULO 15 FRACCIÓN III DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO DE PUEBLA; ES PROCEDENTE CONSIDERAR EL FRACCIONAMIENTO DE LA MANERA EN QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE:

ANALISIS DE AREAS

| | | |
|--|---------------------------------|------------------------------------|
| AREA TOTAL DEL TERRENO (A_{TERR}) | 20,427.44 m ² | 100 %(A_{TERR}) |
| AREA TOTAL DE VIALIDADES (A_{VIAL}) | 6225.68 m ² | 30.48 %(A_{TERR}) |
| AREA NETA TOTAL (A_{NET}) | 14,201.76 m ² | 69.52 %(A_{TERR}) |
| ANALISIS DEL AREA NETA | | |
| COMPUESTA POR: | 14,201.76 m ² | 100 %(A_{NET}) |
| AREA HABITACIONAL | 11,203.26 m ² | 78.89 %(A_{NET}) |
| AREA DE DONACION 1 | 2,549.84 m ² | 17.95 %(A_{NET}) |
| AREA DE DONACION 2 | 118.14 m ² | 0.83 %(A_{NET}) |
| AREA DE DONACION 3 | 141.23 m ² | 0.99 %(A_{NET}) |
| AREA DE DONACION 4 | 112.54 m ² | 0.79 %(A_{NET}) |
| AREA DE DONACION 5 | 76.75 m ² | 0.54 %(A_{NET}) |

REVISION DEL AREA DE DONACION

| | | |
|--|--------------------------------|-----------------------------------|
| (A_{TERR}) - (A_{VIAL}) X 0,20 | 2,840.35 m ² | 20 %(A_{NET}) |
| AREA PROPUESTA POR EL FRACCIONADOR | 2,998.50 m ² | 21.11 %(A_{NET}) |

ANALISIS DE DENSIDAD

| | | |
|-----------------------------------|------------------|--|
| H4 | 90 VIV/HA | |
| VIVIENDAS QUE SE PUEDEN CONSTRUIR | 184 | |
| VIVIENDAS DE PROYECTO (80VIV/HA) | 164 | |
| NUMERO DE LOTES | 60 | |
| 46 MODULOS DUPLEX | 92 VIV | |
| 4 MODULOS TRIPLEX | 12 VIV | |
| 10 EDIFICIOS CON 6 VIV C/U | 60 VIV | |

IX.- QUE TAL Y COMO SE DESPRENDE DEL CUADRO DE ANÁLISIS ANTERIOR, POR EL TIPO DE DESARROLLO QUE SE PRETENDE Y DE ACUERDO A LO DISPUESTO POR EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO EN VIGENCIA; SE PUEDEN CONSTRUIR LAS 164 VIVIENDAS REQUERIDAS POR EL FRACCIONADOR, SITUACIÓN POR LO CUAL ES PERTINENTE SOLICITAR A ESTE HONORABLE CABILDO SE AUTORIZA LA LOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO "HACIENDA SAN MANUEL", EN EL ENTENDIDO DE QUE A EFECTO DE ESTAR EN POSIBILIDAD DE OTORGAR LAS CONSTANCIAS SOLICITADAS ADEMÁS DE CUMPLIR CON LOS DIVERSOS REQUISITOS Y CONDICIONANTES QUE PARA EL CASO DISPONEN LOS ORDENAMIENTOS LEGALES APLICABLES EN LA MATERIA, SE DEBERÁ CUBRIR EN UNA SOLA EXHIBICIÓN ANTE LA TESORERÍA MUNICIPAL EL PAGO DE DERECHOS CONDUCENTES; Y QUE ES A SABER EL SIGUIENTE:

VIVIENDAS TIPO DUPLEX

| | ARTICULO | CONCEPTO | UNIDAD | CANTIDAD | No. DE VIVIENDAS | P.U,(\$) | TOTAL |
|-----|----------------------|-------------------------------------|--------|----------|------------------|----------|-------------|
| 1.- | ART. 13 FRACC. I | ALINEAMIENTO | ML | 609.83 | 1.00 | \$9.00 | \$5,488.47 |
| 2.- | ART.13 FRACC. II | NUMERO OFICIAL | VIV | 92.00 | 1.00 | \$110.00 | \$10,120.00 |
| 3.- | ART.13 FRACC. IV | POR REVISION Y APROBACION DE PLANOS | M2 | 38.97 | 92.00 | \$4.00 | \$14,340.96 |
| 4.- | ART. 13 FRACC. V a) | POR OBRAS DE INFRAESTRUCTURA | M2 | 38.97 | 92.00 | \$12.50 | \$44,815.50 |
| 5.- | ART. 13 FRACC. VI a) | POR LICENCIA DE CONSTRUCCION | M2 | 38.97 | 92.00 | \$2.10 | \$7,529.00 |
| 6.- | ART.13 FRACC. XIV a) | USO DE SUELO | M2 | 38.97 | 92.00 | \$4.20 | \$15,058.00 |

TOTAL DE DERECHOS DE CONSTRUCCION \$97,351.93

VIVIENDAS TIPO TRIPLEX

| | ARTICULO | CONCEPTO | UNIDAD | CANTIDAD | No. DE VIVIENDAS | P.U,(\$) | TOTAL |
|-----|----------------------|-------------------------------------|--------|----------|------------------|----------|------------|
| 1.- | ART. 13 FRACC. I | ALINEAMIENTO | ML | 82.20 | 1.00 | \$9.00 | \$739.80 |
| 2.- | ART.13 FRACC. II | NUMERO OFICIAL | VIV | 12.00 | 1.00 | \$110.00 | \$1,320.00 |
| 4.- | ART.13 FRACC. IV | POR REVISION Y APROBACION DE PLANOS | M2 | 38.97 | 12.00 | \$4.00 | \$1,870.56 |
| 4.- | ART. 13 FRACC. V a) | POR OBRAS DE INFRAESTRUCTURA | M2 | 38.97 | 12.00 | \$12.50 | \$5,845.50 |
| 5.- | ART. 13 FRACC. VI a) | POR LICENCIA DE CONSTRUCCION | M2 | 38.97 | 12.00 | \$2.10 | \$982.04 |
| 8.- | ART.13 FRACC. XIV a) | USO DE SUELO | M2 | 38.97 | 12.00 | \$4.20 | \$1,964.08 |

TOTAL DE DERECHOS DE CONSTRUCCION \$12,721.98

EDIFICIOS VERTICALES CON 6 VIVIENDAS CADA UNO

| | ARTICULO | CONCEPTO | UNIDAD | CANTIDAD | No. DE EDIFICIOS | P.U,(\$) | TOTAL |
|-----|----------------------|-------------------------------------|--------|----------|------------------|----------|-------------|
| 1.- | ART. 13 FRACC. I | ALINEAMIENTO | ML | 175.20 | 1.00 | \$9.00 | \$1,576.80 |
| 2.- | ART.13 FRACC. II | NUMERO OFICIAL | VIV | 60.00 | 1.00 | \$110.00 | \$6,600.00 |
| 3.- | ART.13 FRACC. IV | POR REVISION Y APROBACION DE PLANOS | M2 | 323.13 | 10.00 | \$4.00 | \$12,952.20 |
| 4.- | ART. 13 FRACC. V a) | POR OBRAS DE INFRAESTRUCTURA | M2 | 323.13 | 10.00 | \$12.50 | \$40,391.25 |
| 5.- | ART. 13 FRACC. VI d) | POR LICENCIA DE CONSTRUCCION | M2 | 323.13 | 10.00 | \$7.30 | \$23,588.49 |
| 8.- | ART.13 FRACC. XIV a) | USO DE SUELO | M2 | 323.13 | 10.00 | \$10.90 | \$35,221.17 |

TOTAL DE DERECHOS DE CONSTRUCCION \$120,329.91

| | ARTICULO | CONCEPTO | UNIDAD | CANTIDAD | P.U,(\$) | TOTAL |
|-----|--------------------------|--|--------|-----------|----------|-------------|
| 1.- | ART. 13 FRACC. VIII a) | LOTIFICACION, RELOTIFICACION Y FUSION | M2 | 20,427.44 | \$3.10 | \$63,325.06 |
| 2.- | ART.13 FRACC. VIII c) | SOBRE CADA LOTE QUE RESULTE | LOTE | 60 | \$93.60 | \$5,616.00 |
| 3.- | ART.13 FRACC. VIII d) | POR REVISION Y APROBACION DE OBRAS DE URBANIZACION | M2 | 6,225.68 | \$1.60 | \$9,961.08 |

**TOTAL DE DERECHOS DE
LOTIFICACION \$78,902.14**

| ARTICULO | CONCEPTO | CANTIDAD | P.U,(\$) | TOTAL |
|---------------------|--|-----------|----------|--------------|
| ART.13 FRACC.XXV | POR DICTAMEN DE CAMBIO DE USO DE SUELO O DENSIDAD, POR M ² | 20,427.44 | \$7.30 | \$149,120.31 |

DEDUCIÉNDOSE ASÍ UN TOTAL POR LA CONSTRUCCION, LOTIFICACIÓN Y CAMBIO DE DENSIDAD DE VIVIENDA PARA EL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL "HACIENDA SAN MANUEL", UBICADO EN CALLE EX VIA FERROCARRIL A ESPERANZA NÚMERO CINCO MIL DOCIENTOS DIEZ DEL POBLADO SAN VICENTE FERRER DE ESTA CIUDAD, PROPIEDAD DE CONSTRUCTORA DE VIVIENDA S.A. DE C.V. OBTENIDO Y SUSTENTADO EN LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE TEHUACÁN, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2014; LA SIGUIENTE CANTIDAD:

| | |
|---|---------------------|
| POR DERECHOS DE LOTIFICACIÓN: | \$78,902.14 |
| POR DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN: | \$230,403.82 |
| POR DICTAMEN DE CAMBIO DE USO DE SUELO | \$149,120.31 |
| TOTAL DE PAGO DE DERECHOS: | \$458,426.27 |

X.- EL DESARROLLO DEBERÁ CUMPLIR CON TODOS Y CADA UNO DE LOS REQUISITOS QUE PARA EL CASO DISPONE EL NUMERAL 48 DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS PARA EL ESTADO DE PUEBLA, EL QUE SEÑALA COMO REQUISITO PRIMORDIAL PARA DAR TRAMITE A LAS SOLICITUDES RESPECTIVAS, LA AUTORIZACIÓN DE LOS ORGANISMOS QUE CONTROLAN LOS DIFERENTES SERVICIOS PÚBLICOS, DEBIENDO PRESENTAR A LAS DIRECCIONES DE DESARROLLO URBANO Y LA DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA MUNICIPAL, COPIA DE LA RESOLUCIÓN QUE RECAIGA AL MANIFIESTO DE IMPACTO AMBIENTAL EN SU CORRESPONDIENTE MODALIDAD, AVALADO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO RURAL SUSTENTABILIDAD Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA; ASIMISMO, DEBERÁ DAR CUMPLIMIENTO A LAS DIVERSAS NORMAS Y ESPECIFICACIONES QUE SE EMITAN POR LAS AUTORIDADES Y ÓRGANOS AUXILIARES COMPETENTES TRATÁNDOSE DE AUTORIZACIONES DE TODO TIPO DE FRACCIONAMIENTOS Y/O ACCIONES URBANAS; EN EL ENTENDIDO DE QUE NO SE PODRÁ DAR INICIO CON LA CONSTRUCCIÓN, NO OBSTANTE CONTAR CON LA LICENCIA RESPECTIVA, HASTA EN TANTO NO DE CUMPLIMIENTO A LO ANTES PRECISADO; DEBERÁ PRESENTAR MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO QUE CONTENGA LA CLASIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, CALENDARIZACIÓN DE OBRA, PLANOS DE URBANIZACIÓN, DE UBICACIÓN, TOPOGRÁFICO, ÁREA RESTRINGIDA, DISTRIBUCIÓN DE MANZANAS, LOTIFICACIÓN, POR VIVIENDA, SEMBRADO, PROPUESTA DE NOMENCLATURA, RED DE DRENAJE, RED HIDRÁULICA, RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO; ASÍ COMO PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE SU PROTOTIPO DE VIVIENDA ASI COMO DEL TANQUE ELEVADO Y CISTERNA; DEBERÁ INGRESAR LOS PLANOS Y DOCUMENTOS REQUERIDOS POR EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL MUNICIPIO DE TEHUACAN; MEMORIA DE CALCULO DE LA RED HIDRÁULICA Y DRENAJE, PRECISANDO QUE LAS VIALIDADES INTERNAS Y DEL PERÍMETRO DEL FRACCIONAMIENTO DEBERÁN SER PAVIMENTADAS AL MENOS CON CONCRETO ASFÁLTICO, COMPUESTO POR UNA SUB-BASE DE 15 CENTÍMETROS DE ESPESOR, POSTERIORMENTE UNA BASE HIDRÁULICA DEL MISMO ESPESOR Y FINALIZANDO CON EL PAVIMENTO ASFÁLTICO DE 5 CENTÍMETROS DE ESPESOR, LA GUARNICIÓN DEBERÁ SER DE CONCRETO SIMPLE EN UNA SECCIÓN DE 13-18-45 CENTÍMETROS Y LAS BANQUETAS QUEDARAN CON ESPESOR DE 10 CENTÍMETROS Y DE

LONGITUD VARIABLE DE ACUERDO A LAS VIALIDADES MARCADAS EN EL PROYECTO, ESTANDO OBLIGADO EL FRACCIONADOR A REFORESTAR LAS ÁREAS VERDES, A QUE EL FRACCIONAMIENTO CUENTE CON ÁREA PARA CONTENEDOR QUE NO SEA EN LA VIALIDAD PÚBLICA, POZOS DE ABSORCIÓN PARA LA CAPTACIÓN DE AGUA PLUVIAL, ALUMBRADO PÚBLICO, ASÍ COMO, A OCUPAR LAS VIVIENDAS UNA VEZ QUE SE CUENTE CON EL DOCUMENTO QUE AVALE LA TERMINACIÓN DE OBRA.

XI.- EL PROYECTO DEBERA CONTENER SECCIONES DE ÁREAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR INTERNA A PARAMENTO DE LOTE, INCLUYENDO COTAS DE BANQUETAS, ARROYO DE CALLE Y COTA TOTAL, SEMBRADO DE CONSTRUCCIONES, ASÍ COMO LA TIPOLOGÍA Y CARACTERÍSTICAS DE ESTAS, DEFINICIÓN DE ÁREAS COMUNES Y PRIVATIVAS EN LOS EDIFICIOS VERTICALES (IDENTIFICANDO CON NÚMERO CADA LOCAL O VIVIENDA). DELIMITACIÓN PRECISA DE LAS ZONAS DESTINADAS PARA MANTENIMIENTO DE LAS ÁREAS COMUNES, ALMACENAMIENTO DE BASURA, ZONA PARA MEDIDORES Y ACOMETIDA DE SERVICIOS, UBICACIÓN DE ESTACIONAMIENTO, CLARAMENTE IDENTIFICADO CADA CAJÓN, NUMERADOS Y REFERIDOS A LA VIVIENDA O LOCAL QUE LE CORRESPONDE Y DEFINICIÓN DE ÁREAS COMUNES DESTINADAS A CIRCULACIÓN, LAS CUALES NO PODRÁN VARIAR SU USO, RELACIÓN DE ÁREAS PRIVATIVAS Y COMUNES CON SUPERFICIE Y USO DE SUELO, PROYECTO DE BANQUETAS, GUARNICIONES Y RAMPAS PARA DISCAPACITADOS, ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS, REGLAMENTO INTERNO DEL FRACCIONAMIENTO, SUJETO A LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE PUEBLA (INDICANDO QUE DEBERÁN SUJETARSE ESTRICTAMENTE A LAS NORMAS APLICABLES EN LA MATERIA, OBSERVÁNDOSE, EN TODO CASO, LAS LIMITACIONES DE DOMINIO, SERVIDUMBRES, USO DE SUELO Y CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DE ARQUITECTURA Y ORNATO, QUE PAGARAN LA PARTE PROPORCIONAL EN LOS SERVICIOS COMUNES QUE SE GENEREN Y QUE EL MANTENIMIENTO DE LAS AREAS COMUNES DE LOS EDIFICIOS VERTICALES DEL FRACCIONAMIENTO SERA RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE LOS CONDÓMINOS ADEMAS DE TENER LA OBLIGACIÓN DE REUNIRSE Y FORMAR PARTE DE LA ASAMBLEA).

XII.- EL FRACCIONADOR HARA LA ENTREGA-RECEPCIÓN FINAL AL MUNICIPIO PARA HACERSE CARGO EN LO SUCESIVO DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS CORRESPONDIENTES SOLO DE LAS INSTALACIONES DESTINADAS A LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN COMPRENDIDAS EN LAS ÁREAS DE DOMINIO PÚBLICO DEL FRACCIONAMIENTO, PARA QUE PUEDAN OPERAR DICHOS SERVICIOS; EN CUANTO A EL MANTENIMIENTO DE LAS AREAS COMUNES DE LOS EDIFIOS VERTICALES DEL FRACCIONAMIENTO SERA RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DE LOS CONDÓMINOS.

XIII.- APERCIBIDO EL FRACCIONADOR QUE DE NO CUMPLIR CON TODAS Y CADA UNA DE LAS CONDICIONES QUE HAN QUEDADO REFERIDAS EN EL PRESENTE DICTAMEN, Y DEMÁS DISPOSICIONES APLICABLES PARA EL CASO POR LOS ORDENAMIENTOS LEGALES QUE EN MATERIA URBANA RIGEN EN EL MUNICIPIO; TODA AUTORIZACIÓN OTORGADA CON RESPECTO AL MULTICITADO FRACCIONAMIENTO QUEDARÁ SIN EFECTO, APLICANDO LAS SANCIONES QUE CORRESPONDAN.

POR LO EXPUESTO EN LOS CONSIDERANDOS QUE ANTECEDEN Y EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS, SE PONE A CONSIDERACIÓN DE ESTE HONORABLE CABILDO EL SIGUIENTE:

D I C T A M E N

PRIMERO.- SE AUTORIZA EL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE TIPO INTERES SOCIAL DENOMINADO “HACIENDA SAN MANUEL”, UBICADO EN CALLE EX VIA FERROCARRIL A ESPERANZA NUMERO CINCO MIL DOCIENTOS DIEZ DEL POBLADO SAN VICENTE FERRER DE ESTA CIUDAD, PROPIEDAD DE “CONSTRUCTORA DE VIVIENDA TEHUACAN“ S.A. DE C.V.; TODA VEZ QUE DICHO PROYECTO INMOBILIARIO CUMPLE CON LA TRAZA URBANA DE LA CIUDAD Y CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS

DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, TAL Y COMO SE HA PLASMADO EN EL CUERPO DEL PRESENTE DICTAMEN, QUEDANDO CONDICIONADA DICHA AUTORIZACIÓN AL CUMPLIMIENTO DE TODAS Y CADA UNA DE LAS CONDICIONANTES QUE HAN QUEDADO REFERIDAS EN LOS CONSIDERANDOS VIII, IX, X, XI, XII Y XIII RECTORES DEL PRESENTE DICTAMEN, LOS QUE AQUÍ SE DAN POR REPRODUCIDOS COMO SI A LA LETRA SE INSERTAREN EN OBVIO DE INNECESARIAS REPETICIONES.

SEGUNDO.- SE INCLUYA LA APLICACIÓN DEL CAMBIO DE LA DENSIDAD HABITACIONAL ALTA (H3) Y 50 VIV/HA A UNA DENSIDAD DE VIVIENDA HABITACIONAL ALTA ESPECIAL (H4) Y 90 VIV/HA, EN LA SIGUIENTE ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO PARA LA CIUDAD DE TEHUACÁN, PUEBLA.

TERCERO.- SE ORDENA A LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO EMITA LAS CONSTANCIAS DE AUTORIZACION RELATIVAS AL PROYECTO DE LOTIFICACION, CONSTRUCCION Y CAMBIO DE DENSIDAD DE VIVIENDA AUTORIZADA.- A T E N T A M E N T E.- TEHUACÁN, PUEBLA; A CINCO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE.- “COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS”.- CARLOS ARENAS GUTIÉRREZ.- REGIDOR PRESIDENTE.- GRETA GARCÍA SALAZAR.- REGIDOR MIEMBRO.- GABRIELA BRINGAS DELGADO.- REGIDOR MIEMBRO.- FIRMAS ILEGIBLES”.

SEÑOR PRESIDENTE MUNICIPAL, REGIDORES Y SINDICO MUNICIPAL, EN VOTACIÓN SE LES CONSULTA SI SE APRUEBA LA PROPUESTA PRESENTADA EN CUESTIÓN, LOS QUE ESTÉN POR LA AFIRMATIVA SÍRVANSE MANIFESTARLO LEVANTANDO LA MANO.

HABIÉNDOSE ANALIZADO AMPLIAMENTE EL CONTENIDO DEL DICTAMEN DE REFERENCIA, POR MAYORÍA CON 13 VOTOS A FAVOR, POR PARTE DE LOS INTEGRANTES DEL HONORABLE CABILDO, SE DETERMINA EL SIGUIENTE:

A C U E R D O

PRIMERO.- SE AUTORIZA EL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE TIPO INTERES SOCIAL DENOMINADO “HACIENDA SAN MANUEL”, UBICADO EN CALLE EX VIA FERROCARRIL A ESPERANZA NUMERO CINCO MIL DOCIENTOS DIEZ DEL POBLADO SAN VICENTE FERRER DE ESTA CIUDAD, PROPIEDAD DE “CONSTRUCTORA DE VIVIENDA TEHUACAN” S.A. DE C.V.; TODA VEZ QUE DICHO PROYECTO INMOBILIARIO CUMPLE CON LA TRAZA URBANA DE LA CIUDAD Y CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES URBANÍSTICAS DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, TAL Y COMO SE HA PLASMADO EN EL CUERPO DEL PRESENTE DICTAMEN, QUEDANDO CONDICIONADA DICHA AUTORIZACIÓN AL CUMPLIMIENTO DE TODAS Y CADA UNA DE LAS CONDICIONANTES QUE HAN QUEDADO REFERIDAS EN LOS CONSIDERANDOS VIII, IX, X, XI, XII Y XIII RECTORES DEL PRESENTE DICTAMEN, LOS QUE AQUÍ SE DAN POR REPRODUCIDOS COMO SI A LA LETRA SE INSERTAREN EN OBVIO DE INNECESARIAS REPETICIONES.

SEGUNDO.- SE INCLUYE LA APLICACIÓN DEL CAMBIO DE LA DENSIDAD HABITACIONAL ALTA (H3) Y 50 VIV/HA A UNA DENSIDAD DE VIVIENDA HABITACIONAL ALTA ESPECIAL (H4) Y 90 VIV/HA, EN LA SIGUIENTE ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO PARA LA CIUDAD DE TEHUACÁN, PUEBLA.

TERCERO.- SE ORDENA A LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO EMITA LAS CONSTANCIAS DE AUTORIZACION RELATIVAS

AL PROYECTO DE LOTIFICACION, CONSTRUCCION Y CAMBIO DE DENSIDAD DE VIVIENDA AUTORIZADA

LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN LOS DISPOSITIVOS LEGALES INVOCADOS EN EL DICTAMEN DE REFERENCIA.

NO HABIENDO ASUNTO QUE TRATAR SE DA POR TERMINADA LA PRESENTE SESIÓN DE CABILDO, SIENDO LAS TRECE HORAS DEL DÍA CINCO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE, PROCEDIENDOSE A LEVANTAR LA PRESENTE ACTA QUE FIRMAN LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON.- DOY FE:_____