

NUMERO DE IDENTIFICACIÓN DE LA REUNIÓN: N/A

HORA: 08:08 HRS

NOMENCLATURA DE LA MINUTA: N/A

FECHA DE CELEBRACIÓN: SEIS DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE

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 OCHO HORAS CON OCHO MINUTOS, DEL DÍA 6 DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE**, 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 PÚBLICA 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.-----

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

SEÑOR PRESIDENTE LE COMUNICO QUE SE ENCUENTRAN 14 DE LOS MIEMBROS DEL CABILDO, POR LO ANTERIOR SE DECLARA EL QUÓRUM LEGAL PARA CONTINUAR CON LA PRESENTE SESIÓN DE CABILDO.

EL C. DR. JOSÉ ORLANDO CUALLO CINTA, PROCEDE A DAR LECTURA AL ORDEN DEL DÍA, MISMA QUE CONTIENE LOS SIGUIENTES PUNTOS:

1.- APERTURA DE LA SESIÓN

2.- LISTA DE ASISTENCIA

3.- DECLARATORIA DEL QUÓRUM

4.- LECTURA Y FIRMA DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR

5.- COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS.

- ❖ ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL DICTAMEN QUE VERSA SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE LOTIFICACION DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DENOMINADO “PRIMAVERA SAN LORENZO” PARA EL PREDIO UBICADO EN CALLE LÁZARO CÁRDENAS NO. 700 DE SAN LORENZO TEOTIPILCO.
- ❖ ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL DICTAMEN QUE VERSA SOBRE EL RESOLUTIVO NO. 83/2013, MEDIANTE EL CUAL SE PONE FIN AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CON NÚMERO DE

EXPEDIENTE 01842-D DE LOS QUE SE SIGUEN EN LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DE ESTE MUNICIPIO.

CLAUSURA.

PASAMOS AL PUNTO DE: LECTURA Y FIRMA DE ACTA DE LA SESION ANTERIOR

EN ESTOS MOMENTOS EL DR. JOSÉ ORLANDO CUALLO CINTA, PROCEDE A DAR LECTURA AL ACTA ANTERIOR UNA VEZ TERMINADA LA LECTURA SE PROCEDE A PASAR A LOS REGIDORES PARA SU FIRMA CORRESPONDIENTE.

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS.-
ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL DICTAMEN QUE VERSA SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE LOTIFICACION DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DENOMINADO “PRIMAVERA SAN LORENZO” PARA EL PREDIO UBICADO EN CALLE LÁZARO CÁRDENAS NO. 700 DE SAN LORENZO TEOTIPILCO.

SEÑOR REGIDOR TIENE USTED EL USO DE LA PALABRA.

EL ARQ. 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 LA LOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO, DENOMINADO “PRIMAVERA SAN LORENZO”,** CON BASE EN LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

I.- QUE CON FECHA VEINTICINCO DE JUNIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS SE REDACTA LA ESCRITURA DE COMPRA - VENTA, VOLUMEN 126, INSTRUMENTO 5857, QUE OTORGAN, UBICADO EN LA CIUDAD DE TEHUACAN, ANTE EL TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 5 DE ESTA CIUDAD, LIC. MIGUEL ANGEL ORTIZ ANAYA, CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES:

AL NORTE: SETENTA Y CUATRO METROS CINCUENTA CENTIMETROS, CON CALLE VICENTE SUÁREZ.

AL SUR: SESENTA Y CINCO METROS, CON PROPIEDAD DE LOS SEÑORES MONT.

AL ORIENTE: SESENTA Y TRES METROS CINCUENTA CENTIMETROS, CON CALLE LAZARO CARDENAS

AL PONIENTE: SESENTA METROS OCHENTA CENTIMETROS CON PROPIEDAD PARTICULAR.

CON UNA SUPERFICIE DE: CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE METROS DOCE CENTIMETROS CUADRADOS.

II.- CON FECHA VEINTITRES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOCE, LA PRESIDENCIA AUXILIAR DE SAN LORENZO TEOTIPILCO, OTORGA LA FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS DE DRENAJE Y AGUA POTABLE.

III.- CON FECHA VEINTIUNO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOCE, LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, OTORGÓ MEDIANTE EL OFICIO NUMERO P0988/2012 LA FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS PARA SUMINISTRAR LOS SERVICIOS AL PREDIO UBICADO EN LA CALLE LAZARO CARDENAS No.700 DEL POBLADO DE SAN LORENZO TEOTIPILCO.

IV.- CON FECHA DOS DE MAYO DEL AÑO DOS MIL TRECE, LA DIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y ECOLOGÍA, OTORGÓ LA FACTIBILIDAD AMBIENTAL RESPECTO AL PREDIO UBICADO EN CALLE LAZARO CARDENAS No.700, DEL POBLADO DE SAN LORENZO TEOTIPILCO, DETERMINANDO QUE EN EL PREDIO EN EL QUE SE PRETENDE DESARROLLAR EL CONDOMINIO RESIDENCIAL PRIMAVERA SAN LORENZO ES AMBIENTALMENTE FACTIBLE, QUEDANDO CONDICIONADO A CUMPLIR CON LOS PUNTOS MENCIONADOS EN EL OFICIO CPEA- 01065/2013.

V.- QUE CON FECHA TRECE DE MAYO DEL DOS MIL TRECE, SE APROBO EN SESION EXTRAORDINARIA DE CABILDO EL DICTAMEN QUE CONTIENE LA AUTORIZACION DE CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE H2i (HABITACIONAL MEDIA IRREGULAR) A H2 (HABITACIONAL MEDIA) EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO ACTUALIZACIÓN DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO HABITACIONAL PARA LOTIFICACIÓN, CON ZONIFICACIÓN H2, RESPECTO AL PREDIO UBICADO ENTRE LAS CALLES, LAZARO CARDENAS Y VICENTE SUÁREZ DEL POBLADO DE SAN LORENZO TEOTIPILCO IDENTIFICADO CON LA CUENTA PREDIAL NUMERO U-8914.

VI.- QUE CON FECHA VEINTIUNO DE JUNIO DEL DOS MIL TRECE SE EXPIDE CONSTANCIA DE NUMERO OFICIAL NUMERO DE FOLIO 1021 Y ALINEAMIENTO NUMERO DE FOLIO 472 EN LA QUE SE INDICA UNA SUPERFICIE TOTAL DE 4,562.82 M², SUPERFICIE RESTRINGIDA DE 53.40 M², UNA SUPERFICIE RESTANTE DE 4,509.42 M² Y UN FRENTE A VIA PUBLICA DE 63.51 M. PARA EL PREDIO UBICADO EN CALLE LAZARO CARDENAS DEL POBLADO DE SAN LORENZO TEOTIPILCO.

VII.- CON FECHA VEINTISEIS DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 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 PRIMAVERA SAN LORENZO, QUE SE PRETENDE DESARROLLAR EN EL PREDIO UBICADO EN CALLE LAZARO CARDENAS No.700, 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 - 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 LAZARO CARDENAS No.700 DEL POBLADO DE SAN LORENZO TEOTIPILCO. Y DE ACUERDO AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE TEHUACÁN, ACTUALIZACIÓN 2011, SE ENCUENTRAN EN UNA ZONIFICACIÓN PRIMARIA ÁREA URBANA ACTUAL, ZONIFICACIÓN SECUNDARIA CON CARACTERÍSTICAS DE ESTAR EN UNA ZONIFICACION SECUNDARIA HABITACIONAL MEDIA IRREGULAR (H2i) SEGÚN LA AUTORIZACIÓN DE AUMENTO DE DENSIDAD QUE SE OTORGÓ EN SESION ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA TRECE DE MAYO DEL DOS MIL TRECE, ES DECIR HABITACIONAL MEDIA CON UNA DENSIDAD MÁXIMA DE 187.5 HAB/HAS, DENSIDAD MÁXIMA DE 37.5 VIV/HAS; LOTE MÍNIMO DE 160 M2, FRENTE MÍNIMO DE 8.00 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, CON UNA DENSIDAD DE PROYECTO 43 VIV/HA. SI BIEN EL PROYECTO SE REBASA LA DENSIDAD AUTORIZADA POR 4 VIVIENDAS PROPONE PARA COMPENSAR SU AUTORIZACION, LO SIGUIENTE:

- CAPTACIÓN Y RECICLAJE DE AGUAS PLUVIALES
- DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES EN ACCESORIOS Y LLAVES DE AGUA CERTIFICADOS.
- COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO DE 0.58 PARA TENER MAYOR AREA VERDE EN LAS AREAS PRIVATIVAS
- COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO DE 1.16

VII.- QUE EN EL CASO ESPECÍFICO DE ESTUDIO, NOS ENCONTRAMOS EN PRESENCIA DE UN FRACCIONAMIENTO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO, CON 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 QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE:

ANÁLISIS DE AREAS

ÁREA TOTAL DEL TERRENO (ATERR)	4.562,82 M ²	(100% ATERR)
ÁREA TOTAL DE VIALIDADES (AVIAL)	1.238,70 M ²	(27.15% A VIAL)
ÁREA NETA TOTAL (ANET)	3.324,12 M ²	(72.85 % ANET)

ANÁLISIS DEL ÁREA NETA

ÁREA NETA TOTAL (ANET):	3.324,12 M ²	(100 % ANET)
ÁREA HABITACIONAL	3.129,39 M ²	(94.14% ANET)
ÁREA VERDE	194,75 M ²	(5.86% ANET)

TOTAL DE VIVIENDAS DE PROYECTO (43 VIV/HA) 21 VIV

EN REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

TOTAL DE VIVIENDAS AUTORIZADAS EN LA ZONIFICACION H2 17 VIV.

TOTAL DE LOTES: 10.00 LOTES

VIII.- 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 21 VIVIENDAS REQUERIDAS POR EL FRACCIONADOR, SITUACIÓN POR LO CUAL ES PERTINENTE SOLICITAR A ESTE HONORABLE CABILDO SE AUTORICE LA LOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DENOMINADO CONDOMINIO PRIMAVERA SAN LORENZO, UBICADO EN CALLE LAZARO CARDENAS No.700 DEL POBLADO DE SAN LORENZO TEOTIPILCO, 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 CONDUCTENTES; Y QUE ES A SABER EL SIGUIENTE:

	ARTICULO	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	P.U(\$)	TOTAL
1.-	ART. 13 FRACC. VIII a)	LOTIFICACION, RELOTIFICACION Y FUSION	M ²	4,562.82	\$ 3.00	\$13,688.46

2.-	ART. 13 FRACC. VIII c)	SOBRE CADA LOTE QUE RESULTE	LOTE	10.00	\$ 90.00	\$900.00
3.-	ART. 13 FRACC. VIII d)	POR REVISION Y APROBACION DE OBRAS DE URBANIZACION	M ²	1,238.70	\$ 1.50	\$1,858.05

TOTAL DE DERECHOS POR LOTIFICACIÓN: \$16,446.51

DEDUCIÉNDOSE ASÍ UN TOTAL POR LA LOTIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DENOMINADO PRIMAVERA SAN LORENZO, UBICADO EN CALLE LAZARO CARDENAS No.700 DEL POBLADO DE SAN LORENZO TEOTIPILCO, PROPIEDAD DE JOSE MENDEZ GOMEZ 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 \$16,446.51

IX.- 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.

X.- 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).

XI.- 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 DICHSO 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.

XII.- 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

ÚNICO.- SE AUTORICE EL PROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DENOMINADO “PRIMAVERA SAN LORENZO”, UBICADO EN CALLE LAZARO CARDENAS No. 700 DEL POBLADO DE SAN LORENZO TEOTIPILCO, MUNICIPIO DE TEHUACÁN PUEBLA; 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 VI, VII, VIII, IX, X, XI Y XII RECTORES DEL PRESENTE DICTAMEN.- A T E N T A M E N T E.- TEHUACÁN, PUEBLA; A VEINTIDOS DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL TRECE.- “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 UNANIMIDAD CON 14 VOTOS A FAVOR POR PARTE DE LOS INTEGRANTES DEL HONORABLE CABILDO, SE DETERMINA EL SIGUIENTE:

A C U E R D O

ÚNICO.- SE AUTORIZA EL PROYECTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO DENOMINADO “PRIMAVERA SAN LORENZO”, UBICADO EN CALLE LAZARO CARDENAS No. 700 DEL POBLADO DE SAN LORENZO TEOTIPILCO, MUNICIPIO DE TEHUACÁN PUEBLA; 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 VI, VII, VIII, IX, X, XI Y XII RECTORES DEL PRESENTE DICTAMEN.

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

COMISION DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS.- ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL DICTAMEN QUE VERSA SOBRE EL RESOLUTIVO NO. 83/2013, MEDIANTE EL CUAL SE PONE FIN AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CON NÚMERO DE EXPEDIENTE 01842-D DE LOS QUE SE SIGUEN EN LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DE ESTE MUNICIPIO.

SEÑOR REGIDOR TIENE USTED EL USO DE LA PALABRA.

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

“... H. AYUNTAMIENTO DE TEHUACAN, 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**; CON FUNDAMENTO EN LO QUE DISPONEN LOS ARTICULOS 92 FRACCIONES I, IV, 94, 96 FRACCION III Y 98 DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL; Y 9 fracciones I, II, III, X, XIII de la Ley General de Asentamientos Humanos; 9 fracciones IV y V y 13 fracciones VI y XX de la ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla; 1, 2 y 3 fracciones I, II, III, XII, XIV del Reglamento de Construcciones para el municipio de Tehuacán, Puebla. TOMANDO EN CONSIDERACION LOS ARGUMENTOS DE FACTO ET DE JURE QUE EN EL PRESENTE SE VIERTEN SOMETEMOS A USTEDES EL PRESENTE DICTAMEN QUE VERSA SOBRE EL **RESOLUTIVO 83 /2013 DENTRO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CON NUMERO DE EXPEDIENTE: 01842 – D, DE LOS DE LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO DE ESTE MUNICIPIO.** LO ANTEIOR CON BASE EN LOS SIGUIENTES:

CONSIDERANDO

I.- QUE ES OBLIGACIÓN DE ESTE HONORABLE AYUNTAMIENTO EN TÉRMINOS DE LO QUE DISPONEN LOS ARTÍCULOS **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; ELLO EN ESTRICTO APEGO Y CONCORDANCIA EN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO **115** FRACCIÓN **V** DE LA PROPIA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

II.- QUE EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS **9** FRACCIONES **I, III, X, XV**, Y PÁRRAFO ÚLTIMO DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y **78** FRACCIONES **XXXIX, XLI** DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE PUEBLA CORRESPONDE A ESTE MUNICIPIO EN EL ÁMBITO DE SU JURISDICCIÓN ENTRE OTROS, ADMINISTRAR LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, DE CENTROS DE POBLACIÓN, ASÍ COMO EXPEDIR LAS AUTORIZACIONES, LICENCIAS O PERMISOS DE USO DE SUELO; EJERCIENDO SUS ATRIBUCIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO A TRAVÉS DE LOS CABILDOS DE LOS AYUNTAMIENTOS O CON EL CONTROL Y EVALUACIÓN DE ESTOS.

III.- QUE EL ARTÍCULO **92** EN SUS FRACCIONES **III, IV, Y V** DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE PUEBLA; ESTABLECE QUE SON FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS REGIDORES DELIBERAR Y DECIDIR SOBRE LOS ASUNTOS QUE LE COMPETEN AL AYUNTAMIENTO, FORMAR PARTE DE LAS COMISIONES PARA LAS QUE FUEREN DESIGNADOS POR ÉSTE Y DICTAMINAR E INFORMAR SOBRE LOS ASUNTOS QUE SE LES ENCOMIENDE; DISPOSICIÓN QUE SE ARTICULA CON EL ARTICULO **96** FRACCIÓN **III** DE ESA PROPIA LEY,

QUE ESTABLECE QUE DENTRO DE LAS COMISIONES PERMANENTES DE REGIDORES SE ENCUENTRAN LA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS, MISMA DE LA QUE FORMAMOS PARTE LOS SUSCRITOS Y QUE DEBERÁ ANALIZAR, DISCUTIR Y PROPONER SOBRE LOS ASUNTOS COMPRENDIDOS EN ESAS MATERIAS.

IV.- QUE CON FECHA ONCE DE OCTUBRE DEL AÑO EN CURSO, LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO DICTÓ EN PLENITUD DE JURISDICCIÓN EL PROYECTO DE RESOLUCIÓN DEFINITIVA NUMERO 83/2013, DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO 01842-D, MISMO QUE SE TRANSCRIBE DE MANERA ÍNTEGRA Y A LA LETRA A CONTINUACIÓN. ----- **CONSTE.**-----

DEPENDENCIA: DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
ÁREA: JURÍDICO
EXPEDIENTE NÚMERO: 01842 - D
RESOLUTIVO: 83 /2013

En la Ciudad de Tehuacán Estado de Puebla, a once de octubre del año dos mil trece. -----

VISTO.- El expediente que se radica ante esta Dirección de Desarrollo Urbano del Honorable Ayuntamiento de Tehuacán, Puebla; relativo a la Visita de Inspección con número de folio 1842-D, llevada a cabo en CALLE 1 NORTE DE LA COLONIA CENTRO DE ESTA CIUDAD DE TEHUACAN, PUEBLA; propiedad y/o posesión de RAFAEL LEOPOLDO OROZCO SALAZAR, y analizado como fue, se procede a dictar resolución administrativa bajo el siguiente tenor:

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Que con fecha ocho de marzo del año dos mil trece el C. NOE RONQUILLO ESTRELLA supervisor de obra inversiones e inmuebles control S.A. DE C.V. Presento escrito ante esta dependencia de desarrollo urbano donde solicita la modificación del proyecto de la obra que se está realizando para la tienda departamental Woolworth, misma que cuenta con la licencia de construcción número 319-2012 a nombre de LEOPOLDO OROZCO SALAZAR, del inmueble ubicado en CALLE 1 NORTE DE LA COLONIA CENTRO DE ESTA CIUDAD DE TEHUACAN, PUEBLA; así mismo, anexa plano del proyecto inicial y un segundo plano con las modificaciones referidas.

SEGUNDO.- Con fecha catorce de marzo del año dos mil trece el Arquitecto Noe Ronquillo Estrella supervisor de obra inversiones e

inmuebles control S.A. DE C.V., presento escrito solicitando el CAMBIO de perito responsable de la obra que sea realizado para la tienda departamental Woolworth, ubicada en CALLE 1 NORTE DE LA COLONIA CENTRO DE ESTA CIUDAD DE TEHUACAN, PUEBLA; ya que el perito responsable dejo de prestar sus servicios profesionales; así mismo proponiendo para ocupar tal cargo a la Ingeniero María Itzel Serapio Flores con número de cedula profesional 6103920 y con número de registro de perito DRO-491/13.

TERCERO.- De lo anteriormente señalado y con oficio de fecha once de marzo del año dos mil trece y con fundamento en lo establecido en los artículos 1,2, 3 del Reglamento de Construcciones vigente en la ciudad, se dio contestación a las solicitudes presentadas en fecha ocho y catorce de marzo; señalando que de tal solicitud de modificación de proyecto para la tienda departamental woolworth, se tiene que la superficie de terreno que acredita es de 302.35 metros cuadrados y de acuerdo a lo establecido por la tabla de coeficientes de ocupación y utilización de suelo del programa de desarrollo urbano actualización 2011, el coeficiente de ocupación de suelo (C.O.S) es de 0.80 máximo, en ese sentido esta autoridad no está en posibilidad de otorgar lo conducente a la modificación del proyecto, ya que el área máxima permitida de construcción para su predio es de 241.88 metros cuadrados, dejando una superficie libre de construcción de 60.47 metros cuadrados, la cual serviría para aeración e iluminación del inmueble, área que en principio está contemplada dentro de los planos presentados y autorizados por esta Dirección como área libre, entonces no tenía que llevar a cabo ningún tipo de obra y/o instalación que exceda de lo autorizado y sin los permisos que otorgue esta autoridad o será acreedor de las sanciones correspondientes en estricto apego a la normatividad de la materia.

CUARTO.- De tal hecho señalado anteriormente y de los estudios oficiosos realizados por el personal adscrito a esta dependencia, y en fecha primero de abril del año dos mil trece, se expiden la Autorización de Pago de Derechos, Licencia de Construcción tramitada solicitud Numero 4168 y sustituyo la licencia número 319, expedida el treinta y uno de octubre del año dos mil doce, en planta baja y primer nivel para uso comercial (anexo a tienda departamental woolworth), constancia por cambio de director responsable de obra y retiro de firma, anterior DRO-317, actual DRO-491 sellado y 6 copias de planos; así tales constancias serian validas al momento de realizar el pago de derechos de las anteriores por el solicitante; en ese sentido la solicitante en fecha once de abril del año dos mil trece realizo el pago correspondiente.

QUINTO.- En fecha tres de mayo del año dos mil trece y con fundamento en lo establecido por los artículos 14, 16, 27 Párrafo tercero y 115 Fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 9 Fracción I, II, III, XIII, XV de la Ley General de Asentamientos Humanos, 105 Primer párrafo , Fracción II, IV, inciso C, E Y F de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 2, 11, último párrafo, 13 Fracción V y TITULO DECIMO PRIMERO, CAPITULO I, de la Ley de Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla, 78 Fracción I, XLI, XLIII, de la Ley Orgánica Municipal, 1, 2, 3 17, CAPITULO CUATRO, 50, 111, 292, 294, 295, 296 y demás relativos y aplicables del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Tehuacán, y toda vez que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Tehuacán, está facultada para aplicar la normatividad relativa a controlar y vigilar la utilización del suelo, a realizar inspecciones a las obras, así como verificar y solicitar la documentación que ampare el uso y construcciones que se realicen en un predio; se expidió la Orden de Visita, con Número de Folio 01842-D y se instruyó al C. JUANA RIVERA MENDEZ inspector de Obra adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano de este Honorable Ayuntamiento, para realizar visita de inspección en el predio ubicado en CALLE 1 NORTE DE LA COLONIA CENTRO DE ESTA CIUDAD DE TEHUACAN, PUEBLA; y la correspondiente acta de visita de fecha seis de mayo del año dos mil trece.

SEXTO.- En fecha seis de octubre del año dos mil trece y con fundamento en los Artículos 1, 2, 3 Fracción I, II, III, V, VI, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, 50, 111 y demás relativos y aplicables del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Tehuacán Puebla, y toda vez que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Tehuacán Puebla, y a los artículos 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141 de la Ley de Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla; la C. JUANA RIVERA MENDEZ, inspector de Obra adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano de este Honorable Ayuntamiento, se constituyó debidamente identificado en el inmueble ubicado en CALLE 1 NORTE DE LA COLONIA CENTRO DE ESTA CIUDAD DE TEHUACAN, PUEBLA; para desahogar una diligencia de carácter administrativo, en el entendido que ya se había dejado citatorio para que el responsable estuviera presente en el desarrollo de la misma, misma que se entendió con quien omitió su nombre pero se ostenta como trabajador del bien inmueble objeto de la diligencia, así también se señalaron testigos y sus respectivos domicilios, acto seguido se observa que tal bien inmueble se encuentra una construcción en planta baja aparentemente no cumpliendo con el COS (Coeficiente de Ocupación de Suelo) en una área de aproximadamente 240.00 metros cuadrados y en primer nivel en una área de aproximadamente 240.00 metros

cuadrados. En ese sentido se le requiere a la responsable y en presencia de testigos toda la documentación que señala el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Tehuacán y mismos que deberán amparar el uso y construcción que se han realizado en el predio en comento; a lo que exhibió licencia de construcción número 319-2012 con fecha de vencimiento el veintiocho de julio del año dos mil trece expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano. Es pues que una vez concluida la diligencia se le hizo saber al poseedor del inmueble inspeccionado que tiene cinco días hábiles para que en ejercicio de sus garantías de audiencia, comparezca y manifieste lo que a su derecho legal corresponda, así como presentar pruebas pertinentes ante esta Dirección.

SEPTIMO.- En fecha siete de mayo del año dos mil trece, el C. NOE RONQUILLO ESTRELLA, compareció por escrito, y haciendo referencia a la orden de visita con folio 01842-D, mismo por el cual advierte expresamente que no respetaron el coeficiente de ocupación de suelo (COS), y que por políticas de la empresa departamental no se permiten áreas descubiertas, para evitar se ponga en riesgo el área de caja fuerte, por lo que admite los trabajos realizados, a sobreponer la losacero en el área que se marcaba como libre, documental que se le da pleno valor probatorio.

C O N S I D E R A N D O

I.- Que esta autoridad es competente para conocer y fallar el presente asunto, al tenor de lo dispuesto por los numerales 9 fracciones I, II, III, X, XIII de la Ley General de Asentamientos Humanos; 9 fracciones IV y V y 13 fracciones VI y XX de la ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla; 1, 2 y 3 fracciones I, II, III, XII, XIV del Reglamento de Construcciones para el municipio de Tehuacán, Puebla; a virtud de que el inmueble afecto a la causa se encuentra en el territorio de esta municipalidad.

II.- Que en especie se han cumplido con cabalidad las disposiciones contenidas en el numeral 111 del Reglamento de Construcciones de esta ciudad, consignándose los hechos respectivos en el acta de visita de fecha seis de mayo del año dos mil trece; en tal virtud procede en este momento analizar si en la misma se encuentran contenidos actos de violación a la reglamentación urbana y en caso afirmativo imponer las sanciones que la misma prescribe.

III.- Que con fecha 6 de mayo de dos mil trece esta Dirección de Desarrollo Urbano inicio el procedimiento administrativo 1842-D respecto al bien inmueble ubicado en la calle uno norte numero ciento ocho en la Colonia Centro de esta ciudad de Tehuacán Puebla, por incumplimiento del coeficiente de ocupación de suelo (COS); obra para la cual usted propuso como perito a la C. ING ITZEL SERAPIO FLORES, mediante escrito de fecha catorce de marzo del dos mil trece, respuesta favorable que recayó en su escrito y que le fue legalmente notificado el día once de abril del año en curso, por lo que una vez ya acreditada como directora responsable de obra se le notifico el oficio 503 de los de esta Dirección, en relación a la licencia de construcción 319/2012, haciéndole de su conocimiento que de conformidad con lo establecido en la tabla de coeficiente de ocupación y utilización de suelo del programa de desarrollo urbano en vigencia, el coeficiente de ocupación de suelo correspondía al .80 respecto de la superficie total del terreno, por lo que la misma respuesta recayó a su solicitud 843 de fecha veintidós de abril de dos mil trece, haciendo de su conocimiento esta situación mediante oficio 922.

IV.- Como se observa en actuaciones en fecha siete de mayo del año dos mil trece, el C. ARQ. NOE RONQUILLO ESTRELLA, supervisor de la obra por la empresa INVERSIONES E INMUEBLES CONTROL S. A. DE. C. V., presento la RECONSIDERACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION QUE SOLICITO EL DIA 22 DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL TRECE, CON NUMERO DE SOLICITUD 843, solicitud que fue contestada el día 24 de abril de 2103, con registro de salida número 1133 y oficio número 922, de la obra ubicada en la Calle 1 Norte Número 108, a nombre de LEOPOLDO OROZCO SALAZAR. Así mismo, la solicitud del profesionista hizo referencia a la ORDEN DE VISITA CON FOLIO No. 01842-D con fecha 3 de mayo del año 2013, el motivo de la visita fue el que no se respetaron el COS, hace saber también, lo siguiente: “no quiero ocultar lo que es evidente nos atrevimos a sobreponer la losacero en el área que se marcaba como libre, pero la retención del pago de una estimación nos obligó en cierta manera a realizar esos trabajos provisionales. Sin embargo estoy también en la mejor disposición de realizar algunos cambios al proyecto sólo construiremos en PLANTA BAJA 62.25 M2. Y EN PRIMERO NIVEL 4.81 M2 SOLO PARA CUBRIR EL ÁREA DE MONTACARGAS DEJANDO EN EL MURO UNA VENTANA DE 3 X 3 MTS. PARA PERMITIR DE ALGUNA MANERA LA ILUMINACION NATURAL DE LUGAR”.

V.- Que el Reglamento de Construcciones vigente, establece en su Artículo 19, si la modificación se hace después de concedida la licencia de construcción, se ordenara la suspensión de los trabajos para que se revise el

proyecto de construcción y se ajuste a las modalidades y limitaciones que se indique en la nueva constancia, el artículo 42 del propio cuerpo normativo, establece que los propietarios y directores de obra responsables conjuntamente están obligados a manifestar por escrito la terminación de la obra para su ocupación en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la conclusión de la misma, el artículo 44 del propio reglamento en cita, hace saber, que si el resultado de la inspección y cotejo de los documentos apareciere que la obra no se ajustó a los requisitos de la licencia ni a los planos autorizados, se ordenaran las modificaciones necesarias se dará el permiso de ocupación una vez que la autoridad haya constatado que hubiesen realizado las modificaciones ordenadas por escrito o con una nueva aprobación de planos. Si no se ejecutasen estas modificaciones ordenadas por escrito o con una nueva aprobación de plano, no se autoriza el uso y ocupación de la obra; ya que si bien es cierto que en un momento se otorgó la autorización correspondiente para su construcción, también se le hizo de su conocimiento que de conformidad con lo establecido en la tabla de coeficiente de ocupación y utilización de suelo de programa de desarrollo urbano en vigencia, el coeficiente de ocupación de suelo correspondía al .80 respecto de la superficie total de terreno, por lo que el responsable de la obra incumplió con lo estipulado en el Reglamento de Construcciones, y con los planos aprobados por esta Dirección de Desarrollo Urbano de este Municipio de Tehuacán Puebla, ya que ejecutaron una obra que no estaba regulada por los planos que presentaron en una primera etapa, sin que en su momento, hayan establecido que por políticas de la empresa no se debe tener un espacio abierto, por tanto, el responsable de la obra y/o propietario, sorprendieron a esta Autoridad en realizar y ejecutar una obra que no estaba autorizada, por lo tanto, carece de toda legalidad la obra y ejecución de la misma, y con estas acciones contravienen disposiciones establecidas en el Reglamento de construcciones para el Municipio de Tehuacán, tal y como se ha hecho ver dentro de este punto.

VI.- Que el artículo 48 del Reglamento de construcciones para el Municipio de Tehuacán Puebla, establece que la autoridad previa notificación podrá ordenar la demolición total o parcial de una obra por incumplimiento de las disposiciones legales, independientemente de aplicar las sanciones que corresponda, 106 fracción II de mismo ordenamiento, establece la facultad de la Dirección de Desarrollo Urbano para imponer sanciones por incumplimiento de sus obligaciones como peritos o cuando hayan violado dos o más disposiciones de este reglamento relacionados con los requisito de construcción y el 304 del propio cuerpo normativo, la dirección de Desarrollo Urbano está facultado para imponer sanciones por las infracciones al presente

reglamento que se encuentren específicamente señaladas en el mismo, inciso A).- las sanciones podrán ser aplicables al propietario de la obra, al profesional, al practico de la construcción o a quien resultare responsable se ejecuten obras sin ajustarse a los planos. Situación que se acredita con las documentales encontradas dentro del presente expediente, y previa valoración del escrito presentado por el C. ARQ. NOE RONQUILLO ESTRELLA, quien hace confesión expresa de que en efecto se excedieron en la construcción previamente autorizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano, sin estar debidamente regulada por los planos necesarios, calificados y presentados ante esta Dirección, virtud por el cual, es procedente imponer la sanción correspondiente a la demolición de 60.47 metros cuadrados, misma que se encuentra dentro de la ubicación y/o colindancia PONIENTE. Solicitándose al C. Ejecutor de este H. Ayuntamiento, se sirva dar cumplimiento a la demolición ordenada el bien inmueble ubicado en CALLE UNO NORTE NUMERO CIENTO DIECICHO DE ESTA CIUDAD, y que para su ejecución sea asistido por las áreas de obras públicas y servicios municipales a fin de que por su conducto se proceda al cumplimiento del presente resolutivo.

Envíese el presente resolutivo a la Comisión de Obra Pública y Desarrollo Urbano a fin de que por su conducto, sea presentado ante el H. Ayuntamiento municipal de esta Ciudad, para dar cumplimiento a la sanción interpuesta por esta dirección de Desarrollo Urbano, esto en virtud que la obra se ejecutó sin la autorización correspondiente, esto con fundamento en el artículo 78 fracción XXXVII, la Ley orgánica Municipal, 16 del Reglamento de construcciones para el municipio de Tehuacán Puebla.

Por lo anteriormente expuesto es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad fue competente para conocer y fallar el presente asunto, esto de conformidad con los artículos 78 fracción XXXVII de la Ley Orgánica Municipal, 1,2, 3, 16, 93 fracción II, 105, 106, 304 del Reglamento de construcción para el Municipio de Tehuacán Puebla.

SEGUNDO.- Se ordena al propietario y/o posesionario C. LEOPOLDO OROZCO ZALAZAR y/o QUIEN RESULTE RESPONSABLE, proceder a la demolición inmediata del área ubicada por el acceso sobre la calle uno norte, número ciento ocho de la colonia centro de esta ciudad de Tehuacán Puebla, toda vez que no respetó el coeficiente de ocupación de suelo que correspondía

al 0.80 respecto de la superficie total del terreno, APERCIBIDO que en caso de no realizar la demolición correspondiente, esta autoridad la decretará y turnara las actuaciones en poder del C. Ejecutor del H. Ayuntamiento para que auxiliado de las áreas correspondientes proceda a la demolición señalada, demolición que será a cargo y costa de quien resulte responsable de la obra y propietario del inmueble.

TERCERO.- Se impone al propietario y/o responsable C. LEOPOLDO OROZCO SALAZAR, y/o quien resulte responsable de la obra ubicada en CALLE UNO NODRTE NUMERO CIENTO OCHO DE LA COLONIA CENTRO, de esta Ciudad de Tehuacán Puebla, una multa de 100 DIAS DE SALARIO MINIMO VIGENTE AL MOMENTO DEL LEVANTAMIENTO DE LA ACTA DE VISITA, equivalente a \$ 6, 138.00 (SEIS MIL CIENTO TREINTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.), por realizar obra sin ajustarse a los planos y especificaciones que autorizó este H. Ayuntamiento; sanción que deberá ser requerida por el C. Ejecutor en el momento de realizar la demolición, y en caso de oponerse a cubrir en ese momento la cantidad requerida, se proceda a dar inicio al procedimiento administrativo de ejecución, y proceda en los términos de lo que establece los Artículos del Código Fiscal para el estado de Puebla.

CUARTO.- En cumplimiento a lo establecido por la ley orgánica municipal en su artículo 78 fracción XXXVII, túrnese las actuaciones y la presente resolución a la comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, para que por su conducto sea presentada ante el H. Ayuntamiento, y proceda a ordenar la demolición y la multa interpuesta dentro del presente resolutive. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE. -----

ASÍ LO RESOLVIÓ Y FIRMA LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO DE ESTE HONORABLE AYUNTAMIENTO DE TEHUACÁN, PUEBLA.

ARQ. ALFREDO ARREOLA FLORES

LIC. MARISOL BARNARD MARTÍNEZ

Vo. Bo
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO,
OBRAS PÚBLICAS, MEDIO AMBIENTE
Y ECOLOGÍA

DIRECTORA DE DESARROLLO
URBANO.

POR LO EXPUESTO EN LOS CONSIDERANDOS QUE ANTECEDEN Y EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS SE PROPONE A CONSIDERACIÓN DE ESTE CUERPO COLEGIADO EL SIGUIENTE:

DICTAMEN

UNICO.- SE APRUEBE POR ESTE HONORABLE CABILDO EL PROYECTO RESOLUTIVO 83 /2013, TAL Y COMO FUE EMITIDA EN PLENITUD DE JURISDICCIÓN POR LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO DE ESTE MUNICIPIO DENTRO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CON NUMERO DE EXPEDIENTE: 01842 – D, DE LOS DE ESA DIRECCION, EN SUS TÉRMINOS Y ALCANCES TAL Y COMO CONSTA DE SU TRASCIPCIÓN EN EL PRESENTE INSTRUMENTO.- ATENTAMENTE.- SUFRAGIO EFECTIVO. NO REEELECCION.- TEHUACAN, PUEBLA, A 05 DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL TRECE.- **LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS.- TEHUACÁN, PUEBLA A CINCO DE OCTUBRE DE DOS MIL TRECE.- ARQ. CARLOS ARENAS GUTIÉRREZ.- REGIDOR PRESIDENTE.- C. GRETA GARCÍA SALAZAR.- REGIDOR MIEMBRO.- C.P. 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 UNANIMIDAD CON 14 VOTOS A FAVOR POR PARTE DE LOS INTEGRANTES DEL HONORABLE CABILDO, SE DETERMINA EL SIGUIENTE:

A C U E R D O

ÚNICO.- SE APRUEBA POR ESTE HONORABLE CABILDO EL PROYECTO RESOLUTIVO 83/2013, TAL Y COMO FUE EMITIDA EN PLENITUD DE JURISDICCIÓN POR LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO DE ESTE MUNICIPIO DENTRO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO CON NUMERO DE EXPEDIENTE: 01842 – D, DE LOS DE ESA DIRECCION, EN SUS TÉRMINOS Y ALCANCES TAL Y COMO CONSTA DE SU TRASCIPCIÓN EN EL PRESENTE INSTRUMENTO.

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

NO HABIÉNDO ASUNTO QUE TRATAR SE DA POR TERMINADA LA PRESENTE SESIÓN DE CABILDO, SIENDO LAS OCHO HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL DÍA SEIS DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS

MIL TRECE, PROCEDIENDOSE A LEVANTAR LA PRESENTE ACTA QUE FIRMAN LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON.- DOY FE.-----

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

C. JOSÉ ORLANDO CUALLO CINTA.

C. ELISEO LEZAMA PRIETO _____

C. HUGO RUBEN BOLAÑOS CABRERA _____

C. GABRIELA BRINGAS DELGADO _____

C. CARLOS ARENAS GUTIERREZ _____

C. GRETA GARCIA SALAZAR _____

C. CLOTILDE EFREN JUVENCIO PASTRANA _____

C. MANUEL MARCELINO JIMENEZ LOPEZ _____

C. LAURA DEL ROSARIO WUOTTO DIAZ CEBALLOS

C. ARNULFO HERNANDEZ JUAREZ _____

C. ALMA ROSA GARCIA VEGA

C. ISAAC AGUILAR SANCHEZ

C. CARLOS CADENA CORONA

C. ENRIQUE BUSTOS FLORES

C. ROBERTO IVÁN LINARES CHÁVEZ

SÍNDICO MUNICIPAL
