



INMOBILIARIA 2015 S.A. DE C.V.
PRESENTE.

DICTAMEN TÉCNICO DE FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO

En atención a su solicitud con volante número 3520/2022 turnado con fecha 16 de agosto del presente año mediante el cual solicita: "Constancia de Uso de Suelo", predio ubicado en Avenida 32 Oriente número 202, colonia Mártires del Trabajo de esta ciudad, el cual tiene una superficie de 12,855.64 m² (doce mil ochocientos cincuenta y cinco metros sesenta y cuatro centímetros cuadrados), según escritura pública con número de instrumento (36594), volumen (450), de fecha 12 de marzo del 2009, de los de la Notaría Pública número 19, de la Ciudad de Puebla. Al respecto hago de su conocimiento que:

Con fundamento en lo dispuesto por los Artículos: 27 párrafo tercero y 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 105 fracción IV incisos d) y f) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 1, 4, 7, 11, 22, 43, 45, 59, 60, 65, 114 y 122 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 7, 12 fracción IV, 16, 22, 43, 65, 67, 114, 119 y 122 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla; 78 fracciones XLI, LIX y 78 bis de la Ley Orgánica Municipal; 661 fracciones I, III, 655, 656, 658 fracción V, 661 fracciones II y III, 777, 778, 780, 1032, 1056 y 1058 del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla; 15 fracciones XI y XIV, 17 fracciones I, III, X, XX, XXIX, XXX y 18 fracción IX del Reglamento Interior de la Secretaría de Gestión y Desarrollo Urbano del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS- JURÍDICAS

- 1) El predio materia del presente oficio contaba con dictámenes donde se indicaba el uso o destino de suelo, para el predio ubicado en Avenida 32 Oriente número 202, colonia Mártires del Trabajo de esta ciudad, el cual tiene una superficie de 12,855.64 m² (doce mil ochocientos cincuenta y cinco metros sesenta y cuatro centímetros cuadrados), según escritura pública con número de instrumento (36594), volumen (450), de fecha 12 de marzo del 2009, de los de la Notaría Pública número 19, de la Ciudad de Puebla.
- 2) FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, Oficio FUS 179/00, con fecha 23 de octubre de 2000, derivado del PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO Y CONSERVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Puebla el 1 de diciembre de 1995, el predio se encuentra clasificado como: (F UNIDAD 5) DISTRITO DE EQUIPAMIENTOS METROPOLITANOS, En la consulta de la tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo con Equipamiento Urbano: ESCUELA DE EDUCACIÓN ELEMENTAL Y MEDIA SUPERIOR (PRIMARIA, SECUNDARIA Y PREPARATORIA), con un COS del 50% y CUS de 1.5 veces.

Continúa...



Recibido en Oficio Ricardo Martín García Cealindo
3/sep/2022



- 3) FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO, Oficio SAUOPE/DPU/DOT/2478/06, con fecha 1 de Septiembre de 2006, derivado del PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO Y CONSERVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Puebla el 1 de diciembre de 1995, el predio se encuentra clasificado como: (F UNIDAD 5) DISTRITO DE EQUIPAMIENTOS METROPOLITANOS, en donde señala: "es factible autorizar los usos permitidos de Equipamiento Urbano relacionado con [...]: Educación, Cultura, Salud, Asistencia Social, Comercio, Abasto, Comunicaciones, Transporte, Recreación, Deporte, Administración Pública y Servicios Urbanos.
- 4) Considerando que el inmueble descrito es propiedad privada, perteneciente a INMOBILIARIA 2015 S.A. DE C.V., como lo acreditan con el Instrumento Notarial número treinta y seis mil quinientos noventa y cuatro, volumen cuatrocientos cincuenta de fecha doce de marzo de dos mil nueve, pasado ante la fe del Notario Público número Diecinueve del Distrito judicial de Puebla.
- 5) Además, considerando lo expuesto en las constancias del expediente administrativo **A-005/2018** de los del índice del Departamento de Afectaciones y Expropiaciones de la Dirección General Jurídica y de lo Contencioso de la Sindicatura Municipal del H. Ayuntamiento de Puebla, la persona moral citada anteriormente a través de su representante legal solicito, la restitución del goce de derechos respecto de la propiedad descrita con anterioridad, como un predio con uso de suelo mixto, ya que derivado de la Carta Urbana contenida dentro del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla (PMDUSP) publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Puebla, el seis de junio de dos mil siete, el predio en cuestión se señaló como polígono de urbanización y protección del patrimonio edificado con densidad controlada (UPPEDC) correspondiente al área denominada como zona de monumentos históricos de la ciudad de Puebla, ubicados en la calle 32 oriente número 202, área que agrupa la zona cívica 5 de mayo, donde el uso de suelo se clasifico como Área Verde.
- 6) Así mismo considerando el acuerdo de fecha diez de mayo de dos mil veintidós por el cual se desechó el juicio de garantías y se declara la sentencia definitiva de fecha veintiocho de febrero de dos mil veintidós, dictada por la Segunda Sola Unitaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Puebla, expediente número 325/2020-JCA-02-5, adquirió firmeza, promovido por José Félix Gerardo Medina Hernández en su carácter de representante de la persona moral denominada INMOBILIARIA 2015 S.A. DE CV.
- 7) Bajo este contexto resulta procedente expedir dictamen y/o constancia de uso de suelo mixto, en favor de la moral descrita, "INMOBILIARIA 2015 S.A. DE CV." a través de su representación autorizada, en aras, no solo de preservar los derechos fundamentales de dicha persona moral, sino principalmente, con la finalidad de evitar erogar cualquier tipo de indemnización que perjudique el patrimonio y presupuesto del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, con la modalidades que señale el Programa Municipal de Desarrollo y Crecimiento Urbano, descrito, y previo el pago de derechos



por Obras Materiales que establece la Ley de Ingresos del municipio de Puebla ejercicio fiscal vigente.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS URBANAS

Corresponderá al Municipio de Puebla, por conducto del Presidente Municipal, quien delega las facultades que le confiere este Capítulo en la Secretaría, a través de la Dirección quien actuará por medio de las unidades competentes adscritas a ésta, según lo dispuesto en el Código Reglamentario Municipal, el Artículo 658, fracciones II y IV, 661 fracciones III, V, VII, VIII, IX, X, XVI, XVII y XXVIII otorgar Licencias, Permisos o autorizaciones de Alineamientos y Números Oficiales, Constancias de Uso de Suelo, Factibilidades, por lo tanto, la Factibilidad de Uso de Suelo es el acto administrativo mediante el cual la autoridad competente expresa que existe congruencia entre el uso de suelo determinado en el Programa de Desarrollo Urbano de una zona y un proyecto específico de acción urbanística o construcción, que es factible para desarrollar en un predio determinado, consignados en la carta urbana.

En lo que refiere a la implementación de los criterios normativos de la SEDESOL, para los nuevos equipamientos urbanos no son limitativos dentro del volumen ESTRUCTURA DEL SISTEMA NORMATIVO señala lo siguiente: *“Los lineamientos y criterios establecidos son aplicables, principalmente, para producir nuevos elementos de equipamiento y, en consecuencia, resolver necesidades insatisfechas o prever la atención de requerimientos por incrementos de población en las localidades. Sin embargo, esto no limita la posibilidad de usarlos como parámetro de referencia para ampliar, adecuar, reubicar o aprovechar inmuebles existentes que funcionan o se prevean usar como equipamientos.”* Por lo tanto, para el caso de nuevos equipamientos, se podrá considerar para la valoración de los coeficientes lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano.

Con base en la ubicación del predio y de la consulta realizada a las Cartas Urbanas contenidas dentro del PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO Y CONSERVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA (PPDUyCCHCP), aprobado con fecha 1 de diciembre de 1995, para la Zonificación Primaria se identifica como: **DISTRITO DE EQUIPAMIENTOS METROPOLITANOS**, así pues, en la Zonificación Secundaria el uso de suelo predominantes es Mixto: Equipamiento-Comercio-Servicios derivado de la revisión de la tabla de compatibilidades del Sistema Normativo de la SEDESOL, el uso de suelo es compatible con: *“Educación, Cultura, Salud, Asistencia Social, Comercio, Abasto, Comunicaciones, Transporte, Recreación, Deporte, Administración Pública y Servicios Urbanos”*, Se considera un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 75% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.5 V.S.T. (veces la superficie del terreno).





**EN MERITO DE LO ANTERIOR ESTA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
RESUELVE LO SIGUIENTE:**

PRIMERO. - Es procedente la expedición del uso de suelo mediante la expedición del presente Dictamen Técnico de Factibilidad del Uso de Suelo Mixto para EQUIPAMIENTO METROPOLITANO DE COMERCIO Y SERVICIO, por lo que es compatible con ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS URBANOS, Siendo factible la instalación de: "Oficinas del Gobierno Federal, Oficinas de Gobierno Estatal, Palacio Legislativo Estatal y Palacio de Gobierno Estatal", predio ubicado en Avenida 32 Oriente número 202, colonia Mártires del Trabajo de esta ciudad, el cual tiene una superficie de 12,855.64 m² (doce mil ochocientos cincuenta y cinco metros sesenta y cuatro centímetros cuadrados), con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 75% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.5 V.S.T. (veces la superficie del terreno).

SEGUNDO.- Documento de carácter técnico urbano, se expide con la información documental adjunta al expediente administrativo atinente, y en seguimiento y cumplimiento a decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en términos del artículo 124 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, que dispone "las licencias, permisos y autorizaciones que expidan las autoridades estatal o municipal, según sea el caso, no constituyen ni certifican constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles de que se traten, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.", además, bajo los principio de política pública en materia de planeación, crecimiento y desarrollo urbano.

Sin otro particular, le reitero la seguridad de mi consideración distinguida.

**ATENTAMENTE
CUATRO VECES HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA, A 4 DE OCTUBRE DE 2022
"CONTIGO Y CON RUMBO"**



Puebla
Contigo y con rumbo
Gobierno Municipal

SECRETARÍA DE
GESTIÓN Y
DESARROLLO
URBANO

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y
DESARROLLO URBANO

ARNULFO AURIOLAS GAMBOA
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

Q.6/SGyDU/DDUX/E

C.c.d.p. **José Israel Pérez Osorio.** - Subdirector de Administración Urbana. - Para su conocimiento. - jose.perez.o@ayuntamientopuebla.gob.mx
María del Pilar Lama y Amador. - Jefe de Departamento de Gestión Territorial. - Para su conocimiento. - pilar.lama@ayuntamientopuebla.gob.mx

Archivo: DGT 0424/2022

SAU-2000

Folio: V-3520/2022

MEMORÁNDUM NÚM SGyDU-T-0032/2022

AAG/JIPO/MPLA/rcjr

Elaboró: Roberto Carlos Jiménez R.

Revisó: José Israel Pérez Osorio.

VoBo: Vicente Castro Pérez. - Analista Jurídico

Contigo y con rumbo

pueblacapital.gob.mx