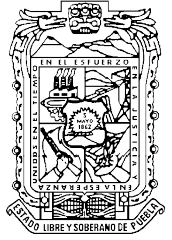




**GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL
ESTADO DE PUEBLA**



PERIÓDICO OFICIAL

LAS LEYES, DECRETOS Y DEMÁS DISPOSICIONES DE CARÁCTER OFICIAL SON
OBLIGATORIAS POR EL SOLO HECHO DE SER PUBLICADAS EN ESTE PERIÓDICO

Autorizado como correspondencia de segunda clase por la Dirección de Correos
con fecha 22 de noviembre de 1930

TOMO DLXXXVIII	"CUATRO VECES HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA" VIERNES 12 DE ABRIL DE 2024	NÚMERO 10 SEXTA SECCIÓN
----------------	--	-------------------------------

Sumario

GOBIERNO MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS CHOLULA

ACUERDO de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Andrés Cholula, de fecha 8 de diciembre de 2023, por el que aprueba el Cambio de Uso de Suelo, del predio ubicado en Boulevard América número 304 (treientos cuatro), Junta Auxiliar de San Antonio Cacalotepec, Municipio de San Andrés Cholula, Puebla y/o Boulevard América número 304 (treientos cuatro), en Lomas de Angelópolis, con una superficie de 34, 992.5788 metros cuadrados.

GOBIERNO MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS CHOLULA

ACUERDO de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Andrés Cholula, de fecha 8 de diciembre de 2023, por el que aprueba el Cambio de Uso de Suelo, del predio ubicado en Boulevard América número 304 (trescientos cuatro), Junta Auxiliar de San Antonio Cacalotepec, Municipio de San Andrés Cholula, Puebla y/o Boulevard América número 304 (trescientos cuatro), en Lomas de Angelópolis, con una superficie de 34, 992.5788 metros cuadrados.

Al margen un sello con el logotipo del Municipio, con una leyenda que dice: San Andrés Cholula. Ayuntamiento 2021-2024. Secretaría del Ayuntamiento. Administración 2021- 2024. 0/2/SAYTO/Y41M/ETP.

EDMUNDO TLATEHUI PERCINO, Presidente Municipal Constitucional del Ayuntamiento del Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, a sus habitantes hace saber:

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 párrafo tercero, 115 fracción V incisos a), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 105 fracción IV incisos a) y c) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 4º, 11 fracciones I, II, III y XIII y 23 de la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1º, 4º fracciones I III, IV y VI, 6º, 7º, 12 fracciones IV y V, 14, 16 fracciones VI, XVIII, XIX, XXI, XXVII y XLIII, 31, 34, 54, 56 fracción II, 57, 61, 69, 72, 83 y 177 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla; 1º, 2º, 3º, 4º punto 120, 77, 78 fracciones I, IV, XVIII, XXXIX y XLV, 92, 94 y 96 fracción III de la Ley Orgánica Municipal; Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de San Andrés Cholula de fecha de publicación de 06 de febrero de 2008, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Ecología, Medio Ambiente, Infraestructura y Servicios Públicos del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, cuyos nombres y firmas aparecen al calce del presente documento, emiten a consideración de este Honorable Cuerpo Colegiado el presente Dictamen relativo al cambio de uso de suelo de una fracción del predio ubicado en Boulevard América número 304 (trescientos cuatro), en Lomas de Angelópolis, que corresponde a una superficie de 34,992.57 m², a nombre de Banco Actinver S.A. BIM Grupo Financiero Actinver Fideicomiso F/3272, en la Junta Auxiliar de San Antonio Cacalotepec, Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, así como a su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Puebla, e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el cual se somete a su consideración para su análisis, discusión, y en su caso aprobación, al tenor de lo siguiente: -----

RESULTANDO

1. Que, con fecha veintitrés de febrero de dos mil veintidós, el Banco ACTINVER S.A. IBM, en su carácter de fiduciario, solicitó por escrito al Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, la modificación del uso de suelo del polígono ubicado en Boulevard América número 304 (trescientos cuatro), Junta Auxiliar de San Antonio Cacalotepec del Municipio (con superficie de 34,992.5788 m²), con el fin de que en su momento se desarrolle el proyecto denominado Down Town Lomas, dentro del plan maestro Lomas de Angelópolis (**ANEXO 1**). -----

2. Que, con data nueve de marzo de dos mil veintidós, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, mediante oficio número SDUS/306BIS/2022, informó a la Secretaría de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial del Gobierno del Estado de Puebla, sobre el inicio de la elaboración de los estudios y análisis para actualizar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de San Andrés Cholula, Puebla, con la finalidad de consolidar una zona del suroriente del Municipio que permita un mejor aprovechamiento del uso potencial del suelo (**ANEXO 2**). -----

3. Que, con fecha cinco de abril de dos mil veintidós, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, mediante oficio número SDUS/521/2022, y en alcance al similar SDUS/306BIS/2022, le solicitó a la Secretaría de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento

Territorial del Gobierno del Estado de Puebla, que le brindara asesoría técnica en la elaboración de estudios urbanos para la modificación parcial del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de San Andrés Cholula, Puebla (vigente), con el objeto de efectuar el cambio de uso de suelo del predio en cuestión, conforme a lo dispuesto en los artículos 3º fracción XXXVI, 54 fracción I y 59 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla **(ANEXO 3)**. -----

4. Que, con data trece de abril de dos mil veintidós, se instaló el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de San Andrés Cholula, Puebla, y se tomó protesta a sus integrantes, tal como consta en el acta que al efecto se instrumentó **(ANEXO 4)**. -----

5. Que, con fecha veinte de mayo de dos mil veintidós, tuvo verificativo la sesión extraordinaria de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, en la que **se aprobó el Dictamen por el cual se instruyó a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, que llevara a cabo las acciones necesarias para realizar el cambio de uso de suelo del predio ubicado en Boulevard América número 304 (trescientos cuatro), Junta Auxiliar de San Antonio Cacalotepec del Municipio de San Andrés Cholula, Puebla**, tal como consta en el acta de la sesión en comento **(ANEXO 5)**. -----

6. Que, con data veintiséis de mayo de dos mil veintidós, la Secretaría del Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, por medio del oficio número SA/DJ/DC/149/2022, remitió el acuerdo para dar cumplimiento al Dictamen por el que se instruyó a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, que integrara el expediente correspondiente y realizara las acciones necesarias para el cambio de uso de suelo del predio antes citado **(ANEXO 6)**. -----

7. Que, con fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintidós, se desarrollaron dos talleres de participación ciudadana en el Aula Magna de la Universidad Interamericana, ubicada en Lateral Sur de la Atlixcáyotl, San Andrés Cholula, Puebla, a través de los cuales se dio a conocer a la ciudadanía local, el proyecto a ejecutar en el predio sito en Boulevard América número 304 (trescientos cuatro), Junta Auxiliar de San Antonio Cacalotepec, San Andrés Cholula, Puebla, así como el cambio de uso de suelo a efectuarse **(ANEXO 7)**. -----

8. Que, con data dos de junio de dos mil veintidós, de igual modo, se llevaron a cabo dos talleres de participación ciudadana, a efecto de dar a conocer el proyecto de mérito **(ANEXO 8)**. -----

9. Que, con fecha treinta de junio de dos mil veintidós, se publicó en el periódico denominado “*El Heraldo de Puebla*”, la convocatoria para participar en la consulta pública del “*ESTUDIO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE UNA FRACCIÓN DEL PREDIO UBICADO EN EL BLVD. AMÉRICA NO. 304 EN LOMAS DE ANGELÓPOLIS*”, y se informó que dicho documento se encontraría disponible para consulta (en físico), por el periodo comprendido del veintinueve de junio al primero de julio de dos mil veintidós, en diversos sitios del Municipio, en apego de lo previsto en el numeral 54 fracciones III y IV de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla **(ANEXO 9)**. -----

10. Que, con data doce de agosto de dos mil veintidós, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, por medio de diversos oficios remitió a los miembros del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, el “*ANTEPROYECTO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE UNA FRACCIÓN DEL PREDIO CON UNA SUPERFICIE DE 34,992.57 M² UBICADO EN EL BLVD. AMÉRICA NO. 304, EN LOMAS DE ANGELÓPOLIS*”, asimismo solicitó que remitieran las opiniones, comentarios u observaciones respectivas, acorde con lo establecido en el artículo 54 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla **(ANEXO 10)**. -----

11. Que, con fecha quince de agosto de dos mil veintidós, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, mediante múltiples oficios envió a los invitados permanentes del citado Consejo Municipal, el anteproyecto indicado en el resultando inmediato anterior, asimismo, la Dependencia en comento, requirió que emitieran las opiniones, comentarios u observaciones correspondientes, de conformidad con lo dispuesto en el precepto jurídico previamente referido **(ANEXO 11)**. -----

12. Que, a través de los escritos de data diecinueve y veintidós de agosto de dos mil veintidós, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, recibió los comentarios efectuados por los integrantes, así como por los invitados permanentes del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, mismos que fueron contestados a los remitentes, en cumplimiento de lo establecido en el arábigo 54 fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla **(ANEXOS 12 y 12.1)**.-----

13. Que, con fecha cinco de septiembre de dos mil veintidós, el entonces encargado de despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, C. Eduardo Martínez González, emitió los oficios número SDUS/1446/2022, SDUS/1461/2022, SDUS/1462/2022, SDUS/1465/2022, SDUS/1459/2022 y SDUS/1460/2022, a través de los cuales dio respuesta a los escritos signados por los integrantes, así como por los invitados permanentes del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, indicados en el Resultando anterior de este Dictamen; en esa tesitura, no se omite precisar que, no se recibieron comentarios, observaciones y/o propuestas por parte de la ciudadanía en general, al proyecto presentado en consulta pública **(ANEXOS 12.1 y 18)**.-----

14. Que, con base en los resultados obtenidos en la consulta pública que tuvo verificativo el día primero de julio de dos mil veintidós, la cual fue realizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, y con fundamento en lo esgrimido en el artículo 54 fracción VI de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, se generó el proyecto inherente al cambio de uso de suelo de una fracción del predio ubicado en Boulevard América número 304 (trescientos cuatro), Lomas de Angelópolis, en el cual se incorporaron los comentarios procedentes de los miembros e invitados del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda **(ANEXO 13)**.-----

15. Que, con fecha once de noviembre de dos mil veintidós, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, a través del oficio número SDUS/1845/2022, informó a la Secretaría de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial del Gobierno del Estado de Puebla, que concluyó con los trabajos para el cambio de uso de suelo del predio en cuestión, y remitió a dicha Dependencia Estatal la carpeta de evidencias del procedimiento instrumentado para tal fin, así como el *“PROYECTO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE UNA FRACCIÓN DEL PREDIO CON UNA SUPERFICIE DE 34,992.5788 M² UBICADO EN EL BLVD. AMÉRICA NO. 304, EN LOMAS DE ANGELÓPOLIS A TRAVES (SIC) DE LA MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE SAN ANDRES (SIC) CHOLULA”* para su revisión, asimismo, solicitó el Dictamen de Congruencia, en términos de lo dispuesto en el numeral 54 fracción VI de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla **(ANEXO 14)**. -----

16. Que, con data veintitrés de noviembre de dos mil veintidós, la Dirección de Administración del Suelo de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, recibió el oficio por medio del cual la Secretaría de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial del Gobierno del Estado de Puebla, precisó que para que analizara el proyecto antes señalado, se debería remitir la ficha de depósito por concepto de revisión para la expedición del Dictamen de congruencia de los planes y programas de desarrollo urbano municipales conforme a lo indicado en el artículo 48 apartado A del Control Ambiental, fracción XLVI de la Ley de Ingresos del Estado de Puebla, para el Ejercicio Fiscal 2022 **(ANEXO 15)**. -----

17. Que, con fecha dieciséis de diciembre de dos mil veintidós, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, realizó ante la Secretaría de Planeación y Finanzas del Gobierno del Estado de Puebla, un pago por la cantidad de \$52,750.00 (cincuenta y dos mil setecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.), por el concepto previamente señalado, lo anterior con el fin de que se llevara a cabo la revisión del “*PROYECTO PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE UNA FRACCIÓN DEL PREDIO CON UNA SUPERFICIE DE 34,992.5788 M² UBICADO EN EL BLVD. AMÉRICA NO. 304, EN LOMAS DE ANGELÓPOLIS A TRAVES (SIC) DE LA MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE SAN ANDRES (SIC) CHOLULA*” (ANEXO 16). -----

18. Que, con data veinticinco de enero de dos mil veintitrés, la persona jurídica BANCO ACTINVER S.A.I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER, con domicilio en Boulevard América número 304 (trescientos cuatro), San Antonio Cacalotepec, efectuó el pago por el importe de \$227,452.00 (Doscientos veintisiete mil cuatrocientos cincuenta y dos pesos 00/100 M.N.), ante la Tesorería Municipal de San Andrés Cholula, Puebla, por el concepto de “*POR ESTUD Y APROB PLANOS Y PROY FRACC VERT UNI INDUSTRIALES*”. -----

19. Que, con data veintitrés de febrero del año en curso, la Secretaría de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial del Gobierno del Estado de Puebla, mediante la Subsecretaría para la Gestión del Territorio y Desarrollo Urbano, avaló el programa definitivo remitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla (antes citado), y al efecto mediante oficio número SMADSOT.SGTDU-0159/2023, emitió el Dictamen de Congruencia referente al cambio de uso de suelo de una fracción del predio ubicado en Boulevard América número 304 (trescientos cuatro), en Lomas de Angelópolis, San Andrés Cholula, Puebla (ANEXO 17), dentro del cual se proveyó:-----

“... **SEGUNDO.-** Que el predio ubicado en Boulevard América No. 304, Junta Auxiliar San Antonio Cacalotepec, Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, con una superficie de 34,992.57 m² sujeto a cambio de uso de suelo es propiedad privada... mismo que no cuenta con ninguna declaratoria de utilidad pública, no responde a una expropiación, ocupación temporal, total o parcial y no se cuenta con ninguna indemnización por parte de la autoridad correspondiente al propietario del predio; todos estos considerados como elementos de validez para realizar una expropiación pública, en términos de los artículos 1, 2 y 4 de la Ley de Expropiación Pública del Estado de Puebla.-----

TERCERO.- Aun cuando la zonificación secundaria de la Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de San Andrés Cholula Puebla 2005-2008 vigente, refiere el uso de parque urbano, nunca fueron emitidas las declaratorias de utilidad pública por parte del municipio o del Gobierno del Estado para consolidar el destino de los predios que se vieran involucrados en la conformación del Parque urbano, tal como lo señalaba el artículo 12 fracción (sic) VI y XIII de la entonces Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla. -----

Adicionalmente, el polígono señalado como Proyecto Urbano Ambiental establecido en la unidad Territorial Atlixcatl Sur, actualmente presenta un alto grado de consolidación, con construcciones distintas al uso inicialmente propuesto para el propio programa, por lo cual se incumplió en las etapas de realización establecidas en el programa antes citado, así como en la generación de los mecanismos para su instrumentación. -----

CUARTO.- Que el uso de suelo mixto, así como la densidad de 120 Viv/Ha, coeficiente de ocupación del suelo de 0.80 y coeficiente de utilización del suelo de 5 (cinco), son criterios permitidos en la Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de San Andrés Cholula, Puebla 2005-2008 vigente. -----

QUINTO.- Que el uso denominado proyectos urbanos establecido en la Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de San Andrés Cholula, Puebla 2005-2008 vigente, considera la posibilidad de desarrollar edificaciones, asignado densidad y coeficientes de ocupación y utilización del suelo, adicionalmente, el predio en cuestión presenta tres usos de suelo distintos, asignando densidades y coeficientes de ocupación y utilización del suelo diferenciados, lo cual permite o condiciona los usos pretendidos, por lo que el cambio de uso de suelo hacia uso mixto, con densidad de 120 Viv/HA y coeficiente de ocupación del suelo de 0.80 y coeficiente de utilización del suelo de 5 (cinco) propuesto por el H. Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla para el predio ubicado en Boulevard América No. 304, Junta Auxiliar de San Antonio Cacalotepec, Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, con una superficie de 34,992.57 m² **corresponde con los criterios y lineamientos normativos que actualmente permite el programa vigente y promueve el principio Pro homine en beneficio del propietario del predio.** -----

SEXTO.- En esta tesitura, **el Proyecto de cambio de uso de suelo para el predio** ubicado en Boulevard América No. 304, Junta Auxiliar San Antonio Cacalotepec, Municipio de San Andrés Cholula, Puebla, con una superficie de 34,992.57 m² **se encuentra alineado a los principios de derecho a la ciudad, derecho a la propiedad urbana, así como al principio de productividad y eficiencia** consagrados en el artículo 4 fracciones III, IV y VII de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, toda vez que este presenta una armonización con el entorno que actualmente se desarrolla en la zona y se promueve el uso racional del territorio en congruencia con la realidad que hoy se presenta en la zona donde se ubica el predio sujeto de análisis. -----

SÉPTIMO.- Que una vez realizada la revisión y análisis par parte de esta Unidad Administrativa **se determina que el estudio para el cambio de uso de suelo de una fracción del predio** ubicado en Boulevard América No. 304, en Lomas de Angelópolis, con una superficie de 34,992.57 m² **se ajusta con los tres ejes nacionales establecidos en la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial** publicada el 09 de abril de 2021 en el Diario Oficial de la Federación. -----

OCTAVO.- Que el estudio para el cambio el uso de suelo de una fracción del predio ubicado en Boulevard América No. 304, en Lomas de Angelópolis, con una superficie de 34,992.57 m² **se ajusta a los seis objetivos prioritarios del Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021 – 2024**, publicado el 02 de junio de 2021 en el Diario Oficial de la Federación. -----

NOVENO.- Que el estudio para el cambio de uso de suelo de una fracción del predio ubicado en Boulevard América No. 304, en Lomas de Angelópolis, con una superficie de 34,992.57 m² **ES CONGRUENTE con el nivel estratégico del Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla vigente**, de conformidad con los artículos 14 fracción VIII, 54 y 55 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla. -----

DECIMA (SIC).- Que durante la elaboración del estudio para el cambio de uso de suelo de una fracción del predio ubicado en Boulevard América No.304, en Lomas de Angelópolis, con una superficie de 34,992.57 m², **se observó el cumplimiento de los principios de política pública establecidos en el artículo 4 y el impulso de la participación ciudadana de acuerdo a los artículos 177 y 178 fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.** -----

DECIMA PRIMERA (SIC).- El presente dictamen queda condicionado a que previo a la aprobación en sesión de Cabildo del cambio de uso de suelo de una fracción del predio ubicado en Boulevard América No. 304, en Lomas de Angelópolis, con una superficie de 34,992.57 m² el H. Ayuntamiento de San Andrés Cholula deberá presentar ante esta Secretaría la evidencia que muestre la respuesta fundada que se emitió a los comentarios recibidos durante la etapa de consulta pública, así como la publicación de los comentarios procedentes e improcedentes en forma impresa y electrónica a través del sitio web del Ayuntamiento durante el período improrrogable de 5 días hábiles, tal y como lo señala el artículo 54 fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, advirtiéndole que en caso de omisión a lo manifestado, quedará sin efectos el presente dictamen, dejando a salvo sus derechos de ingresar nuevamente el trámite de solicitud de Dictamen de Congruencia ante esta Secretaría, cumpliendo con las formalidades previstas en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla. -----

DECIMA SEGUNDA (SIC). - Que el cambio de uso de suelo de una fracción del predio ubicado en Boulevard América No. 304, en Lomas de Angelópolis, con una superficie de 34,992.57 m² deberá ser aprobado en sesión de cabildo en términos de los artículos 16 fracción I y 56 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla... -----

20. Que, con fecha ocho de junio de dos mil veintitrés, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, remitió a la Subsecretaría para la Gestión del Territorio y Desarrollo Urbano de la Secretaría de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial del Gobierno del Estado de Puebla, el oficio número SACH-SDUS/969/2023 (**ANEXO 18**), del que se desprende lo siguiente: -----

... aprovecho la ocasión para referirme al Dictamen de Congruencia emitido por la dependencia a su digno cargo, mediante oficio número SMADSOT.SGTDU-0159/2023 de fecha 23 de febrero de 2023, para el Cambio de Uso de suelo de una fracción del predio ubicado en Boulevard América no. 304, en lomas de Angelópolis, Municipio de San Andrés Cholula, Puebla; en lo particular al cumplimiento de lo establecido en la cláusula (sic) Decimo (sic) Primera... -----

Sobre el particular anexo al presente, copia simple de los comentarios recibidos en el marco de la Consulta Pública, por integrantes del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de San Andrés Cholula, con respecto al proyecto presentado para el cambio de uso de suelo de referencia; haciendo la aclaración (sic) que no se recibieron comentarios o propuestas por parte de la ciudadanía en la mencionada etapa del proceso. -----

Así mismo, se anexa copia simple de los oficios de respuesta emitida a cada una de las personas que realizaron observaciones y/o comentarios al proyecto y fotografías como evidencia de la disposición en físico, en las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable de San Andrés Cholula, de los documentos mencionados, junto con el proyecto sometido a consulta pública. -----

Lo anterior con la finalidad de aportar la evidencia requerida para solventar lo condicionado en la cláusula (sic) Decimo (sic) Primera del mencionado Dictamen de Congruencia y estar en la posibilidad de continuar el proceso solicitando la aprobación del proyecto de cambio de uso de suelo ante el H. Cabildo de San Andrés Cholula...” -----

CONSIDERANDO

I. Que, los numerales 115 fracción V inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y 105 fracción IV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, establecen que corresponde a los Municipios la facultad de formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de Centros de Población. -----

II. Que, en términos de lo dispuesto en los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 103 párrafo primero de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; y 3º de la Ley Orgánica Municipal, los Municipios tienen personalidad jurídica, y patrimonio propio, mismos que tendrán facultades para aprobar, 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. -----

III. Que, el arábigo 102 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, prevé entre otros aspectos, que el Municipio Libre constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado, así que cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa integrado por un Presidente Municipal y el número de Regidores y Síndicos que la ley determine. -----

IV. Que, el artículo 105 fracción IV inciso a) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, refiere que los Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial, en términos de la legislación aplicable. -----

V. Que, el numeral 11 fracciones I y XIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, señala que corresponde a los Municipios: el formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de estos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; y solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas en comento, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad de que se trate. -----

VI. Que, el arábigo 23 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, indica que los instrumentos de planeación deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial, y contando con los dictámenes de validación y congruencia. -----

VII. Que, el numeral 4º fracciones I, III, IV y VI de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, establece que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los principios de derecho a la ciudad, derecho a la propiedad urbana, así como al principio de productividad y eficiencia. -----

VIII. Que, el artículo 31 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, dispone que la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, se llevarán a cabo sujetándose, entre otros, a los planes o programas estatales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano. -----

IX. Que, en concordancia con lo previsto en los artículos 31 y 34 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, los programas municipales deben guardar congruencia con lo esgrimido en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano. -----

X. Que, el numeral 54 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, refiere que la formulación de programas estará sujeta al procedimiento previsto en el precepto jurídico de mérito (el cual fue instrumentado por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla), y que este concluirá solicitando la intervención del Ejecutivo Estatal para emitir el Dictamen correspondiente para su ejecución, seguimiento, evaluación y en su caso, modificación; para mejor proveer a continuación se cita el artículo en comentario: -----

“Artículo 54.- La formulación de los programas de desarrollo urbano a que se refiere esta Ley, se sujetará al procedimiento siguiente: I. Cuando se trate de programas de jurisdicción regional y municipal, se solicitará la asesoría de la Secretaría, para garantizar, desde la elaboración del programa de que se trate, su congruencia con el programa estatal de desarrollo urbano (ver Resultando 3; anexo 3); II. El anteproyecto que se elabore, se remitirá al consejo estatal, municipal o comisión metropolitana o de conurbación, según corresponda, para que este emita la opinión correspondiente (ver Resultandos 10 y 11; anexos 10 y 11); III. La dependencia estatal o municipal, que conforme a su competencia, haya formulado el anteproyecto del programa de desarrollo urbano, lo publicará y difundirá ampliamente en un periódico de circulación local, convocando a los interesados a emitir su opinión en forma impresa y en forma electrónica a través de sus sitios web (ver Resultando 9; anexo 9); IV. La convocatoria respectiva, establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas, para que tanto los consejos estatal o municipal correspondiente, así como los particulares interesados, presenten por escrito a la autoridad competente, sus comentarios al anteproyecto (anexo 9); V. Concluido el periodo de la convocatoria, se incorporarán los comentarios procedentes al anteproyecto y se dará respuesta fundada a los improcedentes. Ambos quedarán a consulta de los interesados en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, en forma impresa y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un término improrrogable de cinco días hábiles (ver Resultando 12; anexos 12 y 12.1), y VI. La autoridad competente formulará el proyecto respectivo, con base en la consulta pública realizada, mismo que será presentado al ejecutivo estatal para que emita el dictamen correspondiente, así como los mecanismos e instrumentos específicos para su ejecución, seguimiento, evaluación y en su caso, modificación (ver Resultandos 13, 14 y 15; anexos 13, 14 y 15).” -----

XI. Que, los artículos 16 fracción I y 56 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, señalan que corresponde a los Municipios formular, aprobar, administrar, ejecutar y actualizar sus planes o programas de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las Normas Oficiales Mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; así como que **el proyecto de programa definitivo, que cuente con dictamen de congruencia será avalado por la Secretaría de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial del Gobierno del Estado de Puebla, y aprobado por el Ayuntamiento respectivo en sesión de Cabildo.** -----

XII. Que, el numeral 14 fracciones VIII y XXV, en concatenación con lo indicado en el artículo 55 del ordenamiento jurídico local antes citado, prevé que corresponde al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial del Gobierno del Estado de Puebla, la emisión de dictámenes que analicen y califiquen la congruencia y vinculación con el plan o programa estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano. -----

XIII. Que, el arábigo 61 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, en sus fracciones I y IV, establece que los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano podrán ser modificados o sustituidos cuando: exista una variación substancial en los supuestos que le dieron origen; se produzcan cambios en el aspecto económico o financiero que los hagan irrealizables o incosteables; o cuando no se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplirse en las etapas de realización (salvo caso fortuito o fuerza mayor). –

XIV. Que, el artículo 177 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, dispone que el Estado y los Municipios promoverán la participación ciudadana en todas las etapas del proceso de planeación del desarrollo urbano, ordenamiento territorial y desarrollo metropolitano. -----

XV. Que, el numeral 77 de la Ley Orgánica Municipal, prevé que los acuerdos de los Ayuntamientos se tomarán por mayoría de votos del Presidente Municipal, Regidores y Síndico. -----

XVI. Que, el artículo 78 fracciones I, IV y XVIII de la Ley Orgánica Municipal, refiere que es facultad de los Ayuntamientos, entre otras, el cumplir y hacer cumplir, en los asuntos de su competencia, las leyes, decretos y disposiciones de observancia general de la Federación y del Estado, así como los ordenamientos municipales; el expedir y actualizar Bandos de Policía y Gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general, referentes a su organización, funcionamiento, servicios públicos que deban prestar y demás asuntos de su competencia, sujetándose a las bases normativas establecidas por la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, vigilando su observancia y aplicación; con pleno respeto a los derechos humanos que reconoce el orden jurídico nacional, y promover cuanto estime conveniente para el progreso económico, social y cultural del Municipio y acordar la realización de las obras públicas que fueren necesarias. -----

XVII. Que, la Ley Orgánica Municipal en su arábigo 78 fracciones XXXIX y XLV, señala las atribuciones de los Ayuntamientos para formular y aprobar la zonificación y desarrollar Planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como para conducir y evaluar la política ambiental municipal. -----

XVIII. Que, el numeral 92 de la Ley Orgánica Municipal, indica que son facultades y obligaciones de los Regidores: vigilar el cumplimiento de las disposiciones normativas aplicables, disposiciones administrativas y circulares emanadas del Ayuntamiento; ejercer la debida inspección y vigilancia de los ramos a su cargo, cumpliendo con las obligaciones o comisiones que les hayan sido encomendadas por el Cabildo; dictaminar e informar sobre los asuntos que le encomiende este, presentando al Cabildo las propuestas de ordenamientos en asuntos municipales, y promover todo lo que crean conveniente al buen servicio público; solicitar la información que requieran para el desempeño de sus atribuciones a los Titulares de las diferentes Unidades Administrativas de las Dependencias y Entidades, y las que le determine el Cabildo y las que le otorguen otras disposiciones aplicables.

Con base en lo anterior, y derivado de que, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, con el fin de modificar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de San Andrés Cholula, Puebla, vigente, instrumentó el procedimiento establecido en el numeral 54 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla; y dado que el proyecto de programa definitivo se remitió a la Subsecretaría para la Gestión del Territorio y Desarrollo Urbano de la Secretaría de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial del Gobierno del Estado de Puebla, en términos de lo dispuesto en la normatividad aplicable en la materia, la cual lo avaló y en consecuencia emitió el Dictamen de congruencia previsto en los arábigos 54 fracción VI, 55 y 56 del citado ordenamiento jurídico; con fundamento en lo dispuesto en los artículos 27 párrafo tercero, 115 fracciones II y V incisos a), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 102, 103, 105 fracción IV incisos a) y c) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 4º, 11 fracciones I, II, III y XIII y 23 de la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1º, 4º fracciones I, III, IV y VI, 6º, 7º, 12 fracciones IV y V, 14, 16 fracciones VI, XVIII, XIX, XXI, XXVII y XLIII, 31, 34, 54, 56 fracción II, 57, 61, 69, 72, 83 y 177 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla; 1º, 2º, 3º, 4º punto 120, 77, 78 fracciones I, IV, XVIII, XXXIX y XLV, 92, 94 y 96 fracción III de la Ley Orgánica Municipal, se somete a consideración de este Honorable Cuerpo Colegiado la aprobación del siguiente: -----

DICTAMEN

PRIMERO. Se aprueba en todos sus términos el cambio de uso de suelo del predio ubicado en Boulevard América número 304 (trescientos cuatro), Junta Auxiliar San Antonio Cacalotepec, Municipio de San Andrés Cholula, Puebla y/o Boulevard América número 304 (trescientos cuatro), en Lomas de Angelópolis, con una superficie de 34,992.5788 m², por las razones anteriormente expuestas y fundadas. -----

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, para que en el ejercicio de sus atribuciones concluya con el trámite del cambio de uso de materia de este Dictamen, y lleve a cabo la publicación en el Periódico Oficial del Estado de Puebla e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, respecto del predio ubicado en Boulevard América número 304 (trescientos cuatro), Junta Auxiliar San Antonio Cacalotepec, Municipio de San Andrés Cholula, Puebla y/o Boulevard América número 304 (trescientos cuatro), en Lomas de Angelópolis, con una superficie de 34,992.5788 m². -----

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, para que en el ejercicio de sus atribuciones tome en consideración el cambio de uso de suelo del predio ubicado en Boulevard América número 304 (trescientos cuatro), Junta Auxiliar San Antonio Cacalotepec, Municipio de San Andrés Cholula, Puebla y/o Boulevard América número 304 (trescientos cuatro), en Lomas de Angelópolis, con una superficie de 34,992.5788 m², en la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de San Andrés Cholula, Puebla, vigente.-----

CUARTO. Se instruye al Titular de la Secretaría del Ayuntamiento para que, realice las acciones y/o gestiones a que haya lugar para el cumplimiento del presente instrumento jurídico.-----

San Andrés Cholula, Puebla, a 6 de septiembre de 2023. “Contigo Hacemos Futuro”. Por la Comisión de Desarrollo Urbano, Ecología, Medio Ambiente, Infraestructura y Servicios Públicos: El Regidor de Desarrollo Urbano, Ecología, Medio Ambiente, Infraestructura y Servicios Públicos. Presidente. **C. ISIDRO CUAUTLE MITZNAHUATL.** Rúbrica. La Regidora de Gobernación, Justicia, Seguridad Ciudadana y Protección Civil. Vocal. **C. BERENICE PORQUILLO SALGADO.** El Regidor de Patrimonio y Hacienda Pública Municipal. Vocal. **C. MANUEL VÁZQUEZ TECANHUEY.** Rúbrica. Por la Comisión de Desarrollo Urbano, Ecología, Medio Ambiente, Infraestructura y Servicios Públicos: El Regidor de Desarrollo Económico, Industria, Comercio, Agricultura y Ganadería. Vocal. **C. DAVID SOLÍS TOLAMA.** Rúbrica. El Regidor de Bienestar, Grupos Vulnerables, Personas con Discapacidad y Juventud. Vocal. **C. JOSÉ ÁNGEL MINUTTI LAVAZZI.** Rúbrica.

Dado en el Salón de Cabildos del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Puebla, a los ocho días del mes de diciembre de dos mil veintitrés. El Presidente Municipal Constitucional. **C. EDMUNDO TLATEHUI PERCINO.** Rúbrica. La Regidora de Gobernación, Justicia, Seguridad Ciudadana y Protección Civil. **C. BERENICE PORQUILLO SALGADO.** Rúbrica. El Regidor de Patrimonio y Hacienda Pública Municipal. **C. MANUEL VÁZQUEZ TECANHUEY.** Rúbrica. El Regidor de Desarrollo Urbano, Ecología, Medio Ambiente, Infraestructura y Servicios Públicos. **C. ISIDRO CUAUTLE MITZNAHUATL.** Rúbrica. El Regidor de Desarrollo Económico, Industria, Comercio, Agricultura y Ganadería. **C. DAVID SOLÍS TOLAMA.** Rúbrica. La Regidora de Salubridad y Asistencia Pública. **C. IVETH MARLEN HERNÁNDEZ CEVADA.** Rúbrica. La Regidora de Educación Pública, Actividades Culturales, Deportivas y Sociales. **C. MERCEDES MORALES COYOPOL.** Rúbrica. El Regidor de Bienestar, Grupos Vulnerables, Personas con Discapacidad y Juventud. **C. JOSÉ ANGEL MINUTTI LAVAZZI.** Rúbrica. La Regidora de Igualdad de Género. **C. LUZ MARÍA YVÓN GUTIÉRREZ VÁZQUEZ.** Rúbrica. La Regidora de Asuntos Metropolitanos y Agenda 2030. **C. ANAMÍA MARTÍNEZ GONZÁLEZ.** Rúbrica. El Regidor de Migración. **C. JUAN CARLOS LÓPEZ BRAVO.** Rúbrica. La Regidora de Turismo. **C. JUANA COYOTL CHIQUITO.** Rúbrica. La Regidora de Participación Ciudadana. **C. MATILDE COYOTL CUAUTLE.** Rúbrica. La Síndico Municipal. **C. FELISA JARAMILLO ROMERO.** Rúbrica. El Secretario del Ayuntamiento. **C. NOÉ CHANTES QUECHOL.** Rúbrica.

CAMBIO DE USO DE SUELO DE UNA FRACCIÓN DEL PREDIO CON UNA SUPERFICIE DE 34,992.57 M2 UBICADO EN BLVD. AMÉRICA NO. 304, EN LOMAS DE ANGELÓPOLIS

1. INTRODUCCIÓN

La formulación del cambio de uso de suelo de 34,992.57 m2 que forman parte de una fracción del predio ubicado en Blvd. América No. 304, en Lomas de Angelópolis, de la Junta Auxiliar de San Antonio Cacalotepec, San Andrés Cholula, Puebla, con una superficie total de 49,313.55 m2; se funda en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla y conforme a lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de San Andrés Cholula, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 06 de febrero de 2008. Lo anterior, con la finalidad de brindar congruencia a la estructura urbana que existe en la zona, para consolidar el mejoramiento urbano existente, aprovechando sus potencialidades en términos comerciales, por lo que se convierte en un espacio de desarrollo comercial y de servicios, siendo atractivo para la inversión que impulse la reactivación económica, la cual se vio afectada a causa de la pandemia por COVID-19.

La zona donde se ubica el predio se erige en un polo de atracción comercial y habitacional muy importante, en virtud de la infraestructura vial y de servicios existentes, lo que permite que continúe siendo un centro atractor en el crecimiento habitacional, lo que implica la creación de una mayor infraestructura comercial que satisfaga las necesidades existentes entre la población que habita la zona.

2. JUSTIFICACIÓN

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, dependencia del H. Ayuntamiento de San Andrés Cholula, se encuentra en proceso de actualizar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de San Andrés Cholula, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 06 de febrero de 2008 (PMDU SACH 2008); sin embargo, al no existir congruencia entre dicho programa y las necesidades actuales de la zona; se realizó el proceso que la Ley establece para cambiar el uso de suelo y continuar con el mejoramiento urbano de la zona, a fin de brindar certeza a la inversión y sobre todo que acompañe la estructura urbana que ha venido consolidándose en los últimos 15 años.

La metodología usada para la creación del presente documento fue establecida con base en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla. El predio área de estudio pertenece a la Junta Auxiliar de San Antonio Cacalotepec dentro del desarrollo Lomas de Angelópolis en el municipio de San Andrés Cholula, rodeado al norte con zonas habitacionales, así como comercio y servicios; al poniente con la Autopista Puebla- Atlitxco; al sur con comercio, servicios y zonas habitacionales; y al oriente con zona habitacional.

El cambio de uso de suelo es el análisis técnico a través del cual se detalla y justifica la compatibilidad en materia de imagen urbana, uso de suelo y utilización del suelo de la fracción del predio a fin de ser compatible con el crecimiento urbano existente, con base en los proyectos edificados y la dinámica social y económica en un contexto espacial.

Este cambio de uso de suelo se enfocó en el análisis de las condiciones prevalecientes de los usos y destino del suelo, ocupación y dosificación del suelo, vialidad, equipamiento y servicios públicos, así como la relación del predio, en un radio de interacción de 200 metros lineales del centro del predio hacia su contexto, para analizar en principio su compatibilidad con el PMDU SACH 2008 y generar una propuesta que tenga el propósito de actualizar las estrategias, políticas y normas de desarrollo urbano aplicables al predio que responda a la nueva realidad urbana de la zona, para controlar y regular las posibles actividades económicas que se pretendan desarrollar en el predio.

3. OBJETIVO GENERAL

Plantear las consideraciones urbano-ambientales por las que se determina el cambio de uso de suelo en una fracción del predio con una superficie de 34,992.57 m2; ubicado en el Blvd. América No. 304, en Lomas de

Angelópolis; y establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación de los posibles impactos negativos generados por las posibles actividades económicas a desarrollar.

4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Establecer la tendencia de ocupación de la zona versus lo indicado en el instrumento de regulación urbana municipal.
- Identificar los proyectos similares existentes en el área de estudio y demostrar la congruencia del cambio de uso de suelo con base en el entorno prevaleciente.
- Determinar los factores que motivaron el cambio de uso de suelo de una fracción del predio con una superficie de 34,992.57 m² ubicado en Blvd. América No. 304, en Lomas de Angelópolis.

5. ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL ESTUDIO

El presente documento constituye un instrumento de planeación urbana, cuyo principal objetivo y función será orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del predio dentro de un marco institucional basado en la coordinación entre el Gobierno Municipal de San Andrés Cholula, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable y el Gobierno del Estado, mediante la Secretaría de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial, dependencias que dentro de sus facultades y atribuciones les corresponde operar y vigilar su cumplimiento.

Este documento se acopla y considera al PMDUS-SACH 2008, que establece las políticas y estrategias sobre el uso de suelo mixto en un horizonte de corto, mediano y largo plazo, en un contexto de desarrollo equilibrado, asegurando la provisión de bienes y servicios esenciales para el desarrollo de las personas que viven en la zona. Por ello, este documento adopta diversos lineamientos estratégicos, destacando la continuidad de la estructura urbana actual con la provisión de actividades comerciales y de servicios que contribuyan a la competencia y oferta, bajo el esquema de sustentabilidad.

Dado el alcance específico y particular el presente cambio de uso de suelo busca un aprovechamiento estratégico de todos los recursos locales, productivos y de equipamiento existentes en la zona, sin dejar pasar las ventajas que presenta el área de estudio, es decir, busca la adopción de criterios y un ordenamiento territorial que acompañe y configure el crecimiento de la zona en favor del mejoramiento de las condiciones en términos de la infraestructura comercial y de servicios que beneficie a la población de la zona y su radio de influencia. En este sentido, este cambio de uso de suelo será un instrumento que permitirá regular, a través del ejercicio gubernamental, el control y regulación del aprovechamiento del predio, buscando que el desarrollo urbano sea congruente con la zona.

6. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

En los últimos 15 años, San Andrés Cholula y su relación funcional con la ciudad de Puebla, permitió el establecimiento de una política de descentralización de las actividades productivas; bajo este esquema de planeación regional el desarrollo urbano de San Andrés Cholula se convirtió en un polo de atracción de servicios regionales en la prestación de servicios, destacando la educación superior, los equipamientos de salud de importancia regional, los servicios públicos administrativos, financieros y comerciales.

Si bien, el objeto y alcance del documento es el cambio de uso de suelo de una fracción del predio con una superficie de 34,992.57 m² ubicado en el Blvd. América No. 304, en Lomas de Angelópolis, con la finalidad de brindar un mayor contexto al análisis en función del predio en la zona, se determinó integrar un radio de 350 hasta 1000 metros como lo muestra el siguiente mapa:



Fuente: Elaboración propia con datos INEGI Marco Geoestadístico 2019

La dinámica del desarrollo económico y urbano de la Reserva Territorial Atlíxcáyotl ha impactado en la estructura urbana de todo el municipio, lo que propicia requerimientos y adecuaciones en materia administrativa, de planeación y de control del desarrollo urbano, que permitan, tanto a las autoridades Estatales y Municipales, un eficaz manejo de los usos del suelo para el desarrollo de la reserva territorial y en todo el municipio, ya que el crecimiento poblacional en los últimos 15 años ha sido exponencial. El panorama en el municipio de San Andrés Cholula ha reportado un crecimiento poblacional derivado de la expansión de la mancha urbana. En el año 2000 existía una población de 56,066 habitantes y para el 2020 una población de 154,448 (48.1% hombres y 51.9% mujeres); creciendo un 53.8% en comparación con el año 2010, de acuerdo con los datos obtenidos en los Censos de Población y Vivienda 2020.

Sin duda el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de San Andrés Cholula; publicado en el Periódico Oficial del Estado el 06 de febrero de 2008; constituyó una respuesta al acelerado crecimiento urbano que presentaba el municipio de San Andrés Cholula, el cual buscó acompañar el crecimiento, proponiendo la ocupación y redensificación de lotes baldíos intraurbanos, con la finalidad de construir una estructura urbana equilibrada mediante la protección del entorno ambiental, aprovechando de manera sustentable los recursos naturales. Sin embargo, cabe señalar que bajo la dinámica actual y la coyuntura que trajo la pandemia hace necesario contar con un instrumento que permita, para diversos núcleos urbanos dentro del municipio, fomentar la competitividad de las cadenas de valor, especialmente aquellas que puedan incorporarse a las Mypimes para que agreguen valor a la economía local y aporten a la generación de empleos de calidad.

6.1. Crecimiento de Población

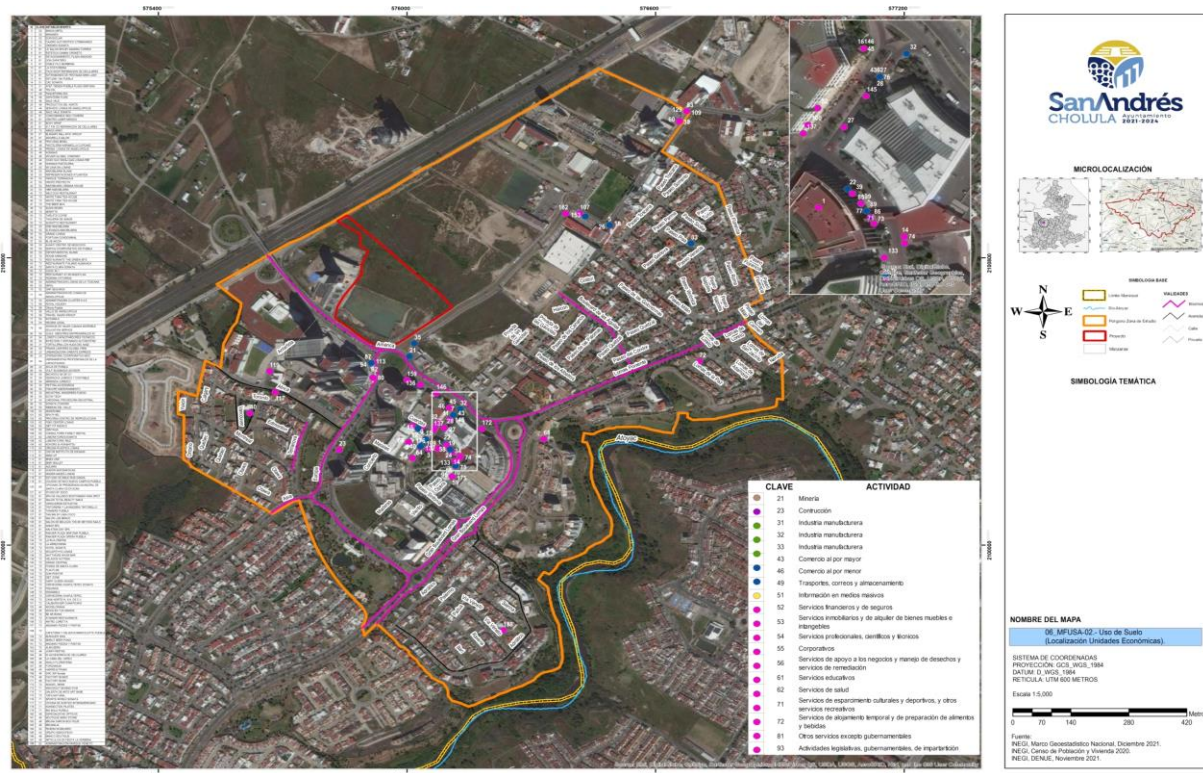
El rápido proceso de crecimiento poblacional del municipio de San Andrés Cholula es reflejo de la interacción social, económica y territorial presente durante los últimos 20 años. Entre los años 1990 y 2015, la población presentó una explosión demográfica de 263.32%, es decir su población se duplicó, y de continuar con esta tendencia, a corto tiempo se triplicará. En los últimos 20 años, el municipio de San Andrés Cholula incrementó 99,502 habitantes más. La población económicamente activa de San Andrés Cholula se ha cuadruplicado, mientras que la población económicamente activa nacional no llegó siquiera a duplicarse.

7. EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA

La traza urbana es diferente en todo el territorio municipal, mientras que en la cabecera municipal se ha mantenido de tipo reticular que se articula con vialidades radiales conocidas como caminos reales, en otras zonas como Lomas de Angelópolis es de tipo radio céntrico, en donde predominan los clúster por medio de macro manzanas; dentro de la Reserva Territorial Atlixcáyotl se presenta una traza urbana particular, es de tipo mixta ya que se encuentran macro manzanas reticulares en distintas orientaciones que obedecen al sistema radial vial intermunicipal con la Ciudad de Puebla, principalmente por vías primarias como la Atlixcáyotl, la Federal Puebla-Atlixco y el Periférico Ecológico; así como, también por vías arteriales como el Blvd. de las Torres, Blvd. del Niño Poblano o Camino Real a Santa Clara Ocoyucan.

7.1. Análisis del Predio dentro del Marco Normativo Actual

Es importante señalar la evolución normativa en materia urbana en el Estado de Puebla, la cual se ha modificado desde el año 2003, con la aprobación de la Ley de Desarrollo Urbano de Puebla, sin embargo, en el marco de la Nueva Agenda Urbana que se aprobó en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) celebrada en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016, se han presentado distintos cambios de paradigmas basados en la ciencia de las ciudades; estableciendo normas y principios para la planificación, construcción, desarrollo, gestión y mejora de las zonas urbanas en sus cinco pilares de aplicación principales: políticas urbanas nacionales, legislación y normativas urbanas, planificación y diseño urbano, economía local y finanzas municipales e implementación local. La Nueva Agenda Urbana incorpora un nuevo reconocimiento de la correlación entre la buena urbanización y el desarrollo, subraya los vínculos entre la buena urbanización y la creación de empleo, las oportunidades de generar medios de subsistencia y la mejora de la calidad de vida, que deberían incluirse en todas las políticas y estrategias de renovación urbana.

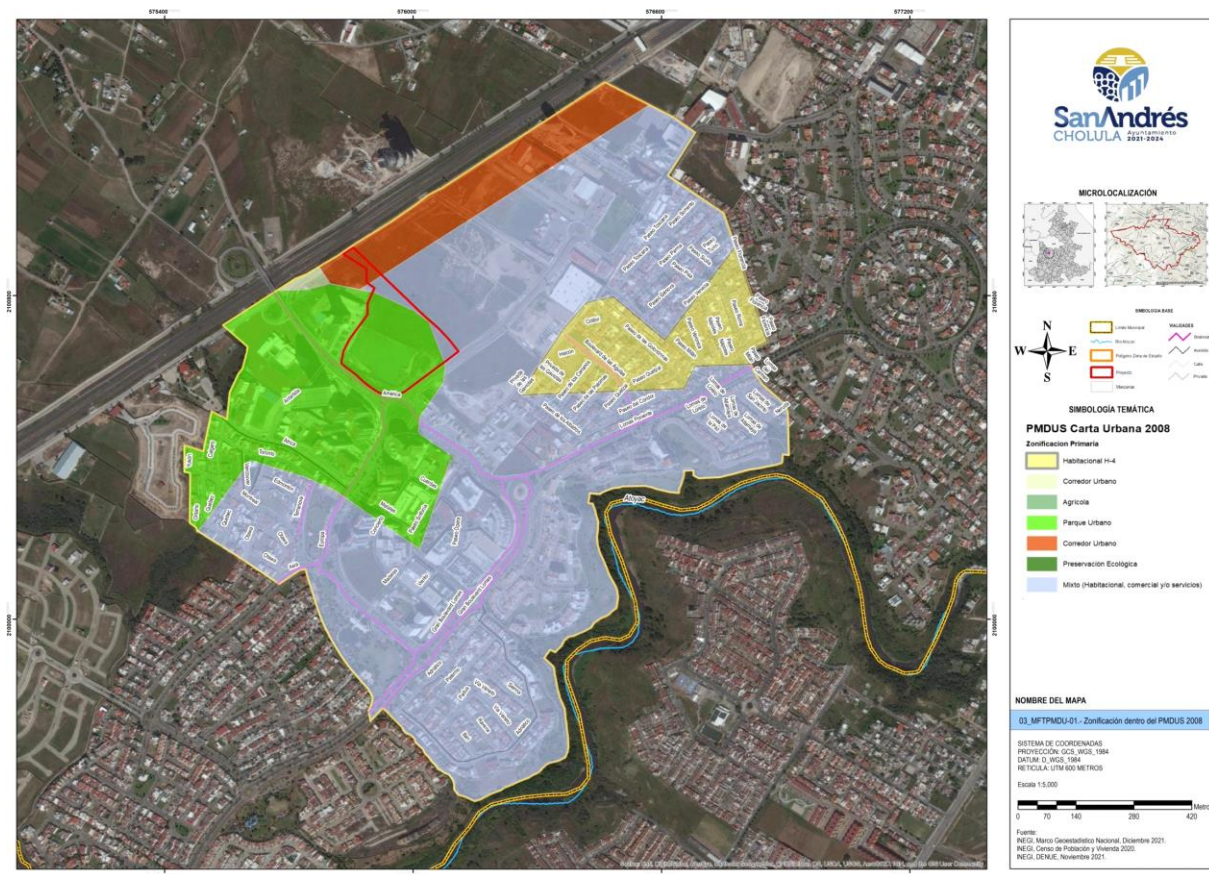


Derivado del crecimiento urbano que caracteriza la zona así como la realidad territorial, la cual ya no es congruente con lo planteado en el PMDU SACH 2008, el ayuntamiento debe brindar soluciones a esta problemática de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, y con la finalidad de afrontar los desafíos y aprovechar

las oportunidades de un crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, presente y futuro, sacando los mejores frutos de la urbanización en aras de la transformación estructural, la alta productividad, las actividades con valor añadido y la eficiencia en el uso de los recursos, que permitan aprovechar las economías locales; el cambio de uso de suelo que surge con este documento, surge de la nueva base jurídica a través de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla (LOTDUEP).

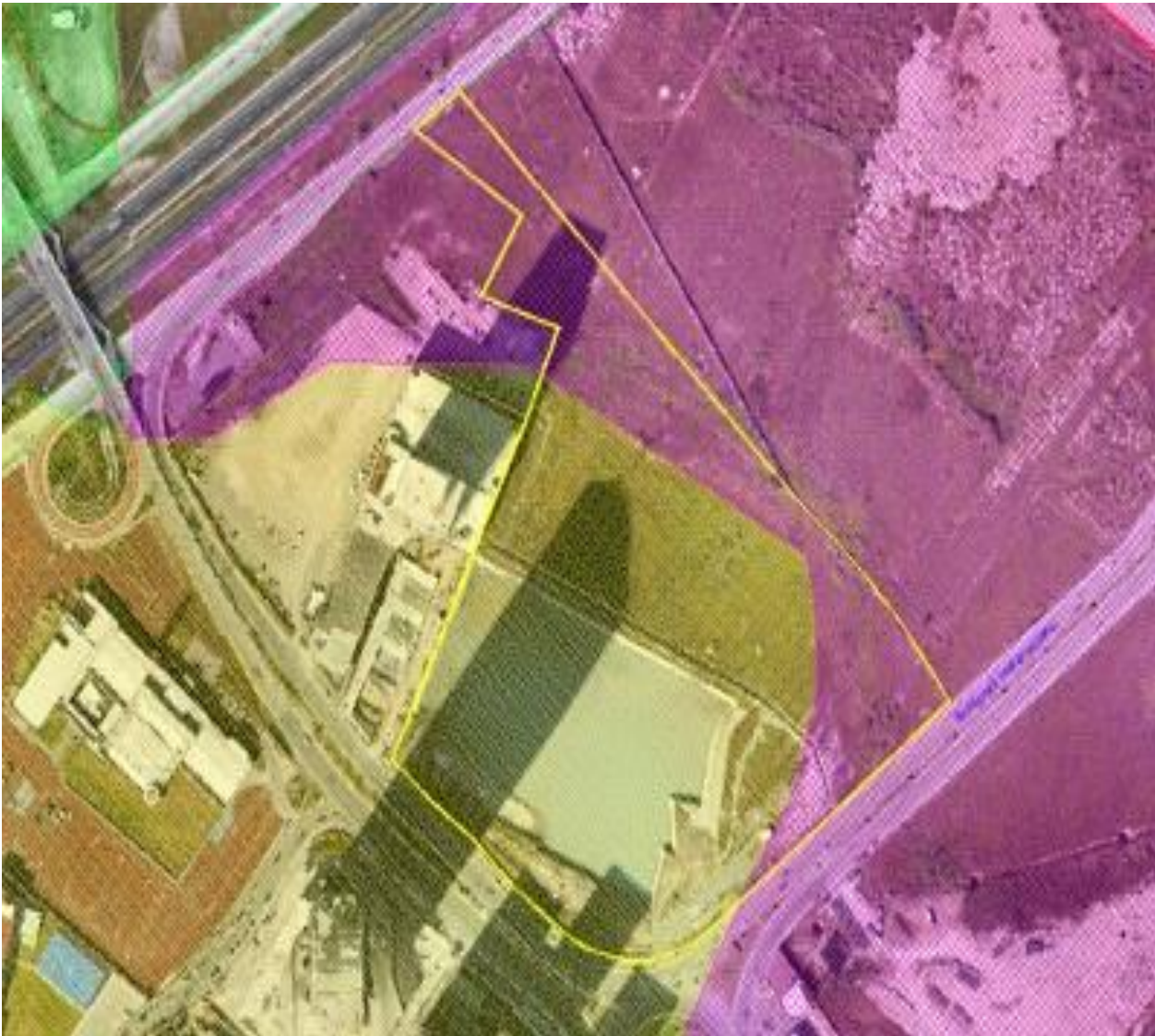
Sin embargo, como se ha mencionado, actualmente el instrumento de planeación que rige el territorio municipal es el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 6 de febrero de 2008, el cual se construyó con datos del año 2000, en un contexto de políticas urbanas distintas a las que actualmente forman parte de la Nueva Agenda Urbana, lo que crea vacíos institucionales que pueden generar obstáculos en el desarrollo de economías urbanas sostenibles e inclusivas, aprovechando los beneficios que se derivan de la aglomeración resultante de una urbanización planificada, incluida la alta productividad, la competitividad y la innovación, lo que supone fomentar el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todos, garantizar la creación de empleos y el acceso equitativo para todos a las oportunidades y los recursos económicos y productivos, impedir la especulación con los terrenos, promover la tenencia segura de la tierra y gestionar la contracción de las zonas urbanas, cuando proceda como es el caso del predio objeto del presente documento.

Respecto a la información del predio ubicado en Blvd. América No. 304, en Lomas de Angelópolis, de la Junta Auxiliar de San Antonio Cacalotepec, con relación al Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable con fecha de publicación de 06 de febrero de 2008, se contemplaron dos zonas en el área de estudio, un área considerada como uso Mixto, (Habitacional, Comercial y de Servicios), Parque Urbano y Corredor Urbano, por lo que el predio en cuestión se encuentra inmerso en las dos Zonas Urbanas consideradas en el Programa, como se muestra en la siguiente imagen:



Derivado de lo anterior se expone lo siguiente: con relación a la zonificación determinada en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de San Andrés Cholula, con fecha de Publicación del 06 de febrero de 2008, y con la finalidad de brindar mayor precisión al cambio de uso de suelo que se propone realizar.

Superficie de Predio:	49,313.55 m2
Superficie de Predio dentro de la Zona de Uso Mixto (Habitacional, Comercial, Servicios):	14,310.22 m2
Superficie de predio dentro de la zona de parque urbano:	34,992.5788 m2



- Con base en lo anterior se generaron condiciones propicias para el cambio de uso de suelo actual:
- El Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, que se concluyó en el 2004 con datos de 2000, presenta 22 años de atraso ya que su normativa y estructura obedece a una estructura urbana de hace 2 décadas cuando en el municipio vivían 56 mil habitantes lo cual implica una configuración distinta a la que actualmente existe que plantea desafíos para cubrir adecuadamente las necesidades de más de 154 mil habitantes
 - El objetivo de este documento es dar congruencia al mejoramiento urbano que tiene la zona en cuanto a los usos de suelo.

- San Andrés continúa consolidándose y reconfigurándose, derivado del fenómeno de conurbación y desarrollo metropolitano y emergiendo nuevas zonas funcionales.
- Existe un cambio de paradigma que establece estándares y principios para la planificación, construcción, desarrollo, gestión y mejora de las áreas urbanas (hábitat III)
- Existe una nueva Política Territorial a nivel federal establecida por la SEDATU considerando a la Política Nacional de Suelo, que es un instrumento de política pública que establece una serie de conceptos, fundamentos y criterios técnicos para orientar la toma de decisiones respecto a la problemática relacionada con el uso, aprovechamiento, ocupación y conservación del suelo en las ciudades mexicanas.
- Existe una desvinculación entre el instrumento normativo vigente que regula las actividades urbanas del territorio de San Andrés, ya que el actual Programa de Desarrollo Urbano no responde a la nueva realidad territorial del municipio, toda vez que la zonificación de los usos y destinos del suelo se han visto rebasadas por el crecimiento urbano de la zona, el suelo ha modificado su uso y potencialidad, a diferencia de lo que inicialmente estaba pensado, como lo es el caso de la fracción del predio objeto del presente documento.
- El cambio de uso de suelo de parque urbano a uso de suelo mixto de una fracción del predio ubicado en el Blvd. América no. 304, en Lomas de Angelópolis es factible, ya que corresponde únicamente a una superficie de 34,992.57 m², que es compatible con la actual estructura urbana existente en la zona ya que presenta un uso de suelo mixto, por lo que este cambio permitirá consolidar la zona en materia urbana y continuar brindando servicios para que dicho suelo siga siendo un polo de atracción comercial y habitacional.

El cambio de uso de suelo de la fracción del predio objeto del presente documento que corresponde únicamente a una superficie de 34,992.57 m², deberá cumplir con el marco normativo aplicable establecido en el actual Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Andrés Cholula. Sin embargo, para buscar una mayor congruencia con los principios de la Nueva agenda urbana también se plantean estrategias con base en los establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, que señala que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben conducirse, fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructuras productivas, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizando la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitando la actividad económica.

Procurando que las políticas que se implementen estén orientadas a proteger y aprovechar de manera racional el suelo interurbano en el área de estudio, fomentando la consolidación del sistema urbano, mediante la definición de interrelaciones entre sus componentes y sus funciones; de acuerdo con lo planteado en documentos de niveles superiores de planeación, por lo que es necesario que las acciones económicas de impacto se lleven a cabo con base en estrategias regionales y locales, con la finalidad de regular y orientar el crecimiento de la zona respetando la vocación territorial del predio y su ubicación con respecto a los servicios e infraestructura existentes, reforzando la atención a demandas y requerimientos futuros de los servicios complementarios de acuerdo a las necesidades de los nuevos pobladores que se ubiquen en este espacio de suelo, y de esta manera, se propone consolidar la zona que actualmente existe buscando conservar su vocación actual ligada a las actividades económicas que se desarrollan y que deberán seguir funcionando.

8. POLÍTICA DE CRECIMIENTO O CONSOLIDACIÓN

La política general de consolidación contenida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de San Andrés cholula, habla de aspectos y características generales del municipio que no todas son aplicables al área de estudio por lo que es indispensable contar con una Política de Crecimiento o Consolidación, entendida como una acción tendiente a ordenar, controlar y regular la expansión física del área urbana, logrando un aprovechamiento de la infraestructura, equipamiento y servicios, existentes y previstos. Mediante la determinación y ocupación controlada y responsable de reservas urbanas y zonas de crecimiento de la mancha urbana, no perdiendo de vista una

urbanización respetuosa del patrimonio natural ya construido y teniendo siempre presente que se debe impulsar de manera constante y prioritaria la utilización del suelo con la mayor intensidad al interior de la mancha urbana existente, mediante la ocupación de los vacíos intraurbanos, a través del establecimiento de una normatividad que permita la mejor eficiencia de la infraestructura actual.

Esta política de crecimiento se aplicará en el predio para el desarrollo de proyectos detonadores acordes a la vocación estratégica del área, y que, aseguren un desarrollo urbano sustentable dentro de parámetros deseables.

La densidad dentro del predio acatará lo establecido en el actual Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Andrés Cholula en lo correspondiente a Corredores Urbanos, equivalente a 120 viv/ha, se fomentará y promoverá la redensificación para optimizar las áreas ya habitadas y tener economías de escala en la dotación de infraestructura y equipamiento urbano por lo que será necesario fomentar:

- Un desarrollo urbano compacto y sustentable.
- La determinación de las etapas de crecimiento, en que se incorporarán a aprovechamientos urbanos, las áreas y predios incluidos en el proyecto.
- La definición de la infraestructura de las zonas de crecimiento y densificación al interior de la mancha urbana existente, mediante la ocupación y saturación de los lotes baldíos Urbanos.

8.1. Corredores urbanos

Los corredores urbanos albergarán actividades de uso mixto: como vivienda, comercio y servicios, específicamente se encargarán de satisfacer las necesidades básicas de la población durante su vida cotidiana. Se establece la importancia de crear áreas de uso comercial para el futuro crecimiento de la zona. Con lo anterior se dará equilibrio a las actividades de la población, en cuanto a la ocupación del espacio y de las vías de comunicación.

8.2. Uso Mixto

Este componente se ubica en torno a vialidades principales, considerando el valor de la tierra, así como la función urbana, por lo que se considerarán corredores urbanos que concentrarán zonas importantes de comercio y servicios, respetando zonas de restricción o de valor arqueológico en caso de existir. En este sentido se prevé el uso mixto que comprende la mezcla del comercio, los servicios y la vivienda optimizando de esta forma la infraestructura de las vialidades primarias.

8.3. Equipamiento urbano

La ubicación del equipamiento urbano está estratégicamente determinada por las áreas a servir, respondiendo a criterios de densidad de población, de distancias y tiempos de trayecto vehicular y peatonal, así como también deberá ser compatible con otros usos de suelo, respondiendo a las características físicas del terreno y a la estructura vial que permita su fácil acceso. Así mismo se considerará para su ubicación el nivel de servicios que presta localmente. Se podrán concentrar varios elementos de equipamiento en grupo, haciéndolo preferentemente por niveles de uso y siendo estos complementarios entre sí.

La construcción de una ciudad con prosperidad urbana sostenible e inclusiva y oportunidades para todos, requiere de un crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, capaz de ofrecer empleo pleno y productivo y trabajo decente para todos, donde los asentamientos humanos deben brindar las mismas oportunidades a todos, permitiendo de ese modo que las personas tengan una vida saludable, productiva, próspera y plena, para ello es vital que los gobiernos a través de los instrumentos de planeación urbana que establece la ley, reconozcan y acompañen la configuración urbana, la infraestructura y el diseño de espacios que cuenten con elementos impulsores de la eficiencia de los costos y el uso de los recursos, a través de los beneficios de la economía de escala, la aglomeración y mediante el fomento de la eficiencia energética, la energía renovable, la resiliencia, la productividad, la protección del medio ambiente y el crecimiento sostenible de la economía urbana.