

**HONORABLE CABILDO**

LOS SUSCRITOS REGIDORES MYRIAM DE LOURDES ARABIAN COUTTOLENC, FÉLIX HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, CARLOS FRANCISCO COBOS MARÍN, MARÍA DE GUADALUPE ARRUBARRENA GARCÍA, JUAN PABLO KURI CARBALLO Y YURIDIA MAGALI GARCÍA HUERTA, INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA; CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 27 Y 115 FRACCIONES II Y V INCISO e) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 6 Y 9 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 105 FRACCIONES III Y IV INCISO e) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA; 9 FRACCIÓN IV, 13, 82, 94 Y 95 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE PUEBLA Y 3, 78 FRACCIONES II Y IV, 92 FRACCIONES IV Y V Y 94 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL Y 8, 20, 27 Y 29 FRACCIÓN VI DEL CÓDIGO REGLAMENTARIO PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA SOMETEMOS ANTE ESTE HONORABLE CUERPO COLEGIADO EL DICTAMEN POR EL QUE SE APRUEBA LA RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE, MEDIDAS Y COLINDANCIAS EN DOS LOTES DE LA COLONIA NUEVA SAN SALVADOR INCORPORADA AL DESARROLLO URBANO MEDIANTE DECRETO DEL EJECUTIVO ESTATAL, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO EL ONCE DE JUNIO DE DOS MIL UNO, POR LO QUE:

**CONSIDERANDO**

- I. Que, el artículo 27 en su párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que imponga el interés público, preceptuando que para tal efecto, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras.

Por su parte el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el Municipio Libre. El párrafo segundo de su fracción II ordena que los Ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los Bandos de Policía y Gobierno, los Reglamentos, Circulares y Disposiciones Administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal. Así mismo, el artículo 115 fracción V inciso e) de dicho ordenamiento legal, establece que los Municipios, en los términos de las Leyes Federales y Estatales relativas, estarán facultados para intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra en el ámbito de su competencia.

- II. Que, conforme a lo dispuesto por los artículos 6 y 9 fracciones I y II de la Ley General de Asentamientos Humanos, las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los



centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera concurrente por los Municipios en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local; y regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población.

III. Que, el artículo 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, establece que la administración pública municipal será centralizada y descentralizada, con sujeción a las disposiciones que en ella se señalan; y en su fracción III previene que los Ayuntamientos tendrán facultades para expedir de acuerdo con las leyes en materia Municipal que emita el Congreso del Estado, 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, así como para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regulación de la tenencia de la tierra urbana; y atender la administración por medio de comisiones, entre las cuales distribuirán los diversos ramos de aquella.

IV. Que, los artículos 9 fracción IV y 13 de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, establece que son autoridades competentes para la aplicación de la Ley, los Ayuntamientos y las autoridades ejecutoras que de ellos dependan. , quienes tienen facultades para administrar, ejecutar y actualizar los programas de desarrollo urbano, administrar la zonificación prevista en ellos, controlar y vigilar la utilización del suelo, así como intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, en los procesos de incorporación al Desarrollo Urbano de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes de la Federación o del Estado conforme a la legislación aplicable.

El artículo 82 de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla establece que las políticas que se aplicarán en la regulación y ordenación de los asentamientos humanos serán de impulso, de consolidación y de control, con los que se buscará el ordenamiento sin alterar su dinámica actual procurando evitar los efectos negativos de la desordenada concentración urbana.

Los artículos 94 y 95 de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla establece que la zonificación determinada en el programa de desarrollo urbano comprenderá la áreas que integran y delimitan un centro de población, las cuales se conforman por el área urbana, el área de expansión, el área de reserva territorial, el área de preservación ecológica y el área rural.

V. Que, el artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal establece que el Municipio se encuentra investido de personalidad jurídica y de patrimonio propio, su Ayuntamiento administrará



libremente su hacienda y no tendrá superior jerárquico y no habrá autoridad intermedia entre el Municipio y el Gobierno del Estado.

Asimismo, el artículo 78 fracciones II y IV de la Ley Orgánica Municipal, el Ayuntamiento estudiará los asuntos relacionados con la creación, modificación, fusión, supresión, cambio de categoría y denominación de los centros de población del Municipio, elaborando propuestas al respecto, así como expedir y actualizar Bandos de Policía y Gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general, referentes a los asuntos de su competencia.

Los artículos 92 fracciones IV y V y 94 de la Ley Orgánica Municipal contempla que son facultades de los Regidores entre otras la de formar parte de las comisiones para las que fueren designados por el Ayuntamiento, así como dictaminar e informar sobre los asuntos que les encomiende este último, quien para facilitar el despacho de los asuntos que le competen, nombrará comisiones permanentes o transitorias que los examinen o instruyan hasta ponerlos en estado de resolución.

- VI. Que, la extensión territorial municipal, es la porción geográfica del Estado a la que se circunscribe la esfera competencial del Municipio. En el ámbito espacial donde el Municipio ejerce su jurisdicción y autoridad, realizando a través del Ayuntamiento, de manera plena y privativa, sus funciones jurídicas, políticas y administrativas, de acuerdo a lo que establece el artículo 8 del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla.

En ese tenor, el Municipio de Puebla será gobernado por un Cuerpo Colegiado, al que se le denominará "Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla", que delibera, analiza, resuelve, evalúa, controla y vigila los actos de administración y del Gobierno Municipal; además de ser los encargados de vigilar la correcta prestación de los servicios públicos, así como el adecuado funcionamiento de los diversos ramos de la administración municipal; y que como obligación de los Regidores está la de proporcionar al Ayuntamiento todos los informes o dictámenes que le sean requeridos sobre las comisiones que desempeñen, en términos de los artículos 20, 27 y 29 fracción VII del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla.

- VII. Que, el Plan Municipal de Desarrollo 2014-2018, aprobado en Sesión Extraordinaria el 14 de mayo del 2014; en su Eje 3 denominado "*Desarrollo Urbano Sustentable y Crecimiento Metropolitano*", en su Programa 15 Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano con Perspectiva Metropolitana para mayor bienestar, señala que su estrategia general se enfoca a mejorar la planeación territorial para un desarrollo sostenible, acorde a una zona metropolitana en expansión y en proceso de consolidación regional.

- VIII. Que, con fecha once de junio de dos mil uno se publicó en el Periódico Oficial del Estado el Decreto por el que el Ejecutivo del Estado incorporó al Desarrollo Urbano del Municipio de Puebla la Colonia "**Nueva San Salvador**", ubicada en dicho Municipio, con una superficie de trescientos treinta y un mil diecisiete punto sesenta metros cuadrados (331,017.60 m<sup>2</sup>), con los colonos beneficiados y el diseño urbanístico que formaron parte integrante del mismo, el cual en su artículo QUINTO



establece que "el Ayuntamiento del Municipio de Puebla, la Administración Municipal y los organismos regularizadores de la tenencia de la tierra, estarán obligados a respetar la planimetría aprobada en este Decreto para los efectos de uso de suelo, destinos y áreas de equipamiento, dimensión de lotes con medidas y colindancia, alineamiento y nomenclatura".

La conformación urbanística de la Colonia se ha determinado en el Decreto de Incorporación con las siguientes características:

CONCEPTO	DECRETO DE INCORPORACIÓN 11/06/2001
Superficie Total del predio	331,017.60 m <sup>2</sup>
Superficie ocupada por lotes	189,706.24 m <sup>2</sup>
Superficie destinada a Vialidades	110,624.00 m <sup>2</sup>
Superficie destinada para Equipamiento y Áreas Verdes	4,689.36 m <sup>2</sup>
Número de lotes	1,175
Número de Manzanas	53
Lotes Asignados	462
Superficie por Derecho de Vía de ductos de Pemex y Zona de riesgo (Barranca) no lotificada	25,998.00 m <sup>2</sup>

Se reconocieron como integrantes beneficiados del asentamiento humano denominado "Nueva San Salvador", a 462 familias que ocupan la misma cantidad de lotes del total de 1,175 cuya relación se anexó como parte integrante de ese Decreto.

Asimismo es de señalar que es requisito para incorporar un asentamiento, contar con el cincuenta por ciento de consolidación, sin embargo cuando se realizaron los trabajos para generar las medidas y censo para el Decreto de Incorporación, solo se contó con la participación de 462 familias de un total de 1,175 lotes; los lotes asignados representan aproximadamente un 39.31% de lotes totales; debido a esta circunstancia, lentamente se ha ido poblando y realizando la fusión o subdivisión de lotes, lo que ha generado que se haya modificado la estructura interna de la Colonia.

Con fecha 2 de junio de 2015, los CC. Pablo Luis Velázquez Sandoval y Rufino Aguilar Fernández presentaron un escrito a la Comisión de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, mediante el cual solicitaron la rectificación de la superficie, medidas y colindancias de los lotes 2 de la manzana 15-754 y 10 de la manzana 15-759 de la colonia "Nueva San Salvador"; toda vez que en la cartografía aprobada dichos lotes resultan afectados por la proyección de la vialidad denominada Privada Cabo Bajo, no obstante los lotes son propiedad de los solicitantes tal como lo demostraron con las escrituras públicas formalizada en fecha previa a la realización de los trabajos del procedimiento de reconocimiento e incorporación al desarrollo urbano municipal de la Colonia que nos ocupa, ante esta situación se giraron sendos oficios a la Dirección de Bienes Patrimoniales y a la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría del Ayuntamiento y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad respectivamente, a efecto de analizar la factibilidad de la corrección de las características de los lotes establecidas en el Padrón de beneficiarios aprobados.

En este contexto, personal adscrito a la Dirección de Bienes Patrimoniales de manera conjunta con el Departamento de Ordenamiento Territorial de la Dirección de Desarrollo

Urbano con fundamento en el artículo 13 fracción XIII de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, llevaron a cabo una inspección ocular a fin de determinar la existencia de posibles errores en las características de los lotes 2 de la manzana 15-754 y 10 de la manzana 15-759 de la colonia "Nueva San Salvador", identificándose lo siguiente:

NCN	Información en Decreto	Información en escrituras
15-754-002	RUFINO AGUILAR FERNÁNDEZ	RUFINO AGUILAR FERNÁNDEZ
15-759-010	LUIS VELÁZQUEZ SANDOVAL	PABLO LUIS VELÁZQUEZ SANDOVAL

Asimismo en dicha inspección se identificó que los lotes 2 de la manzana 15-754 y 10 de la manzana 15-759 presentan físicamente medidas y superficies diferentes a las reflejadas en el plano de lotificación:

En plano:

NCN	NORTE	COLINDA	SUR	COLINDA	ORIENTE	COLINDA	PONIENTE	COLINDA	SUPERFICIE
15-754-002	11.00	Lote 1	11.00	Calle Baja California Sur	18.45	Privada Cabo Bajo	18.42	Lote 3	227.53
15-759-010	6.20	Lote 12	6.17	Calle Baja California Sur	18.96	Lote 9	18.91	Privada Cabo Bajo	95.00

Por lo que se constató que los lotes 2 de la manzana 15-754 y 10 de la manzana 15-759 presentan superficie, medidas y colindancias diferentes a las antes mencionadas, las cuales constan en un instrumento público como colindantes con las siguientes características:

En escrituras:

NCN	NORTE	COLINDA	SUR	COLINDA	ORIENTE	COLINDA	PONIENTE	COLINDA	SUPERFICIE
15-754-002	15.00	Juana Romero	15.00	Calle Baja California	18.00	Luis Velázquez	18.00	Pedro Hernández	270.00 m2
15-759-010	15.00	Juana Romero	15.00	Calle Baja California	18.75	Francisco Ramirez	19.16	Rufino Aguilar	284.32 m2

Asimismo y en virtud de que al momento de realizar el levantamiento topográfico de la Colonia que nos ocupa, no existía la vialidad denominada Privada Cabo Bajo y que actualmente la autoridad municipal no tiene contemplado ningún proyecto para realizar la vialidad antes mencionada, por lo que es procedente aprobar la rectificación de superficie, medidas y colindancias que se propone en el presente Dictamen.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se somete a consideración de este Honorable Cuerpo Colegiado para su aprobación el siguiente:

**DICTAMEN**



**PRIMERO.-** Se aprueban las rectificaciones en superficie, medidas y colindancias de los lotes 2 de la manzana 15-754 y 10 de la manzana 15-759 de la Colonia Nueva San Salvador que se señalan en el Padrón de Beneficiarios y en las cartografías anexas al Decreto del Ejecutivo Estatal publicado en el Periódico Oficial del Estado de Puebla el 11 de junio de 2001, en los términos mencionados en el Considerando VIII del presente Dictamen.

**SEGUNDO.-** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano realice las modificaciones pertinentes a la cartografía, en términos de lo aprobado en el presente Dictamen.

**TERCERO.-** Se solicita al C. Presidente Municipal realice los trámites administrativos y legales que se requieran, a efecto de que el presente Dictamen sea validado por la Comisión Interinstitucional para la Regularización de Asentamientos Humanos y la Constitución de Reservas Territoriales.

**CUARTO.-** Se instruye al Secretario del Ayuntamiento notifique el presente Dictamen a las Dependencias y Organismos Públicos Descentralizados del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, a fin de que surta sus efectos legales correspondientes.

#### TRANSITORIOS

**ÚNICO.-** El presente Dictamen surtirá sus efectos a partir de su aprobación.

**ATENTAMENTE**  
**"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN".**  
**CUATRO VECES HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA, A 14 DE ENERO DE 2016.**  
**LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE**

  
REG. MYRIAM DE LOURDES ARABIAN  
COUTTOLENC  
PRESIDENTE

  
REG. FÉLIX HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ  
VOCAL

  
REG. CARLOS FRANCISCO COBOS  
MARÍN  
VOCAL

  
REG. MARÍA DE GUADALUPE  
ARRUBARRENA GARCÍA  
VOCAL

  
REG. JUAN PABLO KURI CARBALLO  
VOCAL

  
REG. YURIDIA MAGALI GARCÍA  
HUERTA  
VOCAL