

**ACTA DE LA SEPTUAGÉSIMA NOVENA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE TULTEPEC ESTADO DE MÉXICO
2009-2012**

En el Municipio de Tultepec Estado de México, siendo las once horas con cuarenta y cinco minutos del día veintiocho de septiembre del año dos mil once, reunidos en la sala de cabildos del Palacio Municipal, los ciudadanos **Ing. Armando Portuguez Fuentes, Presidente Municipal Constitucional; Ing. Andrés Cedillo González, Síndico Municipal; Nicolás Balderrama Hernández, Primer Regidor; Aimé Sánchez López, Segunda Regidora; Rodolfo Valencia Caballero, Tercer Regidor; Carina de Jesús Mosqueda Contreras, Cuarta Regidora; Antonio García Bazán, Quinto Regidor; María del Pilar Urbán Sánchez, Sexta Regidora; Margarita Hernández Araujo, Séptima Regidora; José Roberto Ramírez Urbán, Octavo Regidor; Yakelin Zamudio Villagrán, Novena Regidora; Lilia María del Pilar Cedillo Olivares, Décima Regidora** y toda vez que existe quórum legal para celebrar la presente Sesión de Cabildo, y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 28, 30, 48, 55, 91 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, el Presidente Municipal Constitucional, declara formalmente instalada la **Septuagésima Novena Sesión Ordinaria de Cabildo**.

En uso de la palabra, el Presidente Municipal Constitucional, pide al Secretario del Ayuntamiento dé lectura al proyecto de orden del día y se someta a consideración de los asistentes.

En uso de la palabra, el Secretario del Ayuntamiento da lectura a la propuesta de

ORDEN DEL DÍA

1. Lista de asistencia y verificación del quórum.
2. Certificación y declaración del quórum legal e instalación del cabildo.
3. Lectura y en su caso, aprobación del orden del día.
4. Lectura y en su caso, aprobación de la acta de la Septuagésima Octava Sesión Ordinaria de Cabildo.
5. Propuesta de punto de acuerdo para que, en su caso, el Ayuntamiento autorice el nombramiento del Director de Seguridad Pública y Transito Municipal y en su caso, se haga la toma de protesta de ley.
6. Propuesta de punto de acuerdo para que, en su caso, el Ayuntamiento apruebe la propuesta de actualización de las tablas de valor unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2012.
7. Análisis y en su caso aprobación del dictamen que presenta la Comisión de Cambios de Uso de Suelo, sobre las solicitudes presentadas por los propietarios de inmuebles localizados en el Municipio
8. Clausura de la Sesión.

En uso de la palabra, el Presidente Municipal Constitucional, pregunta a los integrantes del Cabildo si alguien quiere hacer uso de la palabra.

Sin que haya comentarios al presente punto, el Presidente Municipal Constitucional, somete a consideración del Cabildo, la propuesta de orden del día, instruye al Secretario del Ayuntamiento para que proceda a recabar la votación correspondiente.

El Secretario del Ayuntamiento informa que la propuesta de orden del día es aprobada por unanimidad de votos. De conformidad con lo siguiente:

Presidente Municipal Constitucional, a favor; Síndico Municipal, a favor; Primer Regidor, a favor; Segunda Regidora, a favor; Tercer Regidor, a favor; Cuarta Regidora, a favor; Quinto Regidor, a favor; Sexta Regidora, a favor; Séptima Regidora, a favor; Octavo Regidor, a favor; Novena Regidora, a favor; Décima Regidora, a favor. Con lo cual quedan sustanciados los puntos número uno, dos y tres del orden del día.

PUNTO NÚMERO CUATRO DEL ORDEN DEL DÍA

El Presidente Municipal Constitucional instruye al Secretario del Ayuntamiento para que proceda a dar lectura al Acta de la Septuagésima Octava Sesión Ordinaria de Cabildo.

El Secretario del Ayuntamiento da lectura integra al Acta de la Septuagésima Octava Sesión Ordinaria de Cabildo.

En uso de la palabra, el Presidente Municipal Constitucional, pregunta a los integrantes del Cabildo si alguien quiere hacer uso de la palabra.

Una vez que no existen comentarios al presente punto, el Presidente Municipal Constitucional somete a consideración del Cabildo la aprobación del acta de la Septuagésima Octava Sesión Ordinaria de Cabildo, instruyendo al Secretario del Ayuntamiento, para que proceda a recabar la votación correspondiente.

El Secretario del Ayuntamiento, da cuenta que el acta de la Septuagésima Octava Sesión Ordinaria de Cabildo, ha sido aprobada por unanimidad de votos, de conformidad con lo siguiente:

Presidente Municipal Constitucional, a favor; Síndico Municipal, a favor; Primer Regidor, a favor; Segunda Regidora, a favor; Tercer Regidor, a favor; Cuarta Regidora, a favor; Quinto Regidor, a favor; Sexta Regidora, a favor; Séptima Regidora, a favor; Octavo Regidor, a favor; Novena Regidora, a favor; Décima Regidora, a favor. De lo cual se desprende el siguiente PUNTO DE ACUERDO:

PRIMERO: EL H. AYUNTAMIENTO DE TULTEPEC, APRUEBA EL ACTA DE LA SEPTUAGÉSIMA OCTAVA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO, CELEBRADA EL DÍA VEINTIUNO DE SEPTIEMBRE DEL PRESENTE AÑO.

PUNTO NÚMERO CINCO DEL ORDEN DEL DÍA

El Presidente Municipal Constitucional expone a los integrantes del Cabildo que en este punto se propone que el Ayuntamiento, autorice el nombramiento del Director de Seguridad Pública y Transito Municipal y en su caso, se haga la toma de protesta de ley.

En uso de la palabra, el Presidente Municipal Constitucional, comenta que la propuesta que presenta es la del señor Alejandro García Pérez, el cual viene fungiendo como encargado del despacho y pregunta a los integrantes del Cabildo si alguien quiere hacer uso de la palabra.

En uso de la palabra, la Séptima Regidora, comenta que es molesto que se enteren de las cosas que suceden en el municipio en relación con la administración por terceras personas, pide que se les debe informar en su momento de los acontecimientos. Su preocupación es si no se incurre en alguna responsabilidad al nombrar como director al Cmte. Alejandro García Pérez, ya que actualmente tiene demandas.

En uso de la palabra, el Presidente Municipal Constitucional, responde que no se incurre en ninguna responsabilidad y el Cabildo puede o no aprobar.

En uso de la palabra, la Séptima Regidora, menciona que con el Sr. Alejandro no tiene algo en su contra, pero propone que se presenten mas propuestas para tomar la mejor decisión.

En uso de la palabra, el Primer Regidor, comenta que la Dirección de Seguridad Publica, no actúa cuando debe, en el caso de las construcciones que son pequeñas, si remiten a los trabajadores y en obras que son grandes no lo hacen.

En uso de la palabra, el Primer Regidor, menciona que en relación a la propuesta, el Presidente puede tener confianza en la propuesta, pero en lo particular, el no ve resultados ni respuesta por parte del encargado del despacho.

En uso de la palabra, el Primer Regidor, comenta que ellos como regidores tienen una responsabilidad y precisa que desde su punto de vista en cuestión de Seguridad Publica, tenemos muchos problemas, por lo que no está de acuerdo con la propuesta.

En uso de la palabra, la Decima Regidora, propone que se presente un plan de trabajo del Director, en la próxima sesión de cabildo, para poder tener elementos de evaluación.

SEPTUAGÉSIMA NOVENA SESIÓN ORDINARIA
28/09/2011
FOJA 3/16

Una vez que no existen más comentarios al presente punto, el Presidente Municipal Constitucional somete a consideración del Cabildo su propuesta de nombrar como Director de Seguridad Pública y Transito Municipal al C. Alejandro García Pérez, instruyendo al Secretario del Ayuntamiento, para que proceda a recabar la votación correspondiente.

El Secretario del Ayuntamiento, da cuenta de que la propuesta ha sido aprobada por mayoría de votos, de conformidad con lo siguiente:

Presidente Municipal Constitucional, a favor; Síndico Municipal, a favor; Primer Regidor, en contra; Segunda Regidora, a favor; Tercer Regidor, a favor; Cuarta Regidora, a favor; Quinto Regidor, a favor; Sexta Regidora, a favor; Séptima Regidora, abstención; Octavo Regidor, abstención; Novena Regidora, a favor; Décima Regidora, a favor. De lo cual se desprende el siguiente PUNTO DE ACUERDO:

UNICO: CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 31 FRACCIÓN XVII Y 48 FRACCIÓN VI DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL VIGENTE EN EL ESTADO DE MÉXICO, EL H. AYUNTAMIENTO DE TULTEPEC APRUEBA EL NOMBRAMIENTO DEL C. ALEJANDRO GARCÍA PÉREZ, COMO DIRECTOR DE SEGURIDAD PÚBLICA Y TRANSITO MUNICIPAL.

En uso de la palabra, el Presidente Municipal Constitucional, pide que ingrese a la sala de cabildos el C. Alejandro García Pérez, para que le sea tomada la protesta de Ley.

Acto seguido, el Presidente Municipal Constitucional, toma la protesta de ley al C. Alejandro García Pérez, como Director de Seguridad Pública y Transito Municipal.

PUNTO NÚMERO SEIS DEL ORDEN DEL DÍA

El Presidente Municipal Constitucional expone a los integrantes del Cabildo que en este punto se propone que el Ayuntamiento, apruebe la propuesta de actualización de las tablas de valor unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2012.

En uso de la palabra, el Presidente Municipal Constitucional, pregunta a los integrantes del Cabildo si alguien quiere hacer uso de la palabra y pide que pase a la sala de Cabildos el Tesorero Municipal.

En uso de la palabra, el Tesorero Municipal, hace una breve explicación de los puntos importantes de la propuesta.

Una vez que no existen comentarios al presente punto, el Presidente Municipal Constitucional somete a consideración del Cabildo la propuesta de actualización de las tablas de valor unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2012, instruyendo al Secretario del Ayuntamiento, para que proceda a recabar la votación correspondiente.

El Secretario del Ayuntamiento, da cuenta que la propuesta ha sido aprobada por unanimidad de votos, de conformidad con lo siguiente:

Presidente Municipal Constitucional, a favor; Síndico Municipal, a favor; Primer Regidor, a favor; Segunda Regidora, a favor; Tercer Regidor, a favor; Cuarta Regidora, a favor; Quinto Regidor, a favor; Sexta Regidora, a favor; Séptima Regidora, a favor; Octavo Regidor, a favor; Novena Regidora, a favor; Décima Regidora, a favor. De lo cual se desprenden los siguientes PUNTOS DE ACUERDO:

PRIMERO: CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I, II Y IV DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 112, 113, 117, 122, 125 Y 138 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO; 1, 2, 27, 29 31 FRACCIÓN XLIV, 48 FRACCIÓN XVIII, 52 Y 53 FRACCIÓN I Y XVI, 86, 87 FRACCIONES I Y II 91 FRACCIÓN V Y XIV, 93, 95 FRACCIONES I, XI Y XIX DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO Y ARTÍCULO 195 DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS, EL H. AYUNTAMIENTO DE TULTEPEC AUTORIZA RECTIFICAR LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y DE CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2012, SE ANEXAN EN LA PRESENTE ACTA LAS TABLAS APROBADAS:

VALORES UNITARIOS DE SUELO 2012

AH	DESCRIPCION	V. U. S. 2011	PROP V. U. S. 2012
1	BO.SAN JUAN CABECERA MUNICIPAL	\$1,372.00	\$1,446.00
4	OXTOC LA CANTERA	\$856.00	\$898.00
6	SAN PABLITO	\$923.00	\$979.00

SEPTUAGÉSIMA NOVENA SESIÓN ORDINARIA
28/09/2011
FOJA 4/16

8	SANTIAGO TEYAHUALCO 10 DE JUNIO	\$1,354.00	\$1,423.00
9	TRIGOTENCO JAGUEYES	\$906.00	\$960.00
10	TULTEPEC (RANCHO CUQUIO, RANCHO NODIN Y EJIDOS DE SAN PABLO)	\$314.00	\$333.00
11	TULTEPEC PONIENTE (RANCHO SAN JOAQUIN)	\$314.00	\$333.00
13	SAN ANTONIO XAHUENTO VALLE	\$923.00	\$979.00
14	EJIDAL LAS BRISAS	\$314.00	\$333.00
15	LA JOYA IND. PONIENTE	\$905.00	\$950.00
16	BO SAN JUAN LA PIEDAD GPE EL M	\$1,261.00	\$1,322.00
17	BO. SAN MARTIN	\$1,346.00	\$1,412.00
18	COLONIA LA JOYA EL QUEMADO	\$906.00	\$960.00
19	TULTEPEC AGRICOLA ORIENTE	\$923.00	\$979.00
20	COL PASEOS DE TULTEPEC I TEYAHUALCO	\$1,430.00	\$1,516.00
21	PASEOS DE TULTEPEC II Y EL BOSQUE TULTEPEC	\$1,430.00	\$1,516.00
22	FRACC HACIENDA DEL JARDIN	\$1,750.00	\$1,873.00
23	CONJUNTO HABITACIONAL ANTIGUA	\$1,750.00	\$1,855.00
24	FRACC VILLAS DE LORETO	\$1,750.00	\$1,855.00
25	FRAC. EL DORADO TULTEPEC	\$1,750.00	\$1,873.00

**TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIONES
 PARA EL AÑO 2012**

CÓDIGO	USO	CLASE	CATEGORÍA	UNIDAD	VALOR UNITARIO
HA1	LANOICATIBAH	PRECARIA	BAJA	M2	925
HA2			MEDIA	M2	1,309
HA3			ALTA	M2	1,780
HB1		ECONOMICA	BAJA	M2	2,566
HB2			MEDIA	M2	3,114
HB3			ALTA	M2	3,577
HC1		I. SOCIAL	BAJA	M2	3,596
HC2			MEDIA	M2	4,427
HC3			ALTA	M2	4,874
HD1		REGULAR	BAJA	M2	5,090
HD2			MEDIA	M2	5,532
HD3			ALTA	M2	6,606
HE1		BUENA	BAJA	M2	7,364
HE2			MEDIA	M2	8,257
HE3			ALTA	M2	9,523
HF1		MUY BUENA	BAJA	M2	10,044
HF2			MEDIA	M2	11,470
HF3			ALTA	M2	13,342
HG1		LUJO	BAJA	M2	14,323
HG2			MEDIA	M2	16,790
HG3			ALTA	M2	18,996
CA1		ECONOMICA	BAJA	M2	1,867
CA2			MEDIA	M2	2,623
CA3			ALTA	M2	3,244
CB1		REGULAR	BAJA	M2	4,380
CB2			MEDIA	M2	5,194
CB3			ALTA	M2	6,288
CC1		BUENA	BAJA	M2	7,124
CC2			MEDIA	M2	7,988
CC3			ALTA	M2	9,477
CD1		MUY BUENA	BAJA	M2	10,815
CD2			MEDIA	M2	12,149
CD3			ALTA	M2	13,728
CE1	LUJO	BAJA	M2	15,675	
CE2		MEDIA	M2	17,820	
CE3		ALTA	M2	19,258	
CF1	DEPARTAMENTAL	BAJA	M2	3,964	
CF2		MEDIA	M2	4,217	
CF3		ALTA	M2	5,546	
CF4		MUY ALTA	M2	9,177	
IA1	ECONOMICA	BAJA	M2	1,420	
IA2		MEDIA	M2	1,806	
IA3		ALTA	M2	2,250	

SEPTUAGÉSIMA NOVENA SESIÓN ORDINARIA
28/09/2011
FOJA 5/16

IB1	IRTSUDNIAL	LIGERA	BAJA	M2	2,637
IB2			MEDIA	M2	3,094
IB3			ALTA	M2	3,573
IC1		MEDIANA	BAJA	M2	4,083
IC2			MEDIA	M2	4,598
IC3			ALTA	M2	5,226
ID1		PESADA	BAJA	M2	5,848
ID2			MEDIA	M2	6,402
ID3			ALTA	M2	7,165
IF1		COMPLEMENTARIA	BAJA	M2	2,790
IG2			MEDIA	M2	3,634
IH3			ALTA	M2	4,722
IH4			MUY ALTA	M2	6,346
II1		TANQUE	BAJA (Cisterna)	M3	4,671
IJ2			MEDIA (Elevado metálico)	M3	6,084
IK3			ALTA (Elevado concreto)	M3	10,061
IL1	SILO	BAJA (Metálico)	M3	2,236	
IM2		ALTA (Concreto)	M3	5,796	
QA1	CINE AUDITORIO	BAJA	M2	5,096	
QA2		MEDIA	M2	6,786	
QB3		ALTA	M2	8,537	
QC1	ESCUELA	BAJA	M2	2,993	
QC2		MEDIA	M2	4,278	
QC3		ALTA	M2	6,072	
QD1	OFICINAS	BAJA	M2	1,850	
QD2		MEDIA	M2	3,150	
QD3		ALTA	M2	6,115	
QD4		MUY ALTA	M2	11,826	
QE1	ESTACIONAMIENTO	BAJA	M2	2,826	
QE2		MEDIA	M2	5,987	
QF1	HOSPITAL	BAJA	M2	4,254	
QF2		MEDIA	M2	7,154	
QG3		ALTA	M2	10,751	
QH1	HOTEL REGULAR	BAJA	M2	4,216	
QH2		MEDIA	M2	5,259	
QH3		ALTA	M2	6,162	
QI1	HOTEL BUENO	BAJA	M2	7,542	
QI2		MEDIA	M2	8,701	
QI3		ALTA	M2	10,047	
QL1	HOTEL MUY BUENO	BAJA	M2	11,455	
QL2		MEDIA	M2	13,104	
QL3		ALTA	M2	15,086	
QJ1	MERCADO	BAJA	M2	2,839	
QK2		MEDIA	M2	4,137	
EA1	ALBERCA	BAJA (Sencilla)	M3	4,235	
EA2		MEDIA (Equipada)	M3	5,795	
EB1	BARDA	BAJA (Malla o similar)	ML	256	
EC2		MEDIA (Tabique o similar)	ML	1,691	
EC3		ALTA (Piedra o similar)	ML	2,823	
EC4		MUY ALTA (Perfiles metálicos)	ML	3,020	
ED1	CANCHA	BAJA (Arcilla o asfalto)	M2	286	
ED2		MEDIA (Concreto)	M2	689	
EG1	COBERTIZO	BAJA	M2	876	
EG2		MEDIA	M2	1,664	
EH3		ALTA	M2	2,977	
EH4		MUY ALTA	M2	5,042	
EI1	ELEVADOR	BAJA (Montacargas)	KG	284	
EJ2		MEDIA (Escal. Electr.)	ML	468,043	
EK3		ALTA (Elev. <10 niv)	PERS	82,578	
EK4		MUY ALTA (Elev. >10 niv.)	PERS	92,083	
EE1	CANCHA MURO	BAJA (Frontón)	M2	2,351	
EF2		MEDIA (Squash)	M2	4,514	
EL1	PAVIMENTO	BAJA (Asfalto o similar)	M2	285	

OTNEIMAPIUQE

SELAICEPSE

SEPTUAGÉSIMA NOVENA SESIÓN ORDINARIA
28/09/2011
FOJA 6/16

EL2		MEDIA (Concreto)	M2	366
EL3		ALTA (Especial o similar)	M2	509
EM1	CANCHA CÉSPED	BAJA	M2	70
EN1	GRADAS	Media (Concreto)	M2	3,620

SEGUNDO.- SE INSTRUYE A LA TESORERÍA MUNICIPAL, A QUE REALICE TODOS LOS TRÁMITES NECESARIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE ESTE ACUERDO.

PUNTO NÚMERO SIETE DEL ORDEN DEL DÍA

El Presidente Municipal Constitucional expone a los integrantes del Cabildo que en este punto se propone que el Ayuntamiento, analice y en su caso, autorice las solicitudes de cambio de uso de suelo, dictaminadas por la Comisión de Revisión de Cambios de Uso de Suelo que a continuación se enlistan.

Núm	Promoverte	Dirección	Clave Catastral	Uso de Suelo Actual	Uso de Suelo Solicitado
1	Andrés González Bustamante	Circuito Hacienda Real de Tultepec Oriente No. 224-B, Fraccionamiento Hacienda Real de Tultepec		H-100-A	H-100-B
2	Oscar Guadalupe García Monroy	5a Avenida Napanla s/n, Colonia San Pablo Otlica	0070111408 000000	H-200-A	CRU-200-A
3	María Sofía Vázquez González a través de Justino Ezequiel Vázquez González	<i>Francisco Villa No. 16, Barr. De Santa Isabel</i>	<i>0070147524 000000</i>	H-200-A	CRU-100-A
4	José Francisco Hernández López a través de Mauro Velázquez Ramírez	<i>Tamaulipas No. 22 esquina Cerrada Pública a dos lotes de la calle Tres Culturas, Barrio San Martín</i>	<i>0070124326 000000</i>	H-200-A	H-100-B
5	Nicolás Sandoval Díaz	Avenida Doctores sin número, esquina Plan de Ayala, Barrio La Manzana, Santiago Teyahualco	0070303046 000000	H-250-A	CRU-200-A
6	José Silva Avalos	calle Chubasco, Colonia Las Brisas	0070141970 000000	<i>uso de suelo habitacional</i>	I-P-AR
7	Hermilo J. Isabel Ramírez Urbán	Javier Mina sin número, Colonia San Pablo Otlica	0070138299 000000	N-PAR-P	E-EC-L
8	Fernando Rivas Padilla	Avenida Toluca sin número, Pueblo de Santiago Teyahualco	0070113360 000000 y 0070305289 0000	<i>uso de suelo habitacional</i>	I-P-AR
9	José Manuel Maciel Arregui	<i>Cda. Encinos No. 8 Col. Los Fresnos Tultepec</i>	<i>0070144053 0000 y 0060144053 0000</i>		I-P-AR
10	Teresa Sánchez Benavides	Chilpancingo número 37 Col. El Quemado		H-200-A	

En uso de la palabra, el Presidente Municipal Constitucional, pregunta a los integrantes del Cabildo si alguien quiere hacer uso de la palabra.

Una vez que no existen comentarios al presente punto, el Presidente Municipal Constitucional, somete a consideración del Cabildo la propuesta, instruyendo al Secretario del Ayuntamiento, para que proceda a recabar la votación correspondiente.

El Secretario del Ayuntamiento, da cuenta que la propuesta ha sido aprobada por unanimidad de votos, de conformidad con lo siguiente:

Presidente Municipal Constitucional, a favor; Síndico Municipal, a favor; Primer Regidor, a favor; Segunda Regidora, a favor; Tercer Regidor, a favor; Cuarta Regidora, a favor; Quinto Regidor, a favor; Sexta Regidora, a favor; Séptima Regidora, a favor; Octavo Regidor, a favor; Novena Regidora, a favor; Décima Regidora, a favor. De lo cual se desprenden los siguientes PUNTOS DE ACUERDO:

PRIMERO: CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 115 FRACCIÓN V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 137 Y 138 DE LA CONSTITUCIÓN DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO; 31 FRACCIÓN IX Y XXIV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL Y 5.1, 5.3, 5.4 FRACCIÓN II, 5.5, 5.10 FRACCIÓN I, X, XX, 5.29, 5.36, 5.59 Y 5.61 DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO, EL H. AYUNTAMIENTO DE TULTEPEC, APRUEBA LOS DICTÁMENES PRESENTADOS POR LA COMISIÓN

SEPTUAGÉSIMA NOVENA SESIÓN ORDINARIA

28/09/2011

FOJA 7/16

DE REVISIÓN DE CAMBIOS DE USO DE SUELO, MISMOS QUE SE TRANSCRIBEN INTEGRAMENTE EN LA PRESENTE ACTA DE CABILDO PARA SU DEBIDA CONSTANCIA:

DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL

SECCIÓN: DESARROLLO URBANO

NO. OFICIO: DDU/091/2011

ASUNTO: Se emite Dictamen

Tultepec, Estado de México, a 12 de septiembre del 2011.

C. INTEGRANTES DEL H. AYUNTAMIENTO

PRESENTE

Por este conducto los integrantes de la Comisión de Cambios de Uso del Suelo, con fundamento en los artículos 137 y 138 de la Constitución del Estado Libre y Soberano de México, 1, 2, 3, 31 fracción IX, XXIV y 86 de la Ley Orgánica Municipal, 5. 1, 5. 3, 5. 4 fracción II, 5. 5, 5. 10 fracción I, X, XX, 5. 29, 5. 36, 5. 59 y 5. 61 del Código Administrativo del Estado de México, Artículo Tercero Transitorio 2002. Publicado en la Gaceta de Gobierno del 13 de Marzo de 2002, 135 y 136 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 10, 23, 30, 31 fracción VI, 108, 110 fracción X, 111, 112, 115, 116, 117 del Bando de Policía y Gobierno y en el Acta de Transferencia de Funciones y Servicios en materia de Autorización del Uso del Suelo, misma que se publicó en la Gaceta del Gobierno del Estado de México el día cinco de febrero de dos mil nueve, reunidos en reunión de trabajo, y una vez que se analizaron las solicitudes de cambios de uso del suelo ingresadas por los particulares, así como el entorno comercial, ambiental y de servicios que rodean a los respectivos inmuebles, han tenido a bien emitir el presente **DICTAMEN** en relación a las solicitudes planteadas:

OPINIÓN TÉCNICA CAMBIOS DE USO DEL SUELO

1.- Solicitud presentada por **Andrés González Bustamante, mediante la cual solicita: "...el cambio de uso del suelo de H 100 A habitacional a un H 100 B Comercial (productos y servicios básicos); ubicado en Circuito Hacienda Real de Tultepec Oriente No. 224 B, Colonia Hacienda de Tultepec..."** (Sic).

Ubicación del inmueble: **Circuito Hacienda Real de Tultepec Oriente No. 224-B, Fraccionamiento Hacienda Real de Tultepec.**

En atención a tal solicitud, la Comisión se ha servido verificar las circunstancias físicas y de legalidad que presenta el bien inmueble en cuestión respecto del uso del suelo que pretende cambiar, de lo cual tenemos los siguientes elementos:

- En el Catastro Municipal de Tultepec, Estado de México, el respectivo bien inmueble se encuentra registrado con la clave catastral: **No exhibió documento en el que se aprecie dicha información.**
- El terreno tiene una superficie de **88. 07m2, pero no ingresó documentación con la que se acreditara legalmente la propiedad.**
- No exhibió proyecto arquitectónico; en la memoria descriptiva señala que la superficie de construcción dedicada al comercio serán 188. 68 m2 en dos niveles. No cumple con el área libre requerida, ni con cajones de estacionamiento.**

DESCRIPCIÓN FÍSICA DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE

Total de Construcción: **129. 34m2, en dos niveles, la planta baja de 94. 34 m2 se encuentra habilitada como comercio y la planta alta de 35. 00 m2 es habitacional. En planta baja se anuncia como Súper "Los Renatos".**

Barda perimetral: **no existe barda perimetral. es parte del área habilitada como comercio.**

Observaciones: **el bien inmueble cuenta con todos los servicios en razón de encontrarse habitada y el comercio en funcionamiento.**

DESCRIPCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS EXISTENTES EN CALLE Y BIEN INMUEBLE

BIEN INMUEBLE

Drenaje Sanitario: **si** Línea de Teléfono: **si**
Corriente Eléctrica: **si** Agua Potable: **si**
Otros (descripción): **televisión e internet**

CALLE PÚBLICA

Red de Agua Potable: **si** Red de Drenaje Sanitario: **si**
Red Telefónica: **si** Guarniciones: **si** Banquetas: **si**
Pavimentación: **si** Red de Energía Eléctrica: **si**
Otros (descripción):

DESCRIPCIÓN DE SITUACIÓN COMERCIAL

El bien inmueble que nos ocupa se encuentra en esquina de las vialidades Hacienda Real de Tultepec Oriente y Avenida Jazmín, por lo que la afluencia vehicular y peatonal es constante, además de que al frente del predio se ubica el derrotero de combis de la línea Autobuses Tultepec S. A. de C. V. , en un radio de 20m existen varios comercios ya en funcionamiento, como lo son carnicería en la esquina noreste; iglesia cristiana, tortillería, fonda, internet, papelería, súper de abarrotes y antena o radio base arriostada en la esquina suroeste.

DESCRIPCIÓN DE SITUACIÓN AMBIENTAL EN CALLE Y BIEN INMUEBLE

Estado Higiénico: **regular, por la basura y desechos que genera la base de combis y en la equina noreste está una base de taxis, del Fraccionamiento Hacienda Real de Tultepec, el inmueble se apreció higiénico.** Fauna canina suelta: **al momento de la visita no se apreció** Residuos Sólidos: **si se apreciaron.**

Ventilación: **suficiente, ya que el predio está completamente techado y los accesos del inmueble son insuficientes** Asoleamiento: **insuficiente, ya que se pretende techar la totalidad del predio en los dos niveles, a reserva de que se ajuste el proyecto y se contemple asoleamiento por troneras.** Forestación: **nula, por las razones antes señaladas, al frente del predio se aprecian dos árboles pequeños.**

Contaminantes de Aire: **existe, por las bases de taxis y combis.**

Situación Legal del Inmueble: no se ingresó documento con el que se acredite la propiedad del inmueble.

Conclusión: Derivado de que el inmueble tiene una superficie de 88. 07m2, según dicho del particular, y de que de la visita de campo se apreció que la misma se encuentra totalmente cubierta, sin que por lo consiguiente exista el área libre requerida que es del 25% de la superficie total del terreno, ni tampoco espacio habilitado para funcionar como cajones de estacionamiento: SE CONCLUYE LA IMPROCEDENCIA

SEPTUAGÉSIMA NOVENA SESIÓN ORDINARIA
28/09/2011
FOJA 8/16

DEL CAMBIO DE USO DEL SUELO SOLICITADO Y SE NIEGA LA MISMA DE PLENO DERECHO. Informándole al solicitante que el uso del suelo con que cuenta el inmueble de referencia es H-100-A, el cual le permite hasta 30.00 (treinta punto cero cero) metros cuadrados de comercio de productos y servicios básicos, por lo que deberá acondicionar su actividad comercial a esta superficie.

2.- Solicitud presentada por **Oscar Guadalupe García Monroy, mediante la cual solicita: "...solicito cambio de uso de suelo...respecto del bien inmueble ubicado en 5ta Avenida Nepantla s/n, Col. San Pablo Otlica, de este municipio, el cual se encuentra afecto a un uso de suelo H-200-A y de acuerdo a las necesidades ...se requiere que este uso de suelo sea cambiado a uso de suelo CU-200-A" (Sic).**

Ubicación del Inmueble: 5a Avenida Nepantla s/n, Colonia San Pablo Otlica.

En atención a tal solicitud, la Comisión se ha servido verificar las circunstancias físicas y de legalidad que presenta el bien inmueble en cuestión respecto del uso del suelo que pretende cambiar, de lo cual tenemos los siguientes elementos:

- a) En el Catastro Municipal de Tultepec, Estado de México, el respectivo bien inmueble se encuentra registrado con la clave catastral: **0070111408000000.**
- b) El terreno tiene una superficie de 601.75 m² (**inmatriculación administrativa).** **601.50 (Alineamiento Oficial).**

DESCRIPCIÓN FÍSICA DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE

Total de Construcción: **Actualmente se encuentra una edificación en proceso consistente en el área ubicada en la colindancia norte del predio de 72.00 m² en etapa de loza, avance 80%, sobre esta área existe una ampliación en la planta alta de aproximados 40.00m² en etapa de muros con un avance del 40%, (la construcción en planta baja se encuentra contemplada en el proyecto arquitectónico lo establece como local comercial 1, local comercial 2, área de maquinas y la construcción en planta alta la considera como área de almacenamiento). En la colindancia sur del predio se aprecia una edificación contemplada como área de trabajo de aproximadamente 100.00m² en etapa de loza con un avance del 80 % y sobre esta se construye lo contemplado como oficina, bodega comedor y vestíbulo de aproximados 100.00 m², en etapa de muros con un avance del 40%. Construcción Total en construcción 312.00m².**

Barda perimetral: **tiene barda perimetral en la totalidad del inmueble, con altura de 5.00m.**

Observaciones: La actividad a realizar es **corte y armado de ventanearía de aluminio con vidrio.**

DESCRIPCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS EXISTENTES EN CALLE Y BIEN INMUEBLE

BIEN INMUEBLE

Drenaje Sanitario: **si** Línea de Teléfono: **al parecer no**
Corriente Eléctrica: **no** Agua Potable: **si**
Otros (descripción): **no cuenta con cajones de estacionamiento, ni área libre**

CALLE PÚBLICA

Red de Agua Potable: **si** Red de Drenaje Sanitario: **si**
Red Telefónica: **no** Guarniciones: **si** Banquetas: **si**
Pavimentación: **si** Red de Energía Eléctrica: **si**
Otros (descripción): **a 30.00m del inmueble visitado, sobre la Avenida Parajes, si cuentan con red eléctrica y telefónica**

DESCRIPCIÓN DE SITUACIÓN COMERCIAL

Dentro de un radio de 300.00m existen comercios tales como papelería, tienda de abarrotes, tlapalería, casas habitación ya consolidadas, en el predio colindante un taller de pailería techado con estructura metálica de 5.00m de altura, a 50.00m un establecimiento donde se quema cebo de res para la manufactura de jabón, así como la autopista mexicana.

DESCRIPCIÓN DE SITUACIÓN AMBIENTAL EN CALLE Y BIEN INMUEBLE

Estado Higiénico: **el inmueble se aprecia limpio, no así la calle ya que el establecimiento que quema cebo de res, tiene producto tirado en la calle, así como tambos que almacenan el producto en la vía pública.** Fauna canina suelta: **al momento de la visita no se apreció** Residuos Sólidos: **si se apreciaron residuos sólidos en la calle, tambos que almacenan cebo de res.**

Ventilación: **adecuado, ya que el proyecto ingresado contempla área libre** Asoleamiento: **adecuado, ya que el proyecto ingresado contempla área libre** Forestación: **nula, en calle e inmueble** Contaminantes de Aire: **alto nivel de contaminación de aire y residuos sólidos por el establecimiento que manufactura jabón.**

Situación Legal del Inmueble: **se exhibió copia simple de inmatriculación administrativa de fecha veintidós de febrero de dos mil once, bajo el número de expediente 15929/186/10.**

Conclusión: Una vez analizados los elementos circunstanciales que rodean el inmueble de referencia, se arriba a la conclusión de que SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DEL SUELO DE H-200-A a CRU-200-A, en virtud de que el predio se encuentra en un área urbanizable y que dicho cambio no constituye modificación al respectivo Plan Municipal de Desarrollo Urbano, toda vez de que no se alteran las características de la estructura urbana prevista, vial, hidráulica y sanitaria, ambiental y las de su imagen; aunado lo anterior a que el particular dio cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 134 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, además de que en el proyecto arquitectónico se observa el cumplimiento a la normatividad en materia de desarrollo urbano.

3.- Solicitud presentada por **María Sofía Vázquez González a través de Justino Ezequiel Vázquez González, mediante la cual solicita: "...solicito tenga a bien en someter a consideración del H. Ayuntamiento...mi petición de cambio de uso del suelo...respecto del bien inmueble...ubicado en Francisco Villa No. 16, Barr. De Santa Isabel ...el cual se encuentra afecto a un uso de suelo habitacional y de acuerdo a las necesidades de mi poderdante, se requiere que este uso de suelo sea cambiado a uso de suelo comercial..." (Sic).**

Ubicación del Inmueble: Calle Francisco Villa No. 16, Barrio Santa Isabel.

En atención a tal solicitud, la Comisión se ha servido verificar las circunstancias físicas y de legalidad que presenta el bien inmueble en cuestión respecto del uso del suelo que pretende cambiar, de lo cual tenemos los siguientes elementos:

SEPTUAGÉSIMA NOVENA SESIÓN ORDINARIA
28/09/2011
FOJA 9/16

En el Catastro Municipal de Tultepec, Estado de México, el respectivo bien inmueble se encuentra registrado con la clave catastral: **0070147524000000. No exhibe recibo de pago de impuesto predial.**

El terreno tiene una superficie de **1471.34 m2 (contrato de compra venta).**

Observaciones: **el uso que se pretender dar es un taller mecánico.**

DESCRIPCIÓN FÍSICA DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE

Total de Construcción: **superficie consolidada de 129.81m2 y una edificación en obra negra de 452.00m2 a una altura de 4.00m, mismo que rebasa lo proyectado en el proyecto arquitectónico exhibido, ya que éste contemplaba una primera fase de construcción en planta baja de 226.21m2 y de construir, sería necesario que exhibiera el correspondiente DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL.**

Barda perimetral: **al frente del inmueble aproximadamente 24.95m; en la colindancia norte de aproximadamente 68.86m2 y en la colindancia sur de aproximadamente 68.86m2.**

Observaciones: **presenta proyecto arquitectónico.**

DESCRIPCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS EXISTENTES EN CALLE Y BIEN INMUEBLE

BIEN INMUEBLE

Drenaje Sanitario: **si** Línea de Teléfono: **no**
Corriente Eléctrica: **si** Agua Potable: **si**
Otros (descripción):

CALLE PÚBLICA

Red de Agua Potable: **si** Red de Drenaje Sanitario: **si**
Red Telefónica: **si** Guarniciones: **si** Banquetas: **si**
Pavimentación: **si** Red de Energía Eléctrica: **si**
Otros (descripción):

DESCRIPCIÓN DE SITUACIÓN COMERCIAL

Dentro de un radio de 200.00m, se encuentra el jardín de niños y primaria "María Montessori", así como establecimientos de comercio de productos y servicios básicos.

DESCRIPCIÓN DE SITUACIÓN AMBIENTAL EN CALLE Y BIEN INMUEBLE

Estado Higiénico: **el estado higiénico de la calle es limpio, del inmueble regular, ya que carece de pisos y áreas jardineadas.** Fauna canina suelta: **al momento de la visita no se apreció** Residuos Sólidos: **los residuos sólidos serían los propios de un taller mecánico, esto es piezas metálicas de desecho, aceite quemado, grasa utilizada, etc.** Ventilación: **adecuado, ya que no se contemplan muros en el proyecto** Asoleamiento: **adecuado, ya que no se contemplan muros en el proyecto** Forestación: **nula, en calle y dentro del inmueble existe un árbol de tamaño grande.** Contaminantes de Aire: **los propios de un taller mecánico.**

Situación Legal del Inmueble: **se exhibió contrato de compraventa de fecha veinte de marzo de mil novecientos ochenta y seis.**

Conclusión: Una vez analizados los elementos circunstanciales que rodean el inmueble de referencia, se arriba a la conclusión de que SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DEL SUELO DE H-200-A a CRU-100A, en virtud de que el predio se encuentra en un área urbanizable y que dicho cambio no constituye modificación al respectivo Plan Municipal de Desarrollo Urbano, toda vez de que no se alteran las características de la estructura urbana prevista, vial, hidráulica y sanitaria, ambiental y las de su imagen; instruyendo a la Dirección de Desarrollo Urbano a efecto de que verifique que el proyecto arquitectónico deberá ajustarse a la construcción realizada en el inmueble de referencia.

4.- Solicitud presentada por el Ciudadano **José Francisco Hernández López a través de Mauro Velázquez Ramírez, mediante la cual solicita: "...solicito tenga a bien en someter a consideración del H. Ayuntamiento...mi petición de cambio de uso del suelo...respecto del bien inmueble propiedad de mi poderdante...ubicado en Calle Tamaulipas No. 20, Barrio San Martín...el cual se encuentra afecto a un uso de suelo habitacional H-200-A y de acuerdo a las necesidades de mi poderdante, se requiere que este uso de suelo sea cambiado a uso de suelo habitacional H-100 B, para cambio de intensidad, densidad y aprovechar la altura permitida y construir un pequeño edificio de 4 niveles, 70.16 m2 y 276.28 m2 de construcción total..." (Sic).**

Ubicación del Inmueble: Calle Tamaulipas No. 22 esquina Cerrada Pública a dos lotes de la calle Tres Culturas, Barrio San Martín.

En atención a tal solicitud, la Comisión se ha servido verificar las circunstancias físicas y de legalidad que presenta el bien inmueble en cuestión respecto del uso del suelo que pretende cambiar, de lo cual tenemos los siguientes elementos:

En el Catastro Municipal de Tultepec, Estado de México, el respectivo bien inmueble se encuentra registrado con la clave catastral: **0070124326000000. Exhibe recibo de pago de impuesto predial.**

El terreno tiene una superficie de **252.00m2 (contrato de compra venta).**

Observaciones: **únicamente se refiere que se construirá como un edificio de 4 niveles.**

DESCRIPCIÓN FÍSICA DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE

Total de Construcción: **140.32m2 en dos niveles, la parte oeste del inmueble, misma que según el proyecto arquitectónico ingresado sería ingresado ese el área de estacionamiento, no ha sido habilitada, en la parte oeste del predio se observa una edificación de aproximados 60.00m2 en dos niveles, la planta baja es comercial.**

Barda perimetral: **la totalidad del perímetro del inmueble se encuentra bardeado.**

SEPTUAGÉSIMA NOVENA SESIÓN ORDINARIA

28/09/2011

FOJA 10/16

Observaciones: presenta proyecto arquitectónico; sin embargo, en el mismo no se especificó la resistencia del suelo y la composición del mismo, para en todo caso valorar la viabilidad del cambio de altura permitida.

La superficie del terreno es de 252.00m².

DESCRIPCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS EXISTENTES EN CALLE Y BIEN INMUEBLE

BIEN INMUEBLE

Drenaje Sanitario: si Línea de Teléfono: no se observó
Corriente Eléctrica: si Agua Potable: si
Otros (descripción):

CALLE PÚBLICA

Red de Agua Potable: si Red de Drenaje Sanitario: si
Red Telefónica: si Guarniciones: si Banquetas: si
Pavimentación: si Red de Energía Eléctrica: si

Otros (descripción): Por el lado de la cerrada pública no existe banqueta, siendo este el lado por el que se proyecta la entrada al inmueble.

DESCRIPCIÓN DE SITUACIÓN COMERCIAL

Dentro de un radio de 200.00m se encuentra el DIF Municipal, la Iglesia de Jesucristo de los santos de los últimos días, pizzería, tienda de abarrotes, jardín de niños, papelería y mercado municipal.

DESCRIPCIÓN DE SITUACIÓN AMBIENTAL EN CALLE Y BIEN INMUEBLE

Estado Higiénico: tanto la calle como el inmueble se observan limpios. Fauna canina suelta: al momento de la visita no se apreció. Residuos Sólidos: los residuos sólidos son los habituales de una casa habitación Ventilación: adecuado, de conformidad con el proyecto presentado. Asoleamiento: adecuado, de conformidad con el proyecto presentado. Forestación: nula, en calle y dentro del inmueble. Contaminantes de Aire: no genera contaminantes al aire.

Situación Legal del Inmueble: se exhibió únicamente contrato de compraventa de fecha cinco de mayo de dos mil.

Conclusión: EL CAMBIO DE USO DEL SUELO SOLICITADO RESULTA IMPROCEDENTE Y SE NIEGA DE PLENO DERECHO, en virtud de que no cuenta con área disponible habilitada para cajones de estacionamiento que cumplan con los requerimientos de las construcciones existentes y proyectadas en el inmueble de referencia; lo anterior tal y como lo ordena la Norma 5 de los Estacionamientos para vehículos fracción II inciso d) "...en los casos en que para un mismo predio estén previstos diferentes usos y giros, la demanda total será la suma de las exigencias establecidas para cada uno de ellos." (Sic)

5.- Solicitud presentada por Nicolás Sandoval Díaz, mediante la cual solicita: "...solicito tenga a bien en someter a consideración del H. Ayuntamiento...mi petición de cambio de uso del suelo...respecto del bien inmueble de propiedad...ubicado en Avenida Doctores sin número, esquina Plan de Ayala, Barrio La Manzana, Santiago Teyahualco...el cual se encuentra afecto a un uso de suelo H-250-AN-PAR-P, y de acuerdo a las necesidades se requiere que este uso de suelo sea cambiado a uso de suelo CRU-200-A..."(Sic).

Ubicación del Inmueble: Avenida Doctores sin número, esquina Plan de Ayala, Barrio La Manzana, Santiago Teyahualco, Tultepec, Estado de México.

En atención a tal solicitud, la Comisión se ha servido verificar las circunstancias físicas y de legalidad que presenta el bien inmueble en cuestión respecto del uso del suelo que pretende cambiar, de lo cual tenemos los siguientes elementos:

En el Catastro Municipal de Tultepec, Estado de México, el respectivo bien inmueble se encuentra registrado con la clave catastral: 0070303046000000. Exhibe recibo de pago de impuesto predial.

El terreno tiene una superficie de 847.00m² (contrato de compra venta).

Observaciones: presenta anteproyecto arquitectónico (locales comerciales y restaurante).

DESCRIPCIÓN FÍSICA DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE

Total de Construcción: se contempla una construcción de 370.00m², de los cuales 185.00m² se edificarán en la planta baja como locales comerciales y 185.00m² en planta alta se proyectan como restaurante.

Barda perimetral: únicamente en la colindancia poniente y norte tiene barda perimetral. En el lado norte únicamente 16.00m.

Observaciones: se contempla área de estacionamiento, con acceso por la calle Plan de Ayala, además de que cuenta con un área libre equivalente al 78.15 %, si y solo si se demoliera la construcción existente (2 locales comerciales de 50.00m²), misma que se localiza en la planta baja en la parte poniente del terreno.

DESCRIPCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS EXISTENTES EN CALLE Y BIEN INMUEBLE

BIEN INMUEBLE

Drenaje Sanitario: si Línea de Teléfono: no
Corriente Eléctrica: si Agua Potable: si
Otros (descripción):

CALLE PÚBLICA

Red de Agua Potable: si Red de Drenaje Sanitario: si
Red Telefónica: al parecer Si Guarniciones: si Banquetas: si
Pavimentación: si Red de Energía Eléctrica: si
Otros (descripción):

DESCRIPCIÓN DE SITUACIÓN COMERCIAL

SEPTUAGÉSIMA NOVENA SESIÓN ORDINARIA

28/09/2011

FOJA 11/16

En un radio de 200.00m existen variados comercios de productos y servicios básicos tales como venta de cantera, talachera, tienda de abarrotes, alquiladora de mesas y lonas, reparadora de bicicletas, verdulería, carpintería.

DESCRIPCIÓN DE SITUACIÓN AMBIENTAL EN CALLE Y BIEN INMUEBLE

Estado Higiénico: La calle se encuentra limpia, el nivel higiénico en el inmueble es regular Fauna canina suelta: al momento de la visita no se apreció Residuos Sólidos: la generación de este tipo de residuos, es la propia de locales comerciales y restaurante Ventilación y Asoleamiento: adecuados, de acuerdo al proyecto presentado Forestación en el interior del inmueble y en la calle es escasa, ya que sobre la vía pública se encuentran únicamente 2 árboles de los llamados pirul Contaminantes de Aire los propios de un restaurant.

Situación Legal del Inmueble: no exhibe documentación para acreditar la propiedad.

Conclusión: Una vez analizados los elementos circunstanciales que rodean el inmueble de referencia, se arriba a la conclusión de que SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DEL SUELO DE H-250-A a CRU-200-A, en virtud de que el predio se encuentra en un área urbanizable y que dicho cambio no constituye modificación al respectivo Plan Municipal de Desarrollo Urbano, toda vez de que no se alteran las características de la estructura urbana prevista, vial, hidráulica y sanitaria, ambiental y las de su imagen; aunado lo anterior a que el particular dio cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 134 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, además de que en el anteproyecto arquitectónico se observa el cumplimiento a la normatividad en materia de desarrollo urbano.

6.- Solicitud presentada por José Silva Avalos, mediante la cual solicita: "...solicito tenga a bien en someter a consideración del H. Ayuntamiento...mi petición de cambio de uso del suelo...respecto del bien inmueble de propiedad...ubicado en calle Chubasco, Colonia Las Brisas...el cual se encuentra afecto a un uso de suelo habitacional y de acuerdo a las necesidades...se requiere que este uso de suelo sea cambiado a uso de suelo comercial..."(Sic).

Ubicación del Inmueble: calle Chubasco, Colonia Las Brisas

En atención a tal solicitud, la Comisión se ha servido verificar las circunstancias físicas y de legalidad que presenta el bien inmueble en cuestión respecto del uso del suelo que pretende cambiar, de lo cual tenemos los siguientes elementos:

En el Catastro Municipal de Tultepec, Estado de México, el respectivo bien inmueble se encuentra registrado con la clave catastral: 0070141970000000. Exhibe recibo de pago de impuesto predial.

El terreno tiene una superficie de 157. 50m2 (contrato de compra venta).

Observaciones: presenta proyecto arquitectónico. Uso de suelo requerido. Envases y productos de plástico en general (elaboración de perfiles plásticos).

DESCRIPCIÓN FÍSICA DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE

Total de Construcción: de conformidad con el proyecto arquitectónico ingresado, se contempla una superficie de taller en planta baja de 96. 00m2, misma que se encuentra habilitada y funcionando al momento de la diligencia, como taller donde se elaboran perfiles plásticos a base de polipropileno. En la planta alta existe una edificación de 96. 00m2, misma que se utiliza como casa habitación, actualmente consolidada y habitada.

Barda perimetral: se encuentra totalmente bardeada la propiedad.

Observaciones: cuenta con un 39.04% de área libre y con área de estacionamiento adecuado.

DESCRIPCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS EXISTENTES EN CALLE Y BIEN INMUEBLE

BIEN INMUEBLE

Drenaje Sanitario: si Línea de Teléfono: al parecer si

Corriente Eléctrica: si parecer no Agua Potable: si

Otros (descripción):

CALLE PÚBLICA

Red de Agua Potable: si Red de Drenaje Sanitario: si

Red Telefónica: al parecer si Guarniciones: si Banquetas: si

Pavimentación: no Red de Energía Eléctrica: si

Otros (descripción)

DESCRIPCIÓN DE SITUACIÓN COMERCIAL

En un radio de 200.00m2 existen comercios de productos y servicios básicos como tienda de abarrotes.

DESCRIPCIÓN DE SITUACIÓN AMBIENTAL EN CALLE Y BIEN INMUEBLE

Estado Higiénico: de conformidad con lo referido el Visto Bueno emitido por la Dirección de Ecología y Salud Pública número de oficio DESP/TUL/625/011 Fauna canina suelta: al momento de la visita no se apreció Residuos Sólidos: Visto Bueno otorgado por la Dirección de Protección Civil y Bomberos, número de expediente 55, fecha 7 de junio 2011 Ventilación y Asoleamiento: adecuados, Forestación en el interior del inmueble y en la calle es escasa Contaminantes de Aire Avalados por los Vistos buenos antes mencionados.

Situación Legal del Inmueble: exhibe contrato privado de compraventa de fecha cinco de junio de mil novecientos noventa y tres.

Conclusión: EL CAMBIO DE USO DEL SUELO REQUERIDO RESULTA IMPROCEDENTE Y SE NIEGA DE PLENO DERECHO, en virtud de que para la actividad realizada en el inmueble se requiere el uso del suelo I-P-AR Industria pequeña de alto riesgo, el cual exige un lote mínimo de 1000 m2 de superficie y un frente mínimo de 30 m, así como un 25 % de la superficie del lote sin construir; requisitos con los que no cumple el correspondiente inmueble. Además, de que no se cuenta con la franja perimetral de aislamiento para predio industrial, con un ancho determinado según análisis y normas técnicas ecológicas que no deberá ser menor a 25m, misma que se encuentra señalada en la Norma 15 del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

SEPTUAGÉSIMA NOVENA SESIÓN ORDINARIA
28/09/2011
FOJA 12/16

7.- Solicitud presentada por **Hermilo J. Isabel Ramírez Urbán**, mediante la cual solicita: **"...solicito tenga a bien en someter a consideración del H. Ayuntamiento...mi petición de cambio de uso del suelo...respecto del bien inmueble de propiedad...ubicado en calle Javier Mina sin número...Colonia San Pablo Otlica el cual se encuentra afecto a un uso de N-PAR-P y de acuerdo a las necesidades...se requiere que este uso de suelo sea cambiado a uso de suelo comercial..."(Sic).**

Ubicación del Inmueble: **calle Javier Mina sin número, Colonia San Pablo Otlica.**

En atención a tal solicitud, la Comisión se ha servido verificar las circunstancias físicas y de legalidad que presenta el bien inmueble en cuestión respecto del uso del suelo que pretende cambiar, de lo cual tenemos los siguientes elementos:

En el Catastro Municipal de Tultepec, Estado de México, el respectivo bien inmueble se encuentra registrado con la clave catastral: **0070138299000000**. **Exhibe recibo de pago de impuesto predial.**

El terreno tiene una superficie de **1, 125. 00m2 (Dicho de propietario).**

Observaciones: **presenta anteproyecto arquitectónico (Jardín de Niños).**

DESCRIPCIÓN FÍSICA DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE

Total de Construcción: **sin construcción.**

Barda perimetral: **sin barda perimetral.**

Observaciones: **se proyecta una construcción de 200. 00m2 en un solo nivel.**

DESCRIPCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS EXISTENTES EN CALLE Y BIEN INMUEBLE

BIEN INMUEBLE

Drenaje Sanitario: **no** Línea de Teléfono: **no**
Corriente Eléctrica: **no** Agua Potable: **no**
Otros (descripción):

CALLE PÚBLICA

Red de Agua Potable: **si** Red de Drenaje Sanitario: **si**
Red Telefónica: **al parecer si** Guarniciones: **si** Banquetas: **si**
Pavimentación: **si** Red de Energía Eléctrica: **no**

Otros (descripción): **sobre la calle Francisco Javier Mina; siendo importante referir que el bien inmueble únicamente cuenta con estos servicios en 9.00 mts.de frente. El resto del frente de 16.00m, carece de todos los servicios.**

DESCRIPCIÓN DE SITUACIÓN COMERCIAL

Se aprecia una consolidación en un 40 %, de construcciones habitacionales y comerciales entre las que se encuentran venta y reparación de equipos de computo, tiendas de abarrotes, materiales para la construcción, Salón Jardín estrella, fonda, base de taxis (esquina 8ª Avenida Morelos y Avenida de los Deportes), purificadora, talachera, estancia infantil Quetzalpiltzín, escuela preparatoria oficial No. 181, casa de asistencia para adicciones.

Precisando que el uso del suelo en el que se encuentra el bien inmueble es N-PAR-P.

DESCRIPCIÓN DE SITUACIÓN AMBIENTAL EN CALLE Y BIEN INMUEBLE

Estado Higiénico: **tanto del inmueble como de la calle es limpio** Fauna canina suelta: **al momento de la visita no se apreció** Residuos Sólidos: **los propios generados por una escuela** Ventilación y Asoleamiento: **regular, ya que el anteproyecto contempla construcción en la colindancia sur, siendo esta límite de predio.** Forestación **no se contempla en el anteproyecto, en la vía pública es escasa** Contaminantes del Aire **nulo**
Situación Legal del Inmueble:

Conclusión: Una vez analizados los elementos circunstanciales que rodean el inmueble de referencia, se arriba a la conclusión de que SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DEL SUELO DE N-PAR-P a E-EC-L, en virtud de que no constituye modificación al respectivo Plan Municipal de Desarrollo Urbano, el inmueble se encuentra con frente a una vía pública dotada de servicios; aunado lo anterior a que el particular dio cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 134 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y de que el anteproyecto arquitectónico se observa el cumplimiento a la normatividad en materia de desarrollo urbano.

8.- Solicitud presentada por **Fernando Rivas Padilla**, mediante la cual solicita: **"...solicito tenga a bien en someter a consideración del H. Ayuntamiento...mi petición de cambio de uso del suelo...respecto del bien inmueble de propiedad...ubicado en Avenida Toluca sin número Santiago Teyahualco... el cual se encuentra afecto a un uso de habitacional y de acuerdo a las necesidades...se requiere que este uso de suelo sea cambiado a un uso de suelo Comercial..."(Sic).**

Ubicación del Inmueble: **Avenida Toluca sin número, Pueblo de Santiago Teyahualco**

En atención a tal solicitud, la Comisión se ha servido verificar las circunstancias físicas y de legalidad que presenta el bien inmueble en cuestión respecto del uso del suelo que pretende cambiar, de lo cual tenemos los siguientes elementos:

En el Catastro Municipal de Tultepec, Estado de México, el respectivo bien inmueble se encuentra registrado con la clave catastral: **007011336000000 y 00703052890000** . **Exhibe recibo de pago de impuesto predial.**

El terreno tiene una superficie de **808. 33m2 y un frente de 14.00 metros.**

Observaciones: **Manufactura de envases de plástico, requiere uso del suelo I-P-AR Industria pequeña de alto riesgo.**

SEPTUAGÉSIMA NOVENA SESIÓN ORDINARIA

28/09/2011

FOJA 13/16

DESCRIPCIÓN FÍSICA DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE

Total de Construcción: en el anteproyecto arquitectónico presentado se observa una construcción de 705.00m² y físicamente se apreció una estructura de carácter industrial de una superficie aproximada de 647.00m², el techado estructural tiene una altura aproximada de 6.00 mts, un área de oficinas de 58.00m² aproximadamente y una rampa de carga y descarga de aproximados 39.00m². El área libre de 103.00m² equivale al 12.74% de la superficie total del predio.

Barda perimetral: existe barda perimetral en toda la propiedad.

Observaciones: la actividad que se realiza es la fabricación de envases de plástico.

DESCRIPCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS EXISTENTES EN CALLE Y BIEN INMUEBLE

BIEN INMUEBLE

Drenaje Sanitario: si Línea de Teléfono: al parecer si

Corriente Eléctrica: si Agua Potable: si

Otros (descripción):

CALLE PÚBLICA

Red de Agua Potable: si Red de Drenaje Sanitario: si

Red Telefónica: al parecer si Guarniciones: si Banquetas: si

Pavimentación: si Red de Energía Eléctrica: si

Otros (descripción):

DESCRIPCIÓN DE SITUACIÓN COMERCIAL

En un radio de 200m se encuentra una tienda de abarrotes, una estética y al frente se localiza la empresa Constructora La Nacional que tiene el acceso por la Avenida Recursos Hidráulicos. Colinda al Oriente con casa habitación y al poniente con terreno baldío. Predomina la casa habitación.

DESCRIPCIÓN DE SITUACIÓN AMBIENTAL EN CALLE Y BIEN INMUEBLE

Estado Higiénico: la calle y el inmueble se observan limpios Fauna canina suelta: al momento de la visita no se apreció Residuos Sólidos, Ventilación y Asoleamiento no son determinables por carecer de proyecto arquitectónico Forestación en inmueble y calle es nula Contaminantes del Aire los propios que genera la manufactura de envases plásticos.

Situación Legal del Inmueble: exhibe Resolución de fecha veintinueve de junio de dos mil nueve, emitida dentro del expediente 63/2009, relativo a la Inmatriculación Judicial promovida por Fernando Rivas Padilla.

Conclusión: SE DECLARA IMPROCEDENTE EL CAMBIO DE USO DEL SUELO SOLICITADO Y SE NIEGA DE PLANO DERECHO, en virtud de que del análisis realizado al anteproyecto arquitectónico exhibido por el particular no se desprende área destinada a cajones de estacionamiento, ni el 25 % de área libre que se requiere para el uso del suelo pretendido (fabricación de envases plásticos). Además, de que el inmueble no cumple con lo previsto en la Norma 15 del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, en virtud de que no cuenta con la franja perimetral de aislamiento para predio industrial, con un ancho determinado según análisis y normas técnicas ecológicas que no deberá ser menor a 25m.

9.- Solicitud presentada por José Manuel Maciel Arregui, mediante la cual solicita: "...solicito tenga a bien en someter a consideración del H. Ayuntamiento...mi petición de cambio de uso del suelo...respecto del bien inmueble de propiedad...ubicado en Cda. Encinos No. 8 Col. Los Fresnos Tultepec..."(Sic).

Ubicación del Inmueble: calle Encinos número 8, Colonia San Marcos

En atención a tal solicitud, la Comisión se ha servido verificar las circunstancias físicas y de legalidad que presenta el bien inmueble en cuestión respecto del uso del suelo que pretende cambiar, de lo cual tenemos los siguientes elementos:

En el Catastro Municipal de Tultepec, Estado de México, el respectivo bien inmueble se encuentra registrado con la clave catastral: 0070144053 y 0060144053. Exhibe recibos de pago de impuesto predial.

El terreno tiene una superficie de 1, 015.00 metros cuadrados, dividido en dos predios.

Observaciones: se realiza la producción de envases y productos de plásticos en general y elaboración de productos metálicos, requiere uso del suelo I-P-AR Industria pequeña de alto riesgo

DESCRIPCIÓN FÍSICA DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE

Total de Construcción: Techado estructural (1, 015. 00m²) que en su parte más alta mide 7metros de altura con área de oficinas administrativas y baños, regaderas y bodegas que incrementan la superfie de construcción (200. 00m²)

Barda perimetral: no cuenta con barda, se encuentra delimitado con la propia estructura

Observaciones: presenta proyecto arquitectónico

DESCRIPCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS EXISTENTES EN CALLE Y BIEN INMUEBLE

BIEN INMUEBLE

Drenaje Sanitario: si Línea de Teléfono: al parecer si

Corriente Eléctrica: si Agua Potable: si

Otros (descripción):

CALLE PÚBLICA

Red de Agua Potable: si Red de Drenaje Sanitario: si

Red Telefónica: al parecer si Guarniciones: no Banquetas: no

Pavimentación: si Red de Energía Eléctrica: si

Otros (descripción): Se encuentra en proceso la guarnición y la banqueta sobre calle Encinos.

DESCRIPCIÓN DE SITUACIÓN COMERCIAL

SEPTUAGÉSIMA NOVENA SESIÓN ORDINARIA
28/09/2011
FOJA 14/16

En un radio de 200m se encuentra el panteón municipal, tiendas de abarrotes, herrería y otros comercios de productos y servicios básicos.

DESCRIPCIÓN DE SITUACIÓN AMBIENTAL EN CALLE Y BIEN INMUEBLE

Estado Higiénico: la calle y el inmueble se observan limpios Fauna canina suelta: al momento de la visita no se apreció Residuos Sólidos, los propios de la producción de plásticos Ventilación y Asoleamiento nula, ya que carece de área libre Forestación nula Contaminantes del Aire los propios de tipo auditivo generado por las maquinas enderezadoras.

Situación Legal del Inmueble: exhibe contratos de Compraventa de fecha dieciocho de diciembre de dos mil dos.

Conclusión: EL CAMBIO DE USO DEL SUELO SOLICITADO RESULTA IMPROCEDENTE Y SE NIEGA DE PLENO DERECHO, en virtud de que el inmueble carece de la franja perimetral de aislamiento para predio industrial, con un ancho determinado según análisis y normas técnicas ecológicas que no deberá ser menor a 25m, según lo establece la Norma 15 del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

10.- Solicitud presentada por Teresa Sánchez Benavides, mediante la cual solicita: "... tenga a bien en someter a consideración del H. Ayuntamiento...mi petición de cambio de uso del suelo...respecto del bien inmueble de propiedad...ubicado en Calle Chilpancingo número 37 Col. El Quemado, Municipio de Tultepec..."(Sic).

Ubicación del Inmueble: Calle Chilpancingo número 37 Col. El Quemado, Municipio de Tultepec.

En atención a tal solicitud, la Comisión se ha servido verificar las circunstancias físicas y de legalidad que presenta el bien inmueble en cuestión respecto del uso del suelo que pretende cambiar, de lo cual tenemos los siguientes elementos:

En el Catastro Municipal de Tultepec, Estado de México, el respectivo bien inmueble se encuentra registrado con la clave catastral: sin clave, no paga predio, dos terrenos sin que legalmente se encuentren fusionados.

El terreno tiene una superficie de 313 metros cuadrados, dividido en dos predios.

Observaciones: la actividad a realizar es la impresión de etiquetas.

DESCRIPCIÓN FÍSICA DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE

Total de Construcción: 500.00m2

Barda perimetral: totalmente bardeado

Observaciones: no presenta proyecto arquitectónico

DESCRIPCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS EXISTENTES EN CALLE Y BIEN INMUEBLE

BIEN INMUEBLE

Drenaje Sanitario: si Línea de Teléfono: al parecer si

Corriente Eléctrica: si Agua Potable: si

Otros (descripción):

CALLE PÚBLICA

Red de Agua Potable: si Red de Drenaje Sanitario: si

Red Telefónica: al parecer si Guarniciones: si Banquetas: si

Pavimentación: no Red de Energía Eléctrica: si

Otros (descripción):

DESCRIPCIÓN DE SITUACIÓN COMERCIAL

En un radio de 200m se encuentran comercios de productos y servicios básicos.

DESCRIPCIÓN DE SITUACIÓN AMBIENTAL EN CALLE Y BIEN INMUEBLE

Estado Higiénico: la calle y el inmueble se observan limpios Fauna canina suelta: al momento de la visita no se apreció Residuos Sólidos, los propios de la actividad de impresión Ventilación y Asoleamiento no son determinables en razón de carecer de proyecto arquitectónico Forestación escasa Contaminantes del Aire leves de tipo auditivo.

Situación Legal del Inmueble: exhibe 2 Cesiones de Derechos de fechas quince de junio de dos mil siete y del veintidós de febrero de dos mil ocho.

Conclusión: RESULTA IMPROCEDENTE AUTORIZAR EL CAMBIO DE USO DEL SUELO SOLICITADO Y SE NIEGA DE PLENO DERECHO, en virtud de que de la visita realizada en el inmueble de referencia se observó que el área ocupada para la actividad es de aproximados 500. 00m2, resultando insuficiente los cajones de estacionamiento previstos, además de que no se cuenta con el área libre requerida. Informándole al solicitante que el uso del suelo con que cuenta el inmueble de referencia es H-200-A, el cual le permite hasta 120. 00 (ciento veinte punto cero cero) metros cuadrados de comercio de productos y servicios básicos y hasta 30.00 (treinta punto cero cero) de comercio de productos y servicios especializados, por lo que deberá acondicionar su actividad comercial a dicha superficie.

Sin otro particular por el momento, nos despedimos de Usted.

A T E N T A M E N T E.

AIME SÀNCHEZ LÒPEZ
Segundo Regidor
Presidente de la Comisión

INGENIERO ANDRÈS CEDILLO GONZÀLEZ,
Sìndico Municipal
Secretario de la Comisión

SEPTUAGÉSIMA NOVENA SESIÓN ORDINARIA
28/09/2011
FOJA 15/16

LICENCIADO JORDÀN ATONAL TEXIS
Director de Desarrollo Urbano
Secretario Técnico

INGENIERO ARMANDO PORTUGUEZ FUENTES.
Presidente Municipal Constitucional
Vocal

NICOLAS BALDERRAMA HERNÁNDEZ
Primer Regidor
Vocal

ANTONIO GARCÌA BAZÀN
Quinto Regidor
Vocal

MARGARITA HERNÁNDEZ ARAUJO
Séptimo Regidor
Vocal

JOSÈ ROBERTO RAMÌREZ URBÀN
Octavo Regidor
Vocal

YAKELIN ZAMUDIO VILLAGRAN
Noveno Regidor
Vocal

LILIA MARÌA DEL PILAR CEDILLO OLIVARES
Décimo Regidor
Vocal

La presente hoja de firmas forma parte del Dictamen de la Comisión de cambios de Usos de Suelo emitido mediante el oficio DDU/091/2011, de fecha doce de septiembre de dos mil once.
c. c. p. Archivo

DECIMO SEGUNDO: SE INSTRUYE A LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, A REALIZAR TODOS LOS TRÁMITES NECESARIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE ESTE ACUERDO.

El Secretario del Ayuntamiento da cuenta al Presidente Municipal Constitucional que los asuntos contenidos en el orden del día, han sido debidamente agotados.

El Presidente Municipal Constitucional declara formalmente clausurada la presente Sesión Ordinaria de Cabildo, siendo las catorce horas con treinta y cinco minutos del día veintiocho de septiembre del presente año, firmando al calce los que intervinieron en la misma y así quisieron hacerlo.

Ing. Armando Portuguez Fuentes
Presidente Municipal Constitucional

Ing. Andrés Cedillo González
Síndico Municipal

Nicolás Balderrama Hernández
Primer Regidor

Aimé Sánchez López
Segunda Regidora

Rodolfo Valencia Caballero
Tercer Regidor

Carina de Jesús Mosqueda Contreras
Cuarta Regidora

Antonio García Bazán
Quinto Regidor

María del Pilar Urbán Sánchez
Sexta Regidora

Margarita Hernández Araujo
Séptima Regidora

José Roberto Ramírez Urbán
Octavo Regidor

Yakelin Zamudio Villagrán
Novena Regidora

Lilia María del Pilar Cedillo Olivares
Décima Regidora

Lic. José Alfredo Contreras Suarez
Secretario del H. Ayuntamiento