003549

"2026, Año de Margarita Maza Parada"

OFICIO Núm.: SGyDU-DDU-008260/2026

NORMAN ADRIAN TORRES ALCARAZ
DIRECTOR DE GESTIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA
DE LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA.
PRESENTE.

ASUNTO: SE ATIENDE OFICIOS SI.DGPI.2026/0788
SI.DGPI.2026/0823
SI.DGPI.2026/0824
SI.DGPI.2026/0825.

En respuesta a los oficios SI.DGPI.2026/0788; SI.DGPI.2026/0823; SI.DGPI.2026/0824 y SI.DGPI.2026/0825, mediante el cual solicita:

"...Dictamen Técnico de Factibilidad de Destino de Suelo, respecto de los predios denominados: "Mayorazgo; Amalucan..."

Con fundamento en lo que disponen los artículos 27 párrafo tercero, 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 102, 103, y 104 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 1, 4, 11, 60 de La Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 4, 5, 16, 119, 124, 125, 126, 213 al 228 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla; 78 y 185 de la Ley Orgánica Municipal; 661, 1033, 1034 del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla; 14 y 16 de Reglamento Interior de la Secretaría de Gestión y Desarrollo Urbano del Honorable Ayuntamiento de Puebla. **Hago de su conocimiento**:

Que, en virtud de lo anterior, fueron expedidos los Dictámenes Técnico de Factibilidad de Destino de Suelo de los siguientes puntos:

- Cerro de Amalucan, ubicado en Bulevar Xonacatepec, número 295, en la Colonia Cerro de Amalucan, con número de oficio SGyDU – DDU – 008256/2026.

- Mayorazgo, ubicado en calle 11 sur, número 6508, en la Colonia Mayorazgo, con número de oficio SGyDU – DDU – 008257/2026.

- Parque Ecológico, ubicado en calle 30 sur, número 1501, en la Colonia Dos de Abril, con número de oficio SGyDU – DDU – 008258/2026.

- Parque Juárez, ubicado en Héroes 5 de mayo número 3563, en la Colonia El Carmen Huexotitla, con número de oficio SGyDU – DDU – 008259/2026.

Sin más por el momento le reitero mi más atenta y distinguida consideración.

GOBIERNO DEL ESTADO / Infraestructura
01 OCT 2026
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA
RECIBIDO

ATENTAMENTE
CUATRO VECES HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA
A 01 DE OCTUBRE DE 2026

ING. JOSE DOLORES ARRIOJA
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
DE LA SECRETARÍA DE GESTIÓN Y DESARROLLO URBANO
DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE PUEBLA.
ADMINISTRACIÓN 2024-2027
O/4/SGDU/DDU/J

C.C.P. **ARCHIVO**

LA CAPITAL IMPARABLE

GOBIERNO DE LA CIUDAD 2024-2027
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
AV. 4 PONIENTE NO. 1101 COL. CENTRO
PUEBLA, PUE. C.P. 72000
TEL: +52 (222) 3.03.94.00 Ext. 5442 y 5449

DICTAMEN TÉCNICO DE FACTIBILIDAD DE DESTINO DE SUELO

GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA
NORMAN ADRIÁN TORRES ALCARAZ
DIRECTOR DE GESTIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA
Domicilio: VÍA ATLIXCÁYOTL EDIFICIO SUR 4TO PISO N° 1101
Colonia: CONCEPCION LAS LAJAS

CURP/RFC: GEP8501011S6
Correo Electrónico: dgpi.si@puebla.gob.mx
Teléfono: 2223034600 Ext..291412

PRESENTE

Con fundamento en lo dispuesto por los Artículos: 27 párrafo tercero y 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 4, 7, 11, 22, 43, 45, 59, 60 y 65 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 105 fracción IV incisos d) y f) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 12, 22, 24, 45, 65 de la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla; 1, 2, 4, 5, 6, 48 y 49 de la Ley para la Protección del Ambiente Natural y el Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla; 1, 2, 3, 4, 5, y 6 del Reglamento de la Ley para la Protección del Ambiente Natural y el Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla en Materia de Evaluación del Impacto y Riesgo Ambiental; 78 fracciones XLI, LIX, 78 bis y 185 de la Ley Orgánica Municipal; 1, 7, 12 fracción IV, 16, 22, 43, 65, 67, 114, 119, 122, 123, 124, 125 y 126 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla; 655, 656, 658 fracción V, 661 fracciones II y III, 777, 778, 780, 1032, 1033, 1056 y 1058 del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla; 14 y 16 del Reglamento Interior de la Secretaría de Gestión y Desarrollo Urbano del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.

En atención a su escrito turnado con fecha 30 de septiembre del presente año mediante el cual solicita: **"la Factibilidad de Uso de Suelo, para el proyecto de la construcción de la estación del sistema de transporte por cable "Parque Juárez", ubicado en Bulevar Héroes del 5 de mayo número 3563 de la Colonia El Carmen Huexotitla, en la localidad de Heroica Puebla de Zaragoza, en el municipio de Puebla, en el Estado de Puebla".** Con una superficie de terreno a ocupar de 3,009.65 m². Al respecto hago de su conocimiento que, de conformidad con el análisis documental y cartográfico se procede a establecer lo siguiente:

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

De acuerdo con la documentación presentada el proyecto de la construcción de la estación del sistema de transporte por cable "Parque Juárez" que se ubica en ubicado en Bulevar Héroes del 5 de mayo número 3563 de la Colonia El Carmen Huexotitla. La estación se encuentra entre el Boulevard Héroes del 5 de mayo y la Avenida 43 Oriente, del municipio de la Heroica Puebla de Zaragoza, Puebla.

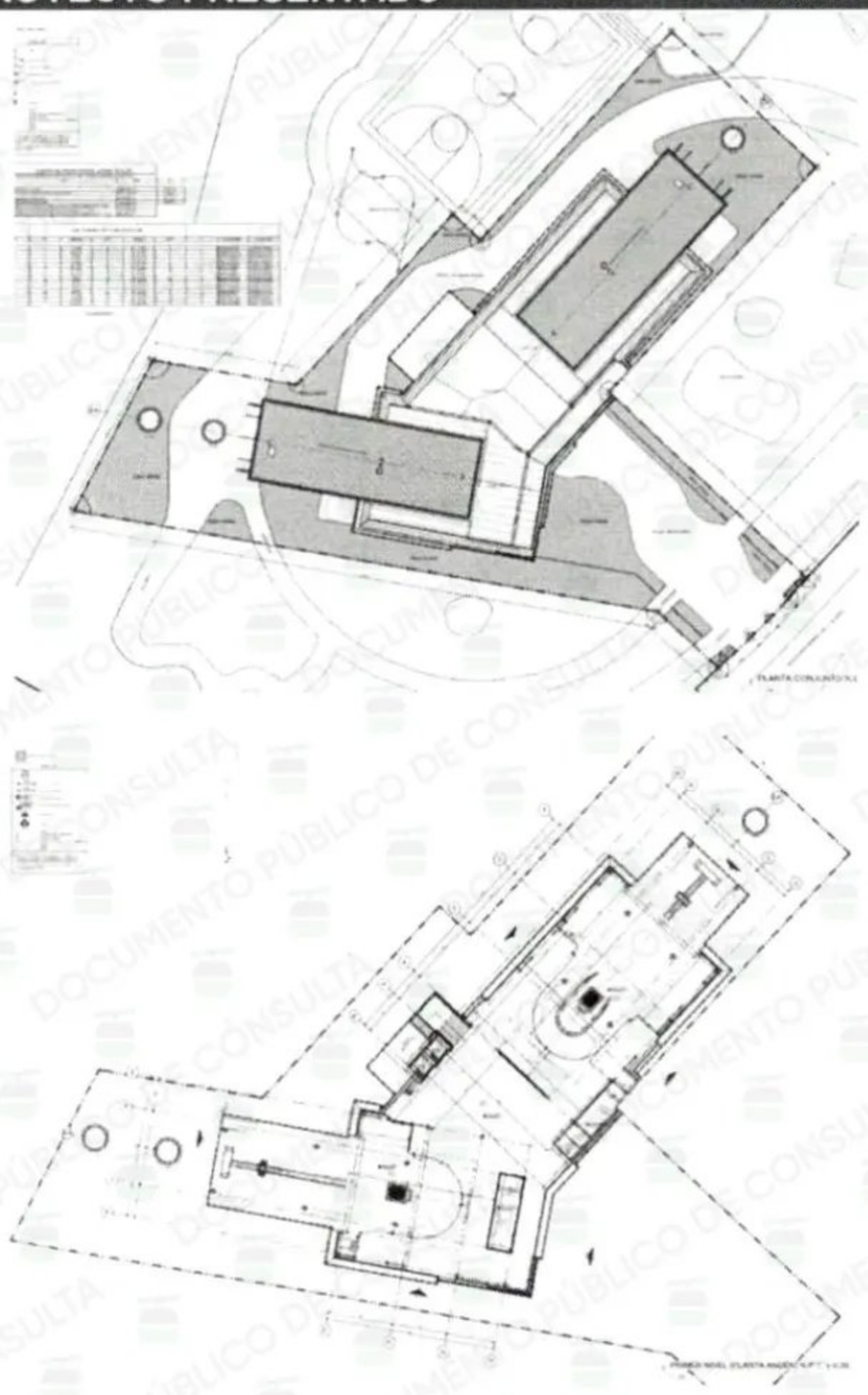
Régimen de Propiedad en que se Constituirá el proyecto:

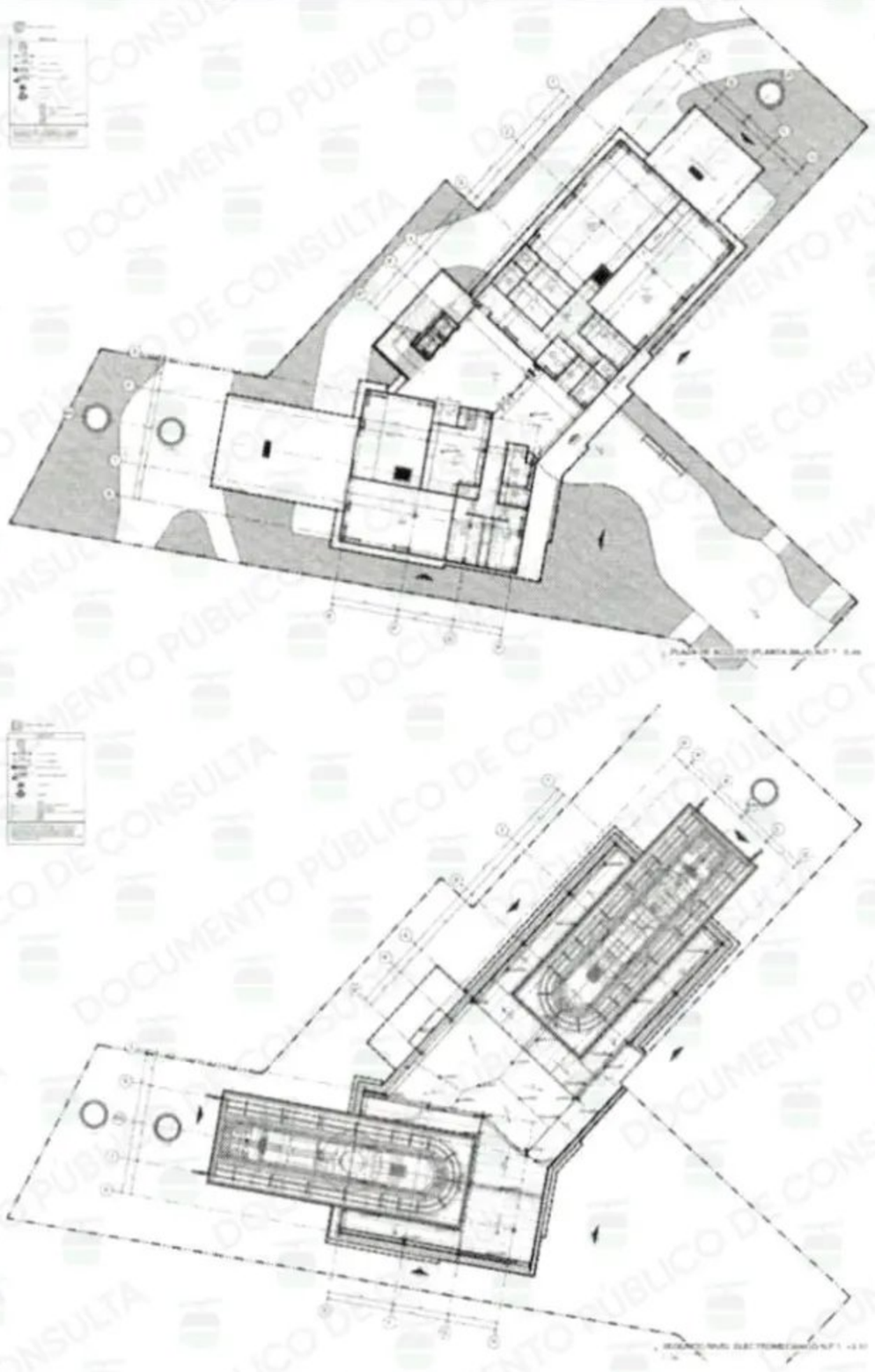
Régimen de Propiedad en Condominio ☐ Para Renta. ☐ Propiedad Privada ☐

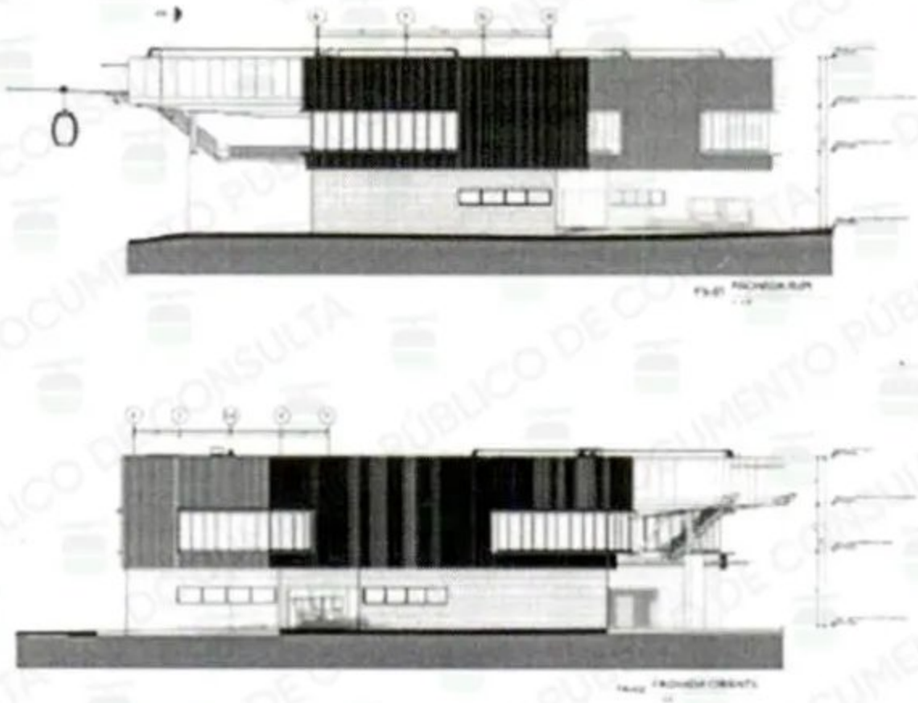
Modificación de Proyecto ☐ Equipamiento ☒

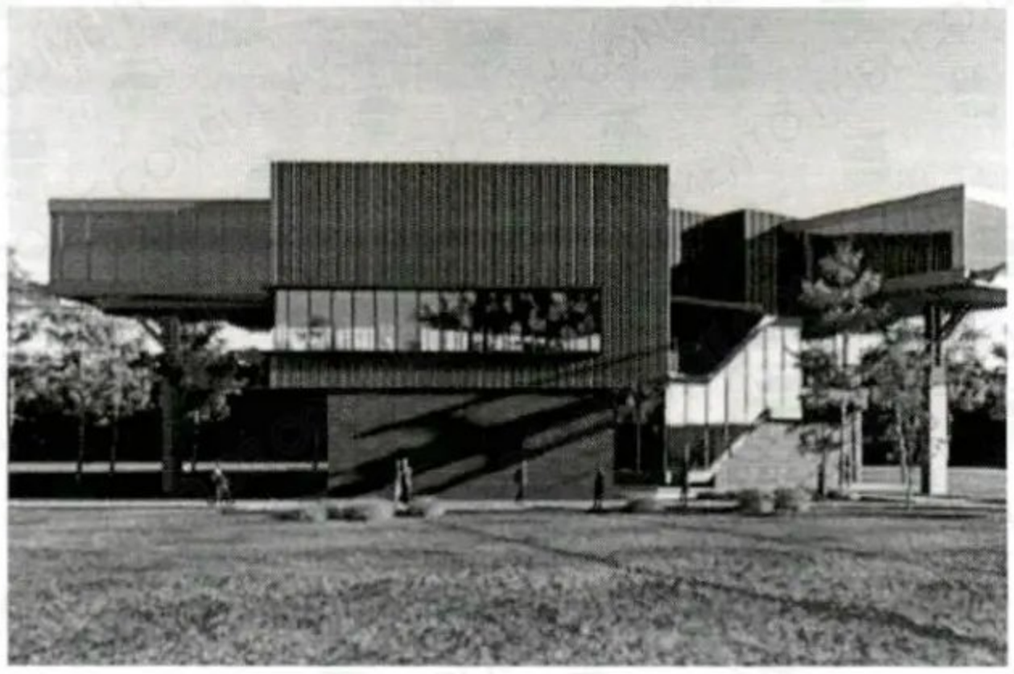
Continúa…

PROYECTO PRESENTADO



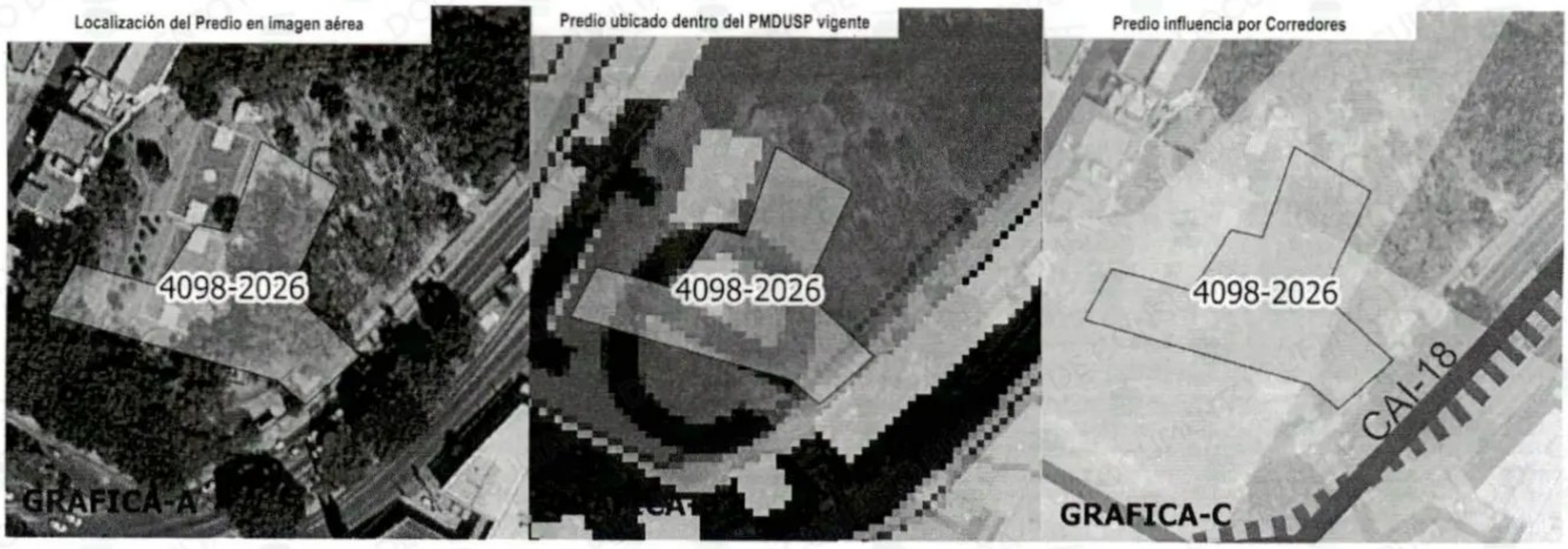






NORMATIVIDAD APLICABLE

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Puebla el 2 de mayo de 2016, así como la Modificación Parcial del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla y su Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo, que señala lo siguiente:



USO DE SUELO	
Superficie de terreno a ocupar	3,009.65 m²
Zonificación Primaria	(Z-1) Zona de Reutilización
Zonificación Secundaria	Zona de Densidad Alta Uso Mixto Comercios y Servicios. PU Parque Urbano.
Compatibilidad	Modificación Parcial del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla y su Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo Equipamiento, comunicaciones y transportes, Estaciones y/o terminales del sistema de transporte por cable. El uso de suelo es condicionado. Infraestructura, Servicios e Instalaciones de infraestructura, Infraestructura asociada al sistema de transporte por cable incluyendo torres o pilonas. El uso de suelo es condicionado.
Influencia por Corredor Urbano	CAI-18, CUMS-25 y CUMS-71
Niveles de edificación:	Planta Baja y 2 Niveles
Altura	30 metros

CONDICIONATES AL PROYECTO

Para la solicitud de uso de suelo de construcción deberá de presentar:

1. La factibilidad de dotación de infraestructura y servicio de agua, drenaje, alcantarillado y electrificación emitido por agua de puebla y/o las instancias correspondientes.
2. Las instalaciones deberán de venir separadas aguas residuales del pluvial.
3. Para el uso de suelo y licencias correspondientes, deberá de presentar la aprobación del Programa Especial de Obra emitido por la Coordinación General de Protección Civil y Gestión de Riesgos de desastres del Gobierno del Estado de Puebla. Se recomienda contar con los protocolos de alertamiento temprano, en caso de fenómenos perturbadores.
4. En materia de Medio Ambiente deberá de presentar resolutivo favorable al Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Medio Ambiente, Sustentabilidad y Ordenamiento Territorial del Gobierno del Estado de Puebla. Debiendo cumplir con las medidas de mitigación establecidas en el mismo, tales como tala de árboles y la reposición arbórea.
5. Los predios o inmuebles que contengan riqueza biótica o especies arbóreas autóctonas deberán garantizar la compatibilidad del proyecto y el uso que pretendan desarrollar, respetando los individuos arbóreos y generando un plan de manejo para resguardar la riqueza biótica existente.
6. Las banquetas, rampas y accesos deberán cumplir con las dimensiones establecidas en la Norma NOM. 004 SEDATU-2023.
7. Referente al tema Vial deberá de presentar el Resolutivo favorable al Estudio de Movilidad expedido por la Secretaría de Movilidad y Transporte del Gobierno del Estado de Puebla, así como dar cumplimiento a las medidas de mitigación del mismo; en caso de que el Estudio de Movilidad sea integral, se deberá de presentar el Estudio por cada Nodo de transferencia.
8. Deberá presentar Oficio emitido por la Dirección General de Aeronáutica Civil con las recomendaciones y/o medidas de mitigación para la instalación (emplazamiento y operación de la torre).

NOTAS INFORMATIVAS

a) Se deberá de contar con un sistema de vigilancia de circuito cerrado en la entrada y salida de la terminal, para garantizar la seguridad de los usuarios, las cámaras deberán estar **vinculadas al C5.**

b) Artículo 100 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla. La legislación aplicable en la materia, deberá contener las especificaciones a fin de garantizar que se efectúen las donaciones y cesiones correspondientes a vías públicas locales, equipamientos y espacios públicos que se requieran para el desarrollo y buen funcionamiento de los centros de población, en favor del Estado y de los municipios en localización, superficie y proporción adecuadas, así como, para asegurar la factibilidad, sustentabilidad y prestación de los servicios públicos, el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, como partes de una retícula, que faciliten la conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura.

GOBIERNO DE LA CIUDAD 2024 - 2027
TEL +52 (222) 309 44 00 EXT.5428 y 5429
4 PONIENTE #1001 COLONIA CENTRO
C.P. 72000 PUEBLA, PUE, MÉXICO

c) La Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión establece en su artículo 1 "La presente Ley es de orden público y tiene por objeto regular el uso, aprovechamiento y explotación del espectro radioeléctrico, las redes públicas de telecomunicaciones, el acceso a la infraestructura activa y pasiva, los recursos orbitales, la comunicación vía satélite, la prestación de los servicios públicos de interés general de telecomunicaciones y radiodifusión y la convergencia entre éstos; los derechos de los usuarios y las audiencias y el proceso de competencia y libre concurrencia en estos sectores, para que contribuyan a los fines y al ejercicio de los derechos establecidos en los artículos 6o., 7o., 27 y 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

d) La regulación en colocación e instalación corresponde por cada municipio como se establece en la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión en su Artículo 5 párrafo segundo el cuál versa: "Se considera de interés y utilidad públicos la instalación, operación y mantenimiento de infraestructura destinada al servicio de las redes públicas de telecomunicaciones, las estaciones de radiodifusión y equipos complementarios, las cuales estarán sujetas exclusivamente a los poderes Federales, en sus respectivos ámbitos de atribuciones, debiendo respetarse las disposiciones Estatales, Municipales y del Distrito donde se encuentren; que resulten aplicables en materia de desarrollo urbano".

e) Queda condicionado al cumplimiento de la normatividad aplicables según sea el caso de acuerdo a PMDUS, COREMUN y las demás Normas, Leyes y Reglamentos aplicables vigentes.

f) De acuerdo al proyecto evaluado deberá de presentar la validación del Director Responsable de Obra, además de los corresponsables que se indiquen al momento de solicitar la licencia de construcción.

g) La presente no crea derechos del predio, para entrar en operaciones o funcionamiento deberá obtener las licencias que correspondan.

RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Esta Dirección de Desarrollo Urbano resuelve que es procedente la emisión de la **Factibilidad de Uso de Suelo condicionado, para el proyecto de la construcción de la estación del sistema de transporte por cable "Parque Juárez", ubicado en Bulevar Héroes del 5 de mayo número 3563 de la Colonia El Carmen Huexotitla, en la localidad de Heroica Puebla de Zaragoza, en el municipio de Puebla, en el Estado de Puebla.** Con una superficie de terreno a ocupar de 3,009.65 m². Esto con la finalidad de que puedan emitir sus dictámenes favorables, en las dependencias Federales, Estatales y Municipales. Por lo que deberá cumplir con las condicionantes al proyecto indicadas en este documento.

SEGUNDO.- De conformidad con lo que establece el Título Cuarto, Capítulo II, Artículo 27, de la Ley de Ingresos vigente para el ejercicio Fiscal 2026, publicada en el Periódico Oficial del Estado con fecha lunes 15 de diciembre de 2026 **el costo de los derechos causados por emisión de las obras que ejecute cualquier dependencia o entidad de la administración pública federal, estatal o municipal**, previo cumplimiento de la normatividad y obtención de los permisos y licencias correspondientes, **será de $ 0.00 M.N.**

TERCERO.- El presente documento estará vigente "hasta el cambio del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla y sólo servirá para el proyecto específico presentado". No obstante, "se considerará modificación de proyecto cuando haya incremento o disminución de la densidad, COS, CUS, CAS, alturas y niveles", por lo que deberá someter a valoración el proyecto nuevamente.

CUARTO.- La presente factibilidad es un documento de carácter técnico urbano, se expide a petición de la parte

interesada, con la información documental exhibida, bajo protesta de decir verdad, bajo el principio de buena fe y los principio de política pública en materia de Planeación, Crecimiento y Desarrollo Urbano, así como en términos del artículo 124 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla que dispone: "las licencias, permisos y autorizaciones que expidan las autoridades estatal o municipal, según sea el caso, no constituyen ni certifican constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles de que se traten, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos".

QUINTO. - La presente factibilidad podrá revocarse, si se actualiza el supuesto contenido en el artículo 722 del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla, además en cumplimiento a Decisiones Judiciales o de índole Administrativa, emanadas de Autoridad competente.

ATENTAMENTE
CUATRO VECES HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA, A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026

Puebla GOBIERNO DE LA CIUDAD | SECRETARÍA DE GESTIÓN Y DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y DESARROLLO URBANO
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
ADMINISTRACIÓN 2024-2027
O/4/SGDU/DDU/J

JOSÉ DOLORES ARRIOJA
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

C.c.d.p. **María del Carmen Patricia Tenorio Castilleros**.- Jefa de Departamento de Gestión Territorial. - Para su conocimiento. –Presente.-
paty.tenorioc@gmail.com
Archivo **V-4098/2026, DGT. 1515.**
DGT Folio: 0692/2026
JDA/MCPTC