"2026, año de Margarita Maza Parada"

OFICIO NÚM: SGyDU-DDU- 007365 /2026

NORMAN ADRIAN TORRES ALCARAZ
DIRECTOR DE GESTIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA
DE LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA
DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA
P R E S E N T E

ASUNTO: FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO

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, 11, 16, 104, 105, 119, 122, 124, 125, 126, 222 al 228 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla; 661 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 del Municipio de Puebla.

En atención a su oficio No.SI.DGPI.2026/0527 recepcionado con fecha 28 de julio de 2026 mediante el cual solicita "la Factibilidad de uso de suelo, respecto al predio denominado Unidad Deportiva, para el proyecto, **"del Nodo de Transferencia Intermodal Maravillas, ubicado en Avenida Unidad Deportiva número 2210 en la Colonia Parque Industrial Puebla 2000 en la Heroica Puebla de Zaragoza en el Municipio de Puebla, en el Estado de Puebla";** hago de su conocimiento que fue emitida la Factibilidad solicitada, misma que se anexa al presente para los efectos legales que haya lugar.

Sin más por el momento reciba un cordial saludo, sin otro particular reitero a usted la seguridad de mi consideración más distinguida.

ATENTAMENTE

CUATRO VECES HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA A 29 DE JULIO DE 2026

JOSÉ DOLORES ARRIOJA
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y DESARROLLO URBANO
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
ADMINISTRACIÓN 2024-2027

C.c.p. Karina Asunción Romero Soinz - Secretaria de Gestión y Desarrollo Urbano. - Para su conocimiento. Presente. gestionydesarrollourbano@gmail.com
C.c.p. María de los Ángeles Mendoza Escalante. – Subsecretaria para la Gestión del Territorio y Desarrollo Urbano. Para su conocimiento
C.c.p. Irwin Jonathon Trueba Hernández. - secretario técnico de La Secretaría de Gestión y Desarrollo Urbano. Para su conocimiento.
C.c.p. José Dolores Arrioja. – director de Desarrollo Urbano. Para su conocimiento.
C.c.p. María del Carmen Patricia Tenoria Castilleros. – jefa de Departamento de Gestión Territorial de la Dirección de Desarrollo Urbano. Para su conocimiento.
Archivo.
JDA/RBCA

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 5440

DOCUMENTO PÚBLICO DE CONSULTA

DICTAMEN TÉCNICO DE FACTIBILIDAD DE DESTINO DE SUELO

Datos del Interesado
NORMAN ADRIÁN TORRES ALCARAZ
DIRECTOR DE GESTIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA
Domicilio: Vía Atlixcáyotl N° 1101 Reserva Territorial Atlixcáyotl
Colonia: Concepción Las Lajas (CIS) Edificio Sur 4to. Piso

CURP/RFC:
Correo Electrónico: dirplaneacion.infraestructura@puebla.gob.mx
Teléfono: (222) 3034600 Ext. 291549

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; 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; 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; 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 28 de julio del presente año mediante el cual solicita: **"la Factibilidad de Uso de Suelo para el Proyecto del Nodo de Transferencia Intermodal Maravillas, ubicado en Avenida Unidad Deportiva número 2210 en la Colonia Parque Industrial Puebla 2000 en la Heroica Puebla de Zaragoza en el Municipio de Puebla, en el Estado de Puebla"**. Con una superficie de terreno a ocupar de 1,942.50 m². Al respecto hago de su conocimiento que, de conformidad con el análisis documental y cartográfico se procede a establecer lo siguiente:

DESCRIPCION DEL PROYECTO

De acuerdo con la documentación presentada el proyecto consiste en la estación "UNIDAD DEPORTIVA" se localiza entre la Avenida Unidad Deportiva y Carretera Federal Puebla – Tehuacán, en la cercanía del complejo deportivo del Estadio Cuauhtémoc, en la colonia Maravillas, 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 ☐

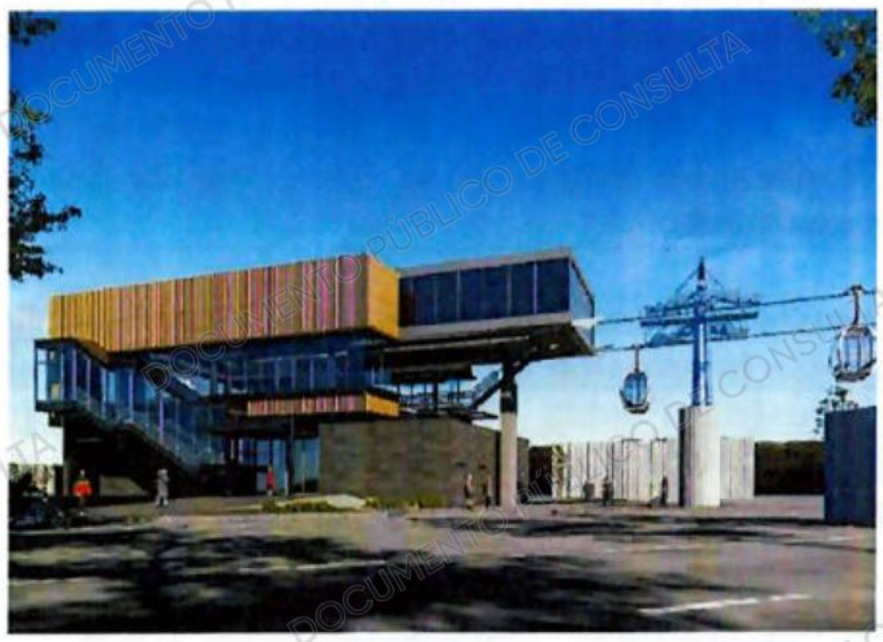
Modificación de Proyecto ☐ Equipamiento ☒

Continúa…

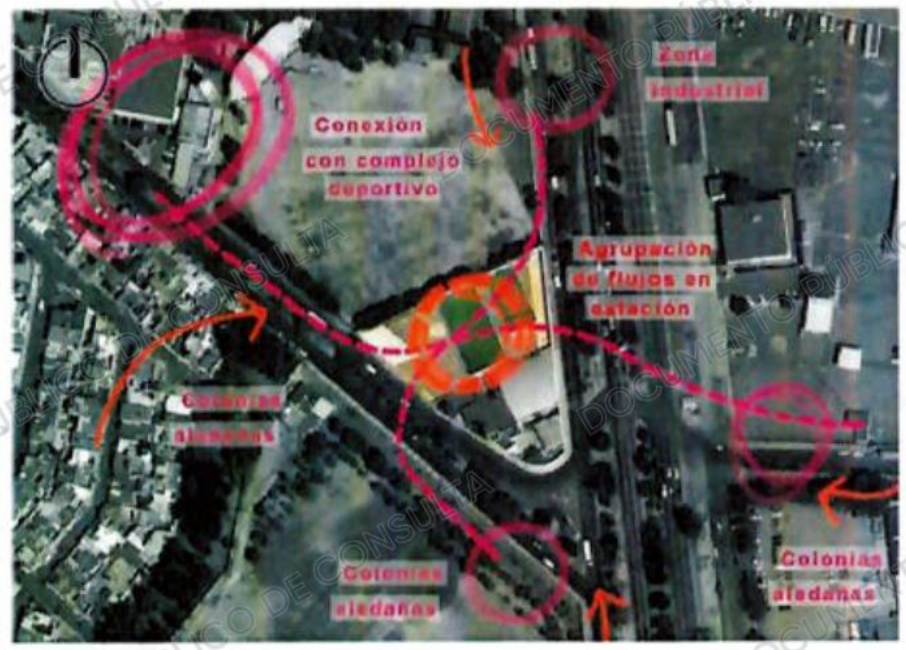
PROYECTO ARQUITECTONICO













Norma Mexicana en Igualdad Laboral y No Discriminación
LA CAPITAL IMPARABLE

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, que señala lo siguiente:



USO DE SUELO	
Superficie del terreno 1,942.50 m²	
Zonificación Primaria	(Z-1) ZONA DE REUTILIZACIÓN
Zonificación Secundaria	Densidad EQUIPAMIENTO URBANO
Compatibilidad	Uso de Suelo para Equipamiento Urbano, Comunicaciones y Transporte, Terminar de Transporte Aéreo Regular es un Uso de Suelo Condicionado.
Niveles de edificación:	2 niveles
Altura	-

*Nota: De acuerdo con el PMDUSP, considerar del área libre el 70% como mínimo para superficie permeable y el 30% como máximo de pavimentación.

CONDICIONANTES AL PROYECTO

Para la solicitud de Uso de Suelo deberá de presentar:

1. La factibilidad de dotación de infraestructura y servicio de agua, drenaje, alcantarillado y electrificación emitido por Agua de Puebla 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 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 y presentar los dictámenes de riesgo, toda vez que se encuentra en zona Industrial y con las medidas de mitigación para fenómenos naturales, químicos, tecnológicos, biológicos y amenazas antrópicas.
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, respectando los individuos arbóreos y generando un plan de manejo para resguardar la riqueza biótica existente.

6. Las vialidades, banquetas, rampas, cajones de estacionamiento deberán cumplir con las dimensiones establecidas en la Norma NOM. 004 SEDATU-2023.

7. Referente al tema Vial deberá de presentar el Resolutivo al Estudio de Impacto Vial 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.

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 con 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.

DOCUMENTO PÚBLICO DE CONSULTA

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 del Nodo de Transferencia Intermodal Maravillas, en la estación "UNIDAD DEPORTIVA" se localiza entre la Avenida Unidad Deportiva y Carretera Federal Puebla – Tehuacán, en la cercanía del Complejo Deportivo del Estadio Cuauhtémoc en la colonia Maravillas Cabecera Municipal de Puebla, en el Estado de Puebla", con una superficie de terreno a ocupar 1,942.50 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 2025 **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 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 28 DE JULIO DE 2026

JOSE 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-2808/2026, DGT.-
DGT Folio: 613/2026
JDA/MCPTC

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