-002940

"2026, Año de Margarita Maza Parada"

OFICIO NÚM: SGyDU/DDU/07630/2026

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

Asunto: Emisión de Licencia 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 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 del Reglamento Interno de la Secretaría de Gestión y Desarrollo Urbano del Honorable Ayuntamiento de Puebla.

En atención a su **Oficio No. SI.DGPI.2026/0606** recepcionado con fecha 12 de agosto de 2026 mediante el cual solicita la Licencia de Uso de Suelo, del predio denominado **"Unida Deportiva"**, en el que se proyecta la construcción de la **Estación de Transporte Colectivo Urbano y Suburbano de Pasajeros de Ruta Fija: Nodo de Transferencia Intermodal Maravillas**; hago de su conocimiento que fue emitida la Licencia 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 distinguida.

ATENTAMENTE

CUATRO VECES HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA, A 17 DE AGOSTO DE 2026

GOBIERNO DEL ESTADO / Infraestructura
17 AGO 2026
12:57 hrs
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA
RECIBIDO

JOSÉ DOLORES ARRIOJA
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
SECRETARÍA DE GESTIÓN Y DESARROLLO URBANO
DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA

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

Revisó: JDA
Elaboró: mgom

LA CAPITAL IMPARABLE

z01212a28531111698107ea2ed081137n

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificacion en
https://experta.pueblacapital.gob.mx/validacionDoc/index.jsp?entidad=PUEBLA

Gobierno de la Ciudad de Puebla 2024-2027

Dirección de Desarrollo Urbano

Puebla GOBIERNO DE LA CIUDAD — LA CAPITAL IMPARABLE

Licencia Uso de Suelo

Licencia de Uso de Suelo: 2022600000001062
Número de solicitud: 91549
Heroica Puebla de Zaragoza
Número de Licencia: 202._00574_/26

P R E S E N T E

Datos del Interesado

GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA
Domicilio: CALLE 11 ORIENTE N° Exterior: 2224
Número exterior: 2224
Colonia: AZCARATE
Número de identificación: GEP8501011S6
Correo electrónico: direccion.ddu@outlook.com
Teléfono: 00000

En relación a su solicitud de Licencia de Uso de Suelo y con fundamento en lo establecido en el Articulo115 fracción V inciso f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Articulo 9 fraccion X Ley General de Asentamientos Humanos; Articulo 1 fracción VIII, 4 fracción I, 8 fracción I y fracción XIV y 19 fracción V de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; los articulos 1,2,3,4,5,6,7,8,9 y 16 del Reglamento en Materia de Impacto Ambiental de la misma Ley; Articulo 6 fracción II y VI, Articulo 16 fracción I,II,III,V,X y XI. 37, 38, 45, 46 y 48 de la Ley para la Protección del Ambiente Natural y el Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla; artículo 105 fracción IV incisos a), c) y f) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; Artículo 3 Fracción XVI, 9 fracciones IV y V, 13 fracciones V y VI, 27, 36, 37, 48 fracciones II y III, 54, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 74 y 75 de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla; articulos 12 fracción XVIII y 48 Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanisticas del Estado Libre y Soberano de Puebla; Articulo 78 fracciones XLI, XLV y Articulo 185 de la Ley Orgánica Municipal; Articulos 655 fracción I, II y III; 658 fracciones I, II, III, IV, V y VI; 661 fracciones II, III, V, VII, VIII, IX, X, XVII, XVIII y XXII; 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750; 777, 778, 780 fracciones I, II y III, 782, 784, 788, 961, 1032, 1036, 1041, 1070 y 1071 del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla: Articulos 11 fracción IV del inciso a) al inciso OO) de la Ley de Ingresos del Municipio de Puebla para el ejercicio fiscal vigente; así como lo señalado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla vigente, se expide la presente:

LICENCIA DE USO DE SUELO

PARA EL PROYECTO DENOMINADO: ESTACIÓN DE TRANSPORTE COLECTIVO URBANO Y SUB URBANO DE PASAJEROS DE RUTA FIJA NODO DE TRASFERENCIA INTERMODAL MARAVILLAS.

Datos del predio

UBICADO EN:
Calle: AVENIDA UNIDAD DEPORTIVA
N° Exterior: 2210
N° Interior:
Colonia: PARQUE INDUSTRIAL PUEBLA 2000

Cuenta predial: 1051858601
Número Alineamiento: 201 06295 /26

Caracteristicas de la Licencia de Uso de Suelo

Superficie de terreno en m2: 1942.50 Superficie Neta en m2:

Zona clasificada: Equipamiento urbano

Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) o área máxima que se puede ocupar por planta será del: 75 (%).
Equivalente a los siguientes m2: 1456.88

Coeficiente de Utilización de suelo (CUS) o área maxima que se puede edificar es de: 1.50 veces la superficie del terreno, por lo que la máxima superficie de construcción que podría autorizarse asciende a 2913.75 (independiente del área requerida para estacionamiento).

Coeficiente de aguas pluviales al subsuelo (CAS) es: Área libre a pavimentar máximo 30 (%) con material permeable.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
[illegible] DOLORES APARICIA	DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO	17/08/2026 17:57

CON BASE A LAS SIGUIENTES AUTORIZACIONES, OPINIONES TÉCNICAS Y FACTIBILIDADES, SE EMITE EL PRESENTE DOCUMENTO:

1. RESOLUCIÓN FAVORABLE DE LA FACTIBILIDAD EN MATERIA DE MOVILIDAD DEL PROYECTO SISTEMA DE TRANSPORTE POR CABLE CON NO. DE OFICIO SMT/SSMSV/591/2026 DE FECHA 24 DE JULIO DE 2026.
2. DICTAMEN TÉCNICO DE FACTIBILIDAD DE DESTINO DE SUELO CON NO. DE OFICIO SGYDU-DDU-007353/2026 DE FECHA 28 DE JULIO DE 2026.
3. RESOLUCION DE MANIFESTACION DE IMPACTO AMBIENTAL MODALIDAD PARTICULAR DEL PROYECTO DENOMINADO ?ESTACIÓN DE TRANSPORTE COLECTIVO URBANO Y SUBURBANO DE PASAJEROS DE RUTA FIJA, NODO DE TRANSFERENCIA INTERMODAL MARAVILLAS? CON NO. DE OFICIO SMADSOT.SGTDU-0620/2026 DE FECHA 30 DE JULIO DE 2026 EMITIDO POR LA SUBSECRETARÍA PARA LA GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE, DESARROLLO SUSTENTABLE Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.
4. OPINIÓN TÉCNICA DE ZONA DE RIESGO CON NO. DE OFICIO SG/CGPCGRD/DAERD/3389/2026 DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL Y GESTIÓN DE RIESGOS DE DESASTRES DEL ESTADO DE PUEBLA DE FECHA 3 DE AGOSTO DE 2026.
5. AUTORIZACIÓN DE UBICACIÓN DE LA AGENCIA FEDERAL DE AVIACIÓN CIVIL DE NO. DE OFICIO 4.1.2.3.-1302 DE FECHA 6 DE AGOSTO 2026 AUTORIZADO POR DIRECCIÓN DE AEROPUERTOS.

- LA APROBACIÓN DEL PROYECTO POR EL ÁREA DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN DE ESTA DIRECCIÓN.
-SE REQUIERE RESPONSIVA DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA Y DEL CORRESPONSABLE DE SEGURIDAD ESTRUCTURAL, DISEÑO URBANO Y ARQUITECTÓNICO, INSTALACIONES ELÉCTRICAS, INSTALACIONES HIDROSANITARIAS, INSTALACIONES MECÁNICAS Y GEOTÉCNIA. (ART. 680 DEL CÓDIGO REGLAMENTARIO MUNICIPAL).
-DEBERÁ RESPETAR LAS RESTRICCIONES INDICADAS EN LA CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL QUE SE TRABAJA CONFORME A LO SOLICITADO.
-EN SANITARIOS LOS INODOROS, DEBERÁ INCLUIR EL SISTEMA DE CAPACIDAD DE 6 SEIS LITROS.
-DE ACUERDO A LA LEY DE SEGURIDAD Y MOVILIDAD DEL ESTADO DE PUEBLA VIGENTE Y SU REGLAMENTO ANTES DE INICIAR LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN DEBERÁ PRESENTAR LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD PEATONAL Y VIALES CONFORME A LA NORMA 086SCT2-2023. NO PODRÁ INICIAR TRABAJOS EN TANTO NO PRESENTE LOS DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD DE ACUERDO A LA NORMA.
-DEBERÁ PRESENTAR LA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA EMITIDA POR LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD.
-ANTES DE INICIAR OBRA, DEBERÁ CONTAR CON EL PROGRAMA ESPECIAL DE OBRA EMITIDO POR LA COORDINACIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL Y GESTIÓN DE RIESGOS DE DESASTRES.
-CON FUNDAMENTOS EN LO QUE DISPONE EL ARTÍCULO 124 DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE PUEBLA, LAS AUTORIZACIONES Y LICENCIAS QUE EXPIDA LA AUTORIDAD MUNICIPAL NO CONSTITUYEN NI CERTIFICAN CONSTANCIAS DE APEO Y DESLINDE RESPECTO A LOS INMUEBLES DE QUE SE TRATEN, NI ACREDITAN LA PROPIEDAD O POSESIÓN DE ESTOS. QUEDA EN RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL PROMOVENTE.
-DEBERÁ COLOCAR EN LUGAR VISIBLE DE LA OBRA UN LETRERO DE 60.00 X 90.00 CMS. CON EL NOMBRE DEL DIRECTOR RESPONSABLE Y EN SU CASO DE LOS CORRESPONSABLES Y SUS NÚMEROS DE REGISTRO, No. DE LICENCIA DE LA OBRA Y UBICACIÓN DE LA MISMA, No. DE LICENCIA DE USO DEL SUELO, Y No. DEL DICTAMEN DE IMPACTO AMBIENTAL.
-DEBERÁ CONTAR CON UN ÁREA DE ESTACIONAMIENTO EN BASE AL ARTÍCULO 955 DEL CÓDIGO REGLAMENTARIO PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA.
-DEBERÁ PRESENTAR OFICIO DE ASIGNACIÓN DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN EMITIDO POR LA AGENCIA DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE Y DESARROLLO SUSTENTABLE Y/O RESOLUTIVO DE IMPACTO AMBIENTAL, EMITIDO POR LA SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES DEL ESTADO, SEGÚN SEA EL CASO; ASÍ COMO PRESENTAR EL FORMATO DE DESCARGA PARA LA DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS DE CONSTRUCCION, MANTENIMIENTO Y DEMOLICIÓN EN SITIO AUTORIZADO EMITIDO POR LA AGENCIA DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO SUSTENTABLE, PARA PODER OBTENER LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.
-DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR LA VERDAD QUE LOS DATOS PROPORCIONADOS SON VERÍDICOS Y EN CASO CONTRARIO, SE INICIARA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REVOCACIÓN DE LA PRESENTE LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONFORMIDAD CON LO QUE DISPONEN LOS ARTICULOS 722 Y 723 DEL CÓDIGO REGLAMENTARIO PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA.
-LAS CONSTANCIAS DE TERMINACION DE OBRA, USO Y OCUPACIÓN ESTÁN CONDICIONADAS A QUE EL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA Y/O EL PROPIETARIO HAYAN CUMPLIDO CON LO ESPECIFICADO EN EL PRESENTE DOCUMENTO.
-EN CASO DE INSTALACIÓN DE ANUNCIO, DEBERÁ SOLICITAR LA APROBACION PARA EL REGISTRO DE SU PROPUESTA Y/O PROYECTO DEL TIPO DE ANUNCIO Y UBICACIÓN DEL MISMO, EMITIDA POR LA UNIDAD COMPETENTE.
-LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO SE SUJETARÁ A LA ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE.
-EN LAS ÁREAS AL DESCUBIERTO, DEBERÁN UTILIZARSE MATERIALES QUE PERMITAN LA ABSORCIÓN DEL AGUA AL SUBSUELO.
-DEBERÁ INSTALAR UN TANQUE DE ALMACENAMIENTO PARA CAPTACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.
-LAS OBRAS PUBLICAS O PRIVADAS QUE REQUIERAN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, INVARIABLEMENTE DEBEN REALIZARSE BAJO LA RESPONSABILIDAD DE UN PROFESIONAL REGISTRADO ANTE LA CADROC (ART. 668 DEL CODIGO REGLAMENTARIO MUNICIPAL).
-DEBERA RESPETAR LO INDICADO EN LA FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO EMITIDA POR LA JEFATURA DE GESTIÓN TERRITORIAL No. SGYDU-DOU-007353/2026 DE FECHA 28 DE AGOSTO DE 2026.

-EN ATENCIÓN AL OFICIO No. SI.DGPI.2026/0606 DE FECHA 11 DE AGOSTO DE 2026 Y No. DE VOLANTE 3802. EMITIDO POR NORMAN ADRIÁN TORRES ALCARAZ, DIRECTOR DE GESTIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA.
-RESPETAR LO SEÑALADO EN OFICIO SG/CGPCG/RD/DAERD/3389/2026 DE FECHA 3 DE AGOSTO DE 2026 EMITIDO POR EL C. BERNABÉ LÓPEZ SANTOS, TITULAR DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE PROTECCIÓN CIVIL Y GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES.
-DE ACUERDO A LA DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO PRESENTADO Y AL NÚMERO DE M2 DE CONSTRUCCIÓN, EL NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO QUEDARÁ SUJETO A LO INDICADO EN EL ARTÍCULO 955 DEL CÓDIGO REGLAMENTARIO PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA.
-NO SE AUTORIZA TALA DE ARBOLES.
-EN CASO DE EXISTIR CAMBIO DE PROYECTO, DEBERÁ INFORMAR A ESTA AUTORIDAD CON 30 DÍAS DE ANTICIPACIÓN CON SU DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE.

DE ACUERDO A LA DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO PRESENTADO Y AL NUMERO DE M2 DE CONSTRUCCION SOLICITADOS (1,624.42); PARA

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOEL DOLORES ARROJA	DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO	17/09/2026 17:57

Z012122853111169810 7ea2ed081137n

COPIA AUTENTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en https://experta.puebla capital.gob.mx/validacionDoc/index.jsp?entidad=PUEBLA

ESTA LICENCIA. EL NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO QUEDARA SUJETO A LO INDICADO EN EL ARTÍCULO 955 DEL CÓDIGO REGLAMENTARIO PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA.

DATOS DE LOS CALCULOS

Licencia de uso de suelo

Obras/perm/licencia ejec.dependencia federal/estatal/mpal	**0.00**
Número de metros	1,624.42
	0.00

z01212a28531111698107ea2ed081137n

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en
https://experta.puebla capital.gob.mx/validacionDoc/index.jsp?entidad=PUEBLA

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOEL DOLORES ARRIOJA	DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO	17/08/2026 17:57

ANEXO DE FIRMA ELECTRONICA

JOSE DOLORES ARRIOJA

bzMCWpiKVeFcdiudNts2TNwOZ1IAEhIGW6l/uY0phIOV5h01vKuWHi829KIUvhXZC282ttxIHYwUYv8T9xqRS5+qB4G3sNvuZQJT6
3dKXwwLLTmXaJE1tm5VxZ5+hecHTWTX/zXWDsESddpfJ0d7iBB9rqbCUlvPBgdXTMOoLTjl6X6cprs0n8t6lwal0nTu8e6pzbAYpw
74xl7ATjy1LWdgPBeUlbpUVSFeT/i95fS1RjBfKOqFAg+fvqqFhRJKt6K5VaNXXQ0BAqAamgc9MKmBDl0W7ZGRjRS+lrTvw24hHP
V4eJVy2FHLT6JOUUlsZdh0nuQtCXZ3NN8nECMEA==

El presente acto administrativo ha sido firmado mediante el uso de la firma electrónica avanzada, amparada por un certificado vigente a la fecha de su elaboración; y es válido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 7 y 10 de la Ley de Firma Electrónica Avanzada, el artículo 12 de su Reglamento; así como en los artículos 2 fracción XXIV, 3 fracción VIII, 12, 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40 del Reglamento para el Gobierno Electrónico y la Ventanilla Digital del Municipio de Puebla.

Por un uso responsable del papel, las copias de conocimiento se enviarán de forma electrónica, de conformidad con lo establecido en las fracciones V y VI del artículo Décimo Primero del "Decreto que establece las medidas para el uso eficiente, transparente y eficaz de los recursos públicos, y las acciones de disciplina presupuestaria en el ejercicio del gasto público, así como para la modernización de la Administración Pública Federal", así como el numeral VI.III relativo al cierre de documentos de la "Guía para la emisión de oficios, memorándums y circulares de las dependencias y entidades".

La versión electrónica del presente documento, su integridad y autoría se podrá comprobar a través de la página electrónica del Municipio de Puebla por medio de la siguiente liga: https://experta.pueblacapital.gob.mx/validacionDoc/index.jsp; para lo cual, será necesario capturar el número de folio de validación de la presente representación impresa del documento digital. De igual manera, podrá verificar el documento electrónico por medio del código QR para lo cual, se recomienda descargar una aplicación de lectura de este tipo de códigos a su dispositivo móvil.

z01212a2853111169810 7e a2ed0811137n

COPIA AUTENTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en
https://experta.pueblacapital.gob.mx/validacionDoc/index.jsp?entidad=PUEBLA

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE DOLORES ARRIOJA	DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO	17/08/2026 17:57

DOCUMENTO PÚBLICO DE CONSULTA