

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE HUIXQUILUCAN, MÉXICO

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO, INCREMENTO DE DENSIDAD, INTENSIDAD Y ALTURA.

Al margen logotipo que dice: 2022 - 2024, Huixquilucan, Sigamos Avanzando, Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable.

**HUIXQUILUCAN DE DEGOLLADO A 09 DE JUNIO DEL 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO, INCREMENTO DE DENSIDAD,
INTENSIDAD Y ALTURA
ACUERDO 0012/02/23**

MARIO VÁZQUEZ RAMOS, DIRECTOR GENERAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL H. AYUNTAMIENTO DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO, NOMBRADO MEDIANTE ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 01 DE ENERO DE 2022; EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 1.2, 1.4, DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO, 5.1, 5.7, 5.10 FRACCIÓN VII, VIII Y XV, 5.57 DEL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO; Y CON APOYO EN LOS ARTÍCULOS 1 Y 2 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO; 8 FRACCIÓN VI, 9, 140, 141, 142 BIS Y 147 DEL REGLAMENTO DEL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO; 1, 5 FRACCIÓN III, 36, 151 DEL REGLAMENTO ORGÁNICO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO; 1, 2, 4, 6, 65 FRACCIÓN X, 133 FRACCIÓN IX DEL BANDO MUNICIPAL 2023 DE HUIXQUILUCAN ESTADO DE MÉXICO.

ANTECEDENTES

Mediante solicitud con número de expediente DGDUS/1567/23, el C. Allan Kamkhaji Tuachi requirió a la Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable, la autorización para: el Cambio de Uso de Suelo, Incremento de Densidad, Intensidad y Altura establecido en el predio ubicado en calle Fuente de Venus No. 13 (antes 7), Mz. XV, Lt. 16, Lomas de Tecamachalco, Municipio de Huixquilucan, Estado de México.

Que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Huixquilucan, publicado en la gaceta del gobierno de fecha catorce de septiembre de dos mil diecisiete, clasifica al referido predio.

CONSIDERANDO

PRIMERO.- El C. MARIO VÁZQUEZ RAMOS es competente para emitir el presente acuerdo, en términos de lo dispuesto por los artículos 1.2, 1.4 del Código Administrativo del Estado de México, 5.1, 5.7, 5.10 fracción VII, VIII y XV, 5.57 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 8 fracción VI, 9, 140 y 141, 142 Bis y 147 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 1, 5 fracción III, 36, 151 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Huixquilucan, Estado de México; 1, 2, 4, 6, 65 Fracción X, 133 Fracción IX del Bando Municipal 2023 de Huixquilucan del Estado de México.

SEGUNDO: El Artículo 5.10 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, expresa las atribuciones de los Municipios y en su fracción VII expresa:

(...) Se transcribe

"Artículo 5.10.- LOS MUNICIPIOS TENDRÁN LAS ATRIBUCIONES SIGUIENTES:

VII.- Autorizar cambios de uso de suelo, del coeficiente de ocupación, del coeficiente de utilización, densidad y altura de edificaciones."

(...)

Aunado a lo anterior, en la Sección Tercera, de los Cambios de uso y aprovechamiento del suelo en su Artículo 5.57 el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México manifiesta que el cambio de uso del suelo,

de densidad, del coeficiente de ocupación, del coeficiente de utilización y de altura de edificaciones de un lote o predio, no constituirá modificación al respectivo plan municipal de desarrollo urbano.

El Artículo antes mencionado, continúa manifestando que se autorizará el cambio pretendido cuando concurren los supuestos siguientes:

- I. El predio o lote se ubique en un área urbana o urbanizable;
- II. El uso o aprovechamiento solicitado sea compatible con los usos o aprovechamientos previstos en la zona y no altere las características de la estructura urbana y de su imagen;
- III. Se recabe previamente la opinión favorable de la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal.

Para finalizar, el artículo 140 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo, manifiesta que el interesado en obtener la autorización, para el cambio de uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura permitida de un predio o inmueble deberá presentar solicitud al municipio; a través de la dependencia encargada del Desarrollo Urbano, en la que precise el tipo de cambio que pretende acompañado de los requisitos de ley.

TERCERO: El 10 de febrero de 2005, se publica en la Gaceta del Gobierno, el acta de transferencia de funciones y servicios en materia de autorizaciones del uso que suscriben por una parte, el Gobierno del Estado de México a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y por la otra, el Municipio de Huixquilucan, a través del Presidente Municipal, facultando a "El Municipio" la emisión de cambios de usos de suelo, de densidad y de altura de edificaciones.

CUARTO: Que en la Segunda Sesión 2023 de la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal, celebrada el 06 de junio del 2023 y una vez revisado el anteproyecto y su memoria descriptiva, se emitió opinión favorable al proyecto para el Cambio de Uso de Suelo, Incremento de Densidad e Intensidad establecido en el predio ubicado en calle Fuente de Venus No. 13 (antes 7), Mz. XV, Lt. 16, Lomas de Tecamachalco, Municipio de Huixquilucan, Estado de México a un predio con una superficie de 530.00 m².

Que el solicitante acredita la propiedad mediante escritura pública y acredita su personalidad con credencial de elector con fotografía.

Que el presente acuerdo constituye un acto de autoridad motivado y fundado, acorde a las practicas municipales, contando con la "Opinión Favorable" de la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal, en atención y cumplimiento a la normatividad establecida en el Libro Quinto del Código Administrativo y su reglamento, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

- I. Se autoriza el Cambio de Uso de Suelo, Incremento de Densidad, Intensidad y Altura para para desarrollar un proyecto para 06 viviendas, 04 niveles, un área libre de 23.30% y una intensidad de construcción de 1,980.91 m²
- II. Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la segunda sesión 2023 de la COMISIÓN DE PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO MUNICIPAL, celebrada el 06 de junio del 2023, mediante la cual se emitió la opinión favorable para el Cambio de Uso de Suelo condicionándolo a dar cumplimiento a los requerimientos jurídicos para obtener las autorizaciones correspondientes en materia de construcción, de lo contrario el presente acuerdo quedará sin efectos jurídicos y los usos y destinos del suelo, serán los que establece el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Huixquilucan.
- III.- De conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 5.57 del Código Administrativo del Estado de México, este acuerdo no constituye modificación alguna al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Huixquilucan.
- IV. En términos del artículo 142 Bis último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, no será necesario obtener la Licencia de uso de suelo, por lo que el cambio autorizado deberá sujetarse a las siguientes normas de aprovechamiento.

V.- En vista de que se han pagado los derechos correspondientes, la vigencia del presente será de un año a partir de la fecha de expedición.

NORMAS DE APROVECHAMIENTO
Clave: HP
Uso de suelo que se autoriza: HABITACIONAL PLURIFAMILIAR
DENSIDAD. Número máximo de viviendas que se permiten construir: 06 VIVIENDAS
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO. Superficie total construida en el desplante máximo: 76.70%
ÁREA LIBRE. Superficie donde no se permite ningún tipo de construcción en el desplante mínimo: 23.30%
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO. Intensidad de construcción. Número total de metros cuadrados que se pueden construir en el predio. 1,980.91 m², 04 NIVELES.
21 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

CONDICIONANTES

El presente acuerdo no producirá efecto legal alguno si se emplea en usos distintos a los expresamente autorizados y si contraviene o altera su contenido o se aprovecha indebidamente, quedando en su caso sujeto su titular a las responsabilidades legales que procedan.

También deberá presentar ante esta autoridad, dictamen de Factibilidad de Agua emitida por el Organismo Descentralizado Sistema de Aguas de Huixquilucan para el proyecto solicitado.

RESTRICCIONES

El incumplimiento a cualquiera de las obligaciones que se consignan en este acuerdo traerá como consecuencia la imposición de medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

La presente autorización deja a salvo los derechos de terceros.

Este acuerdo entrará en vigor al día siguiente de la fecha de su autorización.

MARIO VÁZQUEZ RAMOS.- DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE.- RÚBRICA.