

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLALNEPANTLA DE BAZ, MÉXICO

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA CIUDADANA ESPERANZA TRINIDAD GARCÍA MARTÍNEZ, EL CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL H-333-A, A CORREDOR URBANO SIN VIVIENDA, PARA USO DE OFICINAS, COMERCIO Y SERVICIOS, EN EL PREDIO UBICADO EN CONVENTO DE TEPOTZOTLÁN No. 17, MANZANA 28, LOTE 23, JARDINES DE SANTA MÓNICA, EN EL MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del H. Ayuntamiento Constitucional de Tlalnepantla de Baz, 2022-2024, y una leyenda que dice: Dirección de Desarrollo Urbano, Tlalnepantla de Baz 2022-2024, Nuevo Gobierno, Nuevas Ideas.

ACUERDO: CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL H-333-A A CORREDOR URBANO SIN VIVIENDA CRU-C, AUMENTO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO DEL 70 % O 281.68 M2 A 73.48% O 295.69 M2. PARA USO DE OFICINAS, COMERCIO Y SERVICIOS EN 832.20 M2 DE CONSTRUCCIÓN.

CLAVE CATASTRAL: 092 12 226 15 00 0000
EXPEDIENTE No: 233386
DDU/SAVU/DPUYPT/2157/2024

ESPERANZA TRINIDAD GARCÍA MARTÍNEZ
CONVENTO DE TEPOTZOTLÁN, NO. 17, MZ. 28, LT 23,
JARDINES DE SANTA MÓNICA TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO, MÉXICO
PRESENTE.

ING. DANIEL ARREOLA ÁLVAREZ EN MI CARÁCTER DE DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, EN USO DE LAS FACULTADES OTORGADAS POR LOS ARTÍCULOS: 115 FRACCIÓN I, PÁRRAFOS I, II, V, FRACCIÓN A) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 5.10 FRACCIÓN VII, Y 5.57 DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO Y A LOS ARTÍCULOS, 146, 147 Y 148 DEL REGLAMENTO DEL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO VIGENTES: Y LOS ARTÍCULOS 311, FRACCIÓN VII, 315 FRACCIONES XXI, XXIX, XXXIII, XXXV, DEL REGLAMENTO INTERNO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE TLALNEPANTLA DE BAZ, PUBLICADO EN GACETA OFICIAL, EL 22 DE FEBRERO DE 2022, ASÍ COMO MI NOMBRAMIENTO COMO DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DE FECHA CATORCE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS, ASÍ COMO TODAS LAS LEYES QUE RESULTEN APLICABLES, ES POR LO ANTERIOR QUE EL SUSCRITO TIENE A BIEN EMITIR EL SIGUIENTE:

CONSIDERANDO

Que mediante petición ingresada el 04 de Diciembre de 2023, que **ESPERANZA TRINIDAD GARCÍA MARTÍNEZ** propietaria del inmueble ubicado en **CONVENTO DE TEPOTZOTLÁN, NO. 17, MZ 28, LT 23, JARDINES DE SANTA MÓNICA, TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO**, el cual tiene una superficie de **402.40 m²**, solicita a esta Dirección de Desarrollo Urbano el "**CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL H-333 A A CORREDOR URBANO SIN VIVIENDA CRU-C, AUMENTO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO DEL 70% O 281.68 M2 A 73.48% O 295.69 M2. PARA USO DE OFICINAS, COMERCIO Y SERVICIOS, EN 832.20 M2 DE CONSTRUCCIÓN**" del predio antes especificado.

- I. Que esta Dirección de Desarrollo Urbano es competente para atender y resolver su petición, previo análisis que realice el Departamento de Planeación Urbana y Política Territorial en el marco del artículo 315 Fracciones XVII y XXIX del Reglamento Interno de la Administración Pública Municipal 2022-2024.
- II. Que, de acuerdo con el artículo 146, 147 y 148 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se dio cumplimiento con los requisitos indispensables para dar curso al cambio solicitado.
- III. Que **ESPERANZA TRINIDAD GARCÍA MARTÍNEZ** acredita la propiedad del inmueble mediante la Escritura Pública número 11,860 pasado ante la fe del Lic. Jaime Vázquez Castillo, notario público número 164 del Estado de México, en fecha 24 de junio de 2015.

IV. Qué **ESPERANZA TRINIDAD GARCÍA MARTÍNEZ** acredita su personalidad, mediante credencial para votar con clave de elector GRMRES31042713M700.

V. Que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente de Tlalnepantla de Baz, tiene dentro de sus usos el clasificado como H-333-A, mismo que presenta el siguiente aprovechamiento:

NORMATIVIDAD

Habitacional H-333-A

Habitacional de densidad media-baja; 333 m² de terreno bruto por vivienda.

Cuando el predio o lote no requiere de vialidad interna, la densidad neta de vivienda permitirá:

- Una vivienda por cada 200 m² de terreno.
- En subdivisión el lote mínimo será de 200 m² y el frente mínimo de 8 m.
- Área de desplante 70%; área libre 30%; altura máxima 3 niveles en 9 m.
- Superficie máxima de construcción, 2.1 veces la superficie del predio o lote.

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO DEL USO DE SUELO SOLICITADO

I. Que el Código Administrativo del Estado de México en su artículo 5.57 que a letra dice: **"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... (SIC)".** Por lo cual el presente no constituirán modificación al respectivo Plan Municipal de Desarrollo Urbano, de centro de población o parciales que deriven de ellos, la autorización sobre el cambio de uso de suelo a otro que determine sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura máxima de edificación prevista, siempre y cuando el predio se encuentre ubicado en áreas urbanas o urbanizables del centro de población y el cambio no altere las características de la estructura urbana prevista, vial, hidráulica y sanitaria, ambiental y las de su imagen.

II. Que así mismo el artículo 5.10, fracción VII del Código Administrativo y el artículo 146, 147 y 148 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, disponen que la autorización respectiva será expedida mediante acuerdo motivado y fundado, por el Ayuntamiento, quien oír previamente a la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal.

III. Que a fin de atender la solicitud **CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL H-333-A A CORREDOR URBANO SIN VIVIENDA CRU-C, AUMENTO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO DEL 70% O 281.68 M2 A 73.48% O 295.69 M2. PARA USO DE OFICINAS, COMERCIO Y SERVICIOS, EN 832.20 M2 DE CONSTRUCCIÓN del predio ubicado en CONVENTO DE TEPOTZOTLÁN, NO. 17, MZ 28, LT 23, JARDINES DE SANTA MÓNICA, TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO**, con clave catastral **092 12 226 15 00 0000**, con superficie de terreno de **402.40 m²**, es necesario cumplir con los requerimientos que al efecto señale el Ayuntamiento a través de la dependencia administrativa competente, que es la Dirección de Desarrollo Urbano, por lo que en este sentido se informa que el expediente **233386** ingresado en fecha 04 de Diciembre de 2023, cuenta con la siguiente documentación:

- Documento que acredita la propiedad.
- Recibo predial.
- Identificación oficial del propietario.
- Carta poder.
- Memoria descriptiva que contiene las características del proyecto propuesto por usted.
- Croquis de localización.

- Anteproyecto arquitectónico para el uso pretendido.
 - Ingreso de Factibilidad de Servicios con número de expediente OFP/2576/2023.
- IV. Que con fundamento en el artículo 146 fracción I, inciso I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y el artículo 5.57 fracción III del Código Administrativo del Estado de México, la Comisión de Planeación Municipal una vez sometido a votación del Pleno su petición mediante la novena sesión ordinaria del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEMUN) la cual se llevó a cabo en fecha 17 de julio de 2024, se emite **OPINIÓN FAVORABLE, mediante el oficio PM/COPLADEMUN/045/2024 para la autorización de CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL H-333-A A CORREDOR URBANO SIN VIVIENDA CRU-C, AUMENTO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO DEL 70% O 281.68 M2 A 73.48% O 295.69 M2. PARA USO DE OFICINAS, COMERCIO Y SERVICIOS, EN 832.20 M2 DE CONSTRUCCIÓN** del predio ubicado en **CONVENTO DE TEPOTZOTLÁN, NO. 17, MZ 28, LT 23, JARDINES DE SANTA MÓNICA, TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO**, con clave catastral **092 12 226 15 00 0000**, con superficie de terreno de **402.40 m²**.
- V. Que el presente acuerdo constituye un acto de autorización motivado y fundado para atender las necesidades de la comunidad de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, por lo que se ha tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza el **CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL H-333-A A CORREDOR URBANO SIN VIVIENDA CRU-C, AUMENTO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO DEL 70% O 281.68 M2 A 73.48% O 295.69 M2. PARA USO DE OFICINAS, COMERCIO Y SERVICIOS, EN 832.20 M2 DE CONSTRUCCIÓN**, del predio ubicado en **CONVENTO DE TEPOTZOTLÁN, NO. 17, MZ 28, LT 23, JARDINES DE SANTA MÓNICA, TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO**, con clave catastral **092 12 226 15 00 0000**, con superficie de terreno de **402.40 m²**, a favor de **ESPERANZA TRINIDAD GARCÍA MARTÍNEZ**, lo anterior en virtud de que el predio en cuestión se encuentra ubicado dentro de un área urbana y los incrementos solicitados no alteran las características de la estructura urbana prevista, vial, hidráulica y sanitaria, ambiental y las de su imagen. Debiendo respetar la normatividad y características que se establecen en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Tlalnepantla de Baz vigente como consecuencia de la autorización que se emite para el predio de referencia, es CRU-C. Corredor urbano sin vivienda

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO:			
ZONA:	CORREDOR URBANO SIN VIVIENDA DE ACUERDO PMDU VIGENTE	CLAVE:	CRUC
SE AUTORIZA			
CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL H-333-A A CORREDOR URBANO SIN VIVIENDA CRU-C, AUMENTO DEL COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO DEL 70 % O 281.68 M2 A 73.48 % O 295.69 M2 PARA USO DE OFICINAS, COMERCIO Y SERVICIOS EN 832.20 M2 DE CONSTRUCCION			
DENSIDAD:	No. MÁXIMO DE VIVIENDAS <input style="width: 40px;" type="text" value="NP"/>	EN EL LOTE; CON UNA SUPERFICIE DE	<input style="width: 60px;" type="text" value="402.40"/> M² DE TERRENO
INTENSIDAD:	SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA DENTRO DEL PREDIO		<input style="width: 60px;" type="text" value="832.20"/> M²
	SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO	<input style="width: 60px;" type="text" value="73.48%"/>	DEL PREDIO = <input style="width: 60px;" type="text" value="295.69"/> M²
	SUPERFICIE MÍNIMA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN	<input style="width: 60px;" type="text" value="26.52%"/>	DEL PREDIO = <input style="width: 60px;" type="text" value="832.20"/> M²
ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES	<input style="width: 40px;" type="text" value="4"/> NIVELES O	<input style="width: 40px;" type="text" value="10.05"/> MTS. A	PARTIR DE L NIVEL DE <input style="width: 100px;" type="text" value="****BANQUETA***"/>
NUMERO MÍNIMO OBLIGATORIO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		5 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	
DEBERÁ CONSULTARSE LA CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL PARA LAS RESTRICCIONES DENOMINADAS "VALIDADES Y RESTRICCIONES" DEL PMGU DE TLALNEPANTLA DE BAZ VIGENTE			

SEGUNDO. El cambio de uso del suelo e incremento que se autorizan no podrán ser modificados sin la previa autorización expresa de esta Dirección de Desarrollo Urbano.

TERCERO. Con fundamento en el último párrafo del artículo 147 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el presente acuerdo produce los mismos efectos que la Licencia de Uso de Suelo para el predio en cuestión, por lo que el cambio de uso de suelo que se autoriza deberá sujetarse a la normatividad establecida en el punto primero de este acuerdo y a todas aquellas que para este establezca el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Tlalnepantla de Baz.

CUARTO. Con fundamento en el artículo 144, fracciones VIII y XI de Código Financiero del Estado de México y sus Municipios, se realizó el pago correspondiente de derechos ante la Tesorería Municipal de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, la cuota equivalente al derecho de cambio de uso de suelo en unidades de medida y actualización, por concepto de la presente según consta en la **liquidación de pago número 628, con folio EG-0079897** de fecha **13 AGOSTO** del dos mil veinticuatro.

QUINTO. El incumplimiento a cualquiera de las obligaciones que se consignan en este acuerdo y a las contenidas en los oficios y dictámenes a que se refieren los puntos que anteceden, traerá como consecuencia la imposición de sanciones correspondientes y hasta la revocación de la presente autorización.

SEXTO. La presente autorización no prejuzga los derechos de propiedad o posesión del solicitante con respecto al predio para el cual se expide, por lo que deja a salvo los derechos de terceros; tampoco autoriza la fusión y subdivisión del suelo ni de condominio, ya que esa es una atribución de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura del Gobierno del Estado de México de conformidad a lo dispuesto en el artículo 5.9 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SÉPTIMO. Esta autorización no faculta a su titular para iniciar la ejecución de construcciones, obras o actividades industriales o comerciales.

OCTAVO. El presente documento queda condicionado, a presentar en un plazo no mayor a 60 días naturales: el DICTAMEN DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y DRENAJE, emitido por el Organismo Público Descentralizado Para La Prestación De Los Servicios De Agua Potable, Alcantarillado Y Saneamiento Del Municipio De Tlalnepantla (OPDM). Ya que de lo contrario este acuerdo quedará sin validez.

NOVENO. Cumplido el plazo otorgado para subsanar la documentación solicitada en el párrafo anterior, el presente cambio de uso de suelo deberá ser acompañado en todo momento por dicha información, de lo contrario, quedará sin validez.

DÉCIMO. La presente tendrá vigencia de un año y prorrogable sólo una vez por un año más.

DÉCIMO PRIMERO. La presente autoridad administrativa, con fundamento en el Art. 1.6 del Código Administrativo del Estado de México y el Art. 3 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, ejerce sus atribuciones en estricto apego a los principios establecidos en los mismos. Asimismo esta autoridad no prejuzga derechos de propiedad.

DÉCIMO SEGUNDO. Este acuerdo entrará en vigor al día siguiente de la fecha de su autorización. No omito mencionar que el presente cuenta con una vigencia de 1 año contado a partir del día 13 del mes de AGOSTO del año 2024 y finalizará el día 13 del mes de AGOSTO del año 2025, Tlalnepantla de Baz, Estado de México.

**A T E N T A M E N T E.- ING. DANIEL ARREOLA ÁLVAREZ.- DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO.-
RÚBRICA.- ING. ARQ. ALEJANDRO RASGADO DELGADO.- SUBDIRECTOR DE AUTORIZACIONES Y
VERIFICACIONES URBANAS.- RÚBRICA.- LIC. NORMA ALEJANDRA GARCÍA SÁNCHEZ.- JEFA DE
DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN URBANA Y POLÍTICA TERRITORIAL.- RÚBRICA.**