



Tlalnepantla de Baz, Estado de México a 16 de octubre de 2017

Oficio: **DGDU/3472/2017.**

Asunto: SAIMEX/00668/TLANEP/2017

**LIC. LLUVIA DE BERENICE TORRES GONZÁLEZ
TITULAR DE LA UNIDAD MUNICIPAL DE TRANSPARENCIA
ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y PROTECCIÓN
DE DATOS PERSONALES
P R E S E N T E.**

En atención a lo solicitado en el oficio número PM/UMTAIPPDP/01735/2017 y de fecha de seis de octubre del año en curso, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 5 párrafo décimo séptimo y décimo octavo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México me permito informarle lo siguiente:

Agrego a la presente versión pública del acuerdo mediante el cual se autoriza el cambio de uso de suelo de comercio y servicios/habitacional (CSH 4) a la Plaza Comercial (Tienda de Auto Servicio y 14 Locales Comerciales) del predio ubicado en Avenida Mario Colín, esquina Iztaccihuatl número 146, Fraccionamiento San Javier Tlalnepantla de Baz, Estado de México, aprobada mediante el Acuerdo 0042/CT/2016-2018 en Quinta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del celebrada el seis de octubre del año en curso.

Sin más por el momento aprovecho a la ocasión para enviarle un cordial saludo.



ATENTAMENTE

**LIC. LUIS ENRIQUE RODRÍGUEZ MARTÍNEZ
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO**

C C P - Lic. Aurora Denisse Ugalde Alegría - Presidenta Municipal Constitucional - Para su superior conocimiento
Archivo/Minutario

LPRM
lep

26009101



H. Ayuntamiento
Constitucional de
Tlalnepantla de Baz



**H. AYUNTAMIENTO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**

ASUNTO: ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS/HABITACIONAL (CSH) PLAZA COMERCIAL (TIENDA DE AUTO SERVICIO Y 14 LOCALES CC.MERCIALES HASTA 11,855.10 M²)



CLAVE CATASTRAL:
EXPEDIENTE No: DGDU/CUS/019/2016

**AV. MARIO COLIN ESQ. IZTACCIHUATL NO. 146
FRACCIONAMIENTO SAN JAVIER
TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO
PRESENTE.**

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 5.10, FRACCIÓN VII, Y 5.57 DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO VIGENTE; A EL ACTA DE TRANSFERENCIA DE FUNCIONES Y SERVICIOS EN MATERIA DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO Y AUTORIZACIÓN DE USO DEL SUELO 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 TLALNEPANTLA DE BAZ, A TRAVÉS DEL PRESIDENTE MUNICIPAL, PUBLICADO EN GACETA DEL GOBIERNO DE FECHA 23 DE OCTUBRE DEL 2003, Y ARTÍCULOS DEL 94 AL 102 DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL, POR LO ANTERIOR SE HACE DE SU CONOCIMIENTO QUE:

CONSIDERANDO

- I. Que mediante petición ingresada en fecha doce de febrero de dos mil dieciséis, la propietario del inmueble ubicado en calle Av. Mario Colin esq. Iztaccihuatl No. 146, Fraccionamiento San Javier, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, por medio del cual solicita a esta Dependencia el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios/Habitacional (CSH) de Plaza comercial (tienda de auto servicio y 14 locales comerciales hasta 11,855.10 m²), de predio ubicado en la dirección antes mencionada, en el Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.



Plaza Dr. Gustavo Baz s/n, Tlalnepantla Centro
C.P. 52000 Estado de México
Tel (55) 53.66.38.00
www.tlalnepantla.gob.mx



H. Ayuntamiento
Constitucional de
Tlalnepantla de Baz



**H. AYUNTAMIENTO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**

- II. Que esta Dirección es competente para atender y resolver su petición previo análisis que al efecto realice esta misma Dependencia.
- III. Que, de acuerdo al artículo 134 del Reglamento del Libro Quinto, el anteproyecto según información proporcionada consiste en una construcción destinada para plaza comercial.
- IV. Que la C. _____ acredita la propiedad del inmueble mediante la Escritura Pública número _____ volumen cuadragésimo, de fecha trece de diciembre del año dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Garay González, Notario Público número 68 del Estado de Oaxaca.
- V. Que la C. _____ demuestra personalidad con Credencial de Elector con fotografía número _____ (~~cero, tres, seis, siete, cero, cuatro, nueve, cinco, uno, nueve, cinco, cero, nueve~~), expedida a su favor por el Instituto Federal Electoral el año dos mil uno.
- VI. Que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Urbano Regional vigente de Tlalnepantla de Baz, clasifica el predio referido con una clave de uso de suelo de Comercio y Servicios/Habitacional (CSH 4).
 - La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 50% de la superficie del predio.
 - Deberá dejar el 50% de la superficie total del predio como área libre.
 - La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 2.5 veces la superficie del predio.
 - La altura máxima permitida es de 23.00 metros.
- VII. Que el Código Administrativo del Estado de México en su artículo 5.57 párrafo segundo, dispone que: "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.
- VIII. Que así mismo el artículo 5.10, fracción VIII del ordenamiento legal arriba señalado, dispone 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, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 5.57, fracción II del ordenamiento de la materia.



Plaza Dr. Gustavo Baz s/n, Tlalnepantla Centro
C.P. 54090, Estado de México
Tel. 55 53 66 38 00
www.tlalnepantla.gob.mx



H. Ayuntamiento
Constitucional de
Tlalnepantla de Baz

H. AYUNTAMIENTO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO



- IX. Que a fin de atender la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios/Habitacional (CSH 4) a Plaza comercial (tienda de auto servicio y 14 locales comerciales hasta 11,855.10 m²), del predio ubicado en la dirección antes mencionada, de este municipio, con clave catastral [REDACTED] superficie de terreno de 40,606.00 m² y de construcción de 11,855.10 m², es necesario cumplir con los requerimientos que al efecto señale el Ayuntamiento a través de la dependencia administrativa competente; que es la Dirección General de Desarrollo Urbano, que en este sentido, se cuenta con memoria descriptiva que contiene las características del proyecto propuesto por usted, croquis de localización con medidas y colindancias del predio; anteproyecto arquitectónico para el uso pretendido, requisitos indispensables para dar curso al cambio solicitado.
- X. Que la Comisión de Planeación Municipal una vez sometido a votación del Pleno su petición, mediante oficio CCPDM/107/2016 de fecha quince de julio del dos mil dieciséis, emite **opinión favorable** para la autorización de cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios/Habitacional (CSH 4) a Plaza comercial (tienda de auto servicio y 14 locales comerciales hasta 11,855.10 m²), del predio ubicado en la dirección antes mencionada, de este municipio, con clave catastral 092 01 050 01 00 0000, con superficie de terreno de 40,606.00 m² y de construcción de 11,855.10 m².
- XI. Que el presente acuerdo constituye un acto de autorización motivado y fundado que atiende las necesidades de la comunidad de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, por lo que se ha tenido a bien expedir el siguiente:



300

Plaza Dr. Gustavo Bez s/n, Tlalnepantla Centro
C.P. 54000 Estado de México
Tel. (55) 53.66.38.00
www.tlalnepantla.gob.mx



H. Ayuntamiento
Constitucional de
Tlalnepantla de Baz

H. AYUNTAMIENTO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO



ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a la C. _____ el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios/Habitacional (CSH 4) a Plaza comercial (tienda de auto servicio y 14 locales comerciales hasta 11,855.10 m²), del predio ubicado en la dirección antes mencionada, de este municipio, con clave catastral _____ con superficie de terreno de 40,606.00 m² y de construcción de 11,855.10 m². 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, de acuerdo al Art. 5.57 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Debiendo respetar la normatividad y características de este proyecto con que fue hecha su petición a esta Dependencia. Haciendo de su conocimiento que el Uso de Suelo vigente como consecuencia de la autorización que se emite para el predio de referencia es Plaza comercial (tienda de auto servicio y 14 locales comerciales hasta 11,855.10 m²).



100

Plaza Dr. Gustavo Baz s/n. Tlalnepantla Centro
C.P. 54000 Estado de México
Tel. (55) 53.66.38.00
www.tlalnepantla.gob.mx



H. Ayuntamiento
Constitucional de
Tlalnepantla de Baz

**H. AYUNTAMIENTO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**



NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO:

ZONA: CLAVE:

USO(S) DEL SUELO QUE SE AUTORIZA(N)
CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS/HABITACIONAL (CSH 4) A PLAZA COMERCIAL (TIENDA DE AUTO SERVICIO Y 14 LOCALES COMERCIALES HASTA 11,855.10 M2)

DENSIDAD: No. MÁXIMO DE VIVIENDAS EN LOTE; CON UNA SUPERFICIE DE M² DE TERRENO

INTENSIDAD: SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA DENTRO DEL PREDIO M²

SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO % DEL PREDIO = M²

SUPERFICIE MÍNIMA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN % DEL PREDIO = M²

ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES NIVELES O MTS. APARTIR DEL NIVEL DE

LOTE MÍNIMO M² DE SUPERFICIE CON UN FRENTE MÍNIMO DE MTS

DEBERÁ RESPETAR LAS RESTRICCIONES QUE INDIQUE EL ALINEAMIENTO QUE EMITA LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO

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

TERCERO. Con fundamento en el Artículo 136 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. No será necesario obtener la Licencia de Uso de Suelo para el predio en cuestión, por lo que el incremento que se autoriza deberá sujetarse a la normatividad establecida en el punto primero de este acuerdo.

CUARTO. Con fundamento en el artículo 144, fracciones VIII y XI del Código Financiero del Estado de México y Municipios, se pagó ante la Tesorería Municipal de Tlalnepantla de Baz, una cuota equivalente a 50 días de salario mínimo general del área geográfica de la zona económica "A" por concepto de la presente según consta en el recibo número 317220 de la TESORERÍA MUNICIPAL de fecha veinte de julio del dos mil dieciséis.

00



Plaza Dr. Gustavo Baz s/n, Tlalnepantla Centro
C.P. 54600 Estado de México
Tel. (55) 53 66.38.00
www.tlalnepantla.gob.mx



H. Ayuntamiento
Constitucional de
Tlalnepantla de Baz

**H. AYUNTAMIENTO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO**

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

SÉPTIMO. Este acuerdo entrará en vigor al día siguiente de la fecha de su autorización y estará vigente hasta en tanto no se modifique el Plan Municipal de Desarrollo Urbano en Tlalnepantla de Baz que lo sustente.

Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a los diecinueve días del mes de julio del año dos mil dieciséis.

ATENTAMENTE
BERNARDO GARCÍA GARCÍA
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLALNEPANTLA DE BAZ

300

C.c.p. **Lic. Aurora Denisse Ugalde Alegría.** Presidenta Municipal Constitucional y Presidenta de la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal.
Archivo.

Plaza Dr. Gustavo Baz s/n, Tlalnepantla Centro
C.P. 54000 Estado de México
Tel. (55) 53.66.38.00
www.tlalnepantla.gob.mx