"2026, Año de Margarita Maza Parada"

OFICIO Núm: SGyDU-DDU-007888/2026

NORMAN ADRIAN TORRES ALCARAZ
DIRECTOR DE GESTIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA
DE LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA.
PRESENTE.

ASUNTO: SE ATIENDE OFICIO SI.DGPI.2026/0700

En respuesta a su oficio SI.DGPI.2026/0700, mediante el cual solicita:
"...a efecto de que se emita el Dictamen Técnico de Factibilidad de Destino de Suelo, respecto del predio denominado "Parque Biblioteca.", en el que se proyecta la construcción de la Estacion de transporte colectivo Urbano y Sub urbano de pasajeros de Ruta Fija; Nodo de Transferencia Intermodal Parque Biblioteca..."

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, 16, 119, 124, 125, 126, 213 al 228 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla; 78 y 185 de la Ley Orgánica Municipal; 661, 1033, 1034 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 de Puebla. **Hago de su conocimiento**:

Que, el día 02 de los presentes, fue expedido el Dictamen Técnico de Factibilidad de Destino de Uso de Suelo para el inmueble ubicado en el numero oficial 5821 de la Calle Paseo de las Villas, Colonia Rementeria para el proyecto de interés, contenido en el oficio SGyDU-DDU-007860/2026 de los de esta Direccion de Desarrollo Urbano, documento que adjunto al presente para los efectos conducentes.

"2026, Año de Margarita Maza Parada"

OFICIO Núm: SGyDU-DDU-007888/2026

Sin más por el momento le reitero mi más atenta y distinguida consideración.

ATENTAMENTE

CUATRO VECES HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA A 03 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

ING. JOSE DOLORES ARRIOJA
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
DE LA SECRETARÍA DE GESTIÓN Y DESARROLLO URBANO
DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE PUEBLA.

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

C.C.P. **ARCHIVO**
I´JDA/A´AHC/A´JRT

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 5449

Puebla a 2 DE SEPTIEMBRE DE 2026
Número de Volante: **3364/2026**

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: GEP8501011S6
Correo Electrónico: dirplaneacion.infraestructura@puebla.gob.mx
Teléfono: (222) 3034600 Ext. 291549

P R E S E N T E

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 02 de septiembre del presente año mediante el cual solicita: **"la Factibilidad de Uso de Suelo para el Proyecto del Nodo de Transferencia Intermodal Parque Biblioteca, ubicado en Calle Paseo de las Villas número 5821 en la Colonia Rementeria en la Heroica Puebla de Zaragoza en el Municipio de Puebla, en el Estado de Puebla"**. Con una superficie de terreno a ocupar de 6,721.9768 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 el Estudio de Impacto Urbano Territorial y la documentación presentada el proyecto consiste en la estación "PARQUE BIBLIOTECA" se localiza entre la Diagonal Defensores de la República y Calle del Parque, en la colonia Rementeria, 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...

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:

Localización del Predio en Imagen aérea

Corredores

Superficie del terreno .9768 m²

Zonificación Primaria	
Zonificación Secunda	
Compatibilidad	Uso de Suelo para Equipamiento Urbano, es y Transporte, Terminar u lo ondicio
Niveles de edificac ón:	2 n veles
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.

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.

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 Parque Biblioteca, en la estación "PARQUE BIBLIOTECA" se localiza entre la Diagonal Defensores de la República y Calle del Parque, en la colonia Rementeria Cabecera Municipal de Puebla, en el Estado de Puebla", con una superficie de terreno a ocupar 6,721.9768 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 2 DE SEPTIEMBRE DE 2026

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

JOSÉ 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-3364/2026, DGT.-**
DGT Folio: 659/2026
JDA/MCPTC