

Por este medio se denuncia a ing. José Rubén González Encinas quien ostentándose como director de desarrollo urbano y servicios públicos de Zacatlán puebla a pesar de que la ley orgánica municipal no considera esa dirección, emitió permiso de cambio de uso de suelo, permiso para lotificar y de alineamiento para el fraccionamiento la cima en Ayotla Zacatlán puebla. (Anexo 1, escaneo de documento del ayuntamiento donde acepta que se generaron los permisos pag 3 y donde anexan los permisos citados.)

Por tanto, el denunciado se ostentó como director de desarrollo urbano y servicios públicos pero la ley orgánica no contempla esta figura adicionalmente el nombramiento con el que cuenta no reúne las características pedidas en la ley orgánica.

El denunciado utilizo la información a la que tiene acceso para armar un permiso ilegal que beneficia al fraccionador del predio y este acto lo beneficio junto con sus superiores toda vez que no hay registro en la tesoreria municipal de un pago por concepto de la generación de estos permisos. Hasta el momento no sabemos cuanto pago el fraccionador por obtener estos permisos.

Y no cumplió con sus obligaciones de manera eficiente como a continuación detallamos.

La emisión del permiso de lotificación por parte del h. ayuntamiento de Zacatlán constituye una violación a mi derecho a contar con un ambiente sano así como un perjuicio del interés social ya que contraviene disposiciones de orden público y afectará, no solo a los compradores de un lote supuestamente habitacional ya que lo que verdaderamente estarían comprando es un lote agrícola (carece de servicios básicos para ser urbanizado como lo indican los documentos oficiales tanto del comité de agua de Ayotla como del propio sistema operador de los servicios de agua potable y alcantarillado del municipio de Zacatlán). Adicionalmente, también afectarán a los habitantes de la propia comunidad de Ayotla ya que además de que no hay agua potable, tampoco hay servicios de drenaje sanitario y saneamiento, además de que se estaría prácticamente fundando otra comunidad dentro de Ayotla por la cantidad de lotes que pretenden vender.

A continuación, abundamos más en estos puntos:

Las autorizaciones emitidas por el h. Ayuntamiento de Zacatlán en este caso, están mal fundamentada y motivada. De conformidad con el artículo 16, primer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, todo acto de autoridad debe estar fundado y motivado, entendiéndose por lo primero, el deber de expresar con precisión el precepto jurídico aplicable al caso y por lo segundo, señalarse con exactitud las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que la autoridad haya tenido en consideración para la emisión del acto, siendo necesario además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables; es decir, que en el caso concreto se configure la hipótesis normativa.

Al respecto, podemos señalar que: La autorización refiere como fundamento en el capítulo II artículo 9 fracción X de la ley general de asentamientos humanos

el Capítulo II, Artículo 9, Fracción X de la Ley General de Asentamientos Humanos;

Sin embargo, el artículo 9 de la citada ley solo tiene cinco fracciones y se refiere a normas oficiales para el ordenamiento territorial.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 9. La Secretaría, expedirá normas oficiales mexicanas que tengan por objeto establecer lineamientos, criterios, especificaciones técnicas y procedimientos para garantizar las medidas adecuadas para el ordenamiento territorial, el Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano únicamente en los siguientes aspectos:

I. La estructura de la red de vialidades primarias en los asentamientos humanos, Centros de Población y sus áreas de Crecimiento, y para las obras de cabecera y la Movilidad urbana;

II. La custodia y aprovechamiento de las zonas de valor ambiental no urbanizables, incluyendo las primeras dunas de las playas, vados de ríos, lagos y vasos reguladores de agua, para la Resiliencia urbana;

III. La homologación de terminología para la jerarquización de espacios públicos y equipamientos en los planes o programas de Desarrollo Urbano;

IV. La homologación de contenidos, metodologías y expresión gráfica para la elaboración de los planes y programas en la materia, y los criterios para su actualización con una visión de largo plazo, y

V. La prevención y atención de contingencias en los Centros de Población para el fortalecimiento de la Resiliencia.

Mismas que deberán ser observadas por los tres órdenes de gobierno.

Adicionalmente sobre la ley de desarrollo urbano la autorización dice que se fundamenta en:

Título Segundo,

Capítulo I, Artículos 13 y 14, Título Sexto, Capítulo I, Artículos 67, 68, 70, 71, 73 y 75, y, Título Octavo, Capítulo II, Artículo 94 de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla; ,

Al respecto, debemos señalar en primera instancia la definición que hace la ley en su artículo 3 inciso XVI, en el sentido de que una autorización o licencia de uso de suelo es un documento técnico-jurídico con normas específicas de utilización y aprovechamiento urbano para una actividad o proyecto en un inmueble determinado conforme no solo a la zonificación sino a lo dispuesto por el programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano sustentable aplicable.

XVI. Autorización o licencia de uso del suelo. Documento técnico - jurídico que indica las normas específicas de utilización y aprovechamiento urbano para una actividad o proyecto en un inmueble determinado, conforme a su zonificación y lo dispuesto por los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable aplicables;

Por tanto, es evidente que el h. ayuntamiento de Zacatlán viola la normatividad toda vez que no cuenta con un programa de desarrollo urbano vigente, en el cual basarse para considerar tanto la zonificación como los preceptos de sustentabilidad que debería referir el programa de desarrollo urbano vigente. Como lo señala el propio ayuntamiento:

En cumplimiento de este compromiso y ante la carencia de un instrumento técnico-legal actualizado que representa complicaciones para la gestión del territorio municipal, debido principalmente a que no se cuenta con una carta de usos destinos y reservas de suelo para normar la asignación de permisos dentro de la zona urbana. Así mismo, no se cuenta con la tabla de compatibilidades para normar la asignación de usos especiales, industriales, entre otros, y finalmente, la aglomeración urbana ha crecido en forma desmedida y sin regulaciones efectivas.

Ante esta situación y en cumplimiento a los compromisos contraídos por la presente Administración Municipal, en Sesión Ordinaria del 4 de julio de 2019 se solicitó ante el H. Cabildo del Ayuntamiento de Zacatlán el acuerdo por el que se aprueba la elaboración del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Zacatlán, mismo que fue aprobado por unanimidad.

Adicionalmente, debemos señalar que la autorización emitida por el H. ayuntamiento de Zacatlán viola lo estipulado en el artículo 13 en inciso VI, toda vez que no expidió esta autorización en conformidad con lo establecido en la propia ley, disposiciones jurídicas aplicables y mucho menos en el programa de desarrollo urbano sustentable de Zacatlán toda vez que este documento aún no es validado por la secretaría ambiental estatal ni ha sido inscrito en el registro público de la propiedad ni publicado en el periódico oficial del estado.

“VI. Expedir las autorizaciones, licencias, constancias de uso del suelo y de compatibilidad urbanística para construcciones, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable aplicables y demás disposiciones jurídicas aplicables;”

En otras palabras, las autorizaciones deben cumplir con estos 3 preceptos la propia ley, el programa de desarrollo urbano y demás normas aplicables y no como lo está haciendo el H. Ayuntamiento de Zacatlán omitiendo considerar el programa de desarrollo urbano ya que este municipio no cuenta con este instrumento a pesar de que el propio inciso I del artículo 13 mandata al ayuntamiento a generar y mantener actualizado su programa de desarrollo urbano.

En este sentido, pedimos se considere que la propia ley mandata al ayuntamiento a contar con programa de desarrollo urbano para poder generar autorizaciones licencias de uso de suelo, fraccionamiento etc, lo cual ha sido ignorado por el H. Ayuntamiento de Zacatlán a pesar de que este instrumento es uno de los 3 requisitos que pide el inciso VI. Adicionalmente vamos a establecer que tampoco se apegó a lo estipulado en la ley ni normatividad aplicable en las líneas que siguen.

Artículo 68

Las licencias, permisos, autorizaciones o concesiones que se expidan en contravención de esta Ley, sus reglamentos o los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, serán nulas.

La autorización emitida por el H. ayuntamiento de Zacatlán viola el artículo 70 de *Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla*. Toda vez que dicho artículo obliga a la autoridad municipal a verificar que toda acción, obra, servicio o inversión sea congruente no solo con la legislación sino con el programa de desarrollo urbano sustentable del municipio y al no tener actualizado su programa de desarrollo urbano la autoridad municipal estaba imposibilitado de cumplir con estos 2 requisitos que impone el artículo 70.

Artículo 70

La persona física o jurídica, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de Desarrollo Urbano, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, las licencias y autorizaciones correspondientes de la autoridad municipal, la cual estará obligada a verificar que toda acción, obra, servicio o inversión, sea congruente con la Legislación y Programas de Desarrollo Urbano Sustentable.

Es importante considerar que la ley y específicamente este artículo no da pie a que los ayuntamientos omitan el análisis del programa de desarrollo urbano sino que la elaboración de este instrumento es requisito fundamental para poder emitir este tipo de autorizaciones conforme artículo 13, 68, 70 y 71 de la ley *de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla*.

Artículo 71

Las licencias y autorizaciones a que se refiere el artículo anterior, señalará los usos o destinos de áreas y predios, permitidos, condicionados o prohibidos, con base en la zonificación prevista en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable.

También se violan los objetivos de este tipo de autorizaciones conforme el artículo 72 de la ley de desarrollo urbano sustentable ya que sin programa de desarrollo urbano vigente es imposible que se pueda cumplir con los incisos II, III, IV, V y VI.

Artículo 72

Los objetivos de las autorizaciones y licencias son los siguientes:

- I. Identificar el inmueble relacionado con las autorizaciones y licencias mencionadas dentro de su contexto urbano, otorgando la consiguiente protección a sus titulares respecto de la legalidad de la acción u obra de desarrollo inmobiliario que va a realizar;
- II. Apoyar la planeación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- III. Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de Desarrollo Urbano, sea congruente con la Legislación y Programas aplicables;
- IV. Señalar las limitaciones, restricciones o alineamientos que a cada área o predio, le disponen la Legislación o Programas de Desarrollo Urbano Sustentable aplicables;
- V. Evitar el establecimiento de Asentamientos Humanos irregulares;
- VI. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo de acuerdo con la legislación y programas aplicables; y
- VII. Conservar y mejorar el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural.

El permiso de lotificación emitido por el H. ayuntamiento viola artículo 74 de *Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla* toda vez que no hay programa de desarrollo urbano vigente en el municipio de Zacatlán Puebla que haya previsto la asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados conforme el inciso VII y X.

Artículo 74

Las licencias y autorizaciones contendrán y proporcionarán:

- I. La ubicación, medidas y colindancias del área o predio;
- II. Los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio;
- III. La identificación catastral;
- IV. El número oficial;
- V. El uso y destino actual, así como el que se pretende utilizar en el área o predio;
- VI. El alineamiento respecto a las calles, guarniciones y banquetas;
- VII. La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable aplicables;
- VIII. Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan, de conformidad con el tipo del fraccionamiento, condominio, barrio colonia o zona;
- IX. La valoración de inmuebles del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural; y
- X. Los demás datos, elementos, criterios o lineamientos que se deriven de la Legislación y de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable.

Así mismo, el permiso de lotificación generado por el H. ayuntamiento viola flagrantemente el artículo 94 de la *Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla*. Ya que la zonificación a la que se refiere este artículo debe establecerse en el programa de desarrollo urbano del municipio; por lo que, al estar este instrumento en trámite, la autoridad local no está en posición de generar autorizaciones de lotificación o fraccionamiento ya que carece de zonificación.

Artículo 94

A los Municipios corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población de su territorio.

La zonificación deberá establecerse en los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable y determinar:

- I. Las áreas que integran y delimitan un centro de población;
- II. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;
- III. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;
- IV. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- VI. Las densidades de población y de construcción;
- VII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;

La autorización también viola artículo 107 dado que el predio rústico en el que pretenden realizar el fraccionamiento es tierra rural y no ha sido considerado en el propio programa de desarrollo urbano que realiza el ayuntamiento como para ser incorporada al desarrollo urbano.

Artículo 107

La incorporación de tierras de origen rural al Desarrollo Urbano deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Que sea necesaria para la ejecución de un programa de Desarrollo Urbano Sustentable;

II. Que hayan cumplido con las disposiciones legales y normativas vigentes en materia de cambio de uso de suelo;

III. Que las áreas o predios que se incorporen comprendan preferentemente tierras que no estén dedicadas a actividades productivas agropecuarias; y

IV. Que exista un proyecto viable, técnica y financieramente, para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para la construcción de vivienda.

Los terrenos de vocación forestal y áreas naturales protegidas, no podrán ser incorporados al Desarrollo Urbano.

En este sentido:

- i. El fraccionamiento no es necesario para ejecutar el programa de desarrollo urbano de Zacatlán que se está elaborando.
- ii. No cumplió la normatividad de cambio de uso de suelo porque no hay programa de desarrollo urbano vigente.
- iii. El predio es agrícola de temporal por lo que tampoco cumple el inciso III.
- iv. No existe un proyecto viable técnica ni financieramente para dotar de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos o para la construcción de vivienda en la comunidad rural de Ayotla.

En cuanto a la Ley Para la Protección del Ambiente Natural y el Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla.

Artículos 37 y 38,

Fracción XII de la Ley para la Protección del Ambiente Natural y Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla;

hacemos hincapié en que la autorización elaborada por el h. ayuntamiento de Zacatlán no tiene adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables ya que el artículo 37 de la ley para la protección del ambiente señala que las personas que pretendan realizar obras públicas o privadas, deben sujetarse al procedimiento de evaluación del impacto ambiental .. previamente a su ejecución u operación.

ARTÍCULO 37.- Las personas físicas o jurídicas que pretendan realizar obras públicas o privadas, o su ampliación, así como actividades que modifiquen el ambiente, deberán sujetarse al procedimiento de evaluación del impacto ambiental, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente y contar, previamente a su ejecución u operación, con la autorización de la Secretaría.*

Es decir, que antes de ejecutar o hacer cualquier operación debe contar con la autorización respectiva, esto es así porque la autoridad evaluará el potencial impacto ambiental que pudiera generar el proyecto en una determinada locación.

Al respecto, llamo la atención de la autoridad sobre el hecho de que el H. ayuntamiento de Zacatlán genera un Permiso de Lotificación sin conocer el resultado de la evaluación que debería hacer la secretaria ambiental estatal. Al respecto hago evidente que en el considerando primero "se otorga permiso de lotificación para el predio mencionado."

PRIMERO.- Dada la facultad que le otorga la Ley de Fraccionamiento y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla, en su artículo 8, Fracciones III y IV y con el objeto de dar cumplimiento a los artículos 1, 2, 6 y 12 Fracciones I, II, III, V, VI, VII, XVI, XVII, XVIII; **SE OTORGA PERMISO DE LOTIFICACIÓN para el predio mencionado.**

Pero en el considerando cuarto refiere que el supuesto “permiso de lotificación” “...tendrá validez siempre y cuando en un plazo máximo de treinta días naturales presente la documentación que ampare entre otros documentos el dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y descargas de agua residuales autorizadas por sosapaz y manifestación y estudio de impacto ambiental

CUARTO.- El presente permiso tendrá validez siempre y cuando en un plazo máximo de treinta días naturales presente Usted a la Dirección de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos, la documentación emitida por la autoridad competente que ampare:

- a)- Copia certificada de Escritura libre de gravamen.
- b)- Copia de pago de recibo Predial actualizado.
- c)- Dictamen de Factibilidad servicios de agua potable y descargas de aguas residuales (drenaje y alcantarillado) autorizados por el S.O.S.A.P.A.Z. y/o Comité de Agua Potable de la Comunidad.
- d)-Plano de Lotificación.
- e)-Plano Topográfico.
- f)- Permiso de Cambio de Uso de Suelo.
- g)-Permiso de Alineamiento.
- h)-Manifestación y estudio de Impacto Ambiental.

Ante esto, es evidente que el documento no nos permite saber si la lotificación está autorizada o no pues remite al promovente a ingresar a la dirección de desarrollo urbano una serie de documentos que se supone debieron usar para determinar si otorgaban el permiso o no de lotificación.

Así mismo, la evaluación en materia de impacto ambiental a nivel estatal tarda 33 días hábiles por lo que materialmente es improbable que el promovente de este fraccionamiento haya podido ingresar en tiempo y forma el dictamen de autorización para su fraccionamiento.

En este punto, es evidente que el H. ayuntamiento de Zacatlán está aceptando que ha generado un permiso de lotificación, sin que le presente el particular su dictamen de autorización en materia de impacto ambiental para desarrollar un fraccionamiento en área rural.

Y además es evidente que el documento no se sostiene como válido toda vez que el mismo considerando cuarto, indica que carece de toda validez sin no se acompaña de 8 incisos. Ante esto, ninguna autoridad debería darle validez alguna a este documento. Mucho menos inscribirlo en el registro público de la propiedad. Ni los notarios, ya que de su lectura se desprende que no podemos saber si dentro de los 30 días naturales se ingresó o no la documentación referida y bajo qué condiciones se generó el dictamen de impacto ambiental (este dictamen puede autorizar o para negar la realización del proyecto).

También se hace referencia a que la autorización se hace con fundamento en:

y en la Ley Orgánica Municipal en su artículo 78 Fracciones I, XXXIX, XLI, LXII, y Artículo 91, Fracciones I y II; ha dictaminado lo siguiente:

Al respecto hacemos evidente que el ayuntamiento no cumple hasta este momento, con el artículo 78 fracción XXXIX, toda vez que no cuenta con un programa de desarrollo urbano municipal vigente.

XXXIX.- Formular y aprobar, de acuerdo con las leyes federales y estatales, la zonificación y Planes de Desarrollo Urbano Municipal;

En cuanto a la *Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla* tenemos una flagrante violación del artículo 12 inciso III, en el sentido de que el H. ayuntamiento de Zacatlán generó un permiso de lotificación sin verificar que el fraccionamiento a lotificar cumpliera con lo dispuesto en la propia ley de fraccionamientos y, sobre todo, que contará con dictamen previo de autorización de impacto ambiental estatal.

II.- Recibir, analizar y dictaminar los expedientes relativos a la autorización de fraccionamientos, desarrollos en régimen de propiedad y condominio, división, subdivisión, segregación, fusión, lotificación, relotificación y modificación de terrenos, previo los dictámenes que al efecto emitan las autoridades y órganos auxiliares competentes y verificando que se reúnan los requisitos establecidos en esta Ley, sus reglamentos y demás disposiciones jurídicas aplicables;

III.- Verificar que los fraccionamientos, desarrollos en régimen de propiedad y condominio, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y modificaciones de terrenos, cumplan con lo dispuesto en las Leyes, planes, programas, reglamentos, normas de desarrollo urbano, protección civil, protección al ambiente natural y desarrollo sustentable;⁷

En este sentido, la autoridad municipal no verificó que la lotificación que autorizó cumpliera con lo dispuesto en la ley ambiental estatal es decir una evaluación en materia de impacto ambiental previa a cualquier ejecución u operación.

La autoridad municipal tampoco cumplió con el inciso V del artículo 12, toda vez que no cuenta con el programa de desarrollo urbano vigente.

V.- Aprobar y dictaminar de conformidad con el programa de desarrollo urbano, la ubicación de las áreas de donación en los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y desarrollos en régimen de propiedad y condominio;

Tampoco verificó avance alguno en obras de urbanización violando el inciso VII. Y tampoco se cumplieron incisos VIII. IX y X y sobre todo el inciso XIV.

VII.- Verificar el avance, terminación y correcto funcionamiento de las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en régimen de propiedad y condominio;

VIII.- Expedir la constancia de terminación de obra, en términos de la presente Ley;

IX.- Intervenir en la entrega - recepción de los fraccionamientos cuando éstos cumplan con las condiciones previstas en esta Ley, levantando el acta respectiva;

X.- Expedir la constancia de municipalización, una vez que se hayan cumplido los requisitos que establece la presente Ley;

XI.- Llevar el registro de los fraccionamientos, desarrollos en régimen de propiedad y condominio, divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones, lotificaciones, relotificaciones y modificaciones de inmuebles sujetos a la presente Ley;

XII.- Cuidar el buen aspecto de los predios que pertenezcan al Municipio, cumpliendo lo relativo a la normatividad de ecología y medio ambiente, en tanto no se realice la construcción de las obras de equipamiento urbano;

XIII.- Otorgar el permiso para la preventa de lotes en los fraccionamientos, en los términos previstos en esta Ley;

XIV.- Verificar que los servicios públicos de agua potable, drenaje, saneamiento, pavimentos y alumbrado público en los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, segregaciones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y desarrollos en régimen de propiedad y condominio, una vez realizada la entrega recepción de los mismos, sean prestados a los habitantes de manera eficiente y sustentable; considerando para el servicio de alumbrado público la instalación de mecanismos de captación para el aprovechamiento de energías limpias. ⁹

Adicionalmente, cuando refieren en el considerando primero que el fraccionamiento habitacional la cima cumple con artículo 14 fracción I inciso c), faltan a la verdad.

SEGUNDO.- Tomando en consideración las características de la Lotificación, el predio pasará a ser un "**FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL CAMPESTRE LA CIMA**" ya que el proyecto presentado cumple en las disposiciones marcadas en el Título Tercero, Capítulo I, artículo 14, Fracción I, Inciso c); Capítulo II, artículo 15, Fracción I y II de la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla.

toda vez que este fraccionamiento no puede ser considerado conforme la fracción I, habitacional urbano y con el inciso c) es decir de interés social porque no se ajusta a las definiciones del artículo 15.

Artículo 14

Las características de cada uno de los tipos de fraccionamiento, se establecerán en los reglamentos municipales correspondientes, clasificándose en los siguientes tipos:

I.- Habitacional urbano:

- a) Residencial;
- b) Tipo medio;
- c) Interés social; y
- d) Interés popular.

II.- Habitacional suburbano o rural:

- a) Residencial Campestre; y
- b) Agropecuarios.

III.- Comerciales y de servicios:

En este sentido, me remito a las definiciones de la fracción I. Habitacional urbano y c) interés social que podemos encontrar en el artículo 15. Donde se establece que los fraccionamientos habitacionales deberán realizarse en terrenos que se encuentren dentro de áreas de consolidación de crecimiento del centro de población o en terrenos próximos a otros fraccionamientos que ya estén dotados de los servicios públicos municipales. Por ende, la clasificación que hace el h. ayuntamiento de Zacatlán sobre el fraccionamiento habitacional la Cima, es erróneo y es así para favorecerlo dado que la categoría que le corresponde evitaría que se estén comercializando lotes tan pequeños en áreas rurales.

Artículo 15

Los fraccionamientos habitacionales urbanos, deberán realizarse en terrenos que se encuentren dentro de las áreas de consolidación de crecimiento del centro de población o en terrenos próximos a otros fraccionamientos que ya estén dotados de todos los servicios públicos municipales; se destinarán exclusivamente a la construcción de viviendas y sus servicios adicionales, pueden ser unifamiliares, multifamiliares o de uso mixto de conformidad con las densidades, alturas o características dispuestas en los programas de desarrollo urbano y pueden ser:

I.- De tipo residencial.- Destinados para la construcción de vivienda unifamiliar, dúplex y edificios en régimen de propiedad y condominio, cuyos lotes tengan una superficie no menor a 300 metros cuadrados;

II.- De tipo medio.- Destinados para la construcción de vivienda unifamiliar, dúplex y edificios en régimen de propiedad y condominio, cuyos lotes tengan una superficie no menor a 200 metros cuadrados;

III.- De interés social.- Destinados para la construcción de vivienda unifamiliar, dúplex y unidades habitacionales o edificios en régimen de propiedad y condominio, cuyos lotes tengan una superficie no menor a 120 metros cuadrados; y

IV.- Interés popular.- Destinados para la construcción de vivienda unifamiliar, dúplex y unidades habitacionales o edificios en régimen de propiedad y condominio, cuyos lotes tenga una superficie no menor a 90 metros cuadrados.

En ningún caso para cualquier tipo de fraccionamiento, los frentes de los lotes podrán ser menores de 6 metros.

Adicionalmente el ayuntamiento categoriza al fraccionamiento como de tipo interés social por lo que pretenden comercializar lotes inclusive de 120 m² lo que corresponde como bien dice el artículo 15 en su primer párrafo a terrenos que se ubiquen dentro de las áreas de consolidación de crecimiento y no como pretende el ayuntamiento en un área rural localizada a 7 km en línea recta de la cabecera municipal.

Al respecto, es evidente que el fraccionamiento habitacional La Cima corresponde en realidad a la categoría que hace la ley de fraccionamientos en su artículo 16.

En cuyo caso los lotes no podrían ser menores de 1000 m² en el caso de residencial campestre o con un frente mínimo de 50m en caso de agropecuario, lo que claramente no le conviene económicamente a los fraccionadores y la autoridad municipal está pasando por alto.

HABITACIONAL SUBURBANO O RURAL

Artículo 16

Los fraccionamientos habitacionales suburbanos o rurales se ubicarán en o fuera de los límites urbanos de los centros de población, según lo determinen los Programas Estatal y Municipal de Desarrollo Urbano y podrán ser:

I.- Residencial Campestre.- Cuyos lotes tengan un frente mínimo de 25 metros y que la superficie de los mismos no sea inferior a 1000 metros cuadrados.

El aprovechamiento predominante de estos fraccionamientos será el de vivienda rústica y locales para la experimentación de servicios recreativos, producción ecológica y comerciales; y

II.- Agropecuario.- Cuyos lotes tengan un frente mínimo de 50 metros, destinados preponderantemente a actividades agropecuarias.

En todo caso, el fraccionamiento habitacional La Cima, corresponde a la categoría habitacional suburbano o rural y en ese sentido solo podría ser: Residencial campestre o Agropecuario.

Así mismo, la autorización del H. Ayuntamiento en el considerando séptimo, cuando se refiere al artículo 25 de la ley de fraccionamientos, omite deliberadamente obras de urbanización que terminarían beneficiando al fraccionador, pero afectando gravemente a compradores de predios y vecinos de Ayotla.

III.- Red de riego de camellones y parques en los términos y condiciones adecuados a cada tipo de fraccionamiento, en su caso;

IV.- Planta de tratamiento de aguas negras en su caso, con las características que se establezcan por la autoridad municipal, o en las normas técnicas de la comisión o del organismo operador del agua;

V.- Red para la captación de aguas pluviales, que incluya pozos de absorción en su caso, con las características que establezca la autoridad municipal, o en las normas técnicas de la comisión o del organismo operador del agua;

VI.- Red de distribución de energía eléctrica, de alumbrado público y servicio doméstico, según se trate, de conformidad con las normas técnicas de la Comisión Federal de Electricidad.

VII.- Guarniciones, pavimento en banquetas y calles, previendo espacios para paraderos en vías rápidas y primarias, y contando con elementos de accesibilidad para personas con discapacidad; ¹¹

VIII.- Nomenclatura visible y uniforme en calles y numeración de lotes;

IX.- Arbolado, jardinería y ornato, en los espacios reservados para áreas verdes;

X.- Las demás obras de infraestructura primaria previstas, que afecten al fraccionamiento, o las que se requieran para la incorporación del mismo al área urbana;

XI.- Caseta de vigilancia, en caso de que se requiera, previo dictamen del Ayuntamiento; y

XII.- Mobiliario urbano en las áreas verdes y/o espacios libres del fraccionamiento, así como mobiliario y obras de accesibilidad para personas con discapacidad. ¹²

El permiso de lotificación que generó el H. Ayuntamiento solo cita 4 obras de urbanización mientras que el artículo 25 enlista 12 y en cuanto a los fraccionamientos de urbanización progresiva deberán contar cuando menos con las obras mínimas de infraestructura señaladas en las fracciones I, II, IV, V, VI, VII y VIII del presente artículo.

Por si fuera poco el H. Ayuntamiento de Zacatlán no se apegó a lo estipulado en la ley de fraccionamientos para generar el permiso de lotificación al que no hemos referido toda vez que el procedimiento que establece la ley se puede consultar en el artículo 48.

Artículo 48

Para la obtención de la licencia de construcción de un fraccionamiento, el interesado deberá presentar ante el Ayuntamiento en que estén situados los terrenos que se pretenden urbanizar, la solicitud por escrito en la que se expresará el tipo de fraccionamiento proyectado y deberá acompañar al menos los siguientes documentos:

I.- Dictamen de uso de suelo, expedido por la autoridad competente, misma que deberá contener los señalamientos, recomendaciones y restricciones que en materia de desarrollo urbano establezcan las leyes, planes y programas en la materia, condicionando los términos en los que se deberá expedir la autorización correspondiente;

En el caso de municipios donde no existe programa de desarrollo urbano la autoridad competente es estatal y no se cumplió con este inciso. ya que debió tramitar ante la secretaría del estado su factibilidad de uso de suelo cuyo objetivo transcribimos: Coadyuvar en el ordenamiento, regulación y control del crecimiento de los centros de población y de las actividades económicas en los municipios que carezcan de programa de desarrollo urbano sustentable en el Estado, para lograr un equilibrio entre éstas, el medio ambiente y en el entorno territorial.

por tanto, se viola flagrantemente el artículo 99 y 100 de ley de ordenamiento territorial y desarrollo urbano del estado de Puebla.

ARTÍCULO 99. Cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de acción o aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población, que no cuente con un plan o programa de desarrollo urbano y ordenamiento territorial vigente, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación de la creación de un nuevo centro de población o la modificación previa del plan o programa municipal o de centro de población que corresponda, cumpliendo con el procedimiento establecido en la legislación aplicable.

En todo caso, las obras de cabeza o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo del propietario o promovente. En el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de movilidad necesarias para garantizar la conectividad entre la acción urbanística de que se trate y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito de transporte público que se genere.

Los programas a que se refiere el párrafo primero, deberán contar con un dictamen de congruencia emitido por la Secretaría, en el que se establecerá que las obras de infraestructura, así como las externalidades negativas que genere, serán a cuenta del interesado.

La autoridad estatal tiene un plazo de hasta noventa días hábiles para dar respuesta, contados a partir de que sea presentada la solicitud señalará con precisión si existe o no la congruencia y ajuste, en su caso. Ante la omisión de respuesta opera la afirmativa ficta.

Los nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán respetar y conectarse a la estructura vial existente.

Cuando se inicien obras que no cumplan con lo dispuesto en este artículo, podrán ser denunciadas por cualquier persona interesada y serán sancionadas con la clausura de las mismas, sin perjuicio de otras responsabilidades aplicables.

ARTÍCULO 100. 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.

Es obligación de las autoridades municipales competentes de asegurarse, previamente, a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano, del cumplimiento de las leyes estatales y federales, así como, de las normas para el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, en particular, las afectaciones y destinos para construcción de infraestructura vial, equipamientos y otros servicios de carácter urbano y metropolitano de carácter público.

Para acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, la Secretaría y las autoridades municipales competentes deberán asegurarse de que existe congruencia con los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial vigentes, la viabilidad y factibilidad para brindar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado público y el manejo de desechos sólidos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo o no urbanizables y garantizando la suficiencia financiera para brindar los servicios públicos que se generen.

siguiendo con el desglose del artículo 48 y los requerimientos que hace en este punto hacemos referencia a la documentación oficial que incluso usaron para escriturar el predio donde se demuestra que no hay agua potable ni drenaje sanitario (oficio comité y sosapaz de la copia certificada de la escritura.)

II.- Constancia de factibilidad de dotación de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, incluyendo las tomas domiciliarias de agua potable con sus medidores y las redes de alcantarillado con las descargas domiciliarias, expedida por la comisión u organismo competente;

III.- Constancia de factibilidad de dotación los servicios de energía eléctrica y alumbrado público, expedida por la autoridad u organismo que corresponda;

IV.- Estudio de impacto urbano sustentable en su caso;

V.- Dictamen de Impacto Ambiental;

IX.- Memoria descriptiva del proyecto que contenga la clasificación del fraccionamiento;

X.- Planos de localización;

XI.- Plano topográfico;

XII.- Plano de conjunto legible y en proporción al tamaño del proyecto, marcando la distancia exacta a zonas ya urbanizadas;

XIII.- Plano de proyecto legible y en proporción al tamaño del proyecto, señalando:

a) Su zonificación;

b) Distribución de secciones o manzanas y su lotificación;

c) Las áreas destinadas a calles, especificando sus características y secciones;

Como vemos, la ley de fraccionamientos nos dice que para obtener el permiso para fraccionamientos, el interesado debe presentar ante la autoridad municipal la solicitud por escrito en donde debe expresar el tipo de fraccionamiento proyectado (que ya demostramos es equivocado) y deberá acompañar al menos con los siguientes documentos, en este sentido tanto la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado como el dictamen de impacto ambiental y todos los planos deben ser ingresados al inicio del trámite anexos a la solicitud referida en art. 48. Y no como pretende el H. Ayuntamiento de Zacatlán en su considerando cuarto.

CUARTO.- El presente permiso tendrá validez siempre y cuando en un plazo máximo de treinta días naturales presente Usted a la Dirección de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos, la documentación emitida por la autoridad competente que ampare:

a)- Copia certificada de Escritura libre de gravamen.

b)- Copia de pago de recibo Predial actualizado.

c)- Dictamen de Factibilidad servicios de agua potable y descargas de aguas residuales (drenaje y alcantarillado) autorizados por el S.O.S.A.P.A.Z. y/o Comité de Agua Potable de la Comunidad.

d)-Plano de Lotificación.

e)-Plano Topográfico.

f)- Permiso de Cambio de Uso de Suelo.

g)-Permiso de Alineamiento.

h)-Manifestación y estudio de Impacto Ambiental.

Por tanto, el H. Ayuntamiento de Zacatlán no podría haberle dado trámite a un permiso de lotificación sin contar en primera instancia con los elementos para determinar conforme a la ley de fraccionamientos, si lo autoriza o no. En este sentido el permiso de lotificaciones no tiene sustento y está mal motivado.

El pretendido permiso de lotificación tampoco hace referencia a haber cumplido con los requerido por artículo 49, en el sentido de que el ayuntamiento debe consultar a las autoridades u organismos competentes sobre abastecimiento normal de agua potable, drenaje pluvial y saneamiento, ni menciona haber realizado estudio de soluciones urbanísticas, más aún en el considerando cuarto pide los documentos que debió consultar para poder generar el permiso de lotificación. Lo que hace evidente que se generó el permiso sin cumplir los requerimientos de ley.

Artículo 49

En el supuesto de que el predio abarque el espacio territorial de dos o más Municipios, el trámite se deberá realizar de conformidad con lo que establezcan los convenios de conurbación celebrados entre los Municipios atendiendo a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

El o los Ayuntamientos y la Comisión Intermunicipal deberán consultar a las autoridades u organismos competentes sobre el abastecimiento normal de agua potable, drenaje pluvial y saneamiento; las facilidades para el desagüe y las obras de conducción y distribución eléctrica necesarias. Además, harán un estudio del proyecto para soluciones urbanísticas, atendiendo a las necesidades presentes y futuras de la zona que se pretende fraccionar.

Mas aún, el artículo 50 menciona que mínimamente la resolución debe considerar las normas y especificaciones contenidas en el dictamen de impacto ambiental por lo que al requerirle al promovente que ingrese en 30 días naturales el dictamen de impacto ambiental están aceptando que generaron este permiso sin toda la información que deberían considerar.

Artículo 50

La resolución de factibilidad del proyecto contendrá cuando menos:

I.- Las normas y especificaciones contenidas en el Dictamen de Impacto Ambiental;

II.- Las normas y especificaciones a las que se sujetará la elaboración del proyecto definitivo del fraccionamiento, de acuerdo con esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables en la materia;

III.- La aceptación del estudio de impacto urbano sustentable, en los casos que corresponda; y

IV.- Los trámites que deberá cumplir el fraccionador para perfeccionar las superficies de donación que correspondan.

La resolución de factibilidad tendrá la vigencia que determine la autoridad que las expida y podrá ser prorrogada únicamente por determinación de esta.

Adicionalmente, debemos señalar que el H. Ayuntamiento de Zacatlán y el promovente tampoco atendieron lo establecido en el artículo 53, lo que también viola nuestro derecho a estar informados y nos deja en completo estado de indefensión.

Artículo 53

La autoridad Municipal mandará a publicar en el Periódico Oficial del Estado, dentro de los noventa días siguientes a la aprobación de un fraccionamiento, la licencia definitiva de éste en versión abreviada.

La publicación de ésta autorización corre por cuenta del fraccionador, quien además estará obligado a difundirla dos veces, con un intervalo de cinco días, en cualquiera de los periódicos de mayor circulación en el Estado.

En este sentido, también se violó el artículo 54, al no comunicar a la secretaria e instituto de catastro de las licencias que ha generado el H. Ayuntamiento.

Artículo 54

La autoridad municipal para los efectos correspondientes hará del conocimiento de la Secretaría, del Instituto de Catastro, de las direcciones de catastro municipal, y en su caso, a la Comisión Intermunicipal de Conurbación, las licencias de fraccionamiento definitivas que autorice.

Tampoco debemos omitir, que de no ser por la simulación que el H. Ayuntamiento de Zacatlán y el fraccionador hicieron para hacer pasar el fraccionamiento como suburbano residencial, se debió considerar el artículo 56 para fraccionamientos alejados de las zonas urbanizadas y solicitarle al fraccionador un estudio de impacto urbano sustentable y ejecutar las obras que el estudio indique sean necesarias.

Artículo 56

Para que la autoridad competente autorice un fraccionamiento alejado de las zonas urbanizadas, el fraccionador deberá presentar estudio de impacto urbano sustentable y ejecutar de conformidad con lo pactado por el Ayuntamiento respectivo, las obras necesarias para el acceso vial y la conexión y/o fuentes propias de los servicios a que se refiere el Título Cuarto de la presente Ley, con la zona urbana más próxima del Municipio de que se trate; debiendo establecerse dicha obligación en la propia autorización del fraccionamiento.

También debemos considerar que el H. Ayuntamiento de Zacatlán no hace referencia a ninguna garantía en su permiso de lotificación lo que viola artículo 60, fracción I, II y III.

Artículo 60

El fraccionador deberá constituir a favor de la Tesorería Municipal garantías bajo cualquiera de sus modalidades, especificando plazo y monto en los siguientes casos:

I.- Si el fraccionador pretende efectuar operaciones de compraventa previas a la terminación del fraccionamiento y notificación de dicha autorización, por el total de la ejecución de las obras pendientes de urbanización;

II.- Cuando se autorice que un fraccionamiento se urbanice por etapas, la garantía se constituirá antes de iniciar cada etapa por el monto de las obras pendientes de urbanización de cada etapa; y

III.- Para garantizar los vicios ocultos y defectos de las obras de urbanización realizada.

Para la cancelación de las garantías, será requisito la conformidad expresa de la autoridad competente.

Otro punto importante para considerar sobre las graves faltas del permiso de lotificación es que no hace referencia a la preventa de lotes y como lo demuestra el aviso inscrito en el registro público de la propiedad, el fraccionador con la complacencia del H. Ayuntamiento han iniciado el proceso de venta de lotes sin obras de urbanización ni autorización de preventa violando artículo 74.

**HOJA PARA EXPEDICIÓN
DE CERTIFICACIONES**
**INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL
DEL ESTADO DE PUEBLA**

**Gobierno
de Puebla**
Hacer historia. Hacer futuro.

0310001
26170586

Con fundamento en los artículos 117 al 124 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Puebla, así como 108 a 120 del Reglamento de dicha Ley, el suscrito Registrador Público de la Propiedad de la Circunscripción Territorial de Zacatlán, LIC. **RAFAEL ÁLVAREZ BARRERA**.

CERTIFICO

Que el inmueble identificado como terreno de labor innominado, actualmente predio rustico ubicado en la Ranchería de Ayotla, del Municipio de Zacatlán; Superficie 14-77-77.25 has., Clave Catastral 208176993156000, inscrito en esta Oficina Registral bajo la partida número 265, a fojas 69 frente, del libro 1º, tomo 166, de fecha 13 de Abril del año 2020, a nombre de **JUAN CARLOS GONZALEZ ESNAURRIZAR**, reporta: -----

Primer aviso preventivo, Notario Público no. Dos de Zacatlán, oficio no. 199/2020, operación de Compra venta respecto de una fracción, con sup. 900.00 m2. A favor de el usufructo vitalicio: Doña Luisa Hernández León y la nuda propiedad los señores Miriam Adriana y Luis Fernando ambos de apellidos Guzmán Hernández. Zacatlán, Puebla a 28 del mes de Julio del año 2020, vigencia a 28 del mes de Octubre del año 2020. Registrador Público de la Propiedad, Lic. Rafael Álvarez Barrera. Una firma ilegible.-----

Se expide el presente **CERTIFICADO DE SITUACIÓN REGISTRAL** a solicitud de ----- en la Ciudad de Zacatlán, Puebla, siendo las 14:30:00 hrs, del día 29 del mes de Septiembre del año 2020.-----

Boleta de Ingreso: 202003456, de fecha 23/09/2020, a las 09:48:02 a.m.

Datos de identificación de pago: 12020280164728759233

Folio de solicitud: 20132700352669929

Puebla
2019 - 2024
LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA

ANALISTA CIVIL **ABIZAIG VÁZQUEZ ALARCÓN** EL C. REGISTRADOR **RAFAEL ÁLVAREZ BARRERA**

El presente documento consta de (1/1) formas valoradas.

Artículo 74

Los fraccionadores podrán obtener permiso de preventiva de lotes, aún cuando no se hayan concluido las obras de urbanización, mediante solicitud dirigida al Ayuntamiento, siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- I.- Haber obtenido la licencia definitiva de fraccionamiento;
- II.- Haber cumplido con las obligaciones señaladas en el Título Séptimo de la presente Ley;
- III.- Tener un avance mínimo del 30% del presupuesto erogado en las obras de urbanización; y
- IV.- Otorgar garantía de conformidad con lo dispuesto por la presente Ley.

Y nos deja en un estado de total indefensión ya que como demostramos se están vendiendo lotes sin licencia de fraccionamiento definitiva, sin cumplir obligaciones del título séptimo, sin obras de urbanización y sin otorgar garantía alguna.

El permiso de lotificación tampoco hace referencia a la venta de lotes violando artículo 78, por lo que el fraccionamiento tampoco cuenta con ninguno de los puntos que se solicitan para iniciar con la venta.

DE LA VENTA

Artículo 78

Para poder vender al público los lotes o áreas privativas de un fraccionamiento, excepción hecha de la preventa, el fraccionador deberá:

- I.- Concluir las obras de urbanización autorizadas por el Ayuntamiento;
- II.- Obtener la constancia de terminación de obra que autorice el procedimiento de municipalización;
- III.- Presentar las publicaciones de la licencia definitiva del fraccionamiento; y
- IV.- Cubrir las garantías correspondientes de conformidad con la presente Ley.

1. Adicionalmente pedimos que se considere la copia certificada de la escritura pública del predio en cuestión que entrego el H. Ayuntamiento de Zacatlán en la que el notario público Mariana Sandoval Igartua, incluyen en la sección de certificaciones, la nota complementaria 1. "VII.- constancia de no servicios de agua"

Nota complementaria 1.- **"VII.- CONSTANCIA DE NO SERVICIOS DE AGUA.-** Los comparecientes exhiben la Constancia de no Servicios de Agua, de fecha doce de noviembre de dos mil diecinueve, expedida por el Presidente del Comité de agua Potable de la Comunidad de Ayotla, Municipio de Zacatlán, Puebla, en la que hace constar que el inmueble descrito en el tercer antecedente de este instrumento no cuenta con servicios de agua potable", si vale.- E Macias.- Rubrica.- El sello de autorizar de la Notario.- - - - -

Y por la que se entiende que los comparecientes le exhiben una constancia en la que el inmueble no cuenta con servicios de agua potable, que el notario juzga que "si vale" rubrica y estampa con el sello de autorizar del notario.

3. Adicionalmente, y pese a que en las copias certificadas que ingresó el propio H. Ayuntamiento no se integraron los anexos de esa escritura, solicitamos consideren la copia certificada que del mismo instrumento notarial, obtuvimos del Registro Publico de la Propiedad en Zacatlán Puebla, en la que podemos ver el documento constancia de no servicios de agua a la que hace referencia el notario público.



ASUNTO: CONSTANCIA DE NO SERVICIOS DE AGUA

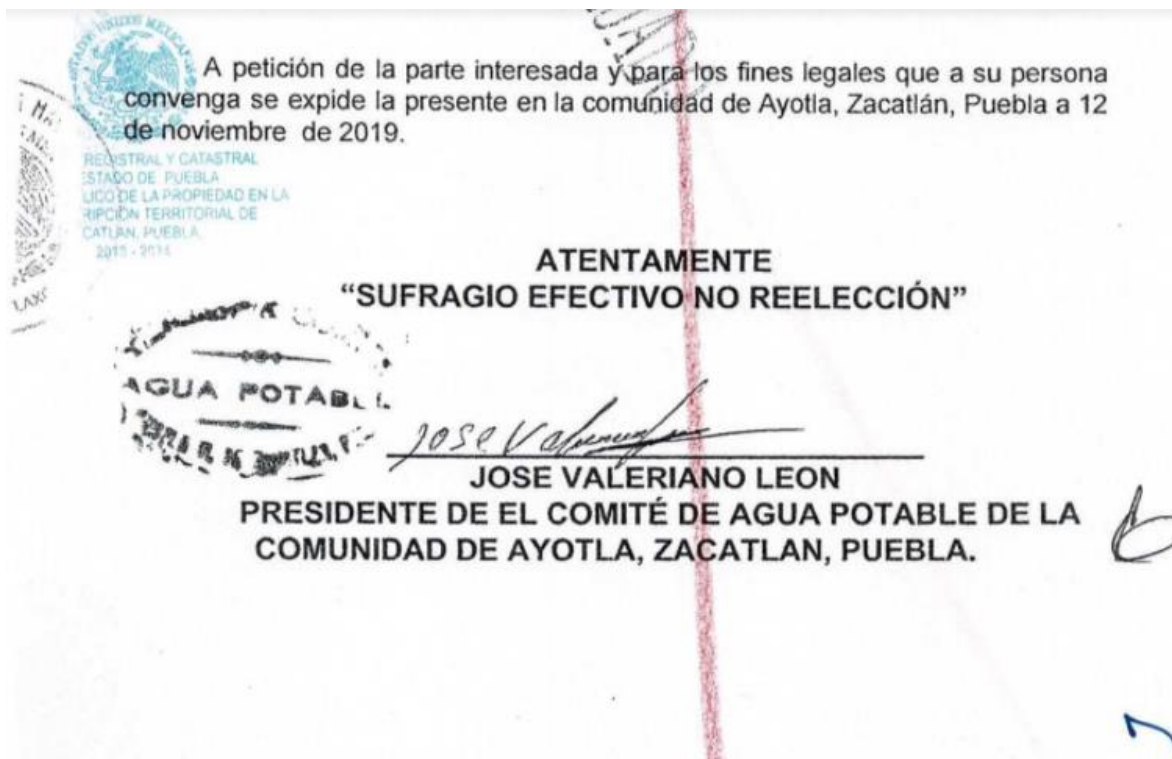
**A quien corresponda:
PRESENTE**

El que suscribe la presente el **C. JOSE VALERIANO LEON**, presidente comité de agua potable de la comunidad de Ayotla, Zacatlán, Puebla.

HACE CONSTAR

Que el **C. JUAN CARLOS GONZALEZ ESNAURRIZAR** tiene una propiedad en la comunidad de Ayotla, perteneciente al municipio de Zacatlán, Puebla, llevando los siguientes datos registrales: Volumen 437, instrumento numero: 33767, tomo 142, libro 1 fojas 79 Con fecha: 28 DE SEPTIEMBRE DE 2004, en donde manifiesto que este bien inmueble.

NO CUENTA CON SERVICIOS DE AGUA POTABLE.



4. Otra prueba documental extraída de la copia certificada obtenida en el registro público de la propiedad en Zacatlán Puebla es la constancia de no servicios expedida por el sistema operador de los servicios de agua potable y alcantarillado del municipio de Zacatlán en el que podemos ver que el predio en cuestión no solamente carece del servicio de agua potable sino también de drenaje. Adicionalmente se le hace la aclaración al titular de que la constancia es “exclusivamente para el tramite de escrituración ante el registro publico de la propiedad de la totalidad del predio...”

POR ESTE CONDUCTO Y EN CUMPLIMIENTO A LO SOLICITADO, ME PERMITO INFORMAR A USTED QUE EL C. JUAN CARLOS GONZÁLEZ ESNAURRIZAR, NOTIFICA DE UN TERRENO DE LABOR INNOMINADO UBICADO EN LA RANCHERIA DE AYOTLA, ZACATLÁN, PUEBLA, PRESENTA ESCRITURA PÚBLICA BAJO EL VOLUMEN 136, INSTRUMENTO NÚMERO 18712, CON COORDENADAS: LATITUD 19.916773° Y LONGITUD -98.032291°; EL CUAL NO CUENTA CON LOS SERVICIOS DE AGUA Y DRENAJE. LA PRESENTE CONSTANCIA ES EXCLUSIVAMENTE PARA EL TRÁMITE DE ESCRITURACIÓN ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE LA TOTALIDAD DEL PREDIO Y TIENE COMO VIGENCIA NOVENTA DÍAS NATURALES CONTADOS A PARTIR DE SU EXPEDICIÓN.

Incluso el mismo documento describe en una nota que el documento no establece permiso de fraccionamiento divisiones etc. Y describe los requerimientos que debería seguir para poder realizar cualquier tipo de divisiones entre los que destaco:

- Tramitar factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario y saneamiento.
- Construir la infraestructura de agua y drenaje y
- Estar dentro de las áreas establecidas para crecimiento urbano del PMDU.

Ninguna de estos requerimientos se llevó a cabo.

NOTA: ESTE DOCUMENTO NO ESTABLECE PERMISO DE FRACCIONAMIENTO, DIVISIONES, ETC. PARA REALIZAR ESTAS DIVISIONES DEBERÁ TRAMITAR LA FACTIBILIDAD DE LOS SERVICIOS DE AGUA, DRENAJE SANITARIO Y SANEAMIENTO QUE OTORGA ESTE SISTEMA OPERADOR, CONSTRUIR LA INFRAESTRUCTURA DE AGUA Y DRENAJE QUE LE CORRESPONDA Y PRESENTAR EL CAMBIO DE USO DE SUELO MUNICIPAL, OBTENER LOS PERMISOS DE LOTIFICACIÓN Y ESTAR DENTRO DE LAS ÁREAS ESTABLECIDAS PARA CRECIMIENTO URBANO DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE ZACATLÁN, PUEBLA.

MENTAMENTE.
apaz
ING. GABRIEL TREJO REYES
DIRECTOR GENERAL

Anexo 2 escritura completa fraccionamiento la cima.