



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

ACTA DE CABILDO NUMERO CIENTO CINCO OCTAGÉSIMA PRIMERA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO DE SAN PEDRO CHOLULA PARA EL PERIODO CONSTITUCIONAL 2024 – 2027 VEINTICINCO DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTISÉIS.

ORDEN DEL DÍA

1. Pase de lista de asistencia.
2. Declaración de quórum legal para sesionar válidamente.
3. Aprobación del orden del día.
4. Análisis, discusión y, en su caso, aprobación del Punto de Acuerdo que presenta la Licenciada Tonantzin Fernández Díaz, Presidenta Municipal de San Pedro Cholula, Puebla, mediante el cual se autoriza la elaboración del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de San Pedro Cholula, Puebla, así como la creación e integración del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de San Pedro Cholula (COMDUVI).
5. Clausura de la Sesión.

DESAHOGO DEL ORDEN DEL DÍA

CUARTO. Elaboración del programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de San Pedro Cholula, Puebla, y se crea e integra el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de San Pedro Cholula, Puebla (COMDUVI).

EN USO DE LA VOZ EL C. MIGUEL CUAUHTÉMOC LUNA MENDOZA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO:

Continuando con el siguiente Punto de acuerdo por virtud del cual la ciudadana Licenciada Tonantzin Fernández Díaz, Presidenta Municipal de San Pedro Cholula, Puebla presenta la elaboración del programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de San Pedro Cholula, Puebla, y se crea e integra el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de San Pedro Cholula, Puebla (COMDUVI).

EN USO DE LA VOZ EL C. MIGUEL CUAUHTÉMOC LUNA MENDOZA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO:

En estos momentos, someto a consideración de este Cuerpo Colegiado la dispensa de la lectura de este punto de acuerdo, en virtud de que el mismo fue enviado oportunamente a las y los integrantes de este Cabildo.

Quienes se encuentren por la afirmativa de dispensar la lectura, sírvanse por favor manifestarlo levantando la mano.

Presidenta le informo que es aprobada por **unanimidad de votos** la dispensa de la lectura del presente punto de acuerdo del orden del día.

TONANTZIN FERNÁNDEZ DÍAZ, PRESIDENTA MUNICIPAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO CHOLULA; al Honorable Cabildo:



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

Que por conducto de su Secretaría del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula, Puebla, se ha servido dirigirme para su consideración el siguiente:

DICTAMEN POR VIRTUD DEL CUAL SE APRUEBA LA INTEGRACIÓN E INSTALACION DEL CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO CHOLULA, PUEBLA.

Aportaciones técnicas y jurídicas para turnar el **PUNTO DE ACUERDO MEDIANTE EL CUAL EL HONORABLE CABILDO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO CHOLULA, PUEBLA, APRUEBA LA ELABORACIÓN DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DE SAN PEDRO CHOLULA, PUEBLA.**

CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I Y II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 2, 102 PÁRRAFO PRIMERO, Y 103, PÁRRAFO PRIMERO DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA, 1, 2, 3, 4, NUMERAL 141, 78, FRACCIONES I, Y LXXII, 92 FRACCIONES III, IV, V, VII, Y IX, 94, 96, FRACCIÓN III, DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL, 1, 3, FRACCIÓN XI, 4, 12, FRACCIÓN IV, 16, 22 FRACCIÓN III, 26, 27, 28, 165 DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE PUEBLA, 1, 2, FRACCIONES IV, VI, IX, XI, Y XV, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 Y 69, DEL REGLAMENTO INTERNO DEL CABILDO Y DE LAS COMISIONES DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO CHOLULA, PUEBLA; SOMETEMOS A LA CONSIDERACIÓN DE ESTE HONORABLE CUERPO COLEGIADO EL PRESENTE **DICTAMEN POR VIRTUD DEL CUAL SE APRUEBA LA INTEGRACIÓN E INSTALACIÓN DEL CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO CHOLULA;** CONFORME A LOS SIGUIENTES:

CONSIDERANDOS

- I. Que, de conformidad con lo señalado por el artículo 115, párrafo primero, fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Estados adoptarán, para su régimen interior, la información de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, **TENIENDO COMO BASE DE SU DIVISIÓN TERRITORIAL Y DE SU ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA, EL MUNDO LIBRE,** siendo que cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente o Presidenta Municipal y el número de regidurías y sindicaturas que la ley determine, de conformidad con el principio de paridad. En ese sentido, **LA COMPETENCIA DE DICHA CONSTITUCIÓN OTORGA AL GOBIERNO MUNICIPAL SE EJERCERA POR EL AYUNTAMIENTO DE MANERA EXCLUSIVA** y no habrá autoridad intermedia alguna entre este y el gobierno del Estado.



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

- II. Que, de conformidad con lo estipulado por el artículo 2 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, el Estado adopta para su régimen interior la forma de gobierno republicano, representativo, laico, democrático y popular. **TENIENDO COMO BASE DE SU ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA EL MUNICIPIO LIBRE.**
- III. Que, de conformidad con lo mencionado por el artículo 102, párrafo primero de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, el Municipio libre constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado; **CADA MUNICIPIO SERÁ GOBERNADO POR UN AYUNTAMIENTO DE ELECCIÓN POPULAR DIRECTA, INTEGRADO POR UN PRESIDENTE O PRESIDENTA MUNICIPAL** y el número de regidurías y sindicaturas que la ley determine, de conformidad con el principio de paridad de género. **LAS ATRIBUCIONES QUE DICHA CONSTITUCIÓN OTORGA AL GOBIERNO MUNICIPAL SE EJERCERÁN POR EL AYUNTAMIENTO DE MANERA EXCLUSIVA** y no habrá autoridad intermedia alguna, entre éste y el Gobierno del Estado.
- IV. Que, de conformidad con lo establecido por el artículo 103, párrafo primero de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla. **LOS MUNICIPIOS TIENEN PERSONALIDAD JURÍDICA**, patrimonio propio que los Ayuntamientos manejaran conforme a la Ley, y administraran libremente su hacienda.
- V. Que, de conformidad con lo referido por el artículo 105, fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, **LOS AYUNTAMIENTOS TENDRÁN FACULTADES PARA EXPEDIR DE ACUERDO CON LAS LEYES EN MATERIA MUNICIPAL QUE EMITA EL CONGRESO DEL ESTADO**, los bandos de policía y gobierno, **LOS REGLAMENTOS**, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, **QUE ORGANICEN LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL, REGULEN LAS MATERIAS, PROCEDIMIENTOS, FUNCIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS DE SU COMPETENCIA** y asegurando la participación ciudadana y vecinal.
- VI. Que de conformidad con el artículo 2 de la Ley Orgánica Municipal, **EL MUNICIPIO LIBRE ES UNA ENTIDAD DE DERECHO PÚBLICO, BASE DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL Y DE LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE PUEBLA**, el cual tiene como propósito satisfacer, en el ámbito de su competencia, las necesidades colectivas de la población que se encuentra asentada en su circunscripción territorial; así como inducir y organizar la participación de los ciudadanos en la promoción del desarrollo integral de sus comunidades.
- VII. Que, de conformidad con lo regulado por el artículo 78, fracciones I, III, IV, XVIII, LXIII y LXXII de la Ley Orgánica Municipal, son atribuciones de los Ayuntamientos, las correspondientes para:



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

a) CUMPLIR Y HACER CUMPLIR, EN LOS ASUNTOS DE SU COMPETENCIA, LAS LEYES, DECRETOS Y DISPOSICIONES DE OBSERVANCIA GENERAL DE LA FEDERACIÓN Y DEL ESTADO, ASÍ COMO LOS ORDENAMIENTOS MUNICIPALES;

b) Aprobar su organización y división administrativas, de acuerdo con las necesidades del Municipio;

c) Expedir y mantener actualizados, Bandos de Policía y Gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general, referentes organización, funcionamiento, servicios públicos que deban prestar y demás asuntos de su competencia, sujetándose a las bases normativas establecidas por la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, vigilando su observancia y aplicación; con pleno respeto a los derechos humanos que reconoce el orden jurídico nacional;

d) Promover cuanto estime conveniente para el progreso económico, social y cultural del municipio y acordar la realización de las obras públicas que fueren necesarias;

e) Actualizar sus marcos normativos de conformidad con sus atribuciones: y

f) Las demás que le confieran las leyes y ordenamientos vigentes en el Municipio.

VIII. Que, de conformidad con lo contemplado por los artículos 90 y 91, fracciones II, III, XXVI, XLVII y LXV de la Ley Orgánica Municipal, los Ayuntamientos estarán presididos por un Presidente Municipal, quien tendrá las facultades y obligaciones para:

a) Cumplir y hacer cumplir las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas;

b) **REPRESENTAR AL AYUNTAMIENTO** y ejecutar sus resoluciones;

c) **PROMOVER LO NECESARIO AL FOMENTO** de la agricultura, industria, comercio, educación, higiene, beneficencia **Y DEMÁS RAMOS DE LA ADMINISTRACION PÚBLICA MUNICIPAL** y atender al eficaz funcionamiento de las oficinas y establecimientos públicos municipales;

d) **VIGILAR LA DEBIDA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES E INFORMAR AL AYUNTAMIENTO SOBRE SUS DEFICIENCIAS;** y

e) Las demás que le confieran las leyes, reglamentos y las que acuerde el Cabildo.

IX. Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 92 fracciones I, V y VII de la Ley Orgánica Municipal, **SON FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS REGIDORES, EJERCER LA DEBIDA INSPECCIÓN Y**



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

VIGILANCIA, EN LOS RAMOS A SU CARGO, DICTAMINAR E INFORMAR SOBRE LOS ASUNTOS QUE LES ENCOMIENDE EL AYUNTAMIENTO Y FORMULAR AL AYUNTAMIENTO LAS PROPUESTAS DE ORDENAMIENTOS EN ASUNTOS MUNICIPALES, Y PROMOVER TODO LO QUE CREAN CONVENIENTE AL BUEN SERVICIO PÚBLICO.

X. Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla. **CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO:**

- I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar y actualizar sus planes o programas de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las Normas Oficiales Mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Solicitar al Ejecutivo del Estado, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con los planes o programas estatales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, y vigilar la misma, en la instrumentación de dichos programas;
- III. Formular y aplicar las políticas, así como realizar las acciones en materia de estructuración urbana, gestión del suelo, conservación del patrimonio natural y cultural y accesibilidad universal, incluyendo la movilidad accesible, eficiente, sostenible, incluyente, equitativa, moderna, segura y de calidad;
- IV. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los reglamentos que expida en la materia;
- V. Evaluar y dar seguimiento, en términos de la legislación aplicable el impacto territorial de obras y proyectos que generen efectos en su territorio;
- VI. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio;
- VII. Formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población, que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano y en los demás que de éstos deriven;



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

VIII. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;

IX. Proponer a las autoridades competentes del Estado la fundación y, en su caso, la modificación o desaparición de centros de población;

X. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de la Ley General, la presente Ley y la demás legislación aplicable;

XI. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos previstos en la Ley General y la presente Ley, qué en su caso, corresponda;

XII. Participar, conforme a la legislación federal y local, en la constitución y administración de reservas territoriales, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, la salvaguarda de la población que se ubique en los polígonos de protección y amortiguamiento determinados por los planes de desarrollo urbano; así como en la protección del patrimonio natural y cultural, y de las zonas de valor ambiental del equilibrio ecológico de los centros de población;

XIII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios y, en su caso, Estados, para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;

XIV. Celebrar con la federación, el Estado, con otros municipios, o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;

XV. Coordinar sus acciones con la Federación, con otras entidades federativas, sus municipios, según corresponda, para el ordenamiento territorial de los centros de población, la planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, así como para la ejecución de acciones, obras e inversiones en materia de infraestructura,

XV Bis. Coordinar acciones que contribuyan al uso más eficiente del espacio público, cumpliendo las finalidades del derecho a la movilidad, en términos de la Ley de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de Puebla;



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

XVI. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla y la demás legislación aplicable;

XVII. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con el Estado y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación aplicable;

XVIII. Expedir las autorizaciones, licencias, constancias de uso del suelo y permisos de las diversas acciones urbanísticas para construcciones, fraccionamientos, subdivisiones, segregaciones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, su reglamento, planes y programas de desarrollo urbano, sus correspondientes reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, y demás disposiciones jurídicas aplicables. En coordinación con las autoridades competentes, deberá observar el cumplimiento de las normas federales y estatales referentes a los derechos de vía de infraestructura energética, comunicaciones y zonas federales;

XIX. Validar ante la autoridad competente del Estado, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de desarrollo urbano;

XX. Solicitar con oportunidad a la Secretaría, la inscripción en el registro público de la propiedad correspondiente, los planes y programas contemplados en esta Ley, así como su publicación en Periódico Oficial del Estado;

XXI. Inscribir en el registro público de la propiedad, a petición de parte, los planes y programas municipales en materia de desarrollo urbano, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, cuando éstos tengan congruencia y estén ajustados con la planeación estatal y federal;

XXII. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los programas municipales de desarrollo urbano y los reglamentos que expida en la materia;

XXIII. Solicitar la incorporación de los planes y programas de desarrollo urbano y sus modificaciones en los sistemas de información territorial y urbano;



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

XXIV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios;

XXV. Participar en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, conforme a Ley General, esta Ley y los convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;

XXVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos irregulares, en los términos de la legislación aplicable.

XXVII. Participar en la creación y administración del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y ordenamiento territorial; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;

XXVIII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento;

XXIX. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por desarrollo urbano, ordenamiento territorial, la vivienda y movilidad sustentable.

XXX. Crear y administrar los parques urbanos y demás áreas naturales protegidas, así como las zonas federales de su competencia, de conformidad con esta Ley, los planes y programas de desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XXXI. Diseñar y ejecutar programas y acciones, para proteger el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, así como procurar la seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con discapacidad;

XXXII. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas para mejor proveer las funciones y servicios de su competencia, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XXXIII. Realizar inspecciones e imponer sanciones y medidas de seguridad a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, en términos de la Ley General, así como dar vista



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones a las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

XXXIV. Resolver los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados;

XXXV. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

XXXVI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano;

XXXVII. Promover la participación ciudadana y crear los mecanismos para su participación en la formulación, seguimiento, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de desarrollo urbano y los que de ellos emanen, de conformidad con lo dispuesto por la Ley General y la presente Ley;

XXXVIII. Promover el cumplimiento, vigencia y protección de los derechos humanos relacionados con los centros de población, el desarrollo urbano, ordenamiento territorial, la vivienda y movilidad sustentable;

XXXIX. Promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los centros de población, y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos;

XL. Aplicar y promover las políticas y criterios técnicos de las legislaciones fiscales, que permitan contribuir al financiamiento del desarrollo urbano u ordenamiento territorial, desarrollo regional y desarrollo metropolitano en condiciones de equidad, así como la recuperación del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el crecimiento urbano;

XLI. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, para el desarrollo regional, urbano y metropolitano, a efecto de lograr su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como la prestación y administración de los servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano; atendiendo a los principios de la ley general, la presente ley y lo establecido en las leyes aplicables en la materia;



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

XLII. Fomentar la creación de espacios que contribuyan a la autosuficiencia, sustentabilidad y protección ambiental, a través de azoteas o techos verdes, jardines verticales, huertos urbanos, entre otros

XLIII. Garantizar que en la expedición o rechazo de autorizaciones, licencias, permisos y constancias motivo de esta Ley se procure que éstas no generen la existencia de gentrificación; y

XLIV. Las demás que le señale esta Ley, las disposiciones federales y estatales.

XI. Que, de conformidad con lo establecido por los artículos 21 y 22 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla. **LOS CONSEJOS MUNICIPALES SON ÓRGANOS AUXILIARES DE ANÁLISIS Y OPINIÓN OBLIGADA EN LA IMPLEMENTACIÓN DE ACCIONES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DE DESARROLLO URBANO.**

XII. Que, de conformidad con el artículo 26 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla. **LOS CONSEJOS MUNICIPALES, SIN PERJUICIO DE LO QUE ESTABLECE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL, ESTARÁN INTEGRADOS POR:**

- I. El presidente Municipal, quien lo presidirá;
- II. Los Regidores del Ayuntamiento;
- III. El Director de Desarrollo Urbano Municipal o su equivalente; y
- IV. Un representante de cada una de las dependencias y entidades

El cargo de miembro de los Consejos Municipales, **SERÁ HONORARIO POR LO QUE NO PODRÁN RECIBIR EMOLUMENTO ALGUNO**, y a instancia del Presidente Municipal, se podrá convocar a representantes de los colegios, universidades, cámaras, sindicatos, organismos no gubernamentales, asociaciones de profesionistas legalmente constituidas en el municipio u organizaciones que tengan relación directa con el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, quienes participan con derecho de voz en las sesiones correspondientes.

XIII. Que, de conformidad con lo referido en el artículo 27 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, en la esfera de sus ámbitos territoriales, el Consejo Estatal y **LOS CONSEJOS MUNICIPALES, TENDRÁN LAS FACULTADES DE:**

- I. Emitir opiniones y formular propuestas sobre la aplicación y orientación de las políticas de ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

que elabore el Estado, así como la planeación que elabore la autoridad federal, cuando en éstos se afecte al territorio de sus municipios;

II. Impulsar la participación ciudadana y de las organizaciones sociales en el seguimiento, operación y evaluación de las políticas a que se refiere la fracción anterior;

III. Apoyar a las autoridades en la promoción, difusión y cumplimiento de los planes y programas de la materia;

IV. Proponer a las distintas autoridades de los tres órdenes de gobierno los temas que, por su importancia, ameriten ser sometidos a consulta pública;

V. Proponer a las autoridades de los tres órdenes de gobierno las políticas, programas, estudios y acciones específicas en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;

VI. Evaluar periódicamente los resultados de las estrategias, políticas, programas, proyectos, estudios y acciones específicas en la materia;

VII. Proponer y propiciar la colaboración de organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros, en el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y desarrollo metropolitano;

VIII. Proponer a las autoridades competentes la realización de estudios e investigaciones en la materia;

IX. Recomendar a las autoridades competentes la realización de auditorías a programas prioritarios cuando existan causas que lo ameriten;

X. Promover la celebración de convenios con dependencias o entidades de la administración pública federal, de otras entidades federativas y de municipios, así como con organizaciones del sector privado, para la instrumentación de los programas relacionados con la materia;

XI. Informar a la opinión pública sobre los aspectos de interés general relativos a las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano;

XII. Integrar las comisiones y grupos de trabajo que sean necesarios para el ejercicio de sus funciones;

XIII. Expedir su reglamento interno;

XIV. Canalizar la denuncia popular en la materia, y



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

XV. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de su objeto.

XIV. Que, de conformidad con el artículo 28 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, **LOS CONSEJOS MUNICIPALES SESIONARÁN DE MANERA ORDINARIA UNA VEZ AL AÑO Y DE MANERA EXTRAORDINARIA CUANDO RESULTE NECESARIO.**

XV. Que, el Plan Municipal de Desarrollo 2024 – 2027 de San Pedro Cholula, en su “Eje 4 San Pedro Cholula Más Ordenado y Sustentable”, impulsa el desarrollo urbano ordena y sostenible de San Pedro Cholula mediante la planificación integral del territorio y la mejora continua, se vincula a la estrategia y líneas de acción de desarrollo urbano sustentable.

XVI. Que existe la necesidad de contar con un órgano colegiado en funciones, auxiliar de análisis y opinión para el Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula, en la implementación de acciones de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en primer término, para dar cumplimiento a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, que establece la figura de los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano y Vivienda, además de que dicho órgano colegiado, permitirá, principalmente.

1. Un **CORRECTA COLABORACIÓN INTERINSTITUCIONAL E INTERDISCIPLINARIA ENTRE LAS DEPENDENCIAS QUE INTEGRAN LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL**, que se encuentran relacionadas directa o indirectamente con temas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, de acuerdo a sus facultades y atribuciones conferidas, lo que permitirá **UN FORTALECIMIENTO TÉCNICO EN LAS OPINIONES, ACUERDOS, RESOLUCIONES, RECOMENDACIONES Y DEMAS DOCUMENTOS O ACCIONES QUE DICHO ÓRGANO EMITA O REALICE.**
2. Una **MEJOR COORDINACIÓN ENTRE DEPENDENCIAS DE LOS TRES NIVELES DE GOBIERNO**, para la implementación, desarrollo o ejecución de acciones o políticas públicas en materia de ordenamiento territorial, planeación y desarrollo urbano que impacten en el Municipio de San Pedro Cholula.
3. Una **CORRECTA EJECUCIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, DE CENTROS DE POBLACIÓN** y los demás que de estos deriven, así como también, **UNA CORRECTA EVALUACIÓN Y VIGILANCIA EN EL CUMPLIMIENTO DE LOS MISMOS.**
4. Una mejor **FORMULACIÓN Y APLICACIÓN DE POLÍTICAS, Y ACCIONES EN MATERIA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA, GESTIÓN DEL SUELO, CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL**



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

Y CULTURAL Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL, MOVILIDAD ACCESIBLE, EFICIENTE, SOSTENIBLE, INCLUYENTE, EQUITATIVA, MODERNA, SEGURA Y DE CALIDAD.

5. En los casos procedente. **IMPULSAR A LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y DE LAS ORGANIZACIONES SOCIALES EN EL SEGUIMIENTO, OPERACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.**
6. Una **MEJOR EVALUACIÓN DE MANERA PERIODICA A LOS RESULTADOS DE LAS ESTRATEGIAS, POLÍTICAS, PROGRAMAS, PROYECTOS, ESTUDIOS Y ACCIONES ESPECÍFICAS** en materia de desarrollo urbano y medio ambiente.
7. **IMPULSAR MODELOS DE DESARROLLO URBANO PARA GENERAR EL BIENESTAR SOCIAL,** garantizando la sustentabilidad social, económica y medio ambiente.
8. Fortalecimiento en Acciones y Políticas Públicas en Materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda del H. Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula, Puebla que contribuirá a lograr, una administración pública municipal más eficiente transparente y responsable en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, al encontrarse dotado de facultades para analizar, opinar proponer y orientar en la implementación de acciones del ordenamiento territorial y de desarrollo urbano.

XVII. En seguimiento a lo expuesto en el considerando anterior resulta procedente la integración e instalación del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula en los términos establecidos en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla y demás normativa aplicable, como un órgano auxiliar de análisis y opinión obligada en la implementación de acciones del ordenamiento territorial y de desarrollo urbano; conforme a lo siguiente:

A. INTEGRACIÓN. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, para la integración del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula, se consideran aquellas Dependencias y/o Entidades de la Administración Pública Municipal, cuyo objeto, facultades y atribuciones, las cuales han quedado especificadas en los considerandos del presente dictamen, tienen estrecha relación con temas relacionados con ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda, planeación municipal y en general con el objeto que persigue el **Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula**, por lo que el mismo estará integrado de la siguiente manera:



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

- 1 La persona Titular de la Presidencia Municipal del Honorable Ayuntamiento de San Pedro Cholula, quien lo presidirá. (voz y voto - voto de calidad)
- 2 Las Personas Titulares de todas las Regidurías que integran el Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula, quienes fungirán como vocales. (voz y voto)
- 3 La Persona Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbanístico, Ordenamiento Territorial e Imagen Urbana del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula, quien fungirá como Secretaría Técnica. (voz y voto)
- 4 La Persona Titular de la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos Generales del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula, quién fungirá como vocal. (voz y voto)
- 5 La Persona Titular de Secretaría de Bienestar del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula, quien fungirá como vocal. (voz y voto)

Los cargos de miembros o integrantes del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, serán honorarios por lo que, los mismos no podrán recibir emolumento alguno derivado de dichos cargos.

Las opiniones y recomendaciones emitidas por el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda. Tendrán un carácter auxiliar y consultivo, serán públicas y deberán estar disponibles en medios de comunicación electrónica; las mismas no podrán considerarse en ninguna circunstancia, como sustitutas de atribuciones exclusivas del Honorable Cabildo del Ayuntamiento de Municipio de San Pedro Cholula.

B. OBJETO. EL Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula, tendrá como objeto;

Fungir como un órgano auxiliar del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula, para el análisis y opinión obligada en la implementación de acciones del ordenamiento territorial y de desarrollo urbano.

C. FACULTADES: El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula, tendrá, las siguientes facultades.

- I. Emitir opiniones y formular propuestas sobre la aplicación y orientación de las políticas de ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano que elabore el Estado, así como la planeación que elabore la autoridad federal, cuando en éstos se afecte al territorio del Municipio de San Pedro Cholula;



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

- II. Impulsar la participación ciudadana y de las organizaciones sociales en el seguimiento, operación y evaluación de las políticas a que se refiere la fracción anterior;
- III. Apoyar a las autoridades en la promoción, difusión y cumplimiento de los planes y programas de la materia;
- IV. Proponer a las distintas autoridades de los tres órdenes de gobierno los temas que, por su importancia, ameriten ser sometidos a consulta pública;
- V. Proponer a las autoridades de los tres órdenes de gobierno las políticas, programas, estudios y acciones específicas en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial,
- VI. Evaluar periódicamente los resultados de las estrategias, políticas, programas, proyectos, estudios y acciones específicas en la materia;
- VII. Proponer y propiciar la colaboración de organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros, en el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y desarrollo metropolitano;
- VIII. Proponer a las autoridades competentes la realización de estudios e investigaciones en la materia;
- IX. Recomendar a las autoridades competentes la realización de auditorías a programas prioritarios cuando existan causas que lo ameriten;
- X. Promover la celebración de convenios con dependencias o entidades de la administración pública federal, de otras entidades federativas y de otros municipios, así como con organizaciones del sector privado, para la instrumentación de los programas relacionados con la materia;
- XI. Informar a la opinión pública sobre los aspectos de interés general relativos a las políticas de ordenamiento territorial planeación del desarrollo urbano y desarrollo metropolitano;
- XII. Integrar las comisiones y grupos de trabajo que sean necesarios para el ejercicio de sus funciones;
- XIII. Expedir su reglamento interno;



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

- XIV. Canalizar la denuncia popular en la materia, y
- XV. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de su objeto

XVIII. En consecuencia, al estar considerada la figura y forma de integración del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, en los artículos 21, 22, 26 y 27 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, sometemos a la consideración del Honorable Cabildo el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. -Que el artículo 115, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece como atribución de los municipios la formulación, aprobación y administración de la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal, atribución cuyo ejercicio responsable requiere de un espacio institucional de participación y deliberación plural, como el que se crea mediante el presente acuerdo.

SEGUNDO. -Que el artículo 26 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, fijando su composición mínima. El artículo 27 del mismo ordenamiento establece sus atribuciones específicas, incluyendo en su fracción XIII la de expedir su propio Reglamento Interno, en concordancia con lo anterior no se interpretará ni tácita ni expresamente, que el presente acuerdo apruebe cambio de uso de suelo alguno y densidad, sin previamente este sea sometido a consideración del Cabildo.

TERCERO. -Lo establece el capítulo DÉCIMO PRIMERO a partir del artículo 92 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, establece la obligación de los municipios de crear instancias y mecanismos de participación ciudadana plural y representativa en los procesos de planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, incluyendo organizaciones civiles, sector académico y sector productivo; obligación que el presente Consejo institucionaliza de manera permanente.

CUARTO. -Que la NOM-005-SEDATU-2024, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 9 de julio de 2024, establece en su Etapa Transversal B la constitución del Comité Municipal de Ordenamiento Territorial como condición técnica para la validez del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que actualmente elabora este Ayuntamiento. En términos de la fracción XV del artículo 27 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, el CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO CHOLULA.

El Consejo Municipal será la instancia que realizará, dentro de sus atribuciones legales, las funciones de participación, coordinación, análisis, opinión y seguimiento que la citada NOM-005-SEDATU-2024 contempla para el Comité de Ordenamiento Territorial, dejando a salvo las competencias del Cabildo,



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

Ayuntamiento, autoridades estatales y SEDATU, quedando expresamente así establecido en los puntos resolutivos del presente Acuerdo.

QUINTO. -Que los artículos 78, 101 y 102 de la Ley Orgánica Municipal, atribuyen a los Ayuntamientos la facultad de inducir y organizar la participación ciudadana en la promoción del desarrollo integral de las comunidades, instituir los órganos de planeación, y crear órganos de participación de acuerdo con las necesidades del municipio y su presupuesto. Dichas facultades son el fundamento directo del presente Punto de Acuerdo.

SEXTO. - Que el Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027 de San Pedro Cholula, Puebla, establece en su Eje 4 «San Pedro Cholula Más Ordenado y Sustentable» la creación del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano previsto en la legislación estatal como línea de acción prioritaria de esta administración, dotando al presente Acuerdo de congruencia plena con el instrumento rector de planeación municipal vigente.

SÉPTIMO. - Que en fecha seis de noviembre de dos mil veinticinco, se aprobó por Sesión Extraordinaria Quincuagésima Cuarta, asentada en el Acta de Cabildo número sesenta y nueve, la autorización para que la Presidenta Municipal y el Tesorero Municipal, realizaran las gestiones y trámites ante el Gobierno del Estado, para el apoyo de recursos financieros no regularizables, para destinarlos al Eje Número 4 del Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027, relativo al desarrollo urbano y crecimiento sostenible, para la contratación de la

Consultora que llevará a cabo la elaboración del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. En consecuencia, se suscribió el Convenio de Apoyo a Municipios para el Fortalecimiento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, por parte del Gobierno del Estado de Puebla, a través de la Secretaría de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial y por el Municipio de San Pedro Cholula, C. Tonantzin Fernández Díaz, Presidenta Municipal, asistida por el C. José Alexis Domínguez Alcudia, Síndico Municipal, celebrado el veintitrés de diciembre de dos mil veinticinco, y dentro del cual se estableciera la aportación por la cantidad de \$2,500, 000. 00 dos millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.

El municipio de San Pedro Cholula ha recibido el recurso económico por parte del Gobierno del Estado y se ha realizado el proceso de contratación de la consultoría bajo el número **CMA/SPCH/AD/6/2024-2027/2026**, con la persona moral denominada Consultoría Ambiental GP, S.A de C.V. La constitución inmediata del CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO CHOLULA, es condición técnica y contractual para el inicio formal de las etapas de participación social y diagnóstico del instrumento de planeación, de tal suerte que



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

la omisión o dilación en su instalación genera riesgo jurídico para la validez del proceso, del instrumento y del propio contrato, hace mención que dicha contratación fue aprobada.

OCTAVO.- Que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, a través de la NOM-005-SEDATU-2024, establece el criterio oficial para el contenido que deben desarrollar los municipios en la elaboración de los Planes y/o Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; así como la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, establece que el **Consejo Municipal** es el órgano auxiliar de análisis y opinión obligada de los gobiernos estatal y municipal, respectivamente, en la implementación de acciones en materia de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano. Por lo que resulta indispensable contar con la acreditación de la constitución de este órgano como condición para el acompañamiento técnico institucional en el proceso de planeación urbana municipal.

NOVENO. -Que el presente punto de acuerdo se circunscribe a la creación, definición del objeto y determinación de la integración de CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE SAN PEDRO CHOLULA.

DÉCIMO. -Que el presente punto de acuerdo se dicta en cumplimiento de los principios constitucionales de legalidad, eficiencia, transparencia y participación democrática que rigen la actuación de los gobiernos municipales, establecidos en los artículos 16, 40 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en los artículos 102, 103 y 108 de la Constitución Política del Estado de Puebla.

En mérito de lo anteriormente expuesto, someto a la consideración de este Honorable Cabildo lo siguiente:

PRIMERO. - Creación.

Se aprueba la creación del CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE SAN PEDRO CHOLULA, PUEBLA —cuyas siglas serán COMDUVI—, como órgano colegiado permanente, de carácter consultivo y deliberativo, adscrito al H. Ayuntamiento de San Pedro Cholula, Puebla, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbanístico, Ordenamiento Territorial e Imagen Urbana, en términos del artículo 26 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado.

SEGUNDO. - Objeto.

El CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE SAN PEDRO CHOLULA, tiene por objeto: I. Ser el espacio institucional permanente de participación técnica, ciudadana y sectorial en la planeación y gestión del desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y la vivienda del municipio. II.



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

Emitir dictámenes y opiniones sobre los instrumentos de planeación urbana municipal, estatal y federal que incidan en el territorio de San Pedro Cholula. III. Fungir como el Comité Municipal de Ordenamiento Territorial establecido en la Etapa Transversal B de la NOM-005-SEDATU-2024, en ejercicio de la atribución conferida por el artículo 27, fracción XV, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.

En el entendido que, el Consejo Municipal será la instancia que realizará, dentro de sus atribuciones legales, las funciones de participación, coordinación, análisis, opinión y seguimiento que la citada NOM-005-SEDATU-2024 contempla para el Comité de Ordenamiento Territorial, dejando a salvo las competencias del Cabildo, Ayuntamiento, autoridades estatales y SEDATU.

TERCERO. - Incorporación de integrantes obligatorios.

Los integrantes señalados en los números 1 al 5 de la tabla descrita en este punto, quedan incorporados al CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE SAN PEDRO CHOLULA, por disposición directa del presente acuerdo, debido al cargo que desempeñan, sin proceso de selección adicional. La Secretaría Técnica les notificará por oficio su incorporación dentro de los tres días hábiles siguientes a la aprobación del presente Acuerdo.

El CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE SAN PEDRO CHOLULA, se integrará de la siguiente manera:

No.	CARGO / SECTOR	DESIGNACIÓN	PARTICIPACIÓN
INTEGRANTES OBLIGATORIOS — Art. 26, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla (vigente 04/dic/2025)			
1	Presidenta Municipal (Preside el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de San Pedro Cholula)	C. Tonantzin Fernández Díaz. En razón del cargo. Puede delegar formalmente por oficio.	Voz y voto. Voto de calidad.
2	Regidores del H. Ayuntamiento (todos del período 2024-2027)	En razón del cargo:	Voz y voto.



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

- C. María Carolina Fernández Fabre. Regidora de Gobierno Abierto y Participación Ciudadana.
- C. Alejandro Gómez López. Regidor de Migración.
- C. Efrén Osornio Herrera. Regidor de Desarrollo Urbano, Ecología, Medio Ambiente, Obras y Servicios Públicos
- C. Sheila Dominique Salazar Osornio, Regidora de Patrimonio y Hacienda Pública Municipal
- C. Amsi Sepúlveda Altieri. Regidora de Derechos Humanos
- C. Patricia Mónica García Cadena. Regidora de Agenda 2030 y Asuntos Metropolitanos
- C. Lizette Minto García. Regidora de Igualdad Sustantiva de Género y Diversidad
- C. Daphne Gabriela Fernández López. Regidora de Grupos Vulnerable, Personas con Discapacidad y Juventud
- C. Samuel Mata Rubio. Regidor de Educación Pública y Actividades Culturales, Deportivas y Sociales
- C. Priscila Madrid Hernández. Regidora de Salubridad y Asistencia Pública
- C. Roberto Miguel Morán Flores. Regidor de Industria, Comercio, Agricultura y Ganadería
- C. Zenón Gómez Jiménez. Regidor de Gobernación, Justicia, Seguridad Pública y Protección Civil



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

3	Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbanístico, Ordenamiento Territorial e Imagen Urbana (Secretaría Técnica del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de San Pedro cholula)	C. Samanta Adriana Rojas García, en razón del cargo	Voz y voto. Secretaria Técnica.
4	Titular de la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos Generales.	C. Narcisa Cariño Trujillo. En razón del cargo — competencia relacionada con la materia.	Voz y voto.
5	Titular de la Secretaría de Bienestar Sustentable y Sostenible	C. José Moisés Ahuatl Huelitl. En razón del cargo — competencia relacionada con la materia.	Voz y voto.

CUARTO. - Proceso de designación de integrantes adicionales.

Los integrantes señalados en los números 1 al 4 de la tabla descrita en este punto, previo al proceso de instalación serán invitados y seleccionados conforme al procedimiento indicado en la columna de designación, en un plazo no mayor al de la instalación del Consejo. La Presidenta Municipal, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbanístico, Ordenamiento Territorial e Imagen Urbana, coordinará dichos procesos de manera simultánea.

INTEGRANTES ADICIONALES —

1	Representante del Sector Académico (Arquitectura / Urbanismo)	El que se designe por invitación, y/o convocatoria publicada para tal efecto.	Solo voz.
---	---	---	-----------



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

2	Representante del Colegio de Arquitectos, Urbanistas del Estado de Puebla	El que se designe por invitación y/o a la convocatoria publicada para tal efecto.	Solo voz.
3	Representante de la Sociedad Civil Organizada (OSC)	El que se designe por invitación y/o a la convocatoria publicada para tal efecto.	Solo voz.
4	Representante de Colonias y Fraccionamientos	El que se designe por invitación y/o a la convocatoria publicada para tal efecto.	Solo voz.
INVITADOS TÉCNICOS — Convocados por la Presidencia según el tema de la sesión (voz sin voto)			
—	SEDATU Delegación Puebla	A invitación de la Presidencia o Secretaría Técnica.	Solo voz.



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

—	SIMOT — Gobierno del Estado	A invitación para temas metropolitanos o coordinación estatal.	Solo voz.
—	INAH Centro Puebla	A invitación para temas patrimoniales.	Solo voz.
—	INPI Delegación Puebla	A invitación cuando el tema de la sesión lo amerite.	Solo voz.
—	Representantes de barrios y comunidades del municipio	A invitación cuando los temas tratados incidan directamente en sus territorios.	Solo voz.
—	Consultora del PMOTDU (Consultoría Ambiental GP, S.A. de C.V.)	A invitación para presentar o validar entregables del PMOTDU.	Solo voz técnica.

QUINTO. - Instalación del CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE SAN PEDRO CHOLULA, PUEBLA.

Se instruye a la **Secretaría de Desarrollo Urbanístico, Ordenamiento Territorial e Imagen Urbana de este Ayuntamiento**, para elaborar los oficios correspondientes a la **Comisión de Desarrollo Urbano, Ecología, Medio Ambiente, Obras y Servicios Públicos**; Asimismo, lleve a cabo simultáneamente los procedimientos



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

de notificación y designación de integrantes señalados en los resolutivos TERCERO y CUARTO, y convoque la Sesión Solemne de Instalación del CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE SAN PEDRO CHOLULA, PUEBLA dentro de los treinta días siguientes a la aprobación del presente Acuerdo.

SEXTO. - Comisiones de trabajo.

El **CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE SAN PEDRO CHOLULA, PUEBLA** contará con cuatro Comisiones Permanentes de Trabajo, cuya integración definitiva se realizará en la Sesión Solemne de Instalación: I. Comisión de Diagnóstico y Análisis Territorial; II. Comisión de Participación Social; III. Comisión de Normativa Urbanística y Patrimonio; y IV. Comisión de Seguimiento y Evaluación del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano. Cada Comisión se integrará con un mínimo de tres consejeros y sesionará de manera autónoma.

SÉPTIMO. - Estructura de gobierno y quórum.

La estructura del **CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE SAN PEDRO CHOLULA, PUEBLA** será: a) La Presidencia, a cargo de la Presidenta Municipal o quien ésta designe; b) La Secretaría Técnica, a cargo de la **Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbanístico, Ordenamiento Territorial e Imagen Urbana**; y c) La Asamblea Plenaria, integrada por todos los miembros con derecho a voto. El quórum para sesionar válidamente será de la mitad más uno de los integrantes con voto. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple, salvo la emisión del Acta de Validación Social del PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DE SAN PEDRO CHOLULA, que requerirá el voto aprobatorio de dos terceras partes del total de integrantes con voto.

OCTAVO. - Carácter honorario y recursos.

Los integrantes del **CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE SAN PEDRO CHOLULA, PUEBLA**, ejercerán sus funciones con carácter honorario, sin remuneración adicional al cargo que desempeñen. La Dirección de Recursos Materiales y Servicios proveerá los espacios físicos, materiales y apoyo logístico para el funcionamiento regular del Consejo, con cargo a las partidas presupuestales vigentes del Presupuesto de Egresos 2026.

NOVENO. - Instrucciones a la Secretaría del Ayuntamiento.

Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que una vez aprobado el presente Acuerdo realice las gestiones correspondientes para su publicación en la Primera Gaceta Municipal; y expida las certificaciones que sean necesarias para integrar el expediente técnico del PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DE SAN PEDRO CHOLULA.



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

DÉCIMO. - Entrada en vigor.

El presente Punto de Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su aprobación por Honorable Cabildo Municipal de San Pedro Cholula, Puebla.

UNDÉCIMO. -Se instruye emisión de reglamento.

Su plena operatividad quedará garantizada con la expedición del Reglamento Interno que emita para tal efecto el CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE SAN PEDRO CHOLULA, PUEBLA, en un **término de sesenta días naturales**.

ACUERDOS

PRIMERO. Se aprueba la integración e instalación del **Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula**, de conformidad con lo establecido en el considerando XVII.

SEGUNDO. Se instruye a la **Secretaría de Desarrollo Urbanístico, Ordenamiento Territorial e Imagen Urbana del Municipio de San Pedro Cholula**, para que, a través de sus Unidades Administrativas, correspondientes, en el ámbito de sus respectivas atribuciones y competencias, realicen todas las acciones y gestiones necesarias para la integración e instalación del **Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula**, lo anterior para que la Presidenta Municipal pueda convocar a la Primera Sesión respectiva, dentro de los quince días hábiles, posteriores a la aprobación del presente Dictamen

TERCERO. Se instruye a la **Secretaría de Desarrollo Urbanístico, Ordenamiento Territorial e imagen Urbana del Municipio de San Pedro Cholula**, para que, a través de la Unidad Administrativa correspondiente, realice el proyecto del Reglamento Interior del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula, El cual deberá considerar mínimamente, la integración, estructura funcionamiento y facultades del Consejo, lo relacionado a las Sesiones (Tipo, convocatorias, temas a tratar etc.); facultades, derechos, obligaciones y suplencias de sus miembros integrantes; y lo que sea necesario para una correcta regulación de su actuar y funcionamiento, y lograr el debido cumplimiento de su objetivos; lo anterior para que dicho proyecto sea analizado y en su caso aprobado en la Primera Sesión del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula por sus integrantes y posteriormente, sea presentado en la siguiente sesión ordinaria del Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula que corresponda, para su discusión, votación y en su caso aprobación, en concordancia con lo anterior no se interpretará ni tácita ni



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

expresamente, que el presente acuerdo apruebe cambio de uso de suelo alguno y densidad, sin previamente este sea sometido a consideración del Cabildo.

CUARTO. Se aprueba **LA ELABORACIÓN DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DE SAN PEDRO CHOLULA, PUEBLA.**

QUINTO. Se instruye a la **Secretaría de Desarrollo Urbanístico, Ordenamiento Territorial e imagen Urbana del Municipio de San Pedro Cholula**, para que, en ejercicio de sus respectivas atribuciones y competencias, realice todas las acciones y gestiones necesarias para **LA ELABORACIÓN DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DE SAN PEDRO CHOLULA, PUEBLA.**

SEXTO. El Consejo Municipal será la instancia que realizará, dentro de sus atribuciones legales, las funciones de participación, coordinación, análisis, opinión y seguimiento que la citada NOM-005-SEDATU-2024 contempla para el Comité de Ordenamiento Territorial, dejando a salvo las competencias del Cabildo, Ayuntamiento, autoridades estatales y SEDATU.

SÉPTIMO. Se instruye a la **Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula** a realizar las gestiones necesarias, para que el presente DICTAMEN se publique en la Gaceta Municipal.

Por lo antes expuesto y fundado, solicito respetuosamente al Honorable Cabildo la aprobación del presente Punto de Acuerdo.

ATENTAMENTE SAN PEDRO CHOLULA PUEBLA A 25 DE AGOSTO 2026.

ATENTAMENTE.

PRESIDENTA MUNICIPAL TONANTZIN FERNÁNDEZ DÍAZ.

EN USO DE LA VOZ, EL C. MIGUEL CUAUHTÉMOC LUNA MENDOZA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO MANIFIESTA: En ese sentido, integrantes del Cabildo queda a su consideración el punto de acuerdo, por lo que pregunto ¿alguno de ustedes desea hacer uso de la palabra? Iniciamos con el Regidor Alejandro Gómez López, adelante Regidor tiene usted el uso de la palabra.

EN USO DE LA VOZ, EL REGIDOR ALEJANDRO GÓMEZ LÓPEZ, MANIFIESTA: Muchas gracias secretario, muy buenas tardes, compañeras, compañeros, Regidores, Síndico, Presidenta, muy buenas tardes. También saludo con mucho gusto a quienes acompañan el día de hoy en esta sesión extraordinaria de cabildo, para desahogar un punto que para todos de San Pedro Cholula es muy relevante, y la verdad ya también muy necesario, porque la última vez que se tocó en un Cabildo Municipal, el tema de la elaboración del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de nuestro Municipio, fue hace ya más de 10 años. Y las circunstancias, tanto urbanas como incluso económicas de nuestro municipio, pues han ido evolucionando y nos hemos quedado quizá rezagados en este en este punto. Por eso yo celebro y reconozco a mis compañeras y compañeros Regidores, a la Presidenta, por tener la iniciativa de empezar a desmenuzar un tema tan importante como como lo es este programa municipal de desarrollo. Ya



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

administraciones pasadas habían tenido la intención de poner a consideración del cabildo o poner a consideración de los Regidores el inicio de esta elaboración del programa, sin éxito, ya que en muchas ocasiones los intereses ajenos a este Municipio, que respondían a lo mejor incluso hasta me atrevería a decir intereses económicos, pues no daban la pauta para que pudiéramos tener un acuerdo o un consenso entre quienes lo que queremos de estas iniciativas, es que le vaya bien a San Pedro Cholula.

Entonces, en ese sentido confío en que vamos a poner el mejor de nuestro empeño a través de este Consejo Municipal de Desarrollo y Vivienda de nuestro Municipio, para que con los conocimientos que tenemos, para que con las buenas intenciones que vemos para San Pedro Cholula, veamos que este programa sea un buen momento para darle ordenamiento a nuestro municipio, que vemos cuáles son las zonas prioritarias para poder ordenar territorialmente nuestro municipio, aquellas calles y aquellas zonas que falta poner en orden, y siempre ajenos a cualquier interés que ponga en peligro, no solamente los recursos naturales de nuestro municipio, sino también incluso la misma seguridad, ¿no? Porque al final de cuentas estos programas tienen que ver mucho con la construcción y con el desarrollo que vender para nuestro municipio, y será lamentable que llegara a transformarse en zonas o que se lleguen a tocar zonas que hoy ayudan al municipio, no solamente a tener más agua, a seguir teniendo zonas agrícolas, sino que al después se conviertan en zonas que puedan ser complicadas para nuestro municipio. Entonces yo confío, reconozco y aplaudo que esta administración esté poniendo énfasis en este tema, y que podamos tener un buen consenso en cuanto a la elaboración de este programa, es cuanto, muchas gracias.

EN USO DE LA VOZ, EL C. MIGUEL CUAUHTÉMOC LUNA MENDOZA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO MANIFIESTA: Muchas gracias Regidor Alejandro Gómez López. A continuación, tenemos el uso de la voz al regidor Efren Osornio Herrera. Adelante Regidor, tiene usted el uso de la voz.

EN USO DE LA VOZ, EL REGIDOR EFREN OSORNIO HERRERA, MANIFIESTA: Muy buenas tardes, con el permiso de la Presidenta Municipal, del Síndico, del Secretario y de los compañeros Regidores, los que nos acompañan en esta sala de cabildo y los medios de comunicación, un saludo. Y el día de hoy, este punto de acuerdo representa un paso fundamental para el futuro en nuestro Municipio de San Pedro Cholula, necesita contar con un instrumento de planeación actualizado que permita orientar su crecimiento de manera ordenada, proteger su patrimonio, fortalecer la movilidad, brindar certeza jurídica y garantizar un desarrollo urbano con visión a largo plazo. Además, la instalación de este Concejo Municipal, Desarrollo Urbano y Vivienda es indispensable, porque definirá las acciones que se expiran en el crecimiento del municipio durante los próximos años. Por eso mi voto será a favor del punto de este acuerdo, aprobando significa fortalecer la planeación de nuestro Municipio, actuar con responsabilidad y sentar las bases para un San Pedro Cholula más ordenado, sustentable y con mejores oportunidades para todas y todos.

Yo quisiera felicitar a la Comisión de Desarrollo Urbano por su participación para elaborar este ordenamiento territorial de desarrollo urbano en el municipio, tanto como a la Secretaría de Desarrollo Urbano, porque fueron varios días en los que se estuvieron trabajando para llegar a esta conclusión y que nos va a servir en un futuro, porque Cholula va creciendo y hay que tenerlo ordenado para bien de todos los que nos toca. Muchas gracias para todos, y pues felicidades.

VOTACIÓN

EN USO DE LA VOZ, EL C. MIGUEL CUAUHTÉMOC LUNA MENDOZA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO MANIFIESTA: Muchas gracias Regidor Efren Osornio Herrera, no habiendo más intervenciones por parte de



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

las y los integrantes de este Cuerpo Colegiado, les solicito amablemente sírvanse manifestar levantando la mano quienes se encuentren a favor punto de acuerdo; Presidenta, me permito informarle que se encuentra aprobado **por Unanimidad de votos**, el punto de acuerdo, por lo que se emiten los siguientes acuerdos:

ACUERDOS:

PRIMERO. Se aprueba la integración e instalación del **Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula**, de conformidad con lo establecido en el considerando XVII.

SEGUNDO. Se instruye a la **Secretaría de Desarrollo Urbanístico, Ordenamiento Territorial e Imagen Urbana del Municipio de San Pedro Cholula**, para que, a través de sus Unidades Administrativas, correspondientes, en el ámbito de sus respectivas atribuciones y competencias, realicen todas las acciones y gestiones necesarias para la integración e instalación del **Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula**, lo anterior para que la Presidenta Municipal pueda convocar a la Primera Sesión respectiva, dentro de los quince días hábiles, posteriores a la aprobación del presente Dictamen.

TERCERO. Se instruye a la **Secretaría de Desarrollo Urbanístico, Ordenamiento Territorial e Imagen Urbana del Municipio de San Pedro Cholula**, para que, a través de la Unidad Administrativa correspondiente, realice el proyecto del Reglamento Interior del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula, el cual deberá considerar mínimamente, la integración, estructura funcionamiento y facultades del Consejo, lo relacionado a las Sesiones (Tipo, convocatorias, temas a tratar etc.); facultades, derechos, obligaciones y suplencias de sus miembros integrantes; y lo que sea necesario para una correcta regulación de su actuar y funcionamiento, y lograr el debido cumplimiento de sus objetivos; lo anterior para que dicho proyecto sea analizado y en su caso aprobado en la Primera Sesión del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula por sus integrantes y posteriormente, sea presentado en la siguiente sesión ordinaria del Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula que corresponda, para su discusión, votación y en su caso aprobación, en concordancia con lo anterior, no se interpretarán expresamente que el presente acuerdo con el cambio de uso de suelo alguno de intensidad sin previamente que este sea sometido a este cabildo.

CUARTO.- Se aprueba la elaboración del programa municipal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, de San Pedro Cholula, Puebla.

QUINTO.- Se instruye a la **Secretaría de Desarrollo Urbanístico, Ordenamiento Territorial e Imagen Urbana del Municipio de San Pedro Cholula**, para que en el ejercicio de sus respectivas atribuciones y competencias realice todas las acciones y gestiones necesarias para la elaboración del programa municipal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de San Pedro Cholula.

SEXTO.- El concejo municipal realizará dentro de sus atribuciones legales las funciones de participación, coordinación, análisis, opinión y seguimiento que la citada norma con nomenclatura no-0 0 5, SEDATU-2024, contempla para el Comité de Ordenamiento Territorial, dejando a salvo las competencias del cabildo del ayuntamiento, autoridades estatales y la propia SEDATU.



SAN PEDRO CHOLULA

GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

SÉPTIMO.- Se instruye a la **Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula** a realizar las gestiones necesarias, para que el presente DICTAMEN se publique en la Gaceta Municipal.

EL QUE SUSCRIBE, LIC. MIGUEL CUAUHTÉMOC LUNA MENDOZA, SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO CHOLULA, PUEBLA, CERTIFICO QUE LA RESOLUCIÓN QUE ANTECEDE FUE APROBADA POR UNANIMIDAD DE VOTOS, EN LA VIGÉSIMA PRIMERA, SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL DÍA 25 DE AGOSTO DE 2026. LO ANTERIOR, PARA LOS EFECTOS LEGALES Y ADMINISTRATIVOS A QUE HAYA LUGAR. - SAN PEDRO CHOLULA, PUEBLA; A 25 DE AGOSTO DE 2026.- RÚBRICA.

ATENTAMENTE. SAN PEDRO CHOLULA, PUEBLA, A 25 DE AGOSTO DE 2026. TONANTZIN FERNÁNDEZ DÍAZ, PRESIDENTA MUNICIPAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO, CHOLULA, PUEBLA. RÚBRICA.

