



Tlalnahuayocan, Veracruz, a 23 de Marzo de 2022 con fundamento en los artículos 29 y 36 fracción I, de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Veracruz estoy realizando la presente.

----- CONVOCATORIA -----

A los Ediles que conforman el Honorable Ayuntamiento de Tlalnahuayocan para que el próximo Jueves 24 de Marzo del presente año, en punto de las 15:00, en la sala de Cabildo del Ayuntamiento para que se lleve a cabo la **VIGÉSIMA SEXTA SESIÓN EXTRAORDINARIA** de Cabildo para la administración 2022-2025 bajo el siguiente Orden del Día:

I.-PASE DE LISTA DE LOS INTEGRANTES DEL AYUNTAMIENTO DE TLALNELHUAYOCAN, VERACRUZ, Y EN SU CASO DECLARACIÓN DE QUÓRUM LEGAL. -----

II.-LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA. -----

III.-APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA-----

IV.- ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN EN SU CASO, DE LA SOLICITUD PARA OBTENER LA LICENCIA DEFINITIVA DE USO DE SUELO DE UNA FRACCIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO RANCHO LA NIEBLA. -----

VI. CLAUSURA. -----



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
D. REGIDURÍA

ATENTAMENTE

Tlalnahuayocan, Ver., a 23 de marzo del 2022



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025

FANNY ALEJANDRA MUÑOZ ALFONSO
PRESIDENCIA
MUNICIPAL



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025
SINDICATURA



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025

**SECRETARÍA
DEL AYTO.**



ACTA N°26 SESIÓN DE CABILDO EXTRAORDINARIA

-----DESAHOGO DEL ORDEN DEL DÍA-----

I.PASE DE LISTA DE LOS INTEGRANTES DEL AYUNTAMIENTO DE TLALNELHUAYOCAN, VERACRUZ, Y EN SU CASO DECLARACIÓN DE QUÓRUM LEGAL. -----

Presidenta Municipal Lic. Fanny Alejandra Muñoz Alfonso (presente), Síndico Único Ing. Félix Hernández Hernández (presente), Regidora Única Delfina Yturalde Sánchez (presente) Se encuentran presentes **Tres** de un total de **Tres** Ediles, por lo cual existe Quórum legal para iniciar la presente Sesión.



II.- LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA Se lleva a cabo la lectura del Orden del Día misma que fue notificada mediante oficio de convocatoria de Sesión de Cabildo.



III.- APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA. Se somete a consideración de los integrantes del Cabildo el Orden del Día en el que se basará la Sesión, y en tal virtud procede a dar lectura a la misma, el secretario del Ayuntamiento de Tlalnahuayocan, Ver., pregunta al Cuerpo Edilicio si están de acuerdo en aprobar el Orden del Día.



ACUERDO. - Existen **Tres votos a favor** por lo que es **APROBADO** por **UNANIMIDAD** de votos el Orden del Día.

IV.- ANÁLISIS, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN EN SU CASO, DE LA SOLICITUD PARA OBTENER LA LICENCIA DEFINITIVA DE USO DE SUELO DE UNA FRACCIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO RANCHO LA NIEBLA. -----



Análisis, discusión y aprobación en su caso, de la solicitud para obtener la licencia definitiva de uso de suelo de una fracción del predio identificado como **Rancho la Niebla** ubicado en el camino Antiguo a Briones – Rancho



Viejo de la localidad de **Rancho Viejo**, con una superficie de **7,730.189 m²**, de las cuales solicitan cambiar **1,744.20 m²** de superficie.

Se le concede el uso de la voz al C. Marcos Iván Alarcón Gutiérrez, director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, quien informa a los presentes que existe una solicitud a nombre de **Rancho la Niebla** representada por la **Genoveva Durán Lozada** para obtener la licencia definitiva de uso de suelo de una fracción del predio identificado como **Rancho la Niebla** ubicado en la localidad de **Rancho Viejo**, con una superficie de **7,730.189 m²** y que se solicita cambiar **1,744.20 m²** de superficie, con fecha de solicitud **03 de marzo de 2022**.

Antecedentes

Se expone al H. Cabildo que dicha solicitud es promovida por la persona moral **Rancho la Niebla** representada por la **C. Genoveva Durán Lozada** quien ha entregado a esta dirección un expediente que contiene los requisitos establecidos en el artículo 144 del reglamento de la ley 241; así como también los siguientes documentos, permisos y autorizaciones con los que cuenta:

Clave oficio	Fecha de emisión	Asunto de oficio	Dependencia
SEDEMA/DGCCEA/7239/2021	02/09/2021	Opinión técnica en materia de impacto ambiental	Secretaría de Medio Ambiente (SEDEMA)
SEDEMA/DGGARN/2371/2021	15/12/2021	Dictamen de congruencia	Secretaría de Medio Ambiente (SEDEMA)
PROT/CIV/058/2022	01/03/2022	Dictamen de zona de riesgo	Protección Civil Municipal
DDU/054/2022	25/02/2022	Constancia de zonificación	Obras Pública y Desarrollo Urbano Municipal

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLALNELHUAYOCAN, VER. 2022 - 2025
SINDICATURA
RECIBIDA



SECRETARÍA
DEL AYTO.

Después de analizar los documentos que integra el expediente, se realizó la visita de verificación correspondiente al predio mencionado el día 03 de marzo del año en curso. Se informa que de acuerdo al Programa de Ordenamiento Urbano de la zona conurbada Xalapa-Banderilla-Coatepec-Emiliano Zapata-Tlalnelhuayocan; el predio se encuentra ubicado en el camino Antiguo a Briones – Rancho Viejo de la localidad de Rancho Viejo, con una superficie de **7,730.189 m²** en suelo de **RESERVA ECOLÓGICA PRODUCTIVA**. El uso actual del suelo está ya impactado por el ser humano. Se anexa reporte fotográfico.



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER.
2022 - 2025

SINDICATURA

Cuenta con características urbanas, con suelo compatible con el uso existente en la zona y es factible para el aprovechamiento solicitado.

Este predio se encuentra a una distancia de **1,750 m.** de la mancha urbana de la localidad de **Rancho Viejo**.

La propuesta presentada para su uso es la siguiente:



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER.
2022 - 2025

REGIDURÍA

Concepto	Superficie (m ²)	Porcentaje respecto al área total (%)
Uso Habitacional	556.50 m ²	7.20%
Uso de servicio	896.90 m ²	11.60%
Uso comercial	320.80 m ²	4.15%
Total	1,744.20 m ²	22.95%



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER.
2022 - 2025

PRESIDENCIA

El predio se encuentra fuera del área natural protegida como lo marca la constancia de zonificación.

Cuenta con una opinión técnica en materia de impacto ambiental, emitido por la Secretaría de Medio Ambiente (SEDEMA) en el que se manifiesta lo siguiente:



De acuerdo a la información presentada, se manifiesta que sobre referido al terreno y con recursos propios los vendedores del predio, construyeron lo siguiente:

- Una casa habitación de dos niveles y cuenta con planta baja de corredor perimetral, estancia, comedor, cocina, tres recámaras con closet y baño completo, escaleras de acceso a la segunda planta, en planta alta cuenta dos recámaras con closet, baño completo y terraza perimetral.
- Tres bungalows de un solo nivel y consta de estancia comedor, cocina, dos recámaras y baño completo.
- Un bungalow de un solo nivel y consta de estancia, comedor, cocina, área abierta para una recámara y un baño completo.
- Área de estacionamiento.

Se realizaron rehabilitaciones en los espacios antes mencionados, teniendo como objetivo la implementación de un hotel **eco-sustentable**, de lo cual nos hace la mención el oficio **SEDEMA/DGCCEA/7238/2021**, en la página número 2, párrafo 5.

De igual manera, cuenta con un dictamen de riesgo y vulnerabilidad de suelo emitido por la dirección de Protección Civil, lo cual, en resumen, menciona que: el predio está libre de peligros de inundación y erosión; con lo que respecta a los derrumbes o deslizamientos de tierra, no implica ningún riesgo, por lo que lo resuelve como factible. También menciona el dictamen que no existe afectaciones de instalaciones de PEMEX, C.F.E, CONAGUA e INAH.

Se acredita legalmente la propiedad de las personas **Adolfo de Jesús Contreras Grosskelwing** y **María Xóchitl Guzmán Segundo** con la Escritura Pública número **Veintiocho mil ciento ochenta y cuatro**, volumen **setecientos veintisiete**, bajo el número 289, fojas 2881 a 2890, del tomo I de la sección primera, en Xalapa, Ver., de fecha 11 de enero de 2018, con una



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER.
2022 - 2025

SECRETARÍA
DEL AYTO.

[Handwritten signature]



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER.
2022 - 2025

SINDICATURA



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER.
2022 - 2025

REGIDURÍA



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER.
2022 - 2025

PRESIDENCIA
MUNICIPAL



superficie de treinta y cuatro hectáreas, cincuenta y un áreas, sesenta y tres centiáreas y sesenta y seis decímetros cuadrados

Analizados que fueron todos los antecedentes, y facultados por la constitución política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115, fracción V inciso d) de la Ley Orgánica del Municipio Libre y Soberano del estado de Veracruz, artículo 35, fracción XXVIII, Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el estado de Veracruz, Programa de Ordenamiento Urbano de la zona Conurbada Xalapa-Banderilla Coatepec-Emiliano Zapata-Tlalnahuayocan, Ver., el Secretario de Ayuntamiento, Lic. José Román Clemente Soto somete a votación la presente solicitud para la autorización de licencia de uso de suelo de una fracción del predio identificado como Rancho la Niebla ubicado en el camino Antiguo a Briones – Rancho Viejo de la localidad de Rancho Viejo, con una superficie de 7,730.189 m², de las cuales solicitan cambiar 1,744.20 m² de superficie.; pide a los presentes lo manifiesten levantando su mano los que estén a favor.



Resultando aprobar por MAYORIA la licencia definitiva para el uso de suelo de 1,744.20 m² de la siguiente manera:



Concepto	Superficie (m ²)	Porcentaje respecto al área total (%)
Uso Habitacional	556.50 m ²	7.20%
Uso de servicio	896.90 m ²	11.60%
Uso comercial	320.80 m ²	4.15%
Total	1,744.20 m ²	22.95%



Conforme a lo previsto en la Ley, bajo las siguientes observaciones y condicionantes de acuerdo a la propuesta presentada:

- a) Deberá de contar con accesos viales hechos con material filtrantes que permitan eficientemente la movilidad urbana, deberá tomarse en cuenta



[Handwritten signature]

la ruta de servicios de emergencia, de recolección de residuos sólidos, de servicios domésticos, entre otros.

- b) Apegarse a las condicionantes que marcan la página 4 a la página 7 del Oficio SEDEMA/DGCCEA/7239/2021 emitido por la Secretaría de Medio Ambiente estatal.
- c) Contar con el reglamento adecuado a lo autorizado y contenido en el dictamen técnico de impacto ambiental
- d) Después del cambio de uso de suelo de 1,744.20 m² que corresponden a los conceptos antes descritos, queda un restante de 5,955.989 m² que conservan como **RESERVA ECOLÓGICA PRODUCTIVA**, y que conforme al Reglamento de la Ley 241, Artículo 64, fracción II, queda condicionado en zonas con uso de aprovechamiento productivo y/o en zonas industriales; por lo que queda prohibido realizar obras nuevas y/o rehabilitaciones.
- e) Lo anterior quedará vigente en tanto no se modifique el Programa de Ordenamiento Urbano de la Zona Conurbada Xalapa-Banderilla-Coatepec-Emiliano Zapata-Tlalnahuayocan, Ver.



[Handwritten signature]

V. CLAUSURA DE LA SESIÓN. -----

Secretario: Le informo que han sido desahogados los asuntos del orden del día por lo que, no habiendo más asuntos que tratar, presidenta podrá proceder a la clausura del orden del día. -----



Presidenta: siendo las 15:55 horas del día 24 de MARZO del dos mil veintidós, en la Sala de Cabildo del H. del Ayuntamiento de Tlalnahuayocan, Veracruz, doy por clausurada la Vigésima Sexta Sesión Extraordinaria de Cabildo.

[Handwritten signature in blue ink]

Lic. FANNY ALEJANDRA MUÑOZ ALFONSO

Presidenta Municipal



D.K.S.



H. AYUNTAMIENTO
TLALNELHUAYOCAN
2022 - 2025



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025

SINDICATURA

Ing. FÉLIX HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ.

Síndico Único Municipal.



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025

Delfina K.S.

REGIDURÍA

C. DELFINA YTURRALDE SÁNCHEZ

Regidora Única.



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE
TLALNELHUAYOCAN, VER
2022 - 2025

**SECRETARÍA
DEL AYTO.**

Lic. JOSÉ ROMÁN CLEMENTE SOTO

Secretario del H. Ayuntamiento.

Las firmas que anteceden corresponden al acta número 26 de la Sesión de Cabildo Extraordinaria del tomo 2022 del H. Ayuntamiento de Tlalnahuayocan celebrada el 24 de marzo del 2022.