

Gobierno del Estado de Puebla

Secretaría General de Gobierno

Orden Jurídico Poblano

*Expropiación por causa de utilidad pública, la casa en ruinas
marcada con el número 403 de la calle 2 norte, del Municipio de
San Pedro Cholula*



REFORMAS

Publicación	Extracto del texto
16/dic/2016	<p>ACUERDO de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula, de fecha 4 de mayo de 2016, que aprueba el DECRETO que emite la Síndica Municipal, por el que, en ejecución del Proyecto denominado “TIANGUIS CULTURAL ITINERANTE”, expropia por causa de utilidad pública, el predio identificado como casa en ruinas marcada con el número 403 de la calle 2 norte, del Municipio de San Pedro Cholula, con una superficie de 752.40 metros cuadrados y las medidas y colindancias que se describen en el presente Decreto, inmueble que deberá destinarse para la conservación y preservación de las diversas manifestaciones culturales y artísticas de los distintos barrios existentes en la Cabecera Municipal.</p>

CONTENIDO

EXPROPIACIÓN POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA, LA CASA EN
RUINAS MARCADA CON EL NÚMERO 403 DE LA CALLE 2
NORTE, DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO CHOLULA..... 3
CONSIDERANDO..... 3
DECRETO..... 9

EXPROPIACIÓN POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA, LA CASA EN RUINAS MARCADA CON EL NÚMERO 403 DE LA CALLE 2 NORTE, DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO CHOLULA

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que el crecimiento de las poblaciones ubicadas en el Municipio de San Pedro Cholula, Puebla, Estado de Puebla, ha provocado que se garantice la adecuada inserción en el paisaje natural, urbano, arquitectónico, social y cultural en beneficio de la población que habita su zona de influencia, así como la viabilidad para la recuperación del inmueble ubicado en la calle dos norte numero cuatrocientos tres, de la ciudad de Cholula, Puebla, a fin de destinarse para de destinarse a la conservación y preservación de las diversas manifestaciones culturales y artísticas de los de los distintos barrios existentes en la Cabecera Municipal, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27, 115 fracciones II y V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1°, 2° fracciones: II, III, IV, VI, VIII, IX, XII, XV, XVI, XVIII, XIX y XXI, 5° fracción VI, 9° fracciones II, IV, VII, y IX de la Ley General de Asentamientos Humanos; 102, fracción XI, 105 fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; los artículos 2 fracciones IV, XII, 3 fracciones: 4 fracción II, 5 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, 5Ter, 6 fracción II de la Ley de Expropiación para el Estado de Puebla vigente.

SEGUNDO.- Que para resolver la situación a que se refiere el resultando que antecede, mediante acuerdo de cabildo de fecha veintiuno de octubre de dos mil quince, el Honorable Cabildo de San Pedro Cholula, instruyó a la Síndica Municipal, iniciara procedimiento de expropiación respecto del Proyecto denominado Tianguis Cultural Itinerante, en atención a lo anterior se emite estudio económico social y técnicos, por el Arquitecto Miguel Ángel Balandra Jara, mismo que quedo anexado dentro del expediente administrativo que se formó y que se identifica como SIND/EXP/001/2015, así como la Declaratoria Publica, de fecha quince de marzo de dos mil dieciséis, en la cual establece que el Proyecto denominado **“TIANGUIS CULTURAL ITINERANTE”** a desarrollarse en el predio identificado como casa en ruinas marcada con el numero cuatrocientos tres de la calle dos norte, del Municipio de Cholula, con una superficie de SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CON CUARENTA DECIMETROS, LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS.- AL

NORTE.- En línea semi quebrada mide cincuenta punto cincuenta y cinco metros, lindando con propiedad de Vicente Grados, German torres, Samuel López y Joel López Romero AL SUR.- en línea quebrada de poniente a oriente en treinta punto cero uno metros, quiebra de norte a sur en cuatro punto ochenta metros, lindando con propiedad de Fortunato Zacatelco, y vuelve de poniente a oriente en ocho punto cero cinco metros, quiebra de sur a norte en cero punto treinta metros y vuelve de oriente a poniente en quince punto treinta y cinco metros, lindando con resto del predio que se segrega, AL ORIENTE en dieciséis punto cuarenta y uno metros, linda con calle dos norte, y AL PONIENTE.- en trece punto cincuenta metros, linda con propiedad particular, en este momento se deja fijado en el acceso principal del inmueble, es técnica y legalmente viable, quedando completamente justificada su causa de utilidad pública y su necesidad de afectación de los inmuebles que forman parte del predio en el que se desarrollará.

Respecto del bien ubicado con el número cuatrocientos tres de la calle dos norte, del Municipio de Cholula, con las medidas y colindancias derivadas del Instrumento número 77353, volumen 1239, de fecha 19 de octubre de 2015, de la Notaria Pública número 2, de Cholula, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio número cincuenta y cuatro mil ochocientos seis, del libro quinto, tomo ciento cuarenta, a fojas cuatrocientos ochenta y seis a quinientos treinta y seis, del año dos mil dieciséis.

El inmueble materia de la presente expropiación se gira oficio dirigido a la C. Tesorera Municipal a fin de que informe si existe suficiencia presupuestal para poder resolver las indemnizaciones que establecen los artículos 24, 25, 26, 27, 28,29, 30 y 31 de la Ley de Expropiaciones para el Estado de Puebla, el cual como se desprenden de los oficios emitidos por la Dirección de Ingresos, la tabla de valores unitarios de suelo, equivale a \$ 2,660.00 por metro cuadrado, mismo que se encuentra en la Zona III-3, y que multiplicado por la superficie total del predio mismo que consta de 752.40 m². (Setecientos cincuenta y dos metros cuadrados), da un total de \$2'001,384.00 (DOS MILLONES UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 010/100 M.N.) y la cantidad \$1,452.98, que multiplicado por la superficie total de construcción, aproximadamente consta 1,154 m², da un total de \$1,676,738.92 (Un millón seiscientos setenta y seis mil setecientos treinta y ocho 92/100 M.N.). Quedando el gran total por cantidad de \$3'678,122.92 (TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTIDOS PESOS 92/100 M.N.). en atención a lo anterior la C. Tesorera Municipal da respuesta a la

petición mediante el cual informa, que existen fondos suficientes para llevar a cabo la presente expropiación hasta por la cantidad de \$3'678,122.92 (TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTIDOS PESOS 92/100 M.N.).

Tomándose en consideración el acuerdo dictado con fecha primero de abril de 2016, en el cual, que establece: "...mediante el pago de una indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social, no son derechos humanos sino garantías de protección a la propiedad privada, frente al interés de expropiación por parte del Estado, en razón de lo anterior el afectado exhibe avalúo bancario el cual asciende a la cantidad de \$7'500,000.00 , el cual se tiene a la vista y se agrega al expediente en que se actúa y tomando en consideración el avalúo catastral que arroja la cantidad \$3'678,122.92, se convino por ambas partes realizar convenio de indemnización por la cantidad de \$7'500,000 (SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), misma que será pagada en seis pagos de la siguiente forma:

1. Primer pago cheque por la cantidad de 1'250,000.00 (Un millón doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), de fecha diez de abril de dos mil dieciséis.
2. Segundo pago cheque por la cantidad de 1'250,000.00 (Un millón doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), de fecha diez de mayo de dos mil dieciséis
3. Tercer pago cheque por la cantidad de 1'250,000.00 (Un millón doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), de fecha diez de junio de dos mil dieciséis
4. Cuarto pago cheque por la cantidad de 1'250,000.00 (Un millón doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), de fecha diez de julio de dos mil dieciséis
5. Quinto pago cheque por la cantidad de 1'250,000.00 (Un millón doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), de fecha diez de agosto de dos mil dieciséis
6. Sexto pago cheque por la cantidad de 1'250,000.00 (Un millón doscientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.), de fecha diez de septiembre de dos mil dieciséis

Para lo cual se deberá realizar la ratificación de contenido y firma del convenio a celebrarse, ante la fe del Notario Público, mismo que deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Cholula, Puebla, de igual forma se

deberá hacer la anotación marginal en la dependencia anteriormente señalada, con relación a la declaratoria publicada en el periódico Oficial del Estado de Puebla, de fecha quince de marzo de dos mil dieciséis.

TERCERO.- Que el expediente de expropiación se registró con el número SIND/EXP/001-2015. Con fundamento en el artículo 14 y 16 Constitucionales, artículo 5 fracciones II, III, IV, V y VI de la Ley de Expropiación para el Estado de Puebla, conforme al acuerdo dictado con fecha doce de abril de dos mil dieciséis, a fin de no violentar las Garantías de Audiencia y Legalidad del titular del bien o derechos que resulten afectados respecto de los inmuebles señalados Declaratoria, se procedió a dejar citatorio con fecha veintidós de marzo de dos mil dieciséis en el domicilio ubicado en dos norte número cuatrocientos tres, colonia Centro San Pedro Cholula, de esta localidad, por lo que se procedió a dejar citatorio mediante cedula; con fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciséis, se procedió a dejar acta de notificación, previo citatorio en el domicilio ubicado el numero cuatrocientos tres, de la calle dos norte, colonia Centro, de la localidad de San Pedro Cholula, Puebla, misma diligencia que se entiende con el señor Francisco Sánchez Lagunes, quien manifiesta ser el propietario, acreditándolo con copia certificada de la escritura número 77353, volumen 1239, de fecha 19 de octubre de 2015, de la Notaria Pública número 2, de Cholula y se identifica con credencial del Instituto Nacional Electoral, en la cual se deja Declaratoria que emite el Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula, Puebla, Acuerdo de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Cholula, Puebla, de Fecha diecinueve de Febrero de 2016, por el que Aprueba la Declaratoria de Utilidad Pública que emite la Síndica Municipal, por la que se Declara de Utilidad Pública y de Interés Social, el Proyecto Denominado “Tianguis Cultural Itinerante”, y para su ejecución, la Casa en Ruinas marcada con el numero cuatrocientos tres de la calle dos norte, del Municipio de San Pedro Cholula, Puebla, misma que consta de tres fojas y un ejemplar del periódico.

Toda vez que transcurrieron los doce días hábiles que establece la fracción III del artículo 5 de la Ley de Expropiación para el Estado de Puebla vigente, haciendo constar que los propietarios y/o poseedores y/o quien legalmente lo represente, no acudieron ante la Sindicatura Municipal a manifestar lo que a su derecho e interés convenga, así como a ofrecer pruebas que estimen pertinentes, se le tienen por perdidos sus derechos, sin que haya manifestado inconformidad al respecto.

Asimismo, con fundamento en el artículo 5 fracción IV de la Ley de Expropiación para el Estado de Puebla vigente, se acuerda que no procede citar a Audiencia para el desahogo de pruebas, toda vez que el expropiado se abstuvo de ofrecer pruebas para su desahogo, ni tampoco es procedente otorgar plazo para presentar alegatos por escrito, dada la incomparecencia y falta de interés jurídico.

Con fecha veintisiete de abril de dos mil dieciséis, se dicta acuerdo; con fundamento en el artículo 5 fracción V de la Ley de Expropiación para el Estado de Puebla, esta Autoridad confirma LA DECLARATORIA QUE EMITE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO CHOLULA, PUEBLA, ACUERDO DE CABILDO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO CHOLULA, PUEBLA, DE FECHA DIECINUEVE DE FEBRERO DE 2016, POR EL QUE APRUEBA LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA QUE EMITE LA SÍNDICA MUNICIPAL, POR LA QUE SE DECLARA DE UTILIDAD PÚBLICA Y DE INTERÉS SOCIAL, EL PROYECTO DENOMINADO “TIANGUIS CULTURAL ITINERANTE”, Y PARA SU EJECUCIÓN, LA CASA EN RUINAS MARCADA CON EL NUMERO CUATROCIENTOS TRES DE LA CALLE DOS NORTE, DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO CHOLULA, PUEBLA, toda vez que ha fenecido el plazo para ofrecer alegatos, y toda vez que el propietario y/o poseedores y/o quien legalmente lo represente, no acudieron ante la Sindicatura Municipal a presentar los alegatos por escrito. Así como por los razonamientos vertidos dentro del estudio económico, social y técnico que hacen referencia a lo siguiente:

- 1.- En el aspecto social, el proyecto impactara de manera muy positiva a la población circundante al dotar de un espacio destinado a la conservación y preservación de las diversas manifestaciones culturales y artísticas de los distintos barrios existentes en la Cabecera Municipal, con lo cual se garantizará su permanencia para las generaciones venideras.
- 2.- En el aspecto económico, por un lado, el proyecto impactara positivamente en las actividades económicas de la población que habita los barrios, al tener un escaparate para exhibir y vender sus artesanías, productos y servicios. Por otro lado, el contar con un tianguis cultural de propiedad municipal, permitirá incrementar los ingresos por concepto de turismo y a la vez coadyuvará a consolidar las sendas turísticas existentes con la creación de este nuevo producto turístico.

3.- En el aspecto histórico – monumental el proyecto no tendrá repercusiones negativas, por el contrario, permitirá el rescate de este inmueble que actualmente se encuentra desocupado con el consiguiente deterioro que puede generarse por esta situación. Asimismo, el proyecto no representa ningún riesgo al patrimonio monumental, debido a que no se realizarán modificaciones a su partido arquitectónico, sino que simplemente se adecuará al nuevo destino de manera responsable y respetuosa con el propio inmueble y con el entorno histórico monumental existente en la zona.

4.- En el aspecto urbano, este proyecto tiene repercusiones positivas, pues permitirá consolidar los corredores turísticos y peatonales de la zona al constituirse como un nuevo hito de atracción de actividades para la población.

5.- En el aspecto de infraestructura, este proyecto no implica la generación de infraestructura nueva o especial. Asimismo, el proyecto se ubica en una zona ya servida y cubierta por los servidores de infraestructura urbana.

6.- En el aspecto de imagen urbana, la realización de este proyecto, no representa ningún impacto negativo, por el contrario, el edificio conservará sus características arquitectónicas actuales e impactará de manera positiva al darle un uso nuevo al inmueble y evitar su deterioro, asimismo, se constituirá en un hito de referencia para los habitantes.

7.- En el aspecto ambiental, este proyecto no tendrá impactos negativos debido a que no se realizará ninguna construcción nueva. Sin embargo, será necesario cuidar los procesos en la etapa de ejecución de los trabajos de adecuación, además de que deberá de cumplirse con la normatividad ambiental que proceda.

8.- En el aspecto de la movilidad, este proyecto repercutirá en una mayor afluencia de visitantes a esta zona, por lo que será importante que se garantice la accesibilidad al mismo a través de los distintos medios de movilidad y transporte, así como la capacidad vial y los cajones de estacionamiento, que permitan acceder tranquilamente a esta zona, sin causar conflictos viales o en perjuicio de los pobladores.

9.- En el aspecto turístico, este proyecto permitirá generar un nuevo producto turístico que suma a las acciones que se deben realizar para garantizar la permanencia de la denominación del Pueblo Mágico, a la vez que dotará de un escenario ideal para promover el patrimonio cultural del Municipio.

10.- En el aspecto de vulnerabilidad, este proyecto no implica ningún riesgo natural o antropogénico para la población, por no manejarse actividades riesgosas en ninguna fase del mismo.

CUARTO.- Que terminados los trabajos técnicos e informativos mencionados en el resultando anterior y analizadas las constancias existentes en el expediente de que se trata, y derivado de la Declaratoria de Utilidad Pública, respecto al Proyecto denominado Tianguis Cultural Itinerante, publicada con fecha quince de marzo de dos mil dieciséis, se declara de interés social y de utilidad pública el proyecto denominado **“TIANGUIS CULTURAL ITINERANTE”** conforme a todos y cada uno de los considerando en la presente declaratoria.

Se dictamina que es de aprobarse **EL DESTINO DEL INMUEBLE**, conforme al estudio socio-económico, a fin de destinarse a la conservación y preservación de las diversas manifestaciones culturales y artísticas de los distintos barrios existentes en la Cabecera Municipal, ubicado en la calle dos norte número cuatrocientos tres San Pedro Cholula, Puebla.

QUINTO.- Que existen las constancias del estudio económico, social y técnico, emitido por el Arq. Miguel Ángel Balandra Jara, así como el expediente administrativo que se formó en la Sindicatura Municipal, bajo el número de expediente SIND/EXP/001-2015, en la cual se consideró procedente la expropiación; relativo a la legal integración del expediente sobre la solicitud de expropiación, y

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos constitucionales y legales antes citados, he tenido a bien expedir el siguiente:

DECRETO

PRIMERO.- Se expropia por causa de utilidad pública el Proyecto denominado **“TIANGUIS CULTURAL ITINERANTE”** a desarrollarse en el predio identificado como casa en ruinas marcada con el número cuatrocientos tres de la calle dos norte, del Municipio de Cholula, con una superficie de SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CON CUARENTA DECIMETROS, LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS.- AL NORTE.- En línea semi quebrada mide cincuenta punto cincuenta y cinco metros, lindando con propiedad de Vicente Grados, German torres, Samuel López y Joel López Romero AL SUR.- en línea quebrada de poniente a oriente en treinta punto cero uno metros, quiebra de norte a sur en cuatro punto ochenta metros, lindando con propiedad de Fortunato Zacatelco, y vuelve de

poniente a oriente en ocho punto cero cinco metros, quiebra de sur a norte en cero punto treinta metros y vuelve de oriente a poniente en quince punto treinta y cinco metros, lindando con resto del predio que se segrega, AL ORIENTE en dieciséis punto cuarenta y uno metros, linda con calle dos norte, y AL PONIENTE.- en trece punto cincuenta metros, linda con propiedad particular,

SEGUNDO.- Mediante acuerdo de fecha primero de abril de dos mil dieciséis, convenio de indemnización e instrumento setenta y nueve mil doscientos ochenta y cinco, volumen mil doscientos sesenta, de fecha cinco de abril de dos mil dieciséis, pasado ante la fe del notario Público número 2, del Distrito Judicial de Cholula, Puebla, se tiene por resuelto la indemnización que establecen los artículos 24, 25, 26, 27, 28,29, 30 y 31 de la Ley de Expropiaciones para el Estado de Puebla, razón por la cual, esta Autoridad Municipal, está cumpliendo en forma cabal con este requisito que establece la Ley de la Materia.

TERCERO.- Con fecha veinticuatro de marzo de dos mil dieciséis, se procedió a realizar acta circunstancia, a efecto de llevar a cabo la ocupación total del inmueble del predio identificado como casa en ruinas marcada con el numero cuatrocientos tres de la calle dos norte, del Municipio de Cholula, con una superficie de SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CON CUARENTA DECIMETROS, LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS.- AL NORTE.- En línea semi quebrada mide cincuenta punto cincuenta y cinco metros, lindando con propiedad de Vicente Grados, German torres, Samuel López y Joel López Romero AL SUR.- en línea quebrada de poniente a oriente en treinta punto cero uno metros, quiebra de norte a sur en cuatro punto ochenta metros, lindando con propiedad de Fortunato Zacatelco, y vuelve de poniente a oriente en ocho punto cero cinco metros, quiebra de sur a norte en cero punto treinta metros y vuelve de oriente a poniente en quince punto treinta y cinco metros, lindando con resto del predio que se segrega, AL ORIENTE en dieciséis punto cuarenta y uno metros, linda con calle dos norte, y AL PONIENTE.- en trece punto cincuenta metros, linda con propiedad particular, la cual que está debidamente notificada tal como obra en autos.

CUARTO.- Se ordena la publicación del Decreto de Utilidad Pública que nos ocupa, a efecto de que gire el oficio respectivo a la Secretaria de Gobierno del Estado de Puebla, en términos de lo dispuesto en el artículo 7 de la ley de expropiaciones del Estado de Puebla, para los efectos legales conducentes. Así como la publicación en un diario de la entidad.

QUINTO.- De conformidad con la información proporcionada notifíquese al titular del bien y/o a quien legalmente lo represente y a aquellas personas que se crean con derechos, a los que resultaren afectados, en los siguientes términos:

I.- FRANCISCO SANCHEZ LAGUNES, EN EL DOMICILIO UBICADO AVENIDA OCHO ORIENTE NÚMERO SIETE, CASA VEINTIDOS, FRACCIONAMIENTO EL REFUGIO, SAN PEDRO CHOLULA, PUEBLA.

Entregándole el Decreto de utilidad pública el proyecto denominado **“TIANGUS CULTURAL ITINERANTE”**, a manifestar lo que a su derecho convenga y presentar pruebas que estimen pertinentes.

SEXTO.- Gírese atento oficio al C. Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Cholula, Puebla, para que se realice la anotación del decreto de utilidad pública que nos ocupa.

Notifíquese y ejecútese. Así lo proveyó y firmó la Ciudadana Síndica Municipal del H. Ayuntamiento de San Pedro Cholula, Puebla.
ABOGADA ESPERANZA ESTELA CHILACA MUÑOZ. Rúbrica.

N.R.428903814