

# Gobierno del Estado de Puebla

Secretaría General de Gobierno

Orden Jurídico Poblano

---

*Acuerdo de Cabildo, que Aprueba el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Teziutlán, Puebla, 2014-2018*



SECRETARÍA  
GENERAL  
DE GOBIERNO  
GOBIERNO DE PROGRESO



## **REFORMAS**

---

<b>Publicación</b>	<b>Extracto del texto</b>
24/sep/2018	ACUERDO de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Teziutlán, Puebla, de fecha 22 de marzo de 2017, por el que aprueba el PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE TEZIUTLÁN, PUEBLA, 2014-2018, Versión Abreviada.

---

## CONTENIDO

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE TEZIUTLÁN, PUEBLA 2014-2018 .....	4
Versión Abreviada .....	4
I. Antecedentes.....	4
1.1. Introducción .....	4
1.2. Relación del Municipio en el contexto nacional y estatal.....	5
1.3. Fundamentación Jurídica.....	5
1.4. Delimitación del área de estudio .....	7
II. Diagnóstico-Pronóstico.....	8
2.1. Ámbito regional y municipal .....	8
2.2. Diagnóstico ambiental .....	8
2.3. Medio físico transformado.....	9
2.3.1. Sistema de ciudades .....	9
2.3.2. Usos del suelo actual.....	10
2.3.3. Estructura urbana.....	11
2.3.4. Vivienda .....	12
2.3.5. Vialidad y Transporte.....	12
2.3.6. Equipamiento Urbano.....	13
2.3.7. Servicios públicos .....	13
2.3.8. Riesgos y Vulnerabilidad.....	14
2.3.9. Imagen urbana .....	14
2.4. Aspectos socioeconómicos.....	15
2.4.1. Demográficos .....	15
2.4.2. Población Económicamente Activa .....	17
2.5. Administración y gestión del desarrollo urbano.....	17
2.6. Diagnóstico-Pronóstico Integrado.....	18
III. Normatividad .....	19
3.1. Objetivos .....	19
3.1.1. Objetivos Generales .....	19
IV. Políticas y Estrategias .....	21
4.1. Políticas de Desarrollo Urbano .....	21
4.2. Estrategia General.....	21
4.2.1. Zonificación Primaria.....	22
4.2.2. Zonificación Secundaria (Usos, Destinos y Reservas del Suelo).....	23
V. Programación y Corresponsabilidad Sectorial .....	25
5.1. Catálogo de Proyectos, Obras y Acciones.....	25
VI. Instrumentación, Seguimiento y Evaluación de las Acciones ...	27
6.1. Proceso de Aprobación del PMDUST.....	27
6.2. Instrumentación Administrativa .....	27
6.3. Instrumentación Financiera.....	27
6.4. Incentivos y Exenciones.....	28

6.5. Programas del Gobierno Federal dirigidos a los municipios	28
6.6. Seguimiento y evaluación de resultados .....	28
6.7. Proceso de Gestión .....	29
6.8. Evaluación de resultados .....	29
6.9. Mecanismo de Evaluación.....	29
6.10. Mecanismo para la adecuación o actualización de los objetivos estratégicos y sus respectivas metas .....	29
VIII. Epílogo .....	30
CRÉDITOS .....	30
RAZÓN DE FIRMAS.....	31
ANEXOS .....	32

## **PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE TEZIUTLÁN, PUEBLA 2014-2018**

### **Versión Abreviada**

#### **I. Antecedentes**

##### **1.1. Introducción**

El Municipio y en particular, la Ciudad de Teziutlán juegan un papel de gran importancia en la economía del Estado de Puebla y de ahí se desprende la necesidad de impulsar su desarrollo urbano ordenado y sustentable, a través de la planeación, reglamentación y consulta ciudadana, generando programas, proyectos y acciones que se traduzcan en obras trascendentes que ofrezcan funcionalidad, comodidad, seguridad y beneficio social, que permitan su papel preponderante en la entidad. El *Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Teziutlán* constituye el marco de referencia para enmarcar los objetivos, estrategias, políticas, programas, proyectos y acciones que impacten positivamente en la ciudad y aseguren la viabilidad futura del municipio, desde el momento presente hasta la tercera década de este milenio. En ese sentido, el *Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Teziutlán (PMDUST)*, es uno de los principales instrumentos para la regulación y control del desarrollo, a través de estrategias, políticas, programas y acciones generales en materia urbana, las cuales deberán ser revisadas permanentemente para adecuarse a las condiciones cambiantes del municipio. Los planeamientos y estrategias del presente Programa guardan congruencia con el Plan Municipal de Desarrollo 2014-2018 de Teziutlán, Puebla, toda vez que el mismo, señala que: “...El modelo de crecimiento urbano en nuestra Ciudad de Teziutlán, atraviesa actualmente por una crisis de sustentabilidad que impide que sus habitantes mejoren su calidad de vida. Los lugares de residencia de las personas suelen edificarse lejos de los centros de trabajo, lo que provoca largos desplazamientos e incrementa los costos construcción y mantenimiento de los desarrollos urbanos. Tales condiciones elevan las emisiones de carbono, así como sus costos económicos. En Teziutlán las carencias de información urbana han abonado a la toma equivocada de decisiones, dando lugar a la reiteración de esquemas de desarrollo poco sustentable...”

Determinándose la necesidad de realizar la elaboración del *Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Teziutlán (PMDUST)*, de tal manera que conlleve al fomento de un municipio y

una ciudad más compacta, con mayores densidades de población y mayor actividad económica; inhibir el crecimiento de manchas urbanas hacia zonas inadecuadas; revertir el abandono e incidir positivamente en la plusvalía habitacional, por medio de intervenciones para rehabilitar el entorno y mejorar la calidad de vida en desarrollos y unidades habitacionales.

## **1.2. Relación del Municipio en el contexto nacional y estatal**

El Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, discurre que la tarea del desarrollo y del crecimiento corresponde a todos los actores, todos los sectores y todas las personas del país.

Entendiendo el Plan Nacional de Desarrollo, no como única vía para el desarrollo, sino como la ruta que, la Administración Federal, ha trazado para contribuir de manera más eficaz, para alcanzar el máximo potencial.

Para inducir y regular los usos del suelo adecuados en la zona de estudio de este Programa, es necesario establecer el Ámbito Regional; en ese sentido y de acuerdo al Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla, publicado en el Periódico Oficial del Estado en 2008, se retoma el que, "...la aptitud del territorio para uso urbano es la base para la determinación del crecimiento y desarrollo de los Centros de Población. El territorio es la "materia prima" del desarrollo urbano, por lo que en el caso del Estado de Puebla, son muy importantes las características que presente en términos de topografía, tipo de suelo, uso actual y uso potencial..."

## **1.3. Fundamentación Jurídica**

Legislación Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La planeación en México, se fundamenta en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, contenida en los Artículos 27, 73 y 115, fracción V, que señalan los principios fundamentales para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos del país.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

La ley busca regular, planear, ordenar y, en particular, lograr una mejor gestión del fenómeno urbano, a partir de la coordinación entre los gobiernos federal, estatal y municipal. Además, la colaboración y concertación del sector social y privado en beneficio de los ciudadanos.

### Ley de Planeación

Tiene como finalidad aplicar principios básicos para la Planeación Nacional del Desarrollo, estableciendo el Sistema Nacional de Planeación Democrática, que involucra la participación y consulta de diversos grupos sociales en la elaboración, ejecución y evaluación del Plan o Programas a que se refiere esta Ley.

### La Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

En su Artículo 23 señala: "... los criterios que deberán considerarse en la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, para contribuir al logro de la política ambiental..."

### Legislación Estatal

#### Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla

En su Artículo 79, Fracción XXIX, confiere al Ejecutivo del Estado, la facultad de "...dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en la entidad y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, con arreglo a las leyes en la materia..."

#### La Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Puebla

Se señala que deben fomentar la organización, promover la participación y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran su comunidad respecto a la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los diferentes: Estudios, Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano.

#### Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla

En el Artículo 7° se dispone que: "...Esta Ley, los Planes de Desarrollo Urbano Sustentable, las declaratorias y todos los actos de autoridad relacionados con estos instrumentos jurídicos, serán obligatorios tanto para las autoridades como para los particulares..."

#### 1.3.2.4. Ley para la Protección del Ambiente Natural y el Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla

En el Artículo 1, Inciso VI, se sientan las bases para la preservación y protección de la biodiversidad, así como, el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas de jurisdicción estatal y municipal.

#### Ley de Desarrollo Forestal Sustentable del Estado de Puebla

En su Artículo 1 establece que esta Ley es de orden público e interés social. Sus disposiciones son de observancia general y obligatoria en

el territorio del Estado de Puebla y tienen por objeto establecer las bases para promover el desarrollo forestal sustentable en la Entidad.

#### Ley de Desarrollo Rural Sustentable del Estado de Puebla

En su Artículo 1, establece que esta Ley es de observancia general, sus disposiciones son de orden público y tienen por objeto fomentar el desarrollo rural sustentable del Estado.

#### Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Puebla

Esta Ley estatal, considera que son atribuciones de la Secretaria de Desarrollo Rural, Sustentabilidad y Ordenamiento Territorial, las señaladas en su Artículo 40 Fracciones I y II "...el Formular y conducir las políticas generales de asentamientos humanos, vivienda, desarrollo urbano...", y elaborar, revisar, evaluar y vigilar los Programa en materia de Desarrollo Urbano.

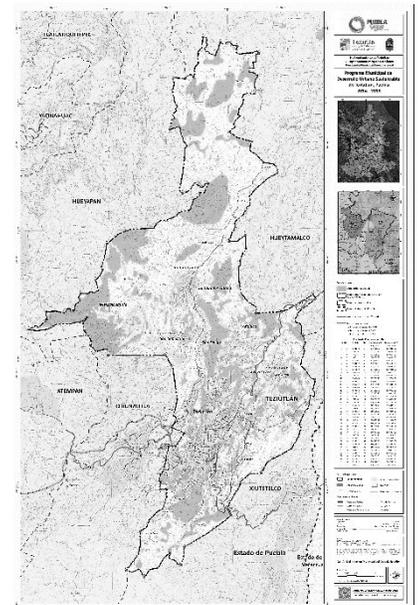
#### Marco Jurídico Municipal

##### Ley Orgánica Municipal

En su Artículo 78, que son atribuciones de los Ayuntamientos: Formular y aprobar, de acuerdo con las Leyes Federales, Estatales, la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

### 1.4. Delimitación del área de estudio

El Municipio de Teziutlán, geográficamente se localiza entre las coordenadas geográficas de los Paralelos 19°47'06" y 19°58'36" de Latitud Norte y los Meridianos 97°18'54" y 97°23'18" de Longitud Oeste; limita al Norte con los Municipios de Hueyapan y Hueytamalco, al Oriente con Xiutetelco y Jalacingo, del Estado de Veracruz; al Sur con Atempan y Chignautla al Poniente, por ello, se convierte en lugar estratégico para la comercialización y distribución de productos y servicios para la mayoría de los municipios aledaños. La poligonal del territorio municipal, cuenta con una superficie aproximada de 10,183.94 Hectáreas.



## **II. Diagnóstico-Pronóstico**

### **2.1. Ámbito regional y municipal**

El Municipio de Teziutlán, se ubica en la Región Socioeconómica II o Sierra Nororiental, que limita con las regiones de la Sierra Norte y Valle de Serdán y colindando con el Estado de Veracruz. Esta posición geográfica hace de la región una puerta alternativa hacia la costa del Golfo de México, por medio de los ejes carreteros como son la Carretera Federal Puebla-Teziutlán, misma que continúa hacia la costa; y la Autopista Estatal Tenextatiloyan-Teziutlán.

El Municipio de Teziutlán, cuenta con las siguientes principales poblaciones, que son: Teziutlán (Cabecera Municipal), y 5 Juntas Auxiliares, siendo estas: Atoluca, Mexcalcuautla, San Diego, San Juan Acateno y San Sebastián.

### **2.2. Diagnóstico ambiental**

Desde el punto de vista geológico Teziutlán está conformada por dos grandes zonas muy distintas entre sí, la primera corresponde al Sistema Volcánico Transversal o “Eje Neovolcánico”, y está conformada por materiales de origen volcánico; la segunda es una “faja de pliegues y cabalgaduras” perteneciente a la Sierra Madre Oriental, está formada por rocas sedimentarias plegadas consideradas como las más antiguas del Municipio.

La característica principal que tiene el municipio, desde el punto de vista geológico es la presencia de una potente secuencia de rocas sedimentarias plegadas, tectonizadas, además hay intrusiones de cuerpos ígneos. También hay algunos anticlinales volcados hacia el Nororiente. Con respecto a su fracturamiento se tienen dos rumbos preferenciales, el primero de ellos va de Norponiente y a Surponiente y otro tiene una dirección Norte-Sur.

El complejo montañoso que se alza al Nororiente de Aire Libre, que se alzan hasta 1,800 metros sobre el nivel del mar; la sierra que se alza al Poniente, de Sur a Norte y que penetra en el Municipio de Chignautla; alcanza 2,400 metros sobre el nivel del mar; la pequeña sierra que se localiza al Oriente de San Juan Acateno; y al Sur de Teziutlán, se alza un complejo montañoso que oscila entre 800 y 2,280 metros sobre el nivel del mar.

De ahí la importancia la intervención de la Dirección de Protección Civil del Municipio, que, con medidas preventivas, se evitaren daños por procesos de ladera, y sufrir daños en casas, carreteras e

infraestructura, fundamentalmente en localidades de San Sebastián, Mexcalcuautla, Atoluca y San Juan Acateno.

Diferenciando factores internos que causen inestabilidad de los suelos por las características geológicas de Teziutlán, con gran contenido de arcillas; así como, materiales formadores de las laderas se originaron a partir de la actividad de la caldera de Los Humeros y, posiblemente, de otros cuerpos volcánicos.

Como factores externos, son de mencionarse las precipitaciones extraordinarias que suelen presentarse entre los meses de septiembre hasta octubre, no omitiendo que el Municipio es zona sujeta a la actividad sísmica, y que en eventos anteriores, produjo fracturas en algunas casas del Municipio.

### **2.3. Medio físico transformado**

#### **2.3.1. Sistema de ciudades**

Con el objeto de lograr un adecuado y equilibrado ordenamiento del espacio físico de los centros de población, así como la interacción de los aspectos físico, económico y social de los asentamientos humanos que conforman al Sistema de Ciudades. En la Cabecera Municipal considerada urbana vive el 74.81% de la población total municipal (97,590 habitantes); los Subcentros acumulan el 19.30% (18,830 habitantes) y en los Centro de Población Urbano-Rural concentran el 5.90% (5,756 habitantes). En consecuencia, esta situación concreta el fenómeno de la concentración-dispersión de población y destaca la influencia que ejerce la cabecera municipal por la concentración de las actividades económicas.

Concentración Poblacional por Cabecera Municipal y Junta Auxiliar en el Municipio de Teziutlán

No. de Localidades	Categoría	Población
Cabecera Municipal		
29	Teziutlán	73,004
Juntas Auxiliares		
2	San Sebastián	6,120
1	Atoluca	7,093

3	San Juan Acateno	5,617
3	Mexcalcuautla	2,981
1	San Diego	2,775
39	Total	97,590

FUENTE: (INEGI).- Encuesta Intercensal, 2015

### 2.3.2. Usos del suelo actual

El uso de suelo se relaciona con la naturaleza de las actividades y capacidades instaladas y con la distribución de actividades económicas en el territorio municipal, sus alcances y sus beneficios. El análisis de este aspecto del territorio municipal tiene como objetivo primario reconocer la problemática y desarrollo de las diferentes actividades, así como su demanda, para posteriormente establecer las políticas urbanas a través de los mecanismos de zonificación establecidas en la estrategia, y en congruencia con las condiciones naturales, capacidades transformadas y actividades económicas de los habitantes del Municipio.

El territorio municipal está ocupado por los siguientes grandes usos de suelo: el ámbito urbano que ocupan 1,502.67 ha. (14.75%) considerado por las áreas ocupadas por: habitacional, comercial y de servicios, industrial, de equipamiento y especiales; mismos que están distribuidos en todos los asentamientos humanos que comprende el municipio. Y el resto es la que se ubican en el ámbito natural con 8,681.27 ha. (85.25%) siendo la mayor superficie de ocupación para la agricultura temporal, pastizal cultivado y forestal.

#### Usos del Suelo Urbano

Usos	Sup. (Ha)	%
Habitacional	973.83	64.82
Comercial	56.10	3.73
Mixto Comercial (Vivienda, Comercio y Equipamiento Urbano)	14.50	0.96
Mixto de servicios (Vivienda, Servicios y Equipamiento Urbano)	46.16	3.07
Equipamiento urbano	109.31	7.27
Industria Ligera	29.13	1.94

Industria Pesada	8.64	0.57
Especial (Templos)	4.53	0.30
Baldíos	247.32	16.46
Arboladas Urbanas	13.15	0.88
Total	1,502.67	100.00

Fuente: Consultora

El ámbito Natural ocupa la mayor superficie del territorio municipal con 8,681.27 ha., siendo la parte forestal la de mayor superficie con 4,688.91 ha. Y se localiza principalmente al norte del Municipio por San Diego, San Juan Acateno y Atoluca; la segunda en importancia tenemos a la agricultura de temporal con 31,153.65 ha encontrándose al poniente por Mexcalcuautla y San Sebastián; y el pastizal cultivado con 838.71 ha., ubicado al oriente de la cabecera municipal de Teziutlán.

#### Usos del Suelo Natural

Uso	Sup. (Ha)	%
Agricultura de Temporal	3,153.65	36.33
Pastizal Cultivado	838.71	9.66
Ecologica-Floristica-Fisonomica Mesófilo de montaña de encino Pino-Encino	- 4,688.91	54.01
Total	8,681.27	100.00

Fuente: Trabajo de gabinete.

### 2.3.3. Estructura urbana

La Estructura Urbana tiene por objeto ordenar el espacio urbano, a través de una distribución armónica de las actividades económicas y de la población en el territorio municipal, con la regulación de los usos y destinos del suelo.

El crecimiento de la población y la acelerada expansión urbana ha provocado en ocasiones nuevos asentamientos humanos identificados como irregulares, lo cual genera desequilibrios en distintas zonas del

Municipio. Es claro entonces que la falta de una planeación del territorio, han provocado serios problemas a sus habitantes.

Por lo que, la Estructura Territorial, físicamente se clasifica en 1 Centro Urbano, 3 Subcentros Urbanos y 2 Centros de Población Urbano-Rural.

### 2.3.4. Vivienda

En el Municipio de Teziutlán el desarrollo de la vivienda ha evolucionado a la par las necesidades de sus habitantes, en los años 90' las viviendas oscilaban en 12,588 resultando una densidad habitacional de 5.0 hab/viv, cifra mayor a la media nacional del presente año. Eventualmente y conforme las familia se extendieron respecto a su integración, la demanda de vivienda fue en aumento gradualmente, para el año de 1995 se contaban con 15,005 viviendas y una densidad habitacional de 4.7 hab/viv.

Evolución de la Viviendas en el Municipio de Teziutlán de 1990-2015

Años	Viviendas	Población	Densidad Hab/Viv
1990	12,588	63,245	5.0
1995	15,005	71,228	4.7
2000	13,243	56,029	4.2
2005	21,189	88,970	4.2
2010	23,159	92,246	4.0
2015	25,450	97,590	3.8

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI). X Censo General de Población y Vivienda, 1980. XI Censo General de Población y Vivienda, 1990. Conteo de Población y Vivienda, 1995. XII Censo General de Población y Vivienda, 2000. II Conteo de Población y Vivienda, 2005. Censo de Población y Vivienda, 2010. Encuesta Intercensal 2015.

### 2.3.5 Vialidad y Transporte

En referencia a los accesos regionales, la interacción entre los desplazamientos regionales y urbanos se sustenta actualmente en 4 accesos carreteros; 2 de los cuales confluyen en uno solo al ingresar a la cabecera municipal, siendo éstos: la Autopista Estatal Amozoc – y Carretera Federal 129 Amozoc – , aunque estos también acceden hacia la cabecera municipal, por su extremo surponiente.

Los 2 restantes que provienen del Oriente; uno al hacia el nororiente: Carretera Federal 129 Nautla y hacia el suroriente: la Carretera

Federal - Perote. Esta situación es insuficiente para proporcionar la accesibilidad necesaria a la demanda de desplazamientos de entrada y salida de personas, bienes y servicios que tienen su origen o destino a la Ciudad de Teziutlán o tan sólo transitan de paso.

El porcentaje del volumen de cada acceso con respecto a cada acceso, en orden descendente de importancia, fue el siguiente: Carretera Estatal de Cuota Amozoc- PUE-D 110.6%; de la Carretera Federal Libre Teziutlán-Nautla MEX-129 109.5%; de la Carretera Federal Libre -Perote MEX-131 106.4% y Carretera Federal Libre Amozoc-Teziutlán MEX-129 106.1%. Es de destacarse, que los mayores volúmenes se presentan en los días viernes y sábado.

### **2.3.6. Equipamiento Urbano**

En general, el Municipio cuenta con equipamiento de gran nivel por ser cabecera de región, destacando por tener un relevante conjunto de bienes inmobiliarios cuyos usos responden al sector privado y social; muy poco se podría decir de Teziutlán sin considerar los equipamientos colectivos destinados para la educación superior y el sector salud provista por el Gobierno del Estado.

### **2.3.7. Servicios públicos**

A manera de resumen, se puede determinar que el Municipio de Teziutlán, en materia de Servicios Públicos, tiene un déficit del 29%. El mayor déficit lo encontramos en drenaje con el 35% y pavimentación con el 33%; el menor déficit lo tenemos en la electrificación solo con el 21%.

Si bien, la cabecera municipal de Teziutlán es la mejor atendida, en materia de drenaje aún existen pendientes por cubrir; en cuanto a las juntas auxiliares, San Diego y San Juan Acateno cuentan con un déficit del 29%, poniendo mayor atención el primero en alumbrado público y el segundo en drenaje; Atoluca tiene un déficit del 30% debiendo poner mayor atención en el drenaje; y en el caso de Mexcalcuautla y San Sebastián, es donde existen los mayores déficits con el 35%, el primero en agua potable y el segundo en pavimentación.

Entendiendo que esta situación se presenta ya sea por la dispersión de la población y/o las características topográficas de estos asentamientos.

### Situación Actual y Requerimientos de Servicios Públicos en el Municipio de Teziutlán

Cabecera Municipal y/o Junta Auxiliar	Servicios Públicos						Déficit Total
	Agua Potable (Déficit %)	Tanque de Agua	Drenaje (Déficit %)	Electrificación (Déficit %)	Alumbrado Público (Déficit %)	Pavimentación (Déficit %)	
Teziutlán	15	20	25	10	20	20	18
Atoluca	30	1	55	5	20	40	30
Mexcalcuautla	50	1	30	25	40	30	35
San Diego	20	1	30	20	40	35	29
San Juan Acateno	30	1	40	30	20	25	29
San Sebastián	40	1	30	35	25	45	35
Municipal	30	15	35	21	28	33	29

Fuente: Análisis de la Consultoría

#### 2.3.8. Riesgos y Vulnerabilidad

Las relaciones del uso del suelo con la naturaleza de las actividades y capacidades instaladas y con la distribución de actividades económicas en el territorio, sus alcances y sus beneficios. Llevan a realizar un análisis de este aspecto del territorio municipal, lo que tiene por finalidad establecer los riesgos y entes que podrían significar vulnerabilidades, así como demandas para el desarrollo de las diferentes actividades dentro del territorio municipal, para posteriormente establecer las políticas de administración de las mismas a través de los mecanismos estratégicos de zonificación en congruencia con las condiciones naturales, capacidades transformadas y actividades económicas de los habitantes del Municipio.

#### 2.3.9. Imagen urbana

Dentro de las particularidades que se presentan en la imagen urbana, es que tanto la cabecera municipal y sus juntas auxiliares, cuentan con un centro, donde encontramos un parque, las oficinas de gobierno, una iglesia, también alrededor encontramos actividad

comercial que cubre las necesidades básicas de sus habitantes, en el caso del centro urbano de Teziutlán, está envuelto en un centro histórico que salvaguarda el patrimonio cultural y al mismo tiempo las actividades económicas de importancia no solo municipal si no regional.

Sus trazas urbanas se caracterizan por contar un espacio que se ordena de manera lineal a través de las principales vialidades de circulación, en torno a las cuales surgen zonas habitacionales aun de manera dispersa.

También identificamos que a lo largo de las vialidades principales se concentra actividad comercial, de servicio e industrial que describen la vocación y el potencial que se tiene en el municipio, por lo que se deberá cuidar la imagen a lo largo de estas vías, ya que será la carta de presentación para invitar que los visitantes vean atractivo conocer nuestro Municipio

## **2.4. Aspectos socioeconómicos**

### **2.4.1. Demográficos**

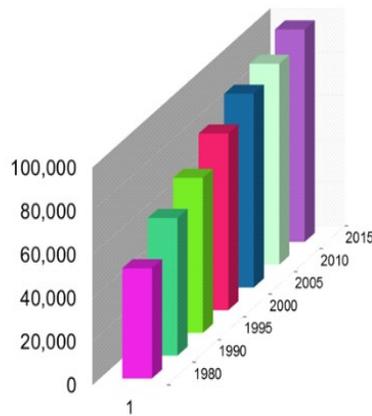
Para el año 2015 el crecimiento se concentra en ciertas zonas periféricas del municipio, mientras que la cabecera municipal ha venido frenando su crecimiento.

Distribución de la población por nivel administrativo en el Municipio de Teziutlán en el Periodo de 1980-2015

Localidad	1980	T.C.	1990	T.C.	1995	T.C.	2000	T.C.	2005	T.C.	2010	T.C.	2015
T o t a l	50,572	2.26	63,245	2.40	71,228	2.64	81,156	1.85	88,970	0.72	92,246	1.13	97,590

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI).- X Censo General de Población y Vivienda, 1980; XI Censo General de Población y Vivienda, 1990; Conteo de Población y Vivienda, 1995; XII Censo General de Población y Vivienda, 2000; II Conteo de Población y Vivienda, 2005; Censo de Población y Vivienda, 2010; Encuesta Intercensal, 2015

**Evolución poblacional en el Municipio de Teziutlán**



**Tasas de crecimiento históricas en el Municipio de Teziutlán**



### Proyecciones de Población

Existen situaciones que deben tomarse en consideración para proyectar la población en un territorio, como lo son los sucesos sociales y económicos que tendrían como consecuencia, una alza en la población, así como en los nacimientos, ante esto, se espera que el Municipio de Teziutlán siga la que de soporte a la economía de la región, a través de la consolidación de proyectos industriales, y de comercios y servicios. Por lo anterior, la consultoría propone, tasas de crecimiento mayores para cada Junta Auxiliar, por arriba de las planteadas por la CONAPO nivel municipal:

#### Tasas de crecimiento para la Cabecera Municipal y Juntas Auxiliares

2015	T.C	Corto Plazo	T.C	Mediano Plazo	T.C	Largo Plazo
		2015-2018		2019-2024		2025-2030
<b>Cabecera Municipal de Teziutlán</b>						
73,004	1.32%	75,952	-0.34%	74,653	-0.73%	71,943
<b>Junta Auxiliar San Sebastián</b>						
6,120	-7.68%	4,814	-2.21%	5,372	-1.59%	5,813
<b>Junta Auxiliar Atoluca</b>						
7,093	4.09%	8,001	5.86%	10,638	5.21%	13,714
<b>Junta Auxiliar San Juan Acateno</b>						

5,617	3.72%	6,269	4.23%	7,747	3.68%	9,282
Junta Auxiliar Mexcalcuautla						
2,981	-9.37%	2,219	1.86%	2,432	1.22%	2,585
Junta Auxiliar San Diego						
2,775	4.03%	3,125	5.86%	4,155	5.21%	5,357
97,590	0.94%	100,380	0.90%	104,997	0.69%	108,694

Fuente: Encuesta Intercensal, 2015. INEGI; Proyecciones de Población (CONAPO)

### 2.4.2. Población Económicamente Activa

La estructura territorial de alguna manera determina las condiciones de vida de la comunidad del Municipio. La Población Económicamente Activa, en las cuatro ramas de la actividad económica, la comercial es la actividad municipal por excelencia; sin embargo, el sector manufacturero aporta un mejor nivel de ingresos.

Población de 12 años y más según condición de actividad económica y de ocupación en el Municipio de Teziutlán

Población de 12 años y más	Condición de actividad económica <sup>1</sup>				
	Población económicamente activa <sup>2</sup>			Población económicamente no activa	No especificado
	Total	Ocupada	Desocupada		
75,997	40,651	39,903	748	35,285	61
%	53.49	98.16	1.84	46.43	0.08

Fuente: Encuesta Intercensal, 2015. INEGI.

### 2.5. Administración y gestión del desarrollo urbano

La estructura administrativa en Teziutlán, está integrada por la Presidencia Municipal y apoyada entre otras, por las Direcciones de Desarrollo Urbano, Protección Civil Catastro Municipal, dependencias que tienen injerencia de forma directa o indirecta en el desarrollo urbano del Municipio, de tal forma que toda acción que se lleve a cabo en la materia, en mayor o menor medida, son vinculantes entre estas dependencias.

La Dirección de Desarrollo Urbano es la responsable directa de aplicar la normatividad establecida en los instrumentos de Desarrollo Urbano

vigentes hasta el momento, y de expedir los documentos que dan certeza a los ciudadanos de la factibilidad de uso del suelo.

## **2.6. Diagnóstico-Pronóstico Integrado**

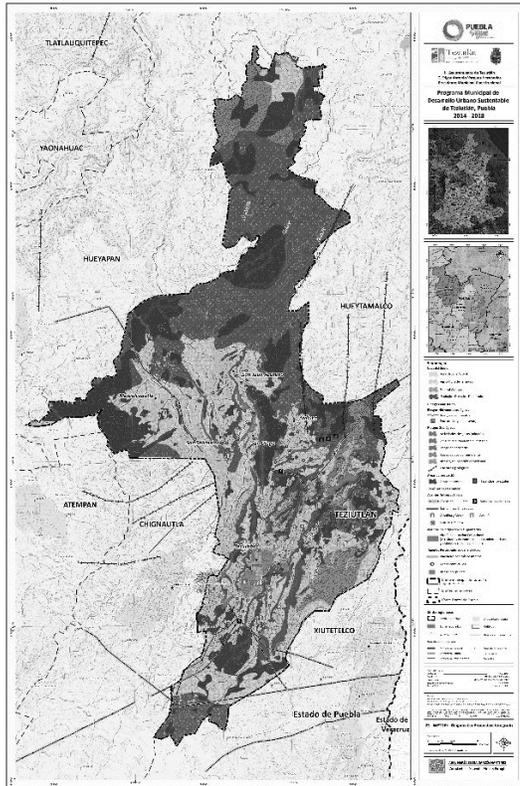
El Municipio de Teziutlán tiene cada vez menos superficie urbanizable, quedando algunas zonas hacia el Norte, Poniente y Sur como posibles áreas de crecimiento, que a la vez se ven limitadas, principalmente por sus características topográficas, hacia donde es necesario crear la infraestructura y vialidad insuficiente. Las Juntas Auxiliares ya presentan tasas de crecimiento positivas, mientras en la Ciudad se presenta una tendencia de expulsión de población. Si bien esta tendencia de desarrollo no genera costos importantes a la ciudad en materia de subutilización de infraestructura y equipamientos, si plantea a mediano plazo, un déficit de los mismos en las zonas de crecimiento.

El Municipio de Teziutlán, por sus características económicas y demográficas se ubica dentro de las urbes más relevantes de la entidad, constituyéndose como un núcleo articulador de la Región Nororiental de la entidad poblana.

Cuenta con una especialización que lo convierte en un centro de comercial que genera grandes demandas de movilidad. Esta dinámica expone una realidad urbana que implica grandes retos viales, pero también potencialidades que fortalecen su capacidad de desarrollo, entre ellas:

- El carácter del Municipio y de la Ciudad de Teziutlán, como cabecera regional del Sistema Urbano Ambiental que se integra por 13 municipios, siendo estos: Acateno, Atempan, Ayotoxco de Guerrero, Chignautla, Hueyapan, Hueytamalco, Tenampulco, Teteles de Ávila Castillo, Teziutlán, Tlatlauquitepec, Xiutetelco, Yaonáhuac y Zaragoza; polariza a 7 localidades de nivel de servicios Centro de Población; lo que le confiere solidez y se relaciona con esos municipios en el ejercicio de diversas funciones urbanas.
- El Municipio está dotado de una importante oferta educativa en todos los niveles y la demanda de la misma, permite vislumbrar un crecimiento, definido como una opción tanto, a nivel regional y estatal.
- Una actividad económica dinámica caracterizada por el predominio del sector terciario.
- El sector turismo es uno de los principales rubros de generación de ingresos a nivel estatal, en el caso del Municipio de Teziutlán no ha

sido explotado en todo su potencial. Teziutlán cuenta con un importante flujo de turismo de negocios que podría capitalizarse de mejor manera promoviendo la rehabilitación del centro histórico y zonas propicias para el desarrollo turístico.



### III. Normatividad

#### 3.1. Objetivos

El *Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Teziutlán (PMDUST)*, es la herramienta fundamental que orientará el crecimiento urbano de la Ciudad de Teziutlán, analiza las expectativas de planeación y ordenamiento del territorio.

##### 3.1.1. Objetivos Generales

Este rubro tiene como propósito identificar las disposiciones que normarán el Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Teziutlán a partir del resumen de las necesidades que se registran que llevan a establecer los objetivos que surgen a partir de las conclusiones del Diagnóstico-Pronóstico.

- Evaluar las condiciones físico-naturales, físico-artificiales del centro de población y su entorno inmediato para determinar la vocación e intensidad de uso del suelo más conveniente de su recurso in situ.
- Evaluar los riesgos existentes y potenciales en la Cabecera Municipal de Teziutlán y sus Juntas Auxiliares, que condicionen la planeación, ordenamiento para el crecimiento y desarrollo urbano.
- Promover la reubicación y el reordenamiento de espacios habitacionales que corren el riesgo de inundaciones, a través de promover la construcción de nuevas unidades de vivienda, particularmente en las Juntas Auxiliares.
- Promover la densificación de aquellas áreas propicias para ello, con el fin de lograr un mayor equilibrio en la distribución de la población en todo el municipio, optimizando los equipamientos, infraestructura y servicios.
- Respetar las densidades existentes en aquellas zonas habitacionales que se encuentran en proceso de consolidación en la cabecera municipal
- Definir los elementos necesarios que propicien una estructura urbana municipal de manera racional y ecológicamente sustentable.
- Sustentar la toma de decisiones para la promoción de inversiones ante propietarios de terrenos particulares, ejidales o comunales; operadores de empresas turísticas y desarrolladores interesados en expandir o emprender nuevos negocios turísticos y habitacionales; así como, iniciativas complementarias de otros sectores, para desarrollar obras básicas de infraestructura o impulso de acciones que promuevan la inversión.
- Proteger el patrimonio natural y paisajístico del Municipio de Teziutlán que pueda convertirse en un atractivo de primer orden, así como, identificar áreas o sectores de atención prioritaria.
- Contar con elementos técnicos que coadyuven a las Autoridades Municipales responsables del desarrollo urbano, a orientar y organizar al crecimiento urbano de Teziutlán.
- Promover los mecanismos e instrumentos necesarios para lograr la acción coordinada del sector público y privado para mejorar la calidad de vida de la población.

## **IV. Políticas y Estrategias**

### **4.1. Políticas de Desarrollo Urbano**

A través del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Teziutlán se definirán los lineamientos para lograr un crecimiento ordenado del municipio, que incida directamente en el desarrollo de su actividad económica.

Por lo que será indispensable poner mayor atención en cubrir el déficit del equipamiento urbano y los servicios públicos y se construyan de manera coordinada entre las diferentes instancias, de tal forma que la dotación cubra en primera instancia las necesidades de las áreas urbanas actuales.

### **4.2. Estrategia General**

En síntesis, la estrategia de desarrollo urbano para el logro del escenario deseable incluye la conciliación de las condiciones reales del territorio sujeto a regulación, con la modalidad previsible de apropiación y ocupación del espacio en el mismo; con los intereses y demandas del mercado inmobiliario sentidas y los recursos de la administración pública y la comunidad para lograr que el ordenamiento y la regulación urbana posibiliten el que las políticas públicas de crear mejores condiciones de vida en el medio urbano devengan en realidad, en el entendido de que el futuro del territorio es una labor de la sociedad en conjunto. En ello la operación de la estrategia dispuesta implica el empleo diligente de la legislación que reviste de facultades y atribuciones a la Autoridad Municipal a fin de que la instrumentación de la planeación desemboque en la aplicación de las políticas, ejes rectores y acciones generales de estrategia propuestas en la complejidad de la cuestión urbana.

Todo lo anterior; acudiendo a las facultades y responsabilidad del H. Ayuntamiento de Teziutlán para la correcta administración de la regulación urbana y su capacidad de convocatoria en relación a los intereses de los diferentes actores y de la ciudadanía en general; considerando que el ordenamiento urbano adecuado al interés público y al beneficio social es factible cuando se conjuntan y concilian las fuerzas actuantes en la cuestión urbana bajo instrumentos rectores lógicos y justos, de tal forma que se pueda realizar la estrategia propuesta en el territorio municipal que soportará el medio urbano futuro.

#### 4.2.1. Zonificación Primaria

El sistema de ciudades que se propone gobernará al territorio municipal, de acuerdo a su nivel de servicios tendrá las siguientes categorías de unidades urbanas para el presente Programa:

Tomando en cuenta el Sistema de Ciudades y a fin de definir la ubicación de las reservas territoriales e inducir un orden en la distribución espacial, permite determinar los usos del suelo, y que quedaría establecido de la siguiente manera:

Distribución Actual de los Usos del Suelo

Usos de Suelo	Superficie. (Ha)	%
Urbano Actual	1,308.51	12.85
Habitacional	1,308.51	12.85
Comercial		
Mixto		
Equipamiento urbano		
Industria		
Especial (Templos)		
Arboladas Urbanas	618.50	6.07
Suelo Urbano para Futuro Crecimiento		
Ambiental	8,256.93	81.08
Agricultura de Temporal	2,853.69	28.02
Pastizal Cultivado	753.11	7.40
Ecológica – Florística - Fisonómica - Mesófilo de montaña de Encino - Pino-Encino	4,650.13	45.66
<b>T o t a l</b>	<b>10,183.94</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Elaborado por la Consultoría

#### **4.2.2. Zonificación Secundaria (Usos, Destinos y Reservas del Suelo)**

En esta estrategia para el desarrollo urbano del territorio se propone la conformación y consolidación de un sistema poli-céntrico de núcleos urbanos autosuficientes que cuenta con un parque principal, su iglesia y oficinas de gobierno, con vivienda y empleo; con características de un centro urbano (cabecera municipal) y subcentros urbanos (Juntas Auxiliares).

##### Usos

Dentro de los usos urbanos más relevantes destacan los siguientes espacios:

*Culturales.*- Casa de Cultura, Auditorio Salomón Soto, Teatro Bicentenario Victoria, Centro Cultural Comunitario y el Palacio Municipal al ser un lugar emblemático.

*Recreativos.*- Plaza de Toros El Pinal, Lienzo Charro, Zoológico Municipal, Estación de Ferrocarril, Recinto Ferial, Pista de Motocross.

*Comerciales y de Servicios.*- Plaza Crystal, Agencias d Autos (Nissan, Renault, Sabalo, Ford y Chevrolet, Centro Comercial La Perla, Auto Zone, Bodega Aurrera y Gasolineras.

*Industriales.*- Compañía Minera Autlán, Textileras y Manufactureras, Avícolas y Refresqueras

*Ecoturísticas.*- Centro Ecoturístico Los Helechos, Desarrollo Turístico de Truchas y Desarrollo Ecoturístico Alitya).

##### Destinos

##### Estrategia Vial

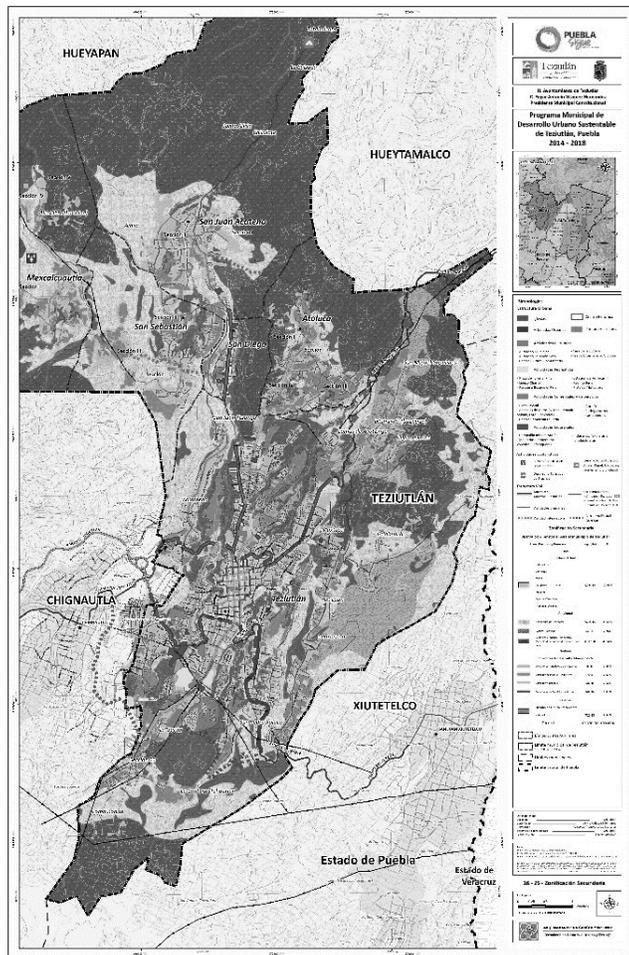
La Estructura Vial para el Municipio de Teziutlán, se jerarquiza en función de la adecuada articulación del espacio interno y externo de su territorio y de los movimientos generados por los usos, destinos respecto a la de utilización del suelo en el Centro Urbano y los Subcentros Urbanos, y se acondicionará con base a las restricciones propias de la traza vial existente y la propuesta; mismas que serán determinadas de manera específica al realizarse el Plan Parcial de Movilidad, en función de las acciones urbanísticas aquí planteadas siempre garantizando la adecuada continuidad de la traza urbana su articulación con las áreas vecinas a la misma.

##### *Corredores de Desarrollo Urbano*

Se consideran los espacios que se aprovecharán con fines públicos, como los corredores de desarrollo urbano, que se prevén como

actividades de apoyo y complementarias para las áreas urbanas. Por lo que se plantean la generación de 4 corredores de desarrollo urbano, los cuales se definen como franjas concentradoras de comercios y servicio, y que son asociados con una malla completa de un centro urbano y subcentros. Además de conectarse permite el tránsito vehicular, particularmente del transporte colectivo.

- Corredor Turístico y de Negocios
- Corredor Recreativo – Deportivo
- Corredores Urbanos
- Corredores de Servicios de Borde



## Reservas

Tomando en consideración el Modelo de Ordenamiento Territorial propuesto para el Municipio, atendiendo a la escasez de suelo en la Cabecera Municipal, también derivada de la conformación de la

topografía, la alta presencia de corrientes de agua y la fragmentación de la mancha urbana, se propone, en principio, intensificar el uso del suelo de los espacios aptos disponibles, indistintamente de si se encuentran en la mancha urbana actual o en las zonas consideradas como reservas territoriales.

Los espacios por incorporarse al desarrollo urbano, habrán de respetar los rangos de densidad, la adecuada proporción de espacios públicos y privados habrá de realizarse tomando en consideración las dotaciones relativas a áreas verdes y equipamiento establecidas por el reglamento en la materia.

### Clasificación de Densidades Urbanas

Tipo de Vivienda	Densidad de vivienda (Viv./Ha.)	Superficie del lote tipo (m2)	Densidad urbana Hab/Ha.
Suburbana	Hasta 40	< 300	200
Interés Social	Hasta 60	300 min	300
Popular	Hasta 70	250 min	350
Conjunto Habitacional	Hasta 90	90-120 min	450
Unidad Habitacional	Hasta 120	90 min	600

Fuente: Consultoría.

## V. Programación y Corresponsabilidad Sectorial

A través de este apartado se identificarán los programas y las acciones que se propone realizar en el corto, mediano y largo plazos, para alcanzar los objetivos planteados de acuerdo a las políticas propuestas y a la estrategia general.

La administración, dirección y control de los procesos de planeación, su programación y presupuestación, estarán a cargo de la autoridad municipal. Por lo tanto, la estructura programática y financiera estará determinada por el siguiente catálogo de proyectos.

### 5.1. Catálogo de Proyectos, Obras y Acciones

Los lineamientos estratégicos propuestos en el presente Programa se han agrupado en los siguientes rubros:

Catálogo de proyectos, para el Municipio de Teziutlán

Estrategia	Programa	Subprograma	
Ecológica	Medio Ambiente	• Sustentabilidad Ambiental	
		• Preservación de Áreas Forestales	
		• Cuidado del Agua	
		• Cuidado del Suelo	
		• Cuidado del Aire	
		• Programa de Prevención de Riesgos Ambientales	
Económica	Desarrollo Económico	• Fortalecimiento Agropecuario	
		• Impulso Industrial	
		• Consolidación Comercial	
	Turismo y Patrimonio Cultural	• Promoción Turística	
	Desarrollo para el Trabajo	• Capacitación para el trabajo	
Desarrollo Urbano	Equipamiento Urbano	• Infraestructura para el Equipamiento para la Salud	
		• Mejoramiento del Equipamiento Educativo	
		• Atención al Equipamiento Deportivo	
		• Atención al Equipamiento Cultural	
		• Mejoramiento de los Espacios para Comercio y Abasto	
		• Servicios Municipales	
		Imagen Urbana	• Rescate de la Imagen Urbana
		Servicios Públicos	• Mejoramiento y Ampliación de la red de agua potable, drenaje, alumbrado y pavimentación.
		Vialidad y Transporte	• Libramiento Carretero
			• Vialidades Alimentadoras
• Vía Recreativa			

		• Infraestructura para el Transporte
	Reservas Territoriales	• Planeación Urbana
	Programas y Estudios	• Planeación Territorial

FUENTE: Análisis realizado por la Consultoría

## **VI. Instrumentación, Seguimiento y Evaluación de las Acciones**

La instrumentación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Teziutlán constituye uno de los elementos básicos del mismo, para asegurar su operatividad y puesta en marcha. Los instrumentos que PMDUST, se clasifican en: jurídicos, administrativos, financieros, de participación social y mecanismos de instrumentación.

### **6.1. Proceso de Aprobación del PMDUST**

Con el propósito de dar seguridad jurídica al “Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Teziutlán” y para dar cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, establece lo estipulado en el Capítulo de la Formulación de los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, Artículos 41, 42 y 43.

Que se refieren a las actividades municipales de planeación durante un proceso que consta de cinco etapas: formulación y aprobación, instrumentación, ejecución, control y evaluación en materia del desarrollo urbano sustentable.

### **6.2. Instrumentación Administrativa**

El H. Ayuntamiento en coordinación con las autoridades estatales, son los responsables ejecutar, impulsar, difundirlo y vigilar el cumplimiento del PMDUST, así como de promover su actualización y vigencia.

### **6.3. Instrumentación Financiera**

El instrumento financiero del PMDUST señala, en términos generales, el tipo de recursos, origen y responsable para su ejecución.

Este apartado tiene como propósito establecer los recursos que pueden ser aplicados en la ejecución del Programa. Los programas de desarrollo socioeconómico en materia de convenios son de tres tipos: estatales, de inversión, sectorial concertados (Acuerdos de Coordinación) y de Desarrollo Estatal.

#### **6.4. Incentivos y Exenciones**

Con la finalidad de estimular la inversión en construcción nueva o en rehabilitación dentro del Municipio de Teziutlán, se propone, lo siguiente:

- Adecuaciones de tributaciones existentes
- Impuesto predial
- Aumento en la tasa a predios urbanos no edificados en el Centro Urbano y en zonas estratégicas.
- Disminución de la irregularidad fiscal

#### **6.5. Programas del Gobierno Federal dirigidos a los municipios**

De acuerdo con la Ley Federal de Coordinación Fiscal, el Gobierno Federal debe entregar el 20% de los ingresos fiscales a los estados a través de la figura de “Aportaciones”. Este porcentaje se reparte con base en una fórmula que considera la cantidad de población y la proporción de impuestos federales recaudados localmente, así como la riqueza relativa de las entidades. Los municipios deben recibir el 20% de las participaciones que la federación otorga a las entidades federativas.

En este sentido, se recomienda que para el seguimiento de obras y acciones propuestas en este Programa se impulse la Firma de Convenios entre el Ayuntamiento, el Gobierno del Estado y el Gobierno Federal. Estos convenios tendrían el sustento técnico, administrativo y jurídico en lo establecido en este Programa. Estos convenios deberán garantizar la aportación de los recursos correspondientes, así como los derechos y obligaciones que se deriven de dichas obras y acciones para las partes involucradas.

#### **6.6. Seguimiento y evaluación de resultados**

Las instancias encargadas de vigilar y dar seguimiento a la aplicación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Teziutlán, son: El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, será la instancia que evaluará el avance de las acciones programadas en el PMDUST de Teziutlán, verificando que su desarrollo se cumpla de acuerdo al plazo establecido o bien propiciando su reprogramación, identificando además, las causas que originan su retraso. Así también estará al pendiente de que los objetivos, estrategias y normativa consignados en el presente Programa, no se modifiquen a discreción; apoyando en todo momento, en caso de que se requiera alguna modificación, para que esta se dé en apego al marco de la legislación vigente. Finalmente

serán la encargada de la revisión, actualización y modificación en caso de proceder en apego a dicha legislación, o propiciar los medios o instrumentos para mejorar la aplicación y desarrollo del PMDUST.

### **6.7. Proceso de Gestión**

Cabe señalar la importancia que tiene el tema de formación y capacitación del personal que estará encargado de la aplicación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Teziutlán en sus diferentes etapas y la correcta divulgación e información hacia la población respecto de la conveniencia y utilidad pública, así como el beneficio social de la planeación y administración del desarrollo urbano.

En el Ayuntamiento, el organismo que será responsable de la ejecución y seguimiento del presente instrumento de planeación, será la Dirección de Desarrollo Urbano.

### **6.8. Evaluación de resultados**

En la legislación está definida que una función del Ayuntamiento mediante la administración pública municipal, es promover, orientar e inducir la participación activa de la comunidad, con lo cual estará dando forma a la planeación democrática para la definición conjunta de estrategias para el desarrollo.

### **6.9. Mecanismo de Evaluación**

Con la finalidad de poder una evaluación de los resultados y el monitoreo del proceso de planeación en el Municipio de Teziutlán, y que es responsabilidad de la Autoridad Municipal, Comité Municipal y/o el órgano municipal designado para ello, auxiliado por el Observatorio Urbano Local (en caso de existir), más aunado a la contribución de las instancias estatales y federales.

### **6.10. Mecanismo para la adecuación o actualización de los objetivos estratégicos y sus respectivas metas**

Considerando que el Municipio de Teziutlán se encuentra en un ciclo de reconversión funcional, especialización económica y de integración de la ciudad al entorno metropolitano y regional con el Municipio de Chignautla, la implementación de los instrumentos de planeación se convierte en una medida indispensable para la consecución de las políticas públicas que permitan un proceso de reestructuración y desarrollo urbano acorde a las necesidades de la población y una acción gubernamental que tienda a la revalorización del territorio como soporte del desarrollo.

### **VIII. Epílogo**

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, es el resultado de la planeación concurrente y coordinada por parte del H. Ayuntamiento de Teziutlán y el Gobierno del Estado de Puebla, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Rural, Sustentabilidad y Ordenamiento Territorial.

El Programa fue sometido a un proceso de discusión y consulta ciudadana, se contó con la opinión del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Teziutlán y posteriormente fue aprobado por lo regidores en Sesión de Cabildo.

### **CRÉDITOS**

GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA

C. José Antonio Gali Fayad

Gobernador Constitucional del Estado de Puebla

C. Rodrigo Riestra Piña

Secretario de Desarrollo Rural y Ordenamiento Territorial

C. Alejandro Torres Álvarez

Subsecretario del Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial

C. José Luis Cortés Penedo

Coordinador General del Medio Ambiente

Funcionarios

Director de Obras

Ing. David Rivera Sanchez

Director de Desarrollo Urbano

Lic. Asael de La Rosa Gasca

### **RAZÓN DE FIRMAS**

(Del ACUERDO de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Teziutlán, Puebla, de fecha 22 de marzo de 2017, por el que aprueba el PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE TEZIUTLÁN, PUEBLA, 2014-2018, Versión Abreviada; publicada en el Periódico Oficial del Estado, el lunes 24 de septiembre de 2018, Número 16, Segunda Sección, Tomo DXXI).

Dado en el Municipio de Teziutlán, Puebla, a los veintidós días del mes de marzo de dos mil diecisiete. El Presidente Municipal Constitucional. **C. EDGAR ANTONIO VÁZQUEZ HERNÁNDEZ**. Rúbrica. El Secretario General del H. Ayuntamiento. **C. JOSÉ SÁNCHEZ NÚÑEZ**. Rúbrica. La Síndica Municipal. **C. CECILIA FLORES MOTA**. Rúbrica. Regidores: **C. RAÚL BARROS RUIZ**. Rúbrica. **C. SEVERIANO DELGADO ZAVALA**. Rúbrica. **C. ARACELI GONZÁLEZ CÓRDOVA**. Rúbrica. **C. MANUEL MARCELO GARCÍA DOMÍNGUEZ**. Rúbrica. **C. ERASMO HERNÁNDEZ BANDALA**. Rúbrica. **C. FELIPE HERRERA MARTÍNEZ**. Rúbrica. **C. MARÍA DEL CARMEN ABURTO MÉNDEZ**. Rúbrica. **C. OSCAR ALARCÓN LUIS**. Rúbrica. **C. HEIDI SALOMÉ VILLA**. Rúbrica. **C. FLORICEL GONZÁLEZ MÉNDEZ**. Rúbrica. **C. BENIGNO RAMOS HERNÁNDEZ**. Rúbrica. **C. CESAR ESPINOZA RODRÍGUEZ**. Rúbrica.

## ANEXOS



SECRETARÍA  
DESARROLLO RURAL,  
SUSTENTABILIDAD Y  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
GOBIERNO DE PROGRESO

"2017, Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los  
Estados Unidos Mexicanos y de la Constitución Política del Estado Libre  
y Soberano de Puebla"

Oficio: SDRSOTCGMA/1451/2017

Asunto: Dictamen de Congruencia

**C. EDGAR ANTONIO VÁZQUEZ HERNÁNDEZ**  
**Presidente Municipal Constitucional**  
**de Teziutlán, Puebla**  
**Presente**

En atención a su oficio número 792/2017, recibido en esta Secretaría con fecha 23 de mayo del año en curso, por medio del cual solicita Dictamen de Congruencia para el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Teziutlán 2014-2018, y

### RESULTANDO

- I. Con fecha 23 de mayo de 2017, se recibe en esta Dependencia oficio número 792/2017, mediante el que el C. Edgar Antonio Vázquez Hernández, en su calidad de Presidente Municipal Constitucional del Municipio de Teziutlán, Puebla solicita dictamen de congruencia para el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Teziutlán 2014-2018, en lo sucesivo "EL PROGRAMA".
- II. Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece en su Artículo 115, fracción V, Inciso a) "Los Municipios, en los términos de las leyes Federales y Estatales relativas, estarán facultados para: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal"
- III. Que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través del artículo 11 fracciones I, II, III, XI, XX y XXIII, señala que "Corresponden a los Municipios: I. Formular, aprobar y administrar y ejecutar los planes o programas municipales 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. 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; III. 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 y en los demás que de éstos deriven; XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios; XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos; XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda"
- IV. Que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Establece en su artículo 23: "Los planes o programas a que se refiere este artículo, se registrarán por las disposiciones de esta Ley y, en su caso, por la legislación estatal de Desarrollo Urbano y por los reglamentos y normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables. Son de carácter obligatorio, y deberán

Lateral Recta Cholula Km. 5.5 No. 2401. San Andrés Cholula. Puebla



SECRETARÍA  
DESARROLLO RURAL,  
SUSTENTABILIDAD Y  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
GOBIERNO DE PROGRESO

"2017, Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los  
Estados Unidos Mexicanos y de la Constitución Política del Estado Libre  
y Soberano de Puebla"

Oficio: SDRSOTCGMA/1451/2017

incorporarse al sistema de información territorial y urbano". "Los instrumentos de planeación referidos, deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial, y contando con los dictámenes de validación y congruencia que para ese fin serán solicitados y emitidos por los diferentes órdenes de gobierno, para su aplicación y cumplimiento"

- V. Que la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, en su Artículo 105, fracción IV, establece: "Los Municipios, en los términos de las leyes federales relativas, estarán facultados para: inciso a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal"
- VI. Que la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, en el Artículo 13, fracción I, establece "Corresponde a los Ayuntamientos, en sus respectivas jurisdicciones: I.- Formular, aprobar, administrar, ejecutar y actualizar en su caso, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable, de centros de población y los que de éstos se deriven, en congruencia con los Programas Estatales de Desarrollo Urbano Sustentable, de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y demás Programas regionales, así como evaluar y vigilar su cumplimiento"
- VII. Que la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, establece en la fracción VII del artículo 23, "La ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos y el Desarrollo Urbano Sustentable de los centros de población en el Estado, se llevarán a cabo a través del Sistema Estatal de Planeación Democrática, integrada por los siguientes Programas: ...VII.- Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable"
- VIII. Que el Artículo 33 de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, establece: "Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable deberán ser congruentes con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable y deberán contener por lo menos lo siguiente: I.- Su ubicación en el contexto de la planeación del desarrollo económico y social del Municipio; II.- Determinaciones específicas sobre: Los objetivos, políticas y metas para el Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio; Las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; Las políticas para el control y aprovechamiento del suelo; La zonificación primaria, señalando el uso actual, determinando los usos permitidos, los prohibidos y los condicionados; La vialidad y el transporte; La infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; y La protección al ambiente, la preservación del equilibrio ecológico y la reducción de la contaminación del agua, suelo y atmósfera de acuerdo a la normatividad estatal en materia ambiental; III.- Las metas hacia cuya realización estarán dirigidas las acciones de Desarrollo Urbano Sustentable; IV.- Las previsiones que orientarán y regularán las actividades de programación, presupuestación y ejecución de las inversiones de las dependencias y entidades municipales, por cada uno de los componentes del Desarrollo Urbano Sustentable; V.- Los instrumentos administrativos y jurídicos para la ejecución del programa; VI.- Las áreas de valor ambiental, ecológico, paleontológico, arquitectónico, histórico, cultural y artístico del Municipio; VII.- Los instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el programa y estímulos de orden económico para inducir la protección al ambiente en Asentamientos Humanos urbanos y rurales; VIII.- La identificación de las áreas de reserva y expansión de los centros de población; y IX.- La propuesta de zonas intermedias de salvaguarda, en las áreas en las que se realicen actividades riesgosas, en las que no se permitirán usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población"



SECRETARÍA DE  
DESARROLLO RURAL,  
SUSTENTABILIDAD Y  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
GOBIERNO DE PROGRESO

"2017, Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla"

Oficio: SDRSOTCGMA/1451/2017

- IX. Que el artículo 43 fracción II de la Ley de Desarrollo urbano Sustentable del Estado de Puebla establece que el proyecto de programa definitivo que cuente con dictamen de congruencia será avalado por la Secretaría de Desarrollo Rural, Sustentabilidad y Ordenamiento Territorial y aprobado por el Ayuntamiento respectivo en sesión de Cabildo en el caso de los Programas Municipales de Desarrollo urbano Sustentable.
- X. Que el artículo 50 de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, establece: "Los Programas que sean aprobados, publicados e inscritos, como se establece en la presente Ley, serán obligatorios para las autoridades y los organismos descentralizados o paraestatales, organismos de participación social y consulta, los núcleos de población y para todos los particulares".
- XI. Que el artículo 51 de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, establece: "Todas las obras y actividades consideradas en los Programas de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano Sustentable, así como los proyectos de obras y servicios públicos que se realicen en el territorio del Estado, deberán sujetarse a la zonificación y disposiciones urbanísticas contenidas en dichos programas. Los organismos descentralizados, paraestatales, personas físicas o jurídicas, permisionarios o concesionarios deberán cumplir con este requisito, sin el cual, las autoridades competentes no otorgarán autorización o licencia para efectuarlas".
- XII. Que el artículo 52 de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, establece: "A cada Ayuntamiento corresponde la ejecución de los programas aprobados por el propio Cabildo; para tal efecto dictará las normas administrativas y determinará los organismos y medios necesarios para llevar a cabo dicha ejecución".
- XIII. Que el artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, establece: "A partir de la fecha en que un programa se publique en el Periódico Oficial del Estado e inscriba en los Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio que corresponda, en los términos que ésta Ley señala las autoridades correspondientes sólo podrán expedir constancias, licencias, permisos y autorizaciones de su competencia, relativos a la utilización de áreas y predios que resulten comprendidos en dichos programas, previa solicitud que presente el interesado y esté de acuerdo con el programa respectivo. Las que se expidan por cualquier autoridad, en contravención de lo anterior, serán nulas. Los Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio, al expedir certificados de libertad de gravámenes, bajo su responsabilidad anotarán junto con los datos correspondientes al inmueble o inmuebles de que se trate, la información a que se refiere el párrafo anterior".
- XIV. Que el artículo 57 de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, establece: "Los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable, en una versión sintetizada de su texto íntegro, serán publicados dentro de los tres días siguientes a su emisión en el Periódico Oficial del Estado, así como en dos periódicos de mayor circulación en el Estado o Municipio de que se trate y en su caso, en los Bandos Municipales, en el mismo plazo, por tres veces consecutivas. Asimismo, serán inscritos dentro de los veinte días siguientes a su emisión, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda".



SECRETARÍA  
DESARROLLO RURAL,  
SUSTENTABILIDAD Y  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
GOBIERNO DE PROGRESO

"2017, Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los  
Estados Unidos Mexicanos y de la Constitución Política del Estado Libre  
y Soberano de Puebla"

**Oficio: SDRSOTCGMA/1451/2017**

- XV. Que el artículo 58 de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, establece: "Los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable deberán ser ampliamente difundidos y puestos a consulta en un archivo público, tanto documental, como por otros medios".

### CONSIDERANDO

1. Que "EL PROGRAMA" se ajusta a lo dispuesto por el artículo 115 fracción V inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Que la elaboración de "EL PROGRAMA", por parte del H. Ayuntamiento del Municipio de Teziutlán, cumple con lo dispuesto por las fracciones I, II, III, XI, XX y XXIII del artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
3. Que "EL PROGRAMA" guarda congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable, debiendo contar al efecto con el correspondiente dictamen de congruencia, emitido por la Secretaría de Desarrollo Rural, Sustentabilidad y Ordenamiento Territorial.
4. Que el Municipio de Teziutlán, Puebla, llevo a cabo la elaboración de "EL PROGRAMA", en el marco de lo dispuesto por el artículo 105 fracción IV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, así como en base a lo dispuesto por los artículos 13 fracción I; 23 fracción VII y 33 de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla.
5. Que "EL PROGRAMA", deberá cumplir con lo establecido en los Artículos 43, fracción II, 45, 50, 51, 52, 54, y 58 de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla a partir de la emisión del presente dictamen.
6. Que una vez realizada la revisión y análisis de "EL PROGRAMA", se desprende que el mismo se apega a lo dispuesto por la normatividad de la materia y que es congruente con las normas y especificaciones establecidas por esta Secretaría y la emitida por el Sistema Normativo Federal, por lo que se procede a emitir el siguiente.

### DICTAMEN

**PRIMERO.-** Se tiene por presentada escrito del C. Edgar Antonio Vázquez Lucero, en su calidad de Presidente Municipal Constitucional del Municipio de Teziutlán, Estado de Puebla, solicitando dictamen de congruencia para el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Teziutlán Estado de Puebla, 2014-2018.

**SEGUNDO.-** El Coordinador General del Medio Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Rural, Sustentabilidad y Ordenamiento Territorial, es competente para conocer y emitir el presente dictamen en términos de lo dispuesto por los artículos 40,



SECRETARÍA  
DESARROLLO RURAL,  
SUSTENTABILIDAD Y  
ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
GOBIERNO DE PROGRESO

"2017, Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los  
Estados Unidos Mexicanos y de la Constitución Política del Estado Libre  
y Soberano de Puebla"

Oficio: SDRSOTCGMA/1451/2017

42 fracción I y 43 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 82, 83 párrafo primero y 121 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 10 fracción VII de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 3,14 párrafo primero, 17 fracción VII, 19, 40 fracciones I, II, XXV y LXII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Puebla; 9 fracción III, 11 y 12 fracción II y 42, de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla; 4 fracción III.2, 11 fracción X y 29 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Rural, Sustentabilidad y Ordenamiento Territorial; así como en el Acuerdo Delegatorio emitido por el Secretario de Desarrollo Rural, Sustentabilidad y Ordenamiento Territorial de fecha 01 de febrero de 2017.

**TERCERO.-** Se determina que el contenido de "EL PROGRAMA", es congruente con el Nivel Estratégico establecido en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla, publicado el 31 de Diciembre de 2008, así como la normativa aplicable en la materia.

**CUARTO.-** En términos de la emisión del presente dictamen, "EL PROGRAMA" deberá cumplir con lo dispuesto en el punto 5 del apartado de CONSIDERANDO del presente.

**QUINTO.-** Que "EL PROGRAMA" entrará en vigor una vez publicado en el Periódico Oficial del Estado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, dentro del tiempo establecido en el Artículo 57 de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla.

**SEXTO.-** Notifíquese el presente dictamen al C. Edgar Antonio Vázquez Lucero, en su calidad de Presidente Municipal Constitucional del Municipio de Teziutlán, Estado de Puebla.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para reiterar a usted la seguridad de mi más atenta y distinguida consideración.

**"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN."**

**SAN ANDRÉS CHOLULA, PUEBLA, A 22 DE JUNIO DE 2017  
EL COORDINADOR GENERAL DEL MEDIO AMBIENTE  
DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO RURAL, SUSTENTABILIDAD  
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

**ING. JOSÉ LUIS CORTÉS PENEDO**