

LICENCIADO ROBERTO GONZALO FLORES ZÚÑIGA, PRESIDENTE CONSTITUCIONAL MUNICIPAL DE XOCHITEPEC, MORELOS, A SUS HABITANTES SABED: QUE EL AYUNTAMIENTO DE XOCHITEPEC, MORELOS, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN EL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULO 113 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS, ARTÍCULOS 4, 40 FRACCIÓN II, 43, 45, 71 Y 91 DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE MORELOS; ARTÍCULOS 37 BIS FRACCIÓN III, 37 TER, 37 QUINTUS FRACCIÓN I Y 37 SEXTUS DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE MORELOS EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ARTÍCULO 56 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE MORELOS EN MATERIA DE FUSIONES, DIVISIONES, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS; Y

CONSIDERANDO.

Que en virtud de lo dispuesto por el artículo 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación a lo previsto por los artículos 113, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos y 2 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, artículos 110 y 116 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; 8 fracción I y último párrafo, 32, 33, 40 fracción II, 43, 45, 50, 64 fracción I, 71, 92 BIS y 92 TER de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos; 37 Bis fracción IV, 37 Ter fracción I, 37 Quintus y 37 Octavus del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos en Materia de Ordenamiento Territorial; 1, 3, 9 fracción XIV, 14 fracciones VI y XIX, 15 y 35 fracciones III, IV y V de la Ley Orgánica de la Administración Pública para el Estado Libre y Soberano de Morelos; 1, 5 fracción II, 6 fracción I, 7, 8, 9 y 10 fracción XII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo Estatal.

El municipio está investido de personalidad jurídica propia y, por consiguiente, es susceptible de derechos y obligaciones, autónomo en su régimen interno, con capacidad para manejar su patrimonio conforme a la ley, organizar y regular su funcionamiento, su gobierno se ejerce por un Ayuntamiento de elección popular, que administra libremente su hacienda y está facultado para expedir la normatividad que regule su actuar y el de sus habitantes.

Que el Honorable Ayuntamiento es un órgano colegiado y deliberante de elección popular directa encargado de la elaboración, ejecución, evaluación y control de las



políticas públicas municipales con el propósito de satisfacer las necesidades colectivas en materia de desarrollo integral y de prestación de los servicios públicos y tiene su competencia plena sobre su territorio, población, organización política y administrativa en términos de lo dispuesto por el artículo 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Que con fecha veintisiete de marzo del año dos mil veintiséis, la Secretaría de Desarrollo Sustentable, a través de la Dirección General de Ordenamiento Territorial, emitió el oficio número SDS/DGOT/191/2026, mediante el cual se realiza el dictamen de congruencia con la normatividad aplicable y los instrumentos de planeación vigentes, mismo que es relativo al cambio de uso del suelo respecto de los predios con Claves Catastrales: 3301-02-129-00, 3301-02-128-000, 3301-02-127-000, 3301-02-130-000, 3301-02-114-000, 3301-02-124-000, los cuales se ubican en la comunidad de Atlacholoaya, Municipio de Xochitepec, Morelos, en el que se pretende desarrollar el proyecto denominado “**SANTA FE LIFESTYLE**”, predio que, de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Xochitepec, Morelos, en adelante PMDUSX, el cual fue publicado mediante decreto en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad”, número **6212**, de fecha veintiuno de julio del año dos mil veintitrés, y que actualmente dicho programa tiene asignados los siguientes usos de suelo: “**HM4 Habitacional**” con una densidad de 61/VIV/HA y que se pretende cambiar el uso de suelo a “**HM6 Habitacional**” (95 VIV/HA).

La Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial se plantea como el instrumento rector que, bajo un enfoque sistémico, configura la dimensión espacial y territorial del desarrollo de México en un horizonte de largo plazo hacia el 2020-2040 plantea los siguientes propósitos:

“... ”

Gobernanza: Desarrollar y promover mecanismos de coordinación, concertación y concurrencia entre los tres órdenes de gobierno y los sectores social y privado -con un enfoque incluyente de todas las personas, pueblos y comunidades indígenas y afro mexicanos-, que contribuyan a la cohesión social, promoviendo el bienestar y disminuyendo las desigualdades. Por lo anterior y de conformidad con los artículos 4 fracción XIX, 7 fracción V, 34 y 42 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos; se advierte que el predio ubicado en vialidad interna Parque Tecnológico, Atlacholoaya C.P. 62794, en el municipio de Xochitepec, Morelos, en el que se pretende desarrollar el proyecto denominado “SANTA FE LIFESTYLE”, **ES CONGRUENTE CON LA ESTRATEGIA NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (ENOT).**



Resulta importante establecer estrategias territoriales para la mitigación y adaptación ante el cambio climático, el cual es un proceso que de manera directa o indirecta se ha visto incrementado de manera importante por las actividades humanas, donde la mayor causa de la explosiva aceleración de dicho proceso, son las emisiones de Gases de Efecto invernadero (GEI), derivados de las actividades humanas y la reducción de los ecosistemas naturales, repercutiendo de manera evidente en el planeta y la calidad de vida de los seres vivos que la habitamos. El incremento de los fenómenos perturbadores a causa del cambio climático, aunado a la falta de capacidades adaptativas locales, originan una mayor exposición a dichos fenómenos, principalmente en la población más vulnerable, generando condiciones de riesgo. El proyecto propuesto da cumplimiento a este principio prioritario, ya que se ubica en una zona impactada catalogada por el instrumento de Planeación Urbana como urbanizable, como parte de un centro de población, además que no se localiza dentro o cerca de un área natural protegida, además de que cuenta con factibilidad de servicios públicos urbanos básicos, tales como agua potable, saneamiento y electrificación.

DOCUMENTO INFORMATIVO

Derivado de todo lo anteriormente expuesto y de conformidad con los artículos 4, fracción **XIX**, 7, fracción V, 34 y 42, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos; se advierte que el predio ubicado en vialidad interna Parque Tecnológico, Atlacholoaya C.P. 62794, en el municipio de Xochitepec, Morelos en el que se pretende desarrollar el proyecto denominado "SANTA FE LIFESTYLE", **ES CONGRUENTE CON EL PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO (PNDU).**

El predio ubicado en vialidad interna Parque Tecnológico, Atlacholoaya C.P. 62794, en el Municipio de Xochitepec, Morelos, con Claves Catastrales: 3301-02-129-00, 3301-02-128-000, 3301-02-127-000, 3301-02-130-000, 3301-02-114-000, 3301-02-124-000 se localiza en la zona definida como "Habitacional (H)", con una densidad de 61 VIV/HA, respecto al Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Xochitepec, Morelos, 2023, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número **6212**, por lo que, con la modificación de uso de suelo propuesto, el predio de interés pasaría a ser



un uso de suelo habitacional (H) HM4 a un **uso de suelo habitacional mixto “HM6”, en un 100% de predio.**

Por lo que, derivado de la descriptiva en líneas que anteceden, el predio ubicado en vialidad interna Parque Tecnológico, Atlacholoaya C.P. 62794, en el municipio de Xochitepec, Morelos, con Claves Catastrales: 3301-02-129-00, 3301-02-128-000, 3301-02-127-000, 3301-02-130-000, 3301-02-114-000, 3301-02-124-000 respecto del proyecto denominado “SANTA FE LIFESTYLE” es **CONGRUENTE** con lo establecido respecto al Programa Estatal de Desarrollo Urbano, a los niveles superiores de planeación, a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos y a sus reglamentos.

DOCUMENTO INFORMATIVO

...”

Que lo anterior, sustentado jurídicamente en ordenamientos federales, estatales y municipales; en primer término, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 26 señala el papel fundamental de la planeación democrática en el proceso de formulación de planes y programas de desarrollo urbano; por su parte, el artículo 27 hace referencia a los mecanismos que habrán de observarse para el ordenamiento de asentamientos humanos, finalmente el artículo 115 señala las atribuciones de los municipios en materia de ordenamientos de desarrollo urbano.

Que, en el capítulo sexto de la Ley General de Asentamientos Humanos, se menciona la participación conjunta de los tres niveles de gobierno en la formulación de una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, que sirva de sustento a la disponibilidad de suelo para los diversos usos y destinos. Además, en su artículo 40 esta ley establece la necesidad de generar zonificaciones que sirvan como mecanismos de ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos.

Que en lo que respecta a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, destaca en su artículo quinto las especificaciones en materia de desarrollo urbano, específicamente en el artículo 85, en el cual resalta la correspondencia que deberán observar los rubros de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ecología, en el artículo 70, se contemplan las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado, enfatizando su papel determinante en la realización del proceso de planeación y programación democrática.

Que la Ley Estatal de Planeación plantea que la responsabilidad del Estado acerca del desarrollo integral de la entidad deberá sustentarse en un proceso de planeación, que integre la participación democrática de los grupos sociales.



Que, en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, se enfatiza en el papel de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población con la finalidad de lograr una mejora en la calidad de vida de la población. De la misma manera, en el capítulo segundo se establecen los mecanismos a los que se deberán sujetar todos los instrumentos de planeación en materia de desarrollo urbano para su aprobación, revisión, modificación y difusión.

Que finalmente, de conformidad con la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, los Ayuntamiento cuentan con la facultad de formular Programas Parciales de Desarrollo respecto de ciertos polígonos con el objeto de regularizar, planear y desarrollar, tanto las construcciones existentes, así como también ordenar su crecimiento urbano y planear su desarrollo futuro, regulando los usos de suelo, previendo su vinculación con la estructura urbana actual bajo las mejores condiciones y en el marco de los proyectos regionales previstos.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, los integrantes del Ayuntamiento en funciones de Cabildo, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 113 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 113 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, han tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE LOS PREDIOS CON CLAVES CATASTRALES 3301-02-129-00, 3301-02-128-000, 3301-02-127-000, 3301-02-130-000, 3301-02-114-000, 3301-02-124-000 EN RELACIÓN AL DICTAMEN DE CONGRUENCIA CON NÚMERO DE OFICIO SDS/DGOT/191/2026 DE FECHA VEINTISIETE DE MARZO DE DOS MIL VEINTISÉIS, EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL PODER EJECUTIVO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS.

ARTÍCULO PRIMERO. Se aprueba el cambio de uso de suelo del predio ubicado en vialidad interna Parque Tecnológico, Atlacholoaya C.P. 62794, en el Municipio de Xochitepec, Morelos, con Claves Catastrales: 3301-02-129-00, 3301-02-128-000, 3301-02-127-000, 3301-02-130-000, 3301-02-114-000, 3301-02-124-000, a uso de suelo habitacional mixto "HM6", en un 100% del predio, de conformidad con el dictamen de congruencia emitido con número de oficio SDS/DGOT/191/2026 de fecha veintisiete de marzo de dos mil veintiséis, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Morelos.



ARTÍCULO SEGUNDO. Se instruye a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas a ejecutar las acciones y procedimientos necesarios para implementar las modificaciones al Programa de Desarrollo Urbano municipal, de conformidad con los términos establecidos en el presente acuerdo. Asimismo, se instruye a las demás dependencias involucradas a llevar a cabo los trámites pertinentes para el cumplimiento del presente Acuerdo, en el ámbito de sus respectivas competencias.

ARTÍCULO TERCERO. En términos de la parte considerativa del presente acuerdo, se instruye a la persona titular de la Secretaría Municipal a que realice los trámites pertinentes para su publicación en el Periódico Oficial "Tierra Y Libertad" y en la gaceta Municipal.

DOCUMENTO INFORMATIVO TRANSITORIOS.

PRIMERO. El presente acuerdo entrará en vigor el mismo día de su aprobación por el cabildo.

SEGUNDO. Publíquese el presente acuerdo en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", Órgano de Difusión del Gobierno del Estado de Morelos, y en la Gaceta Municipal.

Dado en las instalaciones que ocupa la Sala de Juntas del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia de Xochitepec, ubicadas en Boulevard Alta Tensión, Sin Número, C.P. 62790, Villas de Xochitepec, Xochitepec, Morelos, a los treinta y un días del mes de marzo del año dos mil veintiséis.

