

SESIÓN EXTRAORDINARIA No. 52/2025

En la ciudad de San Juan Bautista Tuxtepec, Oaxaca, siendo las trece horas con cincuenta y seis minutos del día ocho de septiembre de dos mil veinticinco,

reunidos en la Sala de Cabildo del Palacio Municipal, los CC. miembros integrantes del H. Ayuntamiento Constitucional, para tratar el asunto por el cual fuera convocada la presente Sesión Extraordinaria de Cabildo Número 52/2025 bajo el siguiente:-

Orden del Día

- I. Lista de asistencia, comprobación del Quórum Legal y declaración del mismo.-----
- II. Instalación de la Sesión Extraordinaria.-----
- III. Lectura y aprobación del Orden del Día.-----
- IV. **Asunto único:** Presentación para su análisis, discusión y en su caso aprobación del Dictamen No. MSJBT-ROP Y DU-002/25 emitido por la Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano para autorizar el cambio de uso de suelo agrícola a habitacional de una fracción de terreno con una superficie de 7,891.93 m2 del predio rustico ubicado en Carretera Tuxtepec – Zacate Colorado del Municipio de San Juan Bautista Tuxtepec. Acuerdos relativos.-----
- V. Clausura de la Sesión.-----

----- Primer Punto: -----

Lista de asistencia, comprobación del Quórum Legal y declaración del mismo.-----

Se procedió a pasar lista de asistencia, encontrándose presentes los CC. Fernando Huerta Cerecedo, Alicia Montserrat Castillo Perzabal, Francisco Javier Hernández Villar, Dolores Castañeda Solís, Anilú Celia Delfín Rodríguez, Ingrid Poulette Pérez Espinoza, Martin Miranda Amador, Beatriz Rivadeneyra Ramos, Juan Bautista Olivera Guadalupe, Elvira Gutiérrez Ramírez, Dulce Patricia Zapata Suárez, Irma Morales Mauro, Santiago Méndez Agama, Margarita Angulo Martínez y Emilio Bautista Dávila. Presidente Municipal Constitucional, Síndicos y Regidores Respectivamente. Encontrándose ausente el C. Cirio Hernández Ruiz, quien presenta oficio de justificación el cual se adjunta al acta como anexo.-----

En uso de la palabra la Lic. Lucía Montes Hernández, Secretaria Municipal, certifica que se encuentran presentes la **Mayoría**, quince de dieciséis Concejales que conforman este H. Ayuntamiento, lo que representa el noventa y cuatro por ciento de asistencia.-----

El Concejál C. Fernando Huerta Cerecedo, manifiesta que encontrándose presentes la **Mayoría** de los Concejales, declara la existencia del Quorum Legal, para que este Ayuntamiento sesione.-----

----- Segundo Punto: -----

Instalación de la Sesión.-----

Determinado el Quórum Legal, el Presidente Municipal Constitucional, C. Fernando Huerta Cerecedo, siendo las trece horas con cincuenta y siete minutos, declara instalada la Sesión Extraordinaria de Cabildo Número 52/2025 y se procede al desahogo del siguiente punto.-

LMH/eda

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO No. 52/2025



SECRETARIA
MUNICIPAL

MPIO. SAN JUAN BAUTISTA
TUXTEPEC, DTTO. TUXTEPEC
2025-2027



Tercer Punto:
Lectura y aprobación del Orden del Día

La Secretaria Municipal Lic. Lucía Montes Hernández, da lectura al Orden del Día propuesto, y lo somete a la consideración de los CC. Concejales el cual es aprobado por **Unanimidad**.

Cuarto Punto:

Asunto único: Presentación para su análisis, discusión y en su caso aprobación del Dictamen No. MSJBT-ROP Y DU-002/25 emitido por la Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano para autorizar el cambio de uso de suelo agrícola a habitacional de una fracción de terreno con una superficie de 7,891.93 m2 del predio rustico ubicado en Carretera Tuxtepec – Zacate Colorado del Municipio de San Juan Bautista Tuxtepec. Acuerdos relativos.-

La Lic. Lucía Montes Hernández, Secretaria Municipal, manifiesta, se recibió el Oficio No. PM/0582/2025 de fecha 05 de septiembre de 2025, firmado por el Lic. Fernando Huerta Cerecedo, Presidente Municipal del Honorable Ayuntamiento de San Juan Bautista Tuxtepec, Oax. y Secretario de la Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, mediante el cual presenta el Dictamen No. MSJBT-ROP Y DU-002/25 de fecha 25 de agosto de 2025, emitido por los integrantes de la Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano. Solicita la dispensa de la lectura del mismo, por ser del conocimiento de todos. Propuesta que somete a la consideración de los presentes, y es aprobada por **unanimidad**. Continúa manifestando que los documentos se adjuntan al acta como anexo, y cede el uso de la palabra al Concejal C. Fernando Huerta Cerecedo.

El Concejal C. Fernando Huerta Cerecedo, manifiesta: San Juan Bautista Tuxtepec es un Municipio en constante expansión, el crecimiento poblacional, la demanda de vivienda y la necesidad de dotar de servicios básicos a nuevas zonas habitacionales, nos exige una planeación territorial seria, transparente y con visión de largo plazo. Quiero comentarles Regidores que desde que entramos en esta Administración a partir del mes de enero, instruí al área de Desarrollo Urbano para que se hiciera un estudio, ya que cuando entramos hicimos un recorrido por diferentes Colonias y Comunidades y encontramos muchos lotes que estaban vendiendo casas y terrenos sin contar con ningún servicio básico o permiso del Municipio, como el cambio de uso de suelo, entonces nos dimos a la tarea de clausurar todos estos lugares, incluso se les mandó un oficio a todos los Notarios Públicos de aquí de Tuxtepec, precisamente para que no se prestaran ellos al tema de la escrituración ya que estaban de manera irregular y esto a nosotros a largo plazo nos trae un problema, porque cuando un desarrollador hace una vivienda sin tener un dictamen de parte del Gobierno Municipal no hay planeación, hay lugares donde no hay factibilidad de agua o drenaje, entonces el día de mañana nos trae un problema social, porque cuando ya hay personas viviendo ahí, le exigen al Gobierno Municipal que les dé acceso a los servicios básicos, que es lo normal que debería de tener un fraccionamiento y esto le cuesta dinero al Ayuntamiento cuando es un deber del desarrollador por lo menos de tener como marca la ley uno o dos servicios básicos para poder fraccionar, entonces, se clausuraron alrededor de diez predios irregulares, es parte de lo que se está haciendo, esto provocó que vinieran muchas personas a ponerse al corriente en esta parte, porque si había un desorden en el

LMT/leg

SESION EXTRAORDINARIA DE CABILDO No. 52/2025



SECRETARIA
MUNICIPAL
MPIO. SAN JUAN BAUTISTA
TUXTEPEC. DTTO. TUXTEPEC
2025-2027

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
PRESIDENCIA
MUNICIPAL
Mpio. San Juan
Bautista Tuxtepec.
Dtto. Tuxtepec, Oax.
01/01/2025-31/12/2027

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
SINDICATURA
PROCURADORA
Mpio. San Juan
Bautista Tuxtepec.
Dtto. Tuxtepec, Oax.
01/01/2025-31/12/2027

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
SINDICATURA
HACENDARIA
Mpio. San Juan
Bautista Tuxtepec.
Dtto. Tuxtepec, Oax.
01/01/2025-31/12/2027

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
REGIDURIA
DE HACIENDA
Mpio. San Juan
Bautista Tuxtepec.
Dtto. Tuxtepec, Oax.
01/01/2025-31/12/2027

REGIDURIA DE OBRAS
PUBLICAS Y DESARROLLO
Mpio. San Juan
Bautista Tuxtepec.
Dtto. Tuxtepec, Oax.
08/07/2025 05/11/2025

desarrollo de Tuxtepec, y recuerden ustedes que nosotros tenemos un Atlas de riesgo que nos da la diversificación de cada lugar, con ello sabemos que lugar es factible para viviendas o que lugar es factible para zona industrial o comercial, entonces, siguiendo todo este proyecto, el área de Desarrollo Urbano es quien está trabajando arduamente al respecto del tema, es por ello, que este desarrollador está pidiendo que se le otorgue el uso

de cambio de suelo a una fracción de un terreno que tiene alrededor de siete mil metros cuadrados, no llega ni a la hectárea, lo dejo a su consideración.-----

Le solicita a la Secretaria tome nota del orden de participación de los Concejales que quisieran intervenir acerca de este asunto.-----

La Lic. Lucía Montes Hernández, Secretaria Municipal, hace constar que no hay más participaciones por parte de los CC. Concejales presentes.-----

El Concejal C. Fernando Huerta Cerecedo, le pide a la Secretaria Municipal que someta a consideración de los CC. Concejales la propuesta de acuerdo.-----

La Lic. Lucía Montes Hernández, Secretaria Municipal, procede a dar lectura y somete a la consideración de los CC. Concejales la propuesta de acuerdo, la cual es aprobada por **Unanimidad**, determinándose el siguiente:-----

ACUERDO

EL H. AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN BAUTISTA TUXTEPEC, OAXACA; ACUERDA:-----

PRIMERO. APROBAR EL DICTAMEN No. MSJBT-ROP Y DU-002/25 EMITIDO POR LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO, DE FECHA 25 DE AGOSTO DE 2025.-----

SEGUNDO. AUTORIZAR EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE AGRÍCOLA A HABITACIONAL, PARA UNA FRACCIÓN DE TERRENO CON SUPERFICIE DE 7,891.93 M2 DEL PREDIO RUSTICO UBICADO EN CARRETERA TUXTEPEC-ZACATE COLORADO DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN BAUTISTA TUXTEPEC, QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:-----

AL NORTE: 174.65 MTS. EN TRES LÍNEAS: LA PRIMERA DE 27.32 MTS; LA SEGUNDA DE 87.63 MTS; LA TERCERA DE 59.70 MTS, TODAS COLINDAN CON PROPIEDAD DE LAURA HERNÁNDEZ MAGAÑA Y RICARDO HERNÁNDEZ MAGAÑA.-----

AL SUR: 160.68 MTS. EN DOS LÍNEAS: LA PRIMERA DE 142.84 MTS; LA SEGUNDA DE 17.84 MTS, COLINDAN CON CARRETERA TUXTEPEC-ZACATE COLORADO.-----

AL ORIENTE: 42.34 MTS. COLINDA CON PROPIEDAD DE LAURA HERNÁNDEZ MAGAÑA Y RICARDO HERNÁNDEZ MAGAÑA.-----

AL PONIENTE: 49.22 MTS. COLINDA CON LA FRACCIÓN 1 CORRESPONDIENTE A VICTORIA HERNÁNDEZ HERRERA.-----

TERCERO. SE OTORGA UN PLAZO DE SEIS MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA EMISIÓN DEL PRESENTE ACUERDO, PARA QUE LOS CC. LAURA HERNÁNDEZ MAGAÑA Y RICARDO HERNÁNDEZ MAGAÑA, EN SU CALIDAD

LMH/ega

SESION EXTRAORDINARIA DE CABILDO No. 52/2025



SECRETARÍA
MUNICIPAL
MPIO. SAN JUAN BAUTISTA
TUXTEPEC, DTTO. TUXTEPEC
2025-2027

DE COPROPIETARIOS, ACREDITEN LA INSTALACIÓN DE AL MENOS UN
SERVICIO BÁSICO EN EL PREDIO AUTORIZADO.-----
CUARTO. SE INSTRUYE A LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO PARA
QUE UNA VEZ VERIFICADO EL CUMPLIMIENTO DEL PUNTO ANTERIOR, SE
PROCEDA A OTORGAR LA LICENCIA DE USO DE SUELO HABITACIONAL DE
MEDIA DENSIDAD Y LA CORRESPONDIENTE LICENCIA DE LOTIFICACIÓN.
QUINTO. EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LOS TÉRMINOS
ESTABLECIDOS EN ESTE ACUERDO DENTRO DEL PLAZO CONCEDIDO, EL
MISMO QUEDARÁ SIN EFECTOS DE FORMA AUTOMÁTICA.-----

----- Quinto Punto:-----

Clausura de la Sesión.-----

Una vez agotado el Orden del Día, se declara concluida la presente Sesión siendo las
catorce horas con diez minutos del mismo día de su inicio, firmando de conformidad y para
constancia los Integrantes del Cabildo que estuvieron presentes, por lo que la Secretaría
Municipal procede a dar fe de la legalidad de los puntos de acuerdos tomados en la presente
Acta.-----

C. FERNANDO HUERTA CERECEDO
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL

SINDICATURA
PROCURADORA

C. ALICIA MONTSERRAT CASTILLO PERZABAL
SÍNDICA PROCURADORA

C. FRANCISCO JAVIER HERNÁNDEZ VILLAR
SÍNDICO HACENDARIO

REGIDURÍA
DE HACIENDA

C. ANILÚ CELIA DELFÍN RODRÍGUEZ
REGIDORA DE HACIENDA

REGIDURÍA DE OBRAS
PÚBLICAS Y DESARROLLO

C. DOLORES CASTAÑEDA SOLÍS
REGIDORA DE OBRAS PÚBLICAS Y
DESARROLLO URBANO

REGIDURÍA DE
SERVICIOS PÚBLICOS
MUNICIPALES

C. INGRID POULETTE PÉREZ ESPINOZA
REGIDORA DE SERVICIOS PÚBLICOS
MUNICIPALES

REGIDURÍA DE
SEGURIDAD PÚBLICA
VIALIDAD Y PROTECCIÓN CIVIL

C. MARTÍN MIRANDA AMADOR
REGIDOR DE SEGURIDAD PÚBLICA, VIALIDAD
Y PROTECCIÓN CIVIL

LMH/eza*

SESION EXTRAORDINARIA DE CABILDO No. 52/2025



SECRETARÍA
MUNICIPAL
MPIO. SAN JUAN BAUTISTA
TUXTEPEC, D.T.O. TUXTEPEC
2025-2027



C. BEATRIZ RIVADENEYRA RAMOS
REGIDORA DE EQUITAD DE GÉNERO
Y DERECHOS HUMANOS



C. JUAN BAUTISTA OLIVERA GUADALUPE
REGIDOR DE DESARROLLO ECONÓMICO Y
FOMENTO AL TURISMO



PRESIDENCIA
MUNICIPAL
Mpio. San Juan
Bautista Tuxtepec,
Dtto. Tuxtepec, Oax.
01/01/2025-31/12/2027



C. ELVIRA GUTIÉRREZ RAMÍREZ
REGIDORA DE AGRICULTURA, GANADERÍA



C. DULCE PATRICIA ZAPATA SUÁREZ
REGIDORA DE GOBERNACIÓN



SINDICATURA
PROCURADORA
Mpio. San Juan
Bautista Tuxtepec,
Dtto. Tuxtepec, Oax.
01/01/2025-31/12/2027



C. IRMA MORALES MAURO
REGIDORA DE PATRIMONIO Y GACETA



C. SANTIAGO MÉNDEZ AGAMA
REGIDOR DE RASTRO Y PANTEONES



SINDICATURA
HACENDARIA
Mpio. San Juan
Bautista Tuxtepec,
Dtto. Tuxtepec, Oax.
01/01/2025-31/12/2027



C. MARGARITA ANGULO MARTÍNEZ
REGIDORA DE BIENESTAR, CULTURA Y
EDUCACIÓN



C. EMILIO BAUTISTA DÁVILA
REGIDOR DE ECOLOGÍA
Y MEDIO AMBIENTE



REGIDURÍA
DE HACIENDA
Mpio. San Juan
Bautista Tuxtepec,
Dtto. Tuxtepec, Oax.
01/01/2025-31/12/2027



LIC. LUCÍA MONTES HERNÁNDEZ
SECRETARÍA MUNICIPAL
"DOY FE"

Nota: La presente hoja de firmas, pertenece al acta de la de Sesión Extraordinaria de Cabildo No. 52/2025, del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de San Juan Bautista Tuxtepec, Oaxaca, celebrada el ocho de septiembre de dos mil veinticinco, a las trece horas con cincuenta y cinco minutos.-----



REGIDURÍA DE OBRAS
PÚBLICAS Y DESARROLLO
URBANO
Mpio. San Juan
Bautista Tuxtepec,
Dtto. Tuxtepec, Oax.
08/07/2025 05/11/2025



REGIDURÍA DE
SERVICIOS PÚBLICOS
MUNICIPALES
Mpio. San Juan
Bautista Tuxtepec,
Dtto. Tuxtepec, Oax.
01/01/2025-31/12/2027



REGIDURÍA DE
SEGURIDAD PÚBLICA,
VIALIDAD Y PROTECCIÓN
CIVIL
Mpio. San Juan
Bautista Tuxtepec,
Dtto. Tuxtepec, Oax.

LMH/022

SESION EXTRAORDINARIA DE CABILDO No. 52/2025