



---

Salamanca, Guanajuato, 02 de mayo del año 2019.

**Visto** para resolver el expediente administrativo radicado por esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial y formado con motivo del oficio **SHA/711/2019** relativo a la autorización del cambio de uso de suelo del inmueble identificado como fracción de predio rustico denominado "El Recuerdo" de este municipio, solicitado por el Director General de Ordenamiento Territorial y Urbano de este Municipio.

#### **RESULTANDO.**

**Único.**- A través del oficio **SHA/711/2019** de fecha 12 de abril de 2019, la Secretaria de este H. Ayuntamiento, remitió para su estudio, análisis o resolución correspondiente el oficio **DGOTU/ECU/1862/2019** suscrito por el Director General de Ordenamiento Territorial y Urbano de este Municipio a través del cual solicita el acuerdo de Ayuntamiento para otorgar la autorización del cambio de uso de suelo del inmueble identificado como predio rustico denominado "El Recuerdo" de este municipio de Salamanca, Guanajuato, en el cual se pretende desarrollar el proyecto de un Fraccionamiento Campestre Habitacional cambiando el uso de suelo de dicho inmueble de zona agrícola a uso habitacional H2.

#### **CONSIDERANDO.**

**Primero.**- De conformidad a lo dispuesto en los artículos 81, 83 fracción III, 83-5 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, es competente para conocer y resolver el asunto relativo a la autorización del cambio de uso de suelo del inmueble identificado como terreno rustico ubicado en el rancho "El Recuerdo" de este municipio de Salamanca, Guanajuato.

*Honorable Ayuntamiento del  
Municipio de Salamanca, Guanajuato.  
Síndicos y Regidores  
Administración 2018-2021.*



**Segundo.-** De conformidad a lo dispuesto en la fracción XXXV del artículo 2 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el **permiso de uso de suelo** es aquél que otorga la unidad administrativa municipal para realizar enajenaciones sobre lotes, viviendas, departamentos, locales o áreas, contenidas en el proyecto de un fraccionamiento o desarrollo en condominio.

De igual forma la fracción LXXVII del artículo 3 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato, establece que el **permiso de uso de suelo**, es aquél expedido por la Dirección en que se imponen las condiciones, restricciones y modalidades a que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con los programas aplicables.

**Tercero.-** La unidad administrativa municipal, es el órgano de la administración pública municipal a la que, en el Código y el reglamento respectivo, se le asigna la aplicación y cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de administración sustentable del territorio y de planeación, tiene dentro de sus atribuciones en materia de administración sustentable del territorio, otorgar los **permisos de uso de suelo** en términos de lo dispuesto en la fracción XLIX del artículo 2 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**Cuarto.-** El artículo 11 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato, establece que son atribuciones de la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano de este municipio, además de las señaladas por el Código, otorgar, prorrogar, negar, suspender los permisos, autorizaciones, y constancias de asignaciones de número oficial, constancias de factibilidad, **permisos de uso de suelo**, permisos de construcción, permisos en materia de anuncios, esto de acuerdo con los términos del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el propio reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables.



**Octavo.-** El procedimiento para obtener el permiso de uso de suelo se substanciará por las unidades administrativas municipales, con sujeción a lo siguiente:

Cuando la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión esté comprendida dentro de los usos predominantes o compatibles establecidos en el programa municipal vigente, sólo se requerirá la solicitud respectiva, a la que se le anexarán los siguientes documentos:

- a) Escritura de propiedad o documento que compruebe la posesión del inmueble de que se trate;
- b) Certificación de clave catastral;
- c) El uso o destino actual y el que se pretenda dar en el inmueble; y
- d) Las demás que señalen los reglamentos municipales; y

Cuando la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión esté comprendida dentro de los usos condicionados establecidos en el programa municipal vigente o, conforme a lo dispuesto en el reglamento municipal respectivo, se estime que tendrá un impacto significativo en alguna de las materias de interés regional, además de los requisitos establecidos en la fracción I de este artículo, el solicitante deberá presentar, para su evaluación, el estudio de compatibilidad correspondiente.

**Noveno.-** La Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano de este Municipio mediante el oficio DGOTU/ECU/1862/2019 a través del cual solicita la autorización del cambio de uso de suelo del predio rustico denominado "El Recuerdo", informa a esta Comisión Municipal que los C. Maria Azucena Norma Covarrubias Gadsden, Susana Priscila Covarrubias Gadsden, Maria Fernanda Covarrubias Huerta, Luis Gerardo Covarrubias Huerta y Daniela Covarrubias Huerta, presentaron el Estudio de Compatibilidad Urbanística para el cambio de uso de suelo relativo al proyecto de un Fraccionamiento Campestre Habitacional.

Así las cosas tenemos, que el proyecto del Fraccionamiento Habitacional Campestre, esta comprendido dentro de los usos predominantes o compatibles establecidos en el programa municipal vigente, así sólo se requerirá la solicitud respectiva, los documentos que acrediten la escritura de propiedad o la posesión del inmueble de que se trate, la certificación de clave

*Honorable Ayuntamiento del  
Municipio de Salamanca, Guanajuato.  
Síndicos y Regidores  
Administración 2018-2021.*



catastral, el uso o destino actual y el que se pretenda dar en el inmueble, el estudio de compatibilidad urbanística y el acuerdo del Ayuntamiento.

Por tanto de acuerdo con la información rendida a esta Comisión Municipal por parte de la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano de este Municipio, los peticionarios acreditaron la propiedad del terreno rustico denominado "El Recuerdo" con las escrituras públicas numero 6,483, de fecha 08 de julio de 1999 y 7,430 de fecha 18 de abril de 2000, ambas realizadas ante la fe del notario público 55 del partido judicial de Irapuato, Guanajuato.

Así mismo se preciso que el inmueble se encuentra registrado ante este Municipio, bajo la cuenta predial 25-C-000887001 y 25-C000886001 y cuenta con la clave catastral 11027-049-135-007 Y 11027-049-135-005 y que el uso actual del inmueble es de PROTECCION AGRICOLA y el que se pretende dar es el de habitacional H2.

La Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano de este Municipio, solicito el estudio de compatibilidad urbanística, el cual una vez efectuada la evaluación a dicho estudio determino que estima factible realizar el cambio de uso de suelo para la autorización del proyecto de un fraccionamiento campestre habitacional.

Por lo anterior y ante tales circunstancias, una vez analizado el expediente administrativo formado con motivo del cambio de uso de suelo solicitado por la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano de este Municipio, lo procedente es presentar al pleno de este Ayuntamiento, para su aprobación, el siguiente:

#### **DICTAMEN.**

**Primero.-** De conformidad a lo dispuesto en el artículo 259 y 262 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en atención a la información proporcionada por la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano de este Municipio mediante el oficio DGOTU/ECU/1862/2019, se autoriza el cambio de uso de suelo respecto del predio rustico denominado "El Recuerdo" de este Municipio actualmente con uso de suelo de zona agrícola para

*Honorable Ayuntamiento del  
Municipio de Salamanca, Guanajuato.  
Síndicos y Regidores  
Administración 2018-2021.*



mantener ahora el uso habitacional H2 relativo al proyecto de un fraccionamiento campestre habitacional.

**Segundo.-** Instrúyase a la Secretaría de este Ayuntamiento a efecto de que notifique el acuerdo que recaiga al presente dictamen a la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano de este Municipio, para que en términos de lo dispuesto en el artículo 262 fracción primera del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, expida el permiso respectivo del cambio de uso de suelo respecto del predio rustico denominado "El Recuerdo" de este municipio relativo al proyecto de un fraccionamiento campestre habitacional.

**Tercero.-** Instrúyase a la Secretaría de este Ayuntamiento, para que en términos de lo dispuesto en los artículos 263 y 264 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se solicite a la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano de este Municipio, que en el permiso de uso de suelo que se expida se precise que el mismo tendrá una vigencia igual al programa municipal en el que se haya fundado, siempre que éste no haya sufrido modificaciones aplicables al inmueble de que se trate y persista el uso, en tipo, intensidad y densidad, a que se refiera el permiso y que el mismo no constituye constancias de apeo y deslinde respecto del inmueble, ni acredita tampoco propiedad o posesión del mismo.

Así lo firmaron y aprobaron los miembros integrantes de la Comisión de **Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial** del H. Ayuntamiento de Salamanca Guanajuato.

**Sindico José Luis Montoya Vargas.**

**Presidente**

**Regidor Juan Carlos González Muro.**

**Secretario.**

**Regidora Aída Arceli Muñoz Zetina.**

**Vocal.**