



Salamanca, Guanajuato, 22 de noviembre del año 2018. **“2018. AÑO DE MANUEL DOBLADO, FORJADOR DE LA PATRIA.”**



Visto para resolver el expediente administrativo radicado por esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, bajo el número de expediente **CDUYOET/002/2018**, formado con motivo del oficio **SHA/298/2018** relativo a la autorización del cambio de uso de suelo solicitado por el Director General de Ordenamiento Territorial y Urbano de este municipio.

RESULTANDO.

Único.- A través del oficio **SHA/298/2018** de fecha 21 de noviembre de 2018, la Secretaria de este H. Ayuntamiento, remitió para su estudio, análisis o resolución correspondiente el oficio **DGOTU/0559/2018** enviado por el Director General de Ordenamiento Territorial y Urbano de este Municipio relativo a la autorización del cambio de uso de suelo de un inmueble identificado como la fracción de la parcela No. 60 Z-1 P1/2 ubicada en calle sin nombre de la comunidad de Palo Blanco de este municipio de Salamanca, Guanajuato, propiedad de la C. **LINDSEY FLOR VÁZQUEZ VERA**, en el cual se pretende desarrollar el proyecto de fraccionamiento denominado Las Palapas.

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 de un inmueble identificado como la fracción de la parcela No. 60 Z-1 P1/2 ubicada en calle sin nombre de la comunidad de Palo Blanco de este municipio de Salamanca, Guanajuato, propiedad de la C. **LINDSEY FLOR VÁZQUEZ VERA**, en el cual se pretende desarrollar el proyecto de fraccionamiento denominado Las Palapas.



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.

Tercero.- La unidad administrativa municipal, entendida como 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 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Cuarto.- Por otra parte de acuerdo a lo dispuesto en la fracción LXXVII del artículo 3 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato, 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.

Quinto.- Ahora bien el artículo 11 del citado 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.

Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser una abreviatura o un nombre, ubicada en la parte inferior derecha del documento. Debajo de la firma hay una línea horizontal que se curva hacia la izquierda.

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



Sexto.- El artículo 57 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato, señala que para la autorización de las actividades y giros especiales, deberán observarse además de lo dispuesto por el Código, el PMDUOET y el presente Reglamento, las disposiciones legales y especificaciones técnicas establecidas por la autoridad normativa en la materia. En los casos en que deba obtenerse la aprobación del Ayuntamiento, la Dirección será la encargada de recibir la información necesaria para la integración del expediente y para ello someterá el expediente de la solicitud de permiso de uso de suelo a la consideración del Ayuntamiento, a través de la comisión correspondiente.

Séptimo.- De acuerdo a lo anterior lo que esta Comisión Municipal debe discernir es cuales son los casos en que se debe obtenerse la aprobación del ayuntamiento para los permisos de uso de suelo.

En relación a ello encontramos el artículo 259 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el cual dispone que los permisos de uso de suelo serán expedidos por la unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio.

En los casos a que se refiere la fracción II del artículo anterior (es decir, **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**), la unidad administrativa municipal únicamente podrá expedir el permiso solicitado, una vez que se haya efectuado la evaluación de compatibilidad y emitido el acuerdo en que se haya otorgado la autorización respectiva, por parte del Ayuntamiento.

Por tanto si el proyecto a realizar se encuentra bajo la hipótesis de los usos condicionados establecidos en el programa municipal vigente o se estime que tenga un impacto significativo en las materias de interés regional deberá contar con la autorización respectiva del ayuntamiento.

Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser "Nada", ubicada en la parte inferior derecha del documento. Debajo de la firma hay una línea horizontal que se curva hacia la izquierda.



Se entiende de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 125 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, como materias de interés regional y metropolitano:

- El ordenamiento y administración sustentable del territorio de las diferentes regiones y zonas metropolitanas del Estado de Guanajuato;
- La protección al ambiente y la preservación y restauración del equilibrio ecológico;
- La conservación y restauración de los terrenos forestales y preferentemente forestales, así como de los sumideros de carbono y las cuencas hidrológicas ubicadas en el Estado de Guanajuato;
- El establecimiento y administración de áreas naturales protegidas, zonas de restauración y zonas de recarga de mantos acuíferos;
- La protección y preservación de los humedales de importancia internacional;
- La prestación de los servicios públicos de suministro de agua potable y de drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales;
- La prevención y el control de la contaminación del agua, la captación y aprovechamiento sustentable de aguas pluviales, así como la recarga de mantos acuíferos;
- La movilidad urbana sustentable y el transporte público metropolitano y regional;
- La gestión integral de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial;
- La prevención y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas, así como de desastres por impactos adversos del cambio climático;
- La seguridad pública y la protección civil;

Una firma manuscrita que parece ser "H. H. H." o similar, con un trazo horizontal largo y delgado debajo.

Una firma manuscrita que parece ser "H. H. H." o similar, con una marca de verificación (checkmark) debajo.

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



- La definición de polígonos de protección y amortiguamiento de instalaciones de seguridad nacional y el establecimiento de zonas intermedias de salvaguarda en torno a instalaciones en que se realicen actividades altamente riesgosas;
- La densificación, consolidación de los centros de población y la redensificación poblacional de los mismos, considerando los principios y bases de la movilidad;
- La definición de las políticas habitacionales y de construcción de vivienda popular o económica y de interés social;
- La protección y conservación del patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana metropolitana y regional;
- La constitución, administración y aprovechamiento de reservas territoriales;
- La determinación de los espacios para el desarrollo industrial de carácter regional o metropolitano
- La infraestructura y equipamientos de carácter estratégico y de seguridad
- La accesibilidad universal
- Las políticas habitacionales y las relativas al equipamiento regional y metropolitano
- Los espacios públicos seguros y de calidad como eje articulador del desarrollo urbano
- El desarrollo, construcción, conservación, mantenimiento y mejoramiento del equipamiento urbano y la infraestructura pública metropolitana y regional;
- Las demás que se determinen en los reglamentos respectivos.

Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser una abreviatura o un nombre estilizado, ubicada en la parte inferior derecha del documento.

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



Así las cosas tenemos, que el proyecto de fraccionamiento solicitado por el Director General de Ordenamiento Territorial y Urbano de este Municipio, relativo al cambio de uso de suelo de la parcela 60 Z-1 P1/2 ubicada en calle sin nombre de la comunidad de Palo Blanco de este municipio de Salamanca, Guanajuato, propiedad de la C. **LINDSEY FLOR VÁZQUEZ VERA**, encuadra en varias de las hipótesis previstas en el artículo 125 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, relativas a la autorización del ayuntamiento para el cambio de uso de suelo.

Octavo.- Dentro de las atribuciones de los ayuntamientos que prevé el artículo 32 fracción IV del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se establecen la de **determinar los usos y destinos del suelo en el territorio municipal y establecer las restricciones y modalidades correspondientes**, así mismo el Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato, dentro del artículo 5 fracción I y II establece como parte de las facultades y atribuciones de este ayuntamiento las de **aprobar y expedir las declaratorias, en las que establezcan las modalidades y restricciones sobre usos y destinos del suelo, construcciones, reservas territoriales y ecológicas, controlar y vigilar a través de la Dirección, la zonificación, los usos y destinos del suelo, las construcciones, los anuncios, las reservas territoriales y ecológicas, que se deriven del PMDUOET, y de los mecanismos para su instrumentación.**

Además de lo anterior, el Director General de Ordenamiento Territorial y Urbano de este Municipio a través del oficio DGOTU/0559/2018 en relación a la **evaluación de compatibilidad**, manifiesta que el proyecto de urbanización del fraccionamiento campestre a desarrollarse sobre el inmueble identificado como la parcela No. 60 Z-1 P1/2 ubicada en la calle sin nombre de la localidad de Palo Blanco perteneciente a este Municipio de Salamanca, Guanajuato y propiedad de **LINDSEY FLOR VÁZQUEZ VERA**, se considera compatible con el entorno, garantizando un coeficiente de urbanización menor de 75%, además de considerar que se establecen las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables a los posibles efectos que se puedan producir.

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



Por lo anterior y ante tales circunstancias, una vez analizado el expediente administrativo formado con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo solicitado por el Director General de Ordenamiento Territorial y Urbano de este municipio, se resuelve:

Primero.- De conformidad a lo dispuesto en el artículo 259 y 262 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se autoriza el cambio de uso de suelo solicitada por la C. **LINDSEY FLOR VÁZQUEZ VERA** respecto de la parcela No. 60 Z-1 P1/2 ubicada en la calle sin nombre de la localidad de Palo Blanco perteneciente a este Municipio de Salamanca, Guanajuato, a efecto de poder desarrollar en dicho inmueble el proyecto de fraccionamiento denominado Las Palapas.

Segundo.- Instrúyase a la Secretaría de este H. 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 de la parcela No. 60 Z-1 P1/2 ubicada en la calle sin nombre de la localidad de Palo Blanco perteneciente a este Municipio de Salamanca, Guanajuato.

Tercero.- Instrúyase a la Secretaría de este Ayuntamiento, para que en términos de lo dispuesto en los artículos 263 y 264 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 inmuebles, ni acredita tampoco propiedad o posesión del mismo.

Una firma manuscrita en tinta negra, acompañada de un sello ovalado que contiene una línea horizontal y una línea curva superior.

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



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 Araceli Muñoz Zetina.

Vocal.

“2018. AÑO DE MANUEL DOBLADO, FORJADOR DE LA PATRIA.”

La presente hoja de firmas corresponde al dictamen emitido por esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial del H. Ayuntamiento de la Administración Pública Municipal de Salamanca, Guanajuato, periodo 2018-2021, con motivo del permiso de uso de suelo respecto de la parcela No. 60 Z-1 P1/2 ubicada en la calle sin nombre de la localidad de Palo Blanco perteneciente a este Municipio de Salamanca, Guanajuato, propiedad de la C. **LINDSEY FLOR VÁZQUEZ VERA**. Lo que se asienta para la debida constancia y todos los efectos legales a que haya lugar.