

Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores

Salamanca, Guanajuato, 12 de abril de 2024

Oficio: SYR-IAGB-222/2024

Asunto: Se remiten dictámenes

LIC. JESÚS GUILLERMO GARCÍA FLORES
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE SALAMANCA, GUANAJUATO.
PRESENTE.

Por la presente me permito enviarle un cordial saludo, al tiempo que aprovecho para hacer de su conocimiento que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, en ejercicio de las facultades previstas en los artículos 81, 83 fracción IV y 83-5 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 53 y 55 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Salamanca, Guanajuato, previo análisis y discusión correspondiente, han decidido resolver los siguientes asuntos:

1. *Dictamen relativo a la solicitud de cambio de uso de suelo correspondiente al inmueble identificado como terreno rústico ubicado en el predio denominado "Las Estacas", municipio de Salamanca, Guanajuato, turnado por la Secretaria del H. Ayuntamiento, mediante oficio SHA/1752/2023 de fecha 26 de diciembre de 2023;*
2. *Dictamen relativo a la solicitud de cambio de uso de suelo correspondiente a los inmuebles identificados como parcelas número 313 Z-1 P5/6, 314 Z-1 P5/6 y 336 Z-1 P5/6 del Ejido "El Ancón", Municipio de Salamanca, Guanajuato, turnado por la Secretaria del H. Ayuntamiento, mediante oficio SHA/1753/2023 de fecha 26 de diciembre de 2023; y*
3. *Dictamen relativo a la solicitud de cambio de uso de suelo correspondiente al ejido identificado como parcela número 43 Z-1 P1/3 del ejido "Cerro Blanco", en el municipio de Salamanca, Guanajuato, turnado por la Secretaria del H. Ayuntamiento, mediante oficio SHA/1755/2023 de fecha 26 de diciembre de 2023*



15:12h

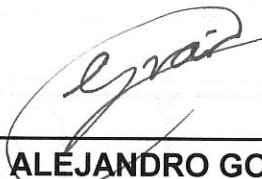
ly

Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores

Por tal motivo y con fundamento en el artículo 74 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Salamanca, Guanajuato, hago llegar a usted los dictámenes correspondientes, a efecto de que se les de el trámite que conforme a derecho corresponda y puedan someterse a votación ante las y los integrantes del H. Ayuntamiento en la próxima sesión ordinaria.

Sin otro particular, agradezco de antemano la atención que se sirva brindar al presente.

ATENTAMENTE



REGIDOR IVÁN ALEJANDRO GORDILLO BECERRA
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE
DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL

**H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO
DE SALAMANCA, GUANAJUATO
P R E S E N T E.**

Los suscritos integrantes de la **Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial**, con fundamento en los artículos 81, 83 fracción IV, 83-5 fracciones I, III y IV de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; y artículos 44, 51, 53 y 55 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Salamanca, Gto, sometemos a la consideración de este órgano colegiado, la propuesta de acuerdo que se formula al final del presente dictamen, con base en los siguientes:

A N T E C E D E N T E S

- I. Mediante oficio **SHA/1752/2023** de fecha **26 de diciembre de 2023**, la Secretaría de este H. Ayuntamiento, remitió a la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, para su estudio y dictaminación la solicitud de cambio de uso de suelo correspondiente al inmueble identificado como terreno rústico ubicado en el predio denominado **"Las Estacas"**, municipio de Salamanca, Guanajuato.
- II. A continuación, se enlista la siguiente documentación correspondiente a los **ANEXOS ÚNICOS** del oficio señalado en el antecedente I:
- Copia simple del oficio DGOTUMA/AUS/6799/2023 de fecha 17 de octubre de 2023; suscrito por el Arquitecto Gabriel Enrique Torres Calderón, Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente;
 - Copia simple del oficio DGOTUMA/ECU/6708/2023 de fecha 10 de octubre de 2023; suscrito por el Arquitecto Gabriel Enrique Torres Calderón, Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente; y
 - Copia simple de estudio de compatibilidad urbanística emitido por el Arquitecto Jorge Arturo Naranjo González con número de cedula profesional 8317714.
- III. En fecha **29 de febrero de 2024**, mediante oficio **SYR-IAGB-121/2024**; se solicitó al Instituto Municipal de Planeación del Municipio de Salamanca, Guanajuato, informara a la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial sobre la factibilidad de cambio de uso de suelo agrícola (A) con el uso habitacional (H0) y restricciones del predio señalado en dicho escrito.

IV. Por su parte, el Instituto Municipal de Planeación del Municipio de Salamanca, Guanajuato, mediante oficio **IMPS/045/2024** de fecha **5 de marzo de 2024**, dio contestación al oficio referido en el antecedente III.

V. Finalmente, el **12 de abril del presente año**, se llevó a cabo la sesión de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, fecha en que se inició y concluyó con el estudio, análisis y dictaminación de la solicitud.

CONSIDERACIONES

I. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 fracción II, inciso d) de la Constitución Política del Estado de Guanajuato; artículos 76 fracción I, inciso n); 78 fracciones VI, IX y X; 79 fracciones II, VIII y IX de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; artículos 33 fracciones IV, XXXI y XXXII y 259 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; artículos 5 fracciones I, II, XIV, XV y XVI y 155 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato, esta **Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial**, se considera competente para conocer y resolver el asunto relativo al análisis y dictaminación señalado en el antecedente I.

II. El permiso de uso de suelo establece las **condiciones, restricciones y modalidades** a que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con los programas y disposiciones legales aplicables en la materia.

III. Para la obtención del permiso de uso de suelo cuando la obra, actividad, servicio, proyecto o inversión este comprendida dentro de los **usos condicionados** establecidos en el programa municipal vigente o, conforme a lo dispuesto en el reglamento municipal se estime que tendrá un **impacto significativo en alguna de las materias de interés regional**, el solicitante deberá presentar ante la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente: **estudio de compatibilidad; escritura de la propiedad o documento que compruebe la posesión; certificación de clave catastral; especificar el uso o destino actual y el que se pretenda dar al inmueble; y la documentación señalada en la tabla de requisitos que para tal efecto se autorice y publique anualmente por el Ayuntamiento, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato.**

Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores

IV. En atención a su escrito de petición con número consecutivo 5079, se recibió ante la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente, **solicitud de validación de estudio de compatibilidad urbanística** con el objetivo de realizar el cambio de uso de **suelo agrícola (A) a uso habitacional (H0)** correspondiente al inmueble identificado como terreno rústico ubicado en el predio denominado "**Las Estacas**", municipio de Salamanca, Guanajuato. Asimismo, anexó copia simple de **estudio de compatibilidad urbanística** emitido por el Arquitecto Jorge Arturo Naranjo González con número de cedula profesional 8317714.

V. En relación a la solicitud, mediante oficios **DGOTUMA/AUS/6708/2023** y **DGOTUMA/AUS/6799/2023**, suscritos por el Arquitecto Gabriel Enrique Torres Calderón, Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente; se **validó el estudio de compatibilidad** y se **estimó factible** realizar el cambio de uso de suelo clasificado como **preservación agrícola por el uso habitacional (H0)**.

VI. Conforme a la **escritura pública número 8,878** del 18 de diciembre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Arturo Zavala Rocha, titular de la Notaría Pública número 13 con legal ejercicio en el Municipio de Salamanca; Guanajuato, el inmueble referido en el presente dictamen cuenta con las siguientes medidas, colindancias y superficie:

Al norte: 337.20 metros con varios propietarios;

Al sur: de poniente a sur oriente 105.50 metros con propiedad de Natividad Prieto Mandujano; ángulo hacia el nororiente en tres tramos, que forman una línea curva que sigue el curso del Derecho Federal del Canal Bajo Lerma o Bajo Salamanca, con 99.80 metros, 112.50 metros y 111.80 metros con Derecho Federal del canal mencionado;

Al oriente: 482.00 metros con propiedad de María Guadalupe Alvarado e hija;

Al poniente: de sur a norponiente, dos tramos con 248.50 metros y 417.50 metros, lindando con el derecho de vía de la carretera Cárdenas- Mendoza.

Superficie: **20-82-71 Has (208,271.00 m²)**

VII. De conformidad con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Guanajuato **PED 2040**, la zona de análisis se sitúa en la Unidad de Gestión Ambiental Territorial **UGAT 497, aprovechamiento agropecuario para preservación agrícola**.

Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores

VIII. La Unidad de Gestión Ambiental Territorial **UGAT 497**, “**aprovechamiento agropecuario para preservación agrícola**”, establece como lineamiento el preservar el área agrícola de alta productividad (16338.5 ha) por el importante valor productivo de los terrenos e importancia cultura de la actividad; aprovechando su valor intrínseco por su ubicación particular, fomentando el uso de técnicas sustentables de cultivo, favoreciendo la agricultura orgánica de especies cultivadas características de la zona y promoviendo la aplicación de una agricultura climáticamente inteligente.

IX. Asimismo, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato **PMDUOET**, la zona de análisis se sitúa en la Unidad de Gestión Ambiental Territorial **UGAT 497-2**, **aprovechamiento sustentable de agricultura de riego para reserva**, clasificándose de acuerdo a su zonificación primaria y secundaria como **no urbanizable, uso agrícola**.

X. Con fundamento en el artículo 53 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato, se establece que el cambio de uso de suelo agrícola (A) con el uso habitacional (H0) es **condicionado**, propiamente a las **especificaciones y restricciones** que emita la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente de este Municipio de Salamanca, Guanajuato, las cuales se encuentran establecidas en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Salamanca.

Una vez realizado el análisis de la solicitud turnada, los integrantes de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, concluyen que es viable someter a consideración del H. Ayuntamiento el siguiente:

ACUERDO

I. Atendiendo a las consideraciones planteadas en el presente dictamen se determina **autorizar de manera condicionada** a las **especificaciones y restricciones** que emita propiamente la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente de este Municipio de Salamanca, Guanajuato, **el uso de suelo habitacional (H0)**, correspondiente al inmueble identificado como terreno rústico ubicado en el predio denominado “**Las Estacas**”, municipio de Salamanca, Guanajuato, tomando en consideración que dentro del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Guanajuato PED 2040, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato con número 66, segunda parte de fecha 2 de abril de 2019, la zona de análisis se sitúa en la Unidad de Gestión Ambiental Territorial **UGAT 497**, “**aprovechamiento agropecuario para preservación**”

Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores

agrícola", teniendo dentro de sus actividades compatibles: **asentamientos humanos rurales y asentamientos humanos urbanos**.

II. Esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial acuerda que el presente dictamen sea puesto a discusión y aprobación de las y los integrantes del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato, lo anterior de conformidad con lo que dispone los artículos 61 y 70 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; y 88 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Salamanca, Gto.

III. En caso de aprobación por el pleno del H. Ayuntamiento, se instruye a la Secretaría del H. Ayuntamiento, remita el presente dictamen a la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Salamanca, Guanajuato, lo anterior con fundamento en el artículo 128 fracción IV de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

Así lo firmaron y aprobaron los integrantes de la **COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL** del Honorable Ayuntamiento 2021-2024 de Salamanca, Guanajuato, el día viernes 12 de abril del año 2024.

**COMISIÓN MUNICIPAL DE
DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL**


REGIDOR IVÁN ALEJANDRO GORDILLO BECERRA
Presidente

REGIDOR ALBERTO JOSÉ AMOR VARELA
Secretario




SÍNDICO GERARDO JOSÉ AGUIRRE CORTÉS
Vocal

La presente hoja de firmas corresponde al dictamen emitido por la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial con motivo de la solicitud de cambio de uso de suelo correspondiente al inmueble identificado como terreno rústico ubicado en el predio denominado "Las Estacas", municipio de Salamanca, Guanajuato.

Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores

**H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO
DE SALAMANCA, GUANAJUATO
P R E S E N T E.**

Los suscritos integrantes de la **Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial**, con fundamento en los artículos 81, 83 fracción IV, 83-5 fracciones I, III y IV de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; y artículos 44, 51, 53 y 55 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Salamanca, Gto, sometemos a la consideración de este órgano colegiado, la propuesta de acuerdo que se formula al final del presente dictamen, con base en los siguientes:

A N T E C E D E N T E S

I. Mediante oficio **SHA/1753/2023** de fecha **26 de diciembre de 2023**, la Secretaría de este H. Ayuntamiento, remitió a la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, para su estudio y dictaminación la solicitud de cambio de uso de suelo correspondiente a los inmuebles identificados como parcela número 336 Z-1 P5/6 y parcela número 314 Z-1 P5/6 del Ejido "**El Ancón**", Municipio de Salamanca, Guanajuato.

II. A continuación, se enlista la siguiente documentación correspondiente a los **ANEXOS ÚNICOS** del oficio señalado en el antecedente I:

- a. Copia simple del oficio DGOTUMA/AUS/7220/2023 de fecha 8 de noviembre de 2023; suscrito por el Arquitecto Gabriel Enrique Torres Calderón, Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente;
- b. Copia simple del oficio DGOTUMA/AUS/7219/2023 de fecha 7 de noviembre de 2023; suscrito por el Arquitecto Gabriel Enrique Torres Calderón, Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente; y
- c. Copia simple de estudio de compatibilidad urbanística emitido por la Arquitecta Cecilia Flores Vélez con número de cedula profesional 10456759.

III. En fecha **30 de enero de 2024**, mediante oficio **SYR-IAGB-59/2024**; se solicitó al Instituto Municipal de Planeación del Municipio de Salamanca, Guanajuato, informara a la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial sobre la factibilidad de cambio de uso de suelo agrícola (A) con el uso habitacional (H0) y restricciones del predio localizado al norte de la ciudad de Salamanca, Guanajuato, Ancón, carretera Salamanca- La Ordeña a 1.7 km de distancia sobre vialidad federal.

Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores

IV. Por su parte, el Instituto Municipal de Planeación del Municipio de Salamanca, Guanajuato, mediante oficio **IMPS/039/2024** de fecha **27 de febrero de 2024**, dio contestación al oficio referido en el antecedente III.

V. En alcance al turno SHA/1753/2023 de fecha 26 de diciembre de 2023, esta Comisión Municipal requirió mediante oficio **SYR-IAGB-213/2014** a la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente, realizar la **aclaración** correspondiente a los oficios DGOTUMA/AUS/7220/2023 y DGOTUMA/AUS/7219/2023.

VI. La Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente mediante oficio **DGOTUMA/I/2317/2024**, realizó la aclaración correspondiente al número de parcelas del bien inmueble, siendo lo correcto **313 Z-1 P5/6, 314 Z-1 P5/6 y 336 Z-1 P5/6** del Ejido de Ancón, Municipio de Salamanca, Guanajuato.

VII. Finalmente, el **12 de abril del presente año**, se llevó a cabo la sesión de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, fecha en que se inició y concluyó con el estudio, análisis y dictaminación de la solicitud.

CONSIDERACIONES

I. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 fracción II, inciso d) de la Constitución Política del Estado de Guanajuato; artículos 76 fracción I, inciso n); 78 fracciones VI, IX y X; 79 fracciones II, VIII y IX de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; artículos 33 fracciones IV, XXXI y XXXII y 259 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; artículos 5 fracciones I, II, XIV, XV y XVI y 155 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato, esta **Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial**, se considera competente para conocer y resolver el asunto relativo al análisis y dictaminación señalado en el antecedente I.

II. El permiso de uso de suelo establece las **condiciones, restricciones y modalidades** a que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con los programas y disposiciones legales aplicables en la materia.

Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores

- III. Para la obtención del permiso de uso de suelo cuando la obra, actividad, servicio, proyecto o inversión este comprendida dentro de los **usos condicionados** establecidos en el programa municipal vigente o, conforme a lo dispuesto en el reglamento municipal se estime que tendrá un **impacto significativo en alguna de las materias de interés regional**, el solicitante deberá presentar ante la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente: **estudio de compatibilidad; escritura de la propiedad o documento que compruebe la posesión; certificación de clave catastral; especificar el uso o destino actual y el que se pretenda dar al inmueble; y la documentación señalada en la tabla de requisitos que para tal efecto se autorice y publique anualmente por el Ayuntamiento, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato.**
- IV. En atención a su escrito de petición con número consecutivo 5550, se recibió ante la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente, **solicitud de validación de estudio de compatibilidad urbanística** con el objetivo de realizar el cambio de uso de **suelo agrícola (A) a uso habitacional (H0)** correspondiente a los inmuebles identificados como parcelas número **313 Z-1 P5/6, 314 Z-1 P5/6 y 336 Z-1 P5/6** del Ejido "**El Ancón**", Municipio de Salamanca, Guanajuato. Asimismo, anexó copia simple de **estudio de compatibilidad urbanística** emitido por la Arquitecta Cecilia Flores Vélez con número de cedula profesional 10456759.
- V. En relación a la solicitud, mediante oficios **DGOTUMA/ECU/7219/2023** y **DGOTUMA/AUS/7220/2023**, suscritos por el Arquitecto Gabriel Enrique Torres Calderón, Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente; se **validó el estudio de compatibilidad** y se **estimó factible** realizar el cambio de uso de suelo clasificado como **agrícola (A) por el uso habitacional (H0)**.
- VI. De manera oficiosa se corroboró en la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Salamanca, Guanajuato, los siguientes documentos que acreditan la propiedad de las parcelas:
- a) **Escritura pública número 7,167 del 11 de marzo de 2022, pasada ante la fe de la Licenciada Araceli Hernández Lorenzo, titular de la Notaría Pública número 5 con legal ejercicio en el Municipio de Salamanca, Guanajuato, el inmueble identificado como parcela No. 313 Z-1 P5/6 del Ejido El Ancón, Municipio de Salamanca, Guanajuato, cuenta con las siguientes medidas, colindancias y superficie:**

Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores

Noreste: 97.26 noventa y siete punto veintiséis metros con brecha;
Sureste: 226.62 doscientos veintiséis punto sesenta y dos metros con parcela 314 trescientos catorce;
Suroeste: 97.07 noventa y siete punto siete metros con parcela 328 trescientos veintiocho;
Noroeste: 125.62 ciento veinticinco punto sesenta y dos metros con parcela 321 trescientos veintiuno; 116.76 ciento dieciséis punto setenta y seis metros con parcela 312 trescientos doce.
Superficie: **2-17-14.88 Has.**

- b) Título de propiedad número 000001003562 de fecha 28 de mayo de 2017, suscrito por el Licenciado Bonifacio Rodríguez Olivares, entonces Delegado del Registro Agrario Nacional, el inmueble identificado como **parcela No. 314 Z-1 P5/6 del Ejido El Ancón, Municipio de Salamanca, Guanajuato**, cuenta con las siguientes medidas, colindancias y superficie:

Noroeste: 238.770 metros en línea quebrada con brecha;
Sureste: 225.770 metros con propietario desconocido;
Sur: 126.550 metros en línea quebrada con arroyo;
Suroeste: 133.930 metros en línea quebrada con arroyo;
Noreste: 226.620 metros con parcela 313
Superficie: **5-02-60.590 Has.**

- c) Título de propiedad número 000000018238 de fecha 30 de noviembre de 2012, suscrito por el Licenciado Uriel Durán Rodríguez, entonces Delegado del Registro Agrario Nacional el inmueble identificado como **parcela No. 336 Z-1 P5/6 del Ejido El Ancón, Municipio de Salamanca, Guanajuato**, cuenta con las siguientes medidas, colindancias y superficie:

Noroeste: 262.86 metros en línea quebrada con arroyo;
Sureste: 827.15 metros con propietario desconocido;
Oeste: 361.82 metros en línea quebrada con arroyo;
Noroeste: 83.60 metros con parcela; 352; 41.56 metros con parcela; 351; 124.96 metros con parcela; 344; 134.72 metros con parcela 337; 103.92 metros con parcela 335
Superficie: **14-90-68.63 Has**

Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores

VII. De conformidad con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Guanajuato **PED 2040**, la zona de análisis se sitúa en la Unidad de Gestión Ambiental Territorial **UGAT 460, aprovechamiento agropecuario de agricultura de temporal y ganadería extensiva.**

VIII. La Unidad de Gestión Ambiental Territorial **UGAT 460, aprovechamiento agropecuario de agricultura de temporal y ganadería extensiva**, establece como lineamiento mejorar el aprovechamiento sustentable de las áreas tradicionales de agricultura de temporal y ganadería extensiva mediante el impulso económico que aumente su productividad y reduzca las pérdidas en los predios de vocación agropecuaria y pendientes menores al 30%, aplicando paquetes tecnológicos que incluyan silvicultura o fruticultura adaptadas al tipo de suelo y a las condiciones climáticas de la UGAT.

IX. Asimismo, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato **PMDUOET**, la zona de análisis se sitúa en la Unidad de Gestión Ambiental Territorial **UGAT 460-3, aprovechamiento sustentable de agropecuario mixto con actividades de riego, temporal y ganadería extensiva**, clasificándose de acuerdo a su zonificación primaria y secundaria como **no urbanizable, uso agrícola.**

X. Con fundamento en el artículo 53 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato, se establece que el cambio de uso de suelo agrícola (A) con el uso habitacional (H0) es **condicionado**, propiamente a las **especificaciones y restricciones** que emita la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente de este Municipio de Salamanca, Guanajuato, las cuales se encuentran establecidas en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Salamanca.

Una vez realizado el análisis de la solicitud turnada, los integrantes de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, concluyen que es viable someter a consideración del H. Ayuntamiento el siguiente:

ACUERDO

I. Atendiendo a las consideraciones planteadas en el presente dictamen se determina **autorizar de manera condicionada** a las **especificaciones y restricciones** que emita propiamente la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente de este Municipio de Salamanca, Guanajuato, **el uso de suelo habitacional (H0)**, correspondiente a los inmuebles identificados como parcelas número **313 Z1-1 P5/6, 314 Z-1 P5/6 y 336 Z-1 P5/6** del Ejido "**El Ancón**", Municipio de Salamanca, Guanajuato, tomando en consideración que dentro del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Guanajuato PED 2040, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato con número 66, segunda parte de fecha 2 de abril de 2019, la zona de análisis se sitúa en la Unidad de Gestión Ambiental Territorial **UGAT 460**, "**aprovechamiento agropecuario de agricultura de temporal y ganadería extensiva**", teniendo dentro de sus actividades compatibles: **asentamientos humanos rurales y asentamientos humanos urbanos**.

II. Esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial acuerda que el presente dictamen sea puesto a discusión y aprobación de las y los integrantes del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato, lo anterior de conformidad con lo que dispone los artículos 61 y 70 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; y 88 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Salamanca, Gto.

III. En caso de aprobación por el pleno del H. Ayuntamiento, se instruye a la Secretaría del H. Ayuntamiento, remita el presente dictamen a la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Salamanca, Guanajuato, lo anterior con fundamento en el artículo 128 fracción IV de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

Así lo firmaron y aprobaron los integrantes de la **COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL** del Honorable Ayuntamiento 2021-2024 de Salamanca, Guanajuato, el día viernes 12 de abril del año 2024.

Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores

**COMISIÓN MUNICIPAL DE
DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL**


REGIDOR IVÁN ALEJANDRO GORDILLO BECERRA
Presidente

REGIDOR ALBERTO JOSÉ AMOR VARELA
Secretario




SÍNDICO GERARDO JOSÉ AGUIRRE CORTÉS
Vocal

La presente hoja de firmas corresponde al dictamen emitido por la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial con motivo de la solicitud de cambio de uso de suelo correspondiente a los inmuebles identificados como parcelas número 313 Z-1 P5/6, 314 Z-1 P5/6 y 336 Z-1 P5/6 del Ejido "El Ancón", Municipio de Salamanca, Guanajuato.

**H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO
DE SALAMANCA, GUANAJUATO
P R E S E N T E.**

Los suscritos integrantes de la **Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial**, con fundamento en los artículos 81, 83 fracción IV, 83-5 fracciones I, III y IV de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; y artículos 44, 51, 53 y 55 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Salamanca, Gto, sometemos a la consideración de este órgano colegiado, la propuesta de acuerdo que se formula al final del presente dictamen, con base en los siguientes:

A N T E C E D E N T E S

- I. Mediante oficio **SHA/1755/2023** de fecha **26 de diciembre de 2023**, la Secretaría de este H. Ayuntamiento, remitió a la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, para su estudio y dictaminación la solicitud de cambio de uso de suelo correspondiente al ejido identificado como parcela número 43 Z-1 P1/3 del ejido "**Cerro Blanco**", en el municipio de Salamanca, Guanajuato.
- II. A continuación, se enlista la siguiente documentación correspondiente a los **ANEXOS ÚNICOS** del oficio señalado en el antecedente I:
 - a. Copia simple del oficio DGOTUMA/AUS/8005/2023 de fecha 12 de diciembre de 2023; suscrito por el Arquitecto Gabriel Enrique Torres Calderón, Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente;
 - b. Copia simple del oficio DGOTUMA/ECU/7081/2023 de fecha 6 de noviembre de 2023; suscrito por el Arquitecto Gabriel Enrique Torres Calderón, Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente; y
 - c. Copia simple de estudio de compatibilidad urbanística emitido por la Arquitecta Patricia Ileana Escárcega con número de cedula profesional 8265364.
- III. En fecha **15 de enero de 2024**, mediante oficio **SYR-IAGB-19/2024**; se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Salamanca, Guanajuato, plano topográfico georreferenciado con medidas, colindancias, superficie total y coordenadas UTM al centro del ejido identificado como parcela número 43 Z-1 P1/3 del ejido "**Cerro Blanco**", en el municipio de Salamanca, Guanajuato.

Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores

IV. La Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Salamanca, Guanajuato, mediante oficio **DGOTUMA/PD/0388/2024** de fecha **22 de enero de 2024**, dio contestación al oficio SYR-IAGB-19/2024.

V. En fecha **29 de febrero de 2024**, mediante oficio **SYR-IAGB-122/2024**; se solicitó al Instituto Municipal de Planeación del Municipio de Salamanca, Guanajuato, informara a la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial sobre la factibilidad de cambio de uso de suelo agrícola (A) con el uso habitacional (H0) y restricciones del predio correspondiente al ejido identificado como parcela número 43 Z-1 P1/3 del ejido "**Cerro Blanco**", en el municipio de Salamanca, Guanajuato.

VI. Por su parte, el Instituto Municipal de Planeación del Municipio de Salamanca, Guanajuato, mediante oficio **IMPS/044/2024** de fecha **5 de marzo del 2024**, dio contestación al oficio referido en el antecedente V.

VIII. Finalmente, el **12 de abril del presente año**, se llevó a cabo la sesión de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, fecha en que se inició y concluyó con el estudio, análisis y dictaminación de la solicitud.

CONSIDERACIONES

I. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 fracción II, inciso d) de la Constitución Política del Estado de Guanajuato; artículos 76 fracción I, inciso n); 78 fracciones VI, IX y X; 79 fracciones II, VIII y IX de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; artículos 33 fracciones IV, XXXI y XXXII y 259 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; artículos 5 fracciones I, II, XIV, XV y XVI y 155 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato, esta **Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial**, se considera competente para conocer y resolver el asunto relativo al análisis y dictaminación señalado en el antecedente I.

II. El permiso de uso de suelo establece las **condiciones, restricciones y modalidades** a que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con los programas y disposiciones legales aplicables en la materia.

Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores

III. Para la obtención del permiso de uso de suelo cuando la obra, actividad, servicio, proyecto o inversión este comprendida dentro de los **usos condicionados** establecidos en el programa municipal vigente o, conforme a lo dispuesto en el reglamento municipal se estime que tendrá un **impacto significativo en alguna de las materias de interés regional**, el solicitante deberá presentar ante la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente: **estudio de compatibilidad; escritura de la propiedad o documento que compruebe la posesión; certificación de clave catastral; especificar el uso o destino actual y el que se pretenda dar al inmueble; y la documentación señalada en la tabla de requisitos que para tal efecto se autorice y publique anualmente por el Ayuntamiento, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato.**

IV. En atención a su escrito de petición con número consecutivo 6000, se recibió ante la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente, **solicitud de validación de estudio de compatibilidad urbanística** con el objetivo de realizar el cambio de uso de **suelo agrícola (A) a uso habitacional campestre (H0)** correspondiente al inmueble identificado como parcela número 43 Z-1 P1/1 del ejido Cerro Blanco, municipio de Salamanca, Guanajuato. Asimismo, anexó copia simple de **estudio de compatibilidad urbanística** emitido por la Arquitecta Patricia Ileana Escárcega con número de cedula profesional 8265364.

V. En relación a la solicitud, mediante oficios **DGOTUMA/AUS/7081/2023** y **DGOTUMA/AUS/8005/2023**, suscritos por el Arquitecto Gabriel Enrique Torres Calderón, Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente; se **validó el estudio de compatibilidad** y se **estimó factible** realizar el cambio de uso de suelo clasificado **como agrícola (A) por el uso habitacional (H0)**.

VI. De manera oficiosa se corroboro en la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Salamanca, Guanajuato, la **escritura pública número 3,259** del 28 de abril de 2022, pasada ante la fe del Licenciado José de la Luz Santibáñez Cantero, titular de la Notaría Pública número 54 con legal ejercicio en el Municipio de Irapuato; Guanajuato, el inmueble referido en el presente dictamen cuenta con las siguientes medidas, colindancias y superficie:

El predio comprende dos fracciones:

Fracción A

Al norte: 52.15 m cincuenta y dos punto quince metros con regadera;

Al oriente: línea quebrada que parte de norte a suroeste en 16.42 m dieciséis punto cuarenta y dos metros, 46.25 m cuarenta y seis punto veinticinco metros, 14.19 m catorce punto diecinueve metros con fracción I desmembrada;

Al este: 82.42 m ochenta y dos punto cuarenta y dos metros con parcela 44 cuarenta y cuatro;
y

Superficie A: **2, 414.83 m² dos mil cuatrocientos catorce punto ochenta y tres metros cuadrados**

Fracción B

Al noroeste: en línea quebrada de norte a este en 12.68 m doce punto sesenta y ocho metros, 49.51 m cuarenta y nueve punto cincuenta y un metros, 49.63 m cuarenta y nueve punto sesenta y tres metros, 10.39 m diez punto treinta y nueve metros con fracción I desmembrada;

Al este: 55.65 m cincuenta y cinco punto sesenta y cinco metros con parcela 44 cuarenta y cuatro;

Al suroeste: 75.47 m setenta y cinco punto cuarenta y siete metros con brecha; y

Al oeste: 136.30 ciento treinta y seis punto treinta metros con parcela 42 cuarenta y dos;

Superficie B: **6,695.13 m² seis mil seiscientos noventa y cinco punto trece metros cuadrados.**

Superficie Total: 9,109.96 m² nueve mil ciento nueve punto noventa y seis metros cuadrados.

VII. De conformidad con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Guanajuato **PED 2040**, la zona de análisis se sitúa en la Unidad de Gestión Ambiental Territorial **UGAT 541, aprovechamiento agropecuario para preservación agrícola.**

VIII. La Unidad de Gestión Ambiental Territorial **UGAT 541, “aprovechamiento agropecuario para preservación agrícola”**, establece como lineamiento el preservar el área agrícola de alta productividad (70921 ha) por el importante valor productivo de los terrenos e importancia cultura de la actividad; aprovechando su valor intrínseco por su ubicación particular, fomentando el uso de técnicas sustentables de cultivo, favoreciendo la agricultura orgánica de especies cultivadas características de la zona y promoviendo la aplicación de una agricultura climáticamente inteligente.

Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores

IX. Asimismo, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato **PMDUOET**, la zona de análisis se sitúa en la Unidad de Gestión Ambiental Territorial **UGAT 541-1, aprovechamiento sustentable de agricultura de riego**, clasificándose de acuerdo a su zonificación primaria y secundaria como **no urbanizable, uso agrícola**.

X. Con fundamento en el artículo 53 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato, se establece que el cambio de uso de suelo agrícola (A) con el uso habitacional (H0) es **condicionado**, propiamente a las **especificaciones y restricciones** que emita la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente de este Municipio de Salamanca, Guanajuato, las cuales se encuentran establecidas en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Salamanca.

Una vez realizado el análisis de la solicitud turnada, los integrantes de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, concluyen que es viable someter a consideración del H. Ayuntamiento el siguiente:

ACUERDO

I. Atendiendo a las consideraciones planteadas en el presente dictamen se determina **autorizar de manera condicionada** a las **especificaciones y restricciones** que emita propiamente la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente de este Municipio de Salamanca, Guanajuato, **el uso de suelo habitacional (H0)**, correspondiente al ejido identificado como parcela número 43 Z-1 P1/3 del ejido **"Cerro Blanco"**, en el municipio de Salamanca, Guanajuato, tomando en consideración que dentro del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Guanajuato PED 2040, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato con número 66, segunda parte de fecha 2 de abril de 2019, la zona de análisis se sitúa en la Unidad de Gestión Ambiental Territorial **UGAT 541, "aprovechamiento agropecuario para preservación agrícola"**, teniendo dentro de sus actividades compatibles: **asentamientos humanos rurales y asentamientos humanos urbanos**.

II. Esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial acuerda que el presente dictamen sea puesto a discusión y aprobación de las y los integrantes del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato, lo anterior de conformidad con lo que dispone los artículos 61 y 70 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; y 88 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Salamanca, Gto.

Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores

III. En caso de aprobación por el pleno del H. Ayuntamiento, se instruye a la Secretaría del H. Ayuntamiento, remita el presente dictamen a la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Salamanca, Guanajuato, lo anterior con fundamento en el artículo 128 fracción IV de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

Así lo firmaron y aprobaron los integrantes de la **COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL** del Honorable Ayuntamiento 2021-2024 de Salamanca, Guanajuato, el día viernes 12 de abril del año 2024.

**COMISIÓN MUNICIPAL DE
DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL**


REGIDOR IVÁN ALEJANDRO GORDILLO BECERRA
Presidente

REGIDOR ALBERTO JOSÉ AMOR VARELA
Secretario




SÍNDICO GERARDO JOSÉ AGUIRRE CORTÉS
Vocal

La presente hoja de firmas corresponde al dictamen emitido por la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial con motivo de la solicitud de cambio de uso de suelo correspondiente al ejido identificado como parcela número 43 Z-1 P1/3 del ejido "Cerro Blanco", en el municipio de Salamanca, Guanajuato.