

Minutorio
255



HONORABLE AYUNTAMIENTO
OAXACA
DE JUÁREZ
PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD
2017-2018



**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO,
CENTRO HISTÓRICO Y ECOLOGÍA**

Tels. 515 47 77 Y 132 40 81 / Murguía No. 800, Centro.

Departamento de Planeación

OFICIO: CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/DUS/013/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

Oaxaca de Juárez, Oax., 12 de Octubre del 2018

**INMOBILIARIA GILBESKAR,
SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.
DIRECCIÓN: CALLE MANUEL DOBLADO, No.- 622-C
COLONIA CENTRO.
MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.
P R E S E N T E.**

Recibí Original

Gilberto Uriel Estrada Flores

17/10/2018

En atención a la solicitud a través del formato único con número de folio 000356 y escrito de fecha 16 de Enero del 2018, por parte del representante legal de la Inmobiliaria Gilbeskar, el Lic. Gilberto Uriel Estrada Flores, en donde solicita el cambio de uso de suelo, para lotes de 500 m2, en el predio con ubicación en calle Oaxal y/o del Barniz, No.- 501, Agencia San Felipe del Agua, y dictamen de alineamiento con número de trámite 68764, Licencia 18839, de fecha de Dictamen 20/02/2018, que determina que el predio ubicado en calle Oaxal y/o del Barniz No.- 501, Agencia San Felipe del Agua, se registra en el uso de suelo PAE3- Parque Ecológico Limitado de Baja Intensidad 1 Lote/2,500 m2, zona destinada para predios no menores de 2,500 m2 de superficie; por lo anterior considerando el oficio No.- SA/AC/752/2018, de fecha 19 de Julio de 2018, suscrito por el Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Oaxaca de Juárez, mediante el cual notifica lo ordenado en sesión ordinaria de cabildo de fecha 19 de Julio del presente año, la aprobación del dictamen No.- 004/CDUOPCH/2018, de fecha 04 de Mayo de 2018, derivado del dictamen técnico, número CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/107/2018, de fecha 09 de Abril de 2018, signado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, Centro Histórico y Ecología; al respecto informo a usted lo siguiente:

Tomando en consideración las disposiciones normativas contenidas en el Instrumento en Materia de Desarrollo Urbano con Actualización de Vialidades, Usos de Suelo, Densidades, Estacionamiento, Rescate de Espacios Públicos, para el Municipio de Oaxaca de Juárez Oaxaca, aprobado en sesión ordinaria por el Honorable Ayuntamiento de fecha 29 de Mayo del 2014 y publicado en la Gaceta Municipal correspondiente a Mayo 2014, derivado de la cartografía del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de las Agencias de San Felipe del Agua y Guadalupe Victoria, del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, aprobado y expedido en sesión ordinaria de cabildo de fecha 2 de Julio de 1998, oficio No.-SA/AC/752/2018, de fecha 19 de Julio de 2018, suscrito por el Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Oaxaca de Juárez, mediante el cual notifica lo ordenado en sesión ordinaria de cabildo de fecha 19 de Julio del presente año, la aprobación del dictamen No.- 004/CDUOPCH/2018, de fecha 04 de Mayo de 2018, derivado del dictamen técnico, número CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/107/2018, de fecha 09 de Abril de 2018, signado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, Centro Histórico y Ecología, los concejales municipales, aprueban el Cambio de Uso de Suelo del predio ubicado en calle Oaxal y/o del Barniz No.- 501, Agencia San Felipe del Agua, se registra en el uso de suelo PAE3- Parque Ecológico Limitado de Baja Intensidad 1 LOTE/2500 m2, acreditado mediante Contrato de Compraventa contenido en el Volumen número



**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO,
CENTRO HISTÓRICO Y ECOLOGÍA**

Tels. 515 47 77 Y 132 40 81 / Murguía No. 800, Centro.

Departamento de Planeación

OFICIO: CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/DUS/013/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

Oaxaca de Juárez, Oax., 12 de Octubre del 2018

MMMCL (TRIMILESIMO CENTESIMO QUINCUAGESIMO), Instrumento numero 52202 (Cincuenta y dos Mil doscientos dos) del protocolo del Notario Público número 68 del Estado de Oaxaca; obteniéndose el cambio de Uso de Suelo, HMB*D Habitacional Media-Baja Densidad 1 LOTE /500 M2, bajo las siguientes condicionantes.

PRIMERO: Se dictamina factible el cambio de uso de suelo, solicitado en términos del dictamen a través del oficio No.- CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/107/2018, signado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, Centro Histórica y Ecología, mismo que la Dirección de Licencias, adscrita a esta Normativa, aplicará lo correspondiente.

SEGUNDO: Se establece como restricción que el predio objeto del presente dictamen, no podrá ser objeto de un nuevo cambio de uso de suelo o cambio de densidad.

TERCERO: Las afectaciones y restricciones marcadas, alineamiento de fecha treinta de enero del dos mil dieciocho, deberán ser respetadas en términos del considerando III, del presente dictamen.

CUARTO: Se prohíbe estrictamente la construcción bajo el régimen de condominio en el predio objeto del presente dictamen.

QUINTO: Se ordena a la Dirección General de Desarrollo Urbano, Centro Histórico y Ecología, realizar los cambios y modificaciones a la Cartografía, Plan Parcial de Desarrollo Urbano de las Agencias de San Felipe del Agua y Guadalupe Victoria, e Instrumento en Materia de Desarrollo Urbano con Actualización de Vialidades, Usos de Suelo, Densidades, Estacionamiento y Rescate de Espacios Públicos, para el Municipio de Oaxaca de Juárez, en la cual se represente el nuevo uso de suelo del predio ubicado en calle Oaxal y/o del Barniz, número quinientos uno, Agencia San Felipe del Agua, Oaxaca de Juárez.

SEXTO: Notifíquese el presente dictamen a la Dirección General de Desarrollo Urbano, Centro Histórico y Ecología, para que le dé efectivo cumplimiento.

SEPTIMO: Con respecto a lo manifestado en el acta de sesión ordinaria de cabildo, un punto resolutivo al dictamen de cuenta, en el que se describa lo siguiente, "Se Instruya al área correspondiente de Desarrollo Urbano del Gobierno Municipal, para que en ningún momento se autoricen lotes menores a quinientos metros cuadrados, ni condominios horizontales ni verticales".

De acuerdo a lo ordenado por el Honorable Cabildo Municipal, esta Normativa determina VIABLE Y PROCEDENTE, otorgar el cambio de uso de suelo al predio ubicado en calle Oaxal y/o del Barniz No.- 501, Agencia San Felipe del Agua, en la superficie de 38,007.34 m2, propiedad de Inmobiliaria Gilbeskar, Sociedad Anónima de Capital Variable, acreditado mediante Contrato de Compraventa Volumen número MMMCL (TRIMILESIMO CENTESIMO QUINCUAGESIMO), Instrumento número

254



**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO,
CENTRO HISTÓRICO Y ECOLOGÍA**

Tels. 515 47 77 Y 132 40 81 / Murguía No. 800, Centro.

Departamento de Planeación

OFICIO: CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/DUS/013/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

Oaxaca de Juárez, Oax., 12 de Octubre del 2018

52202 (Cincuenta y dos Mil doscientos dos), de PAE3 Parque Ecológico Limitado de Baja Densidad 1 LOTE /2500 m2, al Uso de Suelo Habitacional **HMB*D Habitacional de Baja Media Densidad 1 LOTE /500 m2**, mismo que debe cumplir con las disposiciones contenidas en el Instrumento en Materia de Desarrollo Urbano y Plan Parcial de la zona antes mencionados con las normas y condicionantes que le señalen y cualquier incumplimiento, será motivo de la cancelación del uso de suelo y/o sanciones respectivas de acuerdo a la Ley de Ingresos vigente, por lo anterior se otorga al predio en mención el siguiente:

USO DE SUELO:

ZONA HMB*D – HABITACIONAL MEDIA-BAJA DENSIDAD

Zona habitacional de Media-Baja Densidad, destinados para predios con una superficie de 500M2; predominando la vivienda, en cumplimiento a la norma establecida al uso, ocupación y ubicación del predio de acuerdo al Índice de Vivienda.

INDICE DE VIVIENDA: Estará regida por el coeficiente de ocupación del suelo en relación al porcentaje de construcción, área libre, estacionamiento y altura, de acuerdo a la ubicación del predio.

INDICE DE VIVIENDA

Habitacional – Comercial

PREDIO A: Son los que se ubican después de un predio en esquina de una vialidad y se considera en relación al área del predio que acredite el solicitante.

75%	Del predio podrá destinarse a la construcción, utilizando el 10% del área edificable de manera proporcional en uso habitacional y comercial, pudiendo incrementar el uso comercial siempre y cuando se respete como mínimo un 65% del área edificable de uso habitacional, cumpliendo con lo que estipula la ley de ingresos vigentes. El uso comercial permitido será de acuerdo a la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.
-----	--

Área Libre

25%	Del predio debe conservar como mínimo de área libre de construcción considerándose no mayor del 5% del área libre en: <ul style="list-style-type: none">▪ Azoteas, terrazas libres de techumbres, únicamente con mobiliario movable, estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables.▪ La superficie resultante en espacio libre del proyecto de retranqueo, puede destinarse a usos de aparcamiento o jardines.▪ Los patios de iluminación y ventilación se normaran en relación a las normas y reglamentos estatal y municipal en su caso en relación aplicable en materia de construcción.
-----	--

**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO,
CENTRO HISTÓRICO Y ECOLOGÍA**

Tels. 515 47 77 Y 132 40 81 / Murguía No. 800, Centro.

Departamento de Planeación

OFICIO: CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/DUS/013/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

Oaxaca de Juárez, Oax., 12 de Octubre del 2018

PREDIO B: Son los que se ubican en esquina de una vialidad y se considera en relación al área que acredite el solicitante.	
80%	Del predio podrá destinarse a la construcción, utilizando el 10% del área edificable de manera proporcional en uso habitacional y comercial, pudiendo incrementar el uso comercial siempre y cuando se respete como mínimo un 70% del área edificable de uso habitacional, cumpliendo con lo que estipula la ley de ingresos vigente. El uso comercial permitido será de acuerdo a la Tabla de compatibilidad para el Instrumento en materia de desarrollo urbano.
Área Libre	
20%	Del predio debe conservar como mínimo de área libre de construcción considerándose no mayor del 5% del área libre en: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Azoteas, terrazas libres de techumbres, únicamente con mobiliario movable, estacionamientos en área libre, área verde y pavimentos permeables. ▪ La superficie resultante en espacio libre del proyecto de retranqueo, puede destinarse a usos de aparcamiento o jardines. ▪ Los patios de iluminación y ventilación se normaran en relación a las normas y reglamentos estatal y municipal en su caso en relación aplicable en materia de construcción.
Alturas de construcción	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La construcción del predio será normada de acuerdo a la sección de la vialidad y/o corredor urbano que corresponde la ubicación del lote en relación al frente del acceso principal del predio, no incluyendo tinacos. ▪ Para construcciones mayores de dos niveles se debe considerar una altura máxima de cada nivel de construcción de cuatro metros. 	
Estacionamiento	
Toda edificación habitacional y/o comercial debe cumplir con un 90% de los cajones de estacionamientos que norma el Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca vigente o Reglamento Municipal en su caso, según corresponda los géneros de uso, considerando dentro de este porcentaje, áreas de estacionamiento para bicicletas, motocicletas y cajones especiales para personas con discapacidad.	
Subdivisión.	
Es permitido subdividir predios con superficies mayores cuando las resultantes se obtienen predios con áreas de 500 m2 mínimos; se permitirá un frente mínimo del predio de diez metros.	

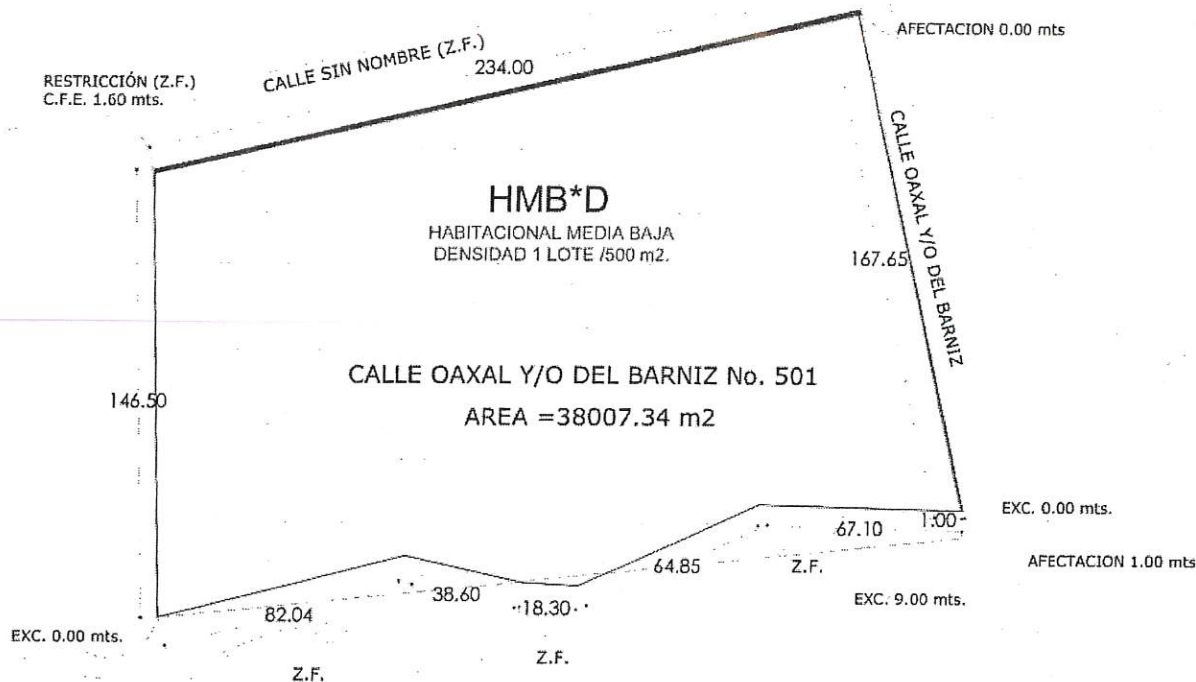


**Departamento de Planeación**

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

Oaxaca de Juárez, Oax., 12 de Octubre del 2018

EXC. 1.10 m.



Esta Normativa realizó el cobro respectivo por dictamen por cambio de uso de suelo, en base al Artículo.- 139 Fracción VI, inciso A), Fracción LXXIII inciso D), Fracción LXXIV, inciso B), de la Ley de Ingresos para el Municipio de Oaxaca de Juárez Oax, para el ejercicio fiscal 2018. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, Artículo.- 4 fracción XXVI, Capítulo Segundo artículo 8, fracción II, XIII, XVIII, art.- 102, fracción III, art.- 189, 191, Ley General de Asentamientos Humanos capítulo segundo, art.- 9, y Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural, para el Estado de Oaxaca, artículos 26, 27 y 33; Oficio No.- CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/107/2018, de fecha 09 de Abril de 2018, Dictamen No.- 004/CDUOPCH/2018, de fecha 04 de Mayo de 2018, suscrito por integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Centro Histórico y acta de sesión ordinaria de cabildo de fecha 19 de Julio del 2018.

Sin más por el momento, quedo de usted.

DIRECTORA DE PLANEACIÓN URBANA Y PROYECTOS.

**DIRECTORA GENERAL DE DESARROLLO URBANO,
CULTURAL DE CENTRO HISTÓRICO Y ECOLOGÍA.**

ARQ. MARIA MAGDALENA CRUZ ARAGON

M. ARQ. MIRIAM BERÉNICE CANSECO LÓPEZ

Página 5 de 5