

272



**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/019/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

Oaxaca de Juárez, Oax., 11 de Diciembre del 2018

**C. JUAN RAFAEL ROSAS HERRERA.
CALLE CUAUHTÉMOC No.- 1423.
AGENCIA GUADALUPE VICTORIA.
MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA.
P R E S E N T E.**

RECIBÍ ORIGINAL

27/DIC/2018

106 LUIS D. QUEVEDO JMZ

En atención a su solicitud a través del formato único No.- 000273, solicitando el cambio de uso de suelo del predio ubicado en calle Cuauhtémoc No.- 1423, Agencia Guadalupe Victoria, Jurisdicción del Municipio de Oaxaca de Juárez Oaxaca, de PAE3 Parque Ecológico Limitado de Baja Densidad 1 LOTE/ 2,500 M2, al Uso de Suelo Habitacional HMB*D Habitacional de Baja Media Densidad 1 LOTE /500 m2, por lo anterior considerando el oficio No.- SA/AC/1278/2018, de fecha 25 de Octubre 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 25 de Octubre del 2018, informo a usted lo siguiente:

Tomando en consideración las instrucciones derivadas del Dictamen técnico, No.- 017/CDUOPCH/2018, de fecha 09 de Octubre de 2018, suscrito por integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Centro Histórico, Acta de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de Octubre del 2018, donde se considera factible el cambio de uso de suelo solicitado asignándosele al Lote No.- 1, segregado de la parcela 51 Z-1P1/1, del ejido Guadalupe Victoria, Oaxaca de Juárez Oaxaca, el Uso de suelo, HMB*D Habitacional de Baja Media Densidad 1 LOTE /500 m2; y 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, el predio en mención se registraba con el uso de suelo de PAE3 Parque Ecológico Limitado de Baja intensidad 1 LOTE/ 2,500 M2, propiedad acreditada mediante [REDACTED]

El cambio de uso de suelo solicitado, del Lote No.- 1, segregado de la parcela 51 Z-1P1/1, del ejido Guadalupe Victoria, perteneciente a la Agencia Guadalupe Victoria, jurisdicción del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, es aprobado a través del acta de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de Octubre del 2018, donde se determina en el punto del Dictamen lo que a la letra dice lo siguiente:

PRIMERO: Se dictamina factible el cambio de uso de suelo solicitado, asignándosele al lote número uno, segregado de la parcela 51 Z-1P1/1, del ejido Guadalupe Victoria, Oaxaca de Juárez, Oaxaca, el uso de suelo HMB*D (Habitacional Baja Media Densidad un lote por cada quinientos metros



**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/019/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

Oaxaca de Juárez, Oax., 11 de Diciembre del 2018

cuadrados), el cual deberá respetar las condiciones impuestas en el oficio número CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/282/2018, signado por la Directora General de Desarrollo Urbano, Centro Histórico y Ecología, el cual forma parte integral del presente dictamen.

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

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

CUARTO: Para el caso de que el Lote número uno, segregado de la parcela 51, Z-1-P1/1, del ejido Guadalupe Victoria, Oaxaca de Juárez, Oaxaca, sea objeto de Subdivisión, no podrá autorizarse lotes menores de quinientos metros cuadrados.

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.

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

De acuerdo a lo ordenado por el Honorable Cabildo Municipal, esta Normativa realiza el cambio de uso de suelo de PAE3 Parque Ecológico Limitado de Baja intensidad 1 LOTE/ 2,500 M2, , el Uso de suelo, HMB*D Habitacional de Baja Media Densidad 1 LOTE /500 m2, al Lote No.- 1, con superficie de 2,897.37 m2 segregado de la parcela 51 Z-1P1/1, del ejido Guadalupe Victoria, Oaxaca de Juárez Oaxaca, uso de suelo que debe cumplir con las disposiciones contenidas en el Instrumento en Materia de Desarrollo Urbano y Plan Parcial de la zona antes mencionado 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:

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.

271



**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/019/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

Oaxaca de Juárez, Oax., 11 de Diciembre del 2018

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.
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.

LEY GENERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA
ART. 106, LA CLASIFICACION DE LA INFORMACION SE LLEVARA A CABO EN EL MOMENTO EN QUE,
III. SE GENERAN VERSIONES PUBLICAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES DE TRANSPARENCIA
PREVISTAS EN ESTA LEY.

[Handwritten signature]



**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/019/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

Oaxaca de Juárez, Oax., 11 de Diciembre del 2018

Alturas de construcción

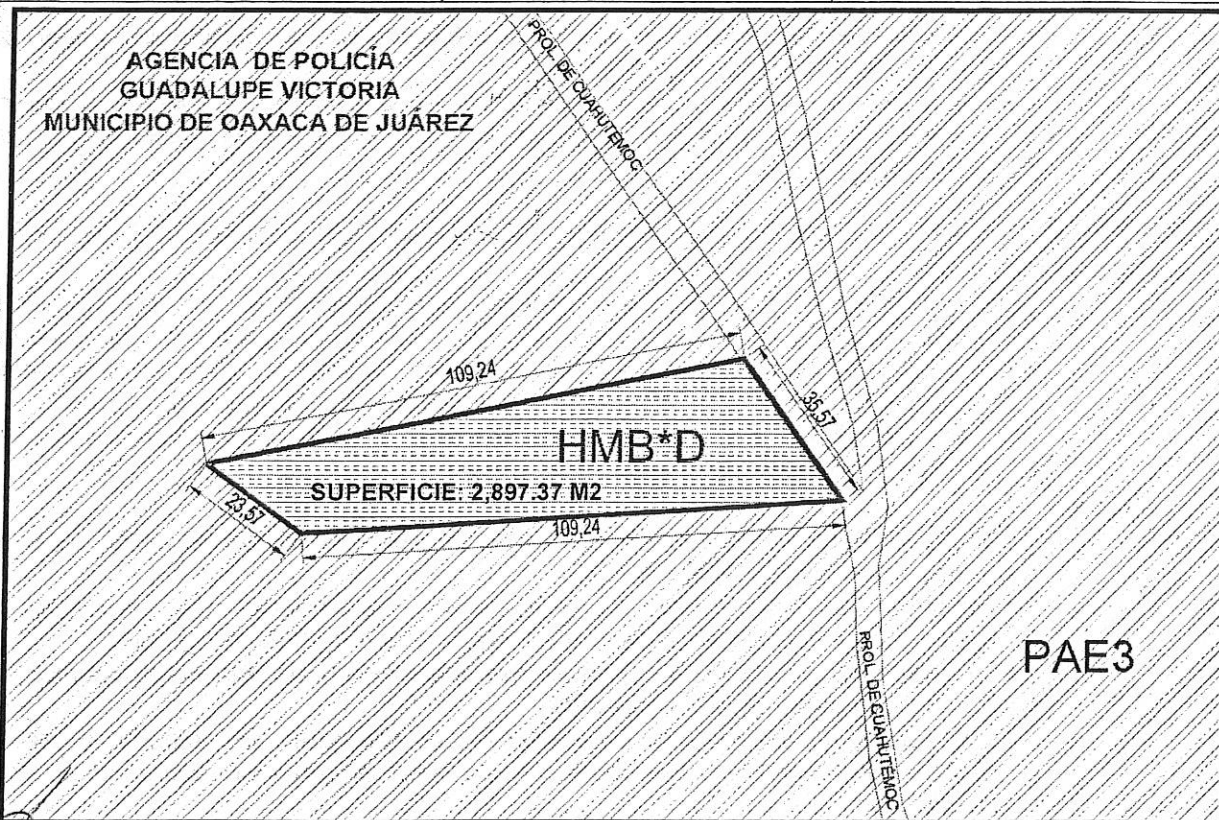
- La construcción del predio será normada de acuerdo a la sección de la vialidad y/o corredor urbano que corresponde la ubicación del lote en relación al frente del acceso principal del predio, no incluyendo tinacos.
- Para construcciones mayores de dos niveles se debe considerar una altura máxima de 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.



LEY GENERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA
ART. 106, LA CLASIFICACION DE LA INFORMACION SE LLEVARA A CABO EN EL MOMENTO EN QUE,
III. SE GENERAN VERSIONES PUBLICAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES DE TRANSPARENCIA
PREVISTAS EN ESTA LEY.



**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/019/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

Oaxaca de Juárez, Oax., 11 de Diciembre del 2018

Esta Normativa realizó el cobro respetivo por dictamen por cambio de uso de suelo, en base al Artículo.- 139 Fracción VI, inciso a), Fracción LV, d) Fracción LXXIII inciso d), Fracción LXXIV, inciso b), Artículo.- 184 Fracción X, 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/282/2018, de fecha 24 de Septiembre de 2018, Dictamen No.- 017/CDUOPCH/2018, de fecha 09 de Octubre 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 25 de Octubre del 2018.

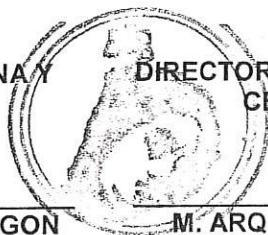
Sin más por el momento, quedo de usted.

MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAX.

**DIRECTORA DE PLANEACIÓN URBANA Y
PROYECTOS.**

ARQ. MARIA MAGDALENA CRUZ ARAGON

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



M. ARQ. MIRIAM BERENICE CANSECO LÓPEZ

PATRIMONIO CULTURAL DE LA
HUMANIDAD
DIRECCIÓN GENERAL
DESARROLLO URBANO
CENTRO HISTÓRICO Y ECOLOGÍA
2017-2018

C.C.P.-EXPEDIENTE, C.C.P.-MINUTARIO
MSOLMARCARGV

LEY GENERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA
ART. 106, LA CLASIFICACION DE LA INFORMACION SE LLEVARA A CABO EN EL MOMENTO EN QUE,
III. SE GENERAN VERSIONES PUBLICAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES DE TRANSPARENCIA
PREVISTAS EN ESTA LEY.