

manulario

258



**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/014/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

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

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

*Reciba original
Gilberto Uriel Estrada Flores
17/10/2018*

En atención a la solicitud a través del formato único con número de folio 000357 y escrito de fecha 16 de Enero del 2018, por parte del representante legal de la inmobiliaria Gilbeskar, el Lic. Gilberto Estrada Flores, en donde solicita el cambio de uso de suelo para lotes de 500 m2, en el predio con ubicación en la calle Sin Nombre, No.- 120, Agencia San Felipe del Agua, Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, y dictamen de alineamiento con número de trámite 68765, Licencia 18838, de fecha de Dictamen 20/02/2018, que determina que el predio ubicado en la calle Sin Nombre, No.- 120, Agencia San Felipe del Agua, se registra en el uso de suelo PAE3- Parque Ecológico Limitado de Baja Intensidad 1 LOTE/2500 m2, zona destinada para predios no menores de 2,500 m2 de superficie; por lo anterior considerando el oficio No.- SA/AC/755/2018, 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.- 005/CDUOPCH/2018, de fecha 04 de Mayo de 2018, derivado del dictamen técnico No.- CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/108/2018, signado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, Centro Histórica 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/755/2018, 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.- 005/CDUOPCH/2018, de fecha 04 de Mayo de 2018, derivado del dictamen técnico No.- CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/108/2018, signado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, Centro Histórica y Ecología, los concejales municipales aprueban el cambio de uso del suelo del predio ubicado en calle Sin Nombre No.- 120, 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 Cuatrocientos Cincuenta y Dos, Instrumento número quince Mil Novecientos Cinco del protocolo del Notario Público número cuarenta y ocho del Estado de Oaxaca;

LEY GENERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA

ART. 106. LA CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN SE LLEVARÁ A CABO EN EL MOMENTO EN QUE,

III. SE GENERAN VERSIONES PÚBLICAS 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/014/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

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

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, en términos del dictamen a través del oficio No.- CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/108/2018, signado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, Centro Histórico 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.

TERCERO: Las afectaciones y restricciones marcadas en el 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 sin nombre, número ciento veinte, 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 Sin Nombre No.-120, Agencia San Felipe del Agua, en la superficie de 17,336.96 m2, propiedad de Inmobiliaria

257



**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/014/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

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

Gilbeskar, Sociedad Anónima de Capital Variable, acreditado mediante Contrato de Compraventa,

[REDACTED], 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.
-----	--

LEY GENERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA
ART. 106, LA CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN SE LLEVARÁ A CABO EN EL MOMENTO EN QUE,
III. SE GENERAN VERSIONES PÚBLICAS 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/014/2018

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

- 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 CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN SE LLEVARÁ A CABO EN EL MOMENTO EN QUE,
III. SE GENERAN VERSIONES PÚBLICAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES DE TRANSPARENCIA
PREVISTAS EN ESTA LEY.

256



HEROSOBLA ACUTAMENHO
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.

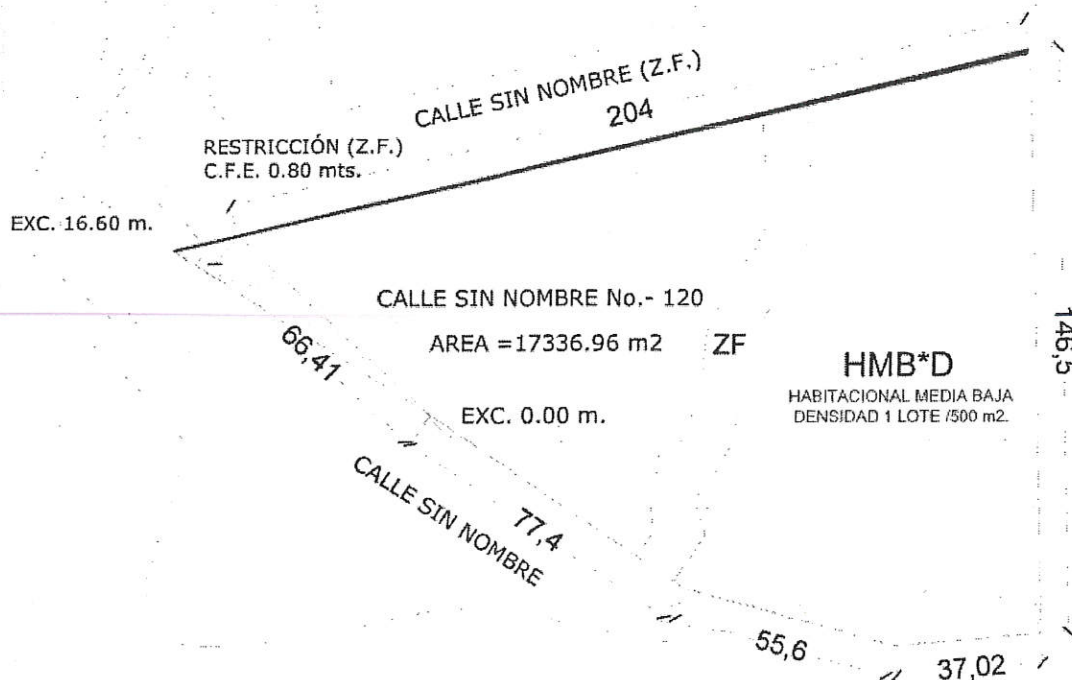
Departamento de Planeación

OFICIO: CIDU/DGDUCHE/DPUP/DP/DUS/014/2018

DICTAMEN CAMBIO DE USO DE SUELO.

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

**RESTRICCIÓN (Z.F.)
C.F.E. 1.60 mts.**



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/108/2018, de fecha 10 de Abril de 2018, Dictamen No.- 005/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,
CENTRO HISTÓRICO Y ECOLOGÍA.**

ARQ. MARIA MAGDALENA CRUZ ARAGON

M. ARQ. MIRIAM BERENICE CANSECO LÓPEZ

PATRIMONIO MUNDIAL DE LA
HUMANIDAD
DIRECCIÓN GENERAL
DE DESARROLLO URBANO
CENTRO HISTÓRICO Y ECOLOGÍA

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