

Salamanca, Guanajuato, 13 de diciembre de 2024.

Oficio: SYR-GJAC-144/2024

Asunto: **Se remite dictamen.**

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

Por medio de la presente, me permito enviarle un cordial saludo, al tiempo que aprovecho para hacer de su conocimiento que la **Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial**, en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 77, 83 fracción IV y 88 de la Ley para el Gobierno y la Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, previo análisis y discusión correspondientes, aprobaron durante la sesión de trabajo celebrada el pasado 13 de diciembre de 2024, lo siguiente:

- Dictamen relativo a la autorización del permiso para la instalación de una estela conmemorativa en el camellón ubicado en el boulevard Faja de Oro frente a la Ex FIMEE.
- Dictamen relativo a la solicitud de autorización del estudio de compatibilidad urbanista sobre el inmueble identificado como terreno rústico de temporal y agostadero ubicado en el rancho "Los Loquitos" de este Municipio.

Por lo anterior 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 dé el trámite que conforme a derecho corresponda y puedan ser sometidos a votación ante las y los integrantes del H. Ayuntamiento de Salamanca periodo 2024-2027, en la próxima sesión ordinaria.

Sin otro particular por el momento, reitero las seguridades de mi más distinguida consideración.

ATENTAMENTE



SÍNDICO GERARDO JOSÉ AGUIRRE CORTÉS
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO
ECOLÓGICO TERRITORIAL

Portal Octaviano Muñoz Ledo Zona Centro s/n C.P. 36700
Tel. 464 641 4500 Ext. 1080/1090



**H. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA, GUANAJUATO
PARA EL EJERCICIO CONSTITUCIONAL 2024-2027
P R E S E N T E.**

Esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial integrada por **GERARDO JOSÉ AGUIRRE CORTÉS** Síndico y Presidente de la Comisión, **MARÍA FERNANDA ABOYTES SOSA** Regidora y Secretaria de la Comisión, **ANA PAULINA SÁNCHEZ LÓPEZ** Regidora y Vocal de la Comisión, **EMILIA ALEJANDRA VERÁSTEGUI DE LA GARMA** Regidora y Vocal de la Comisión, y **ROSENDA MARTÍNEZ JUÁREZ** Regidora y Vocal de la Comisión, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77, 83 fracción IV y 88 de la Ley para el Gobierno y la Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato; así como los artículos 51 y 55 del Reglamento Interno para el H. Ayuntamiento del Municipio de Salamanca, Guanajuato, analizamos la solicitud de **autorización del estudio de compatibilidad urbanística sobre el inmueble identificado como terreno rústico de temporal y agostadero ubicado en el Rancho “Los Loquitos” de este Municipio**, presentando a la consideración del Pleno del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato el siguiente:

D I C T A M E N

I. DEL PROCESO

En ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 137 fracción V de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, el Secretario del Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato, LIC. JESÚS GUILLERMO GARCÍA FLORES, remite a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial el oficio número **DGOTUMA/AUS/1043/2024** suscrito por el ING. JAVIER RAMOS QUIROZ, Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Salamanca, que contiene la solicitud de autorización del estudio de compatibilidad urbanística sobre el inmueble identificado como terreno rústico de temporal y agostadero ubicado en el Rancho “Los Loquitos”

de este Municipio, formulado por la persona física denominada "María Elizabeth Vázquez Martínez", con el fin de construir un panteón.

En atención a lo dispuesto en los artículos 25, fracción II, incisos a) y h); 77, 83 fracción IV y 88 de la Ley para el Gobierno y la Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, resulta competente para conocer y emitir el dictamen correspondiente.

II. ANTECEDENTES

PRIMERO. Mediante oficio **SHA/173/2024** de fecha 22 de noviembre del 2024, la Secretaría de este H. Ayuntamiento remitió a la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial el oficio **DGOTUMA/AUS/1043/2024** relativo a la solicitud de autorización del estudio de compatibilidad urbanística sobre el inmueble identificado como terreno rústico de temporal y agostadero ubicado en el Rancho "Los Loquitos" de este Municipio, formulado por la persona física denominada "María Elizabeth Vázquez Martínez", para su estudio y dictaminación.

SEGUNDO. Derivado del oficio señalado con antelación, se enlista la siguiente documentación, la cual forma parte del ANEXO ÚNICO del presente dictamen:

1. Copia simple del oficio DGOTUMA/AUS/1043/2024 del 20 de noviembre de 2024 suscrito por el ingeniero Javier Ramos Quiroz, director general de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente, relativo a la **validación del estudio de compatibilidad urbanística** correspondiente al inmueble identificado como terreno rústico de temporal y agostadero ubicado en el Rancho "Los Loquitos", Municipio de Salamanca, Guanajuato;
2. Copia simple del oficio DGOTUMA/ECU/4716/2024 del 3 de agosto de 2023 suscrito por el arquitecto Gabriel Enrique Torres Calderón, entonces director general de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente, relativo a la **validación del estudio de compatibilidad urbanística** correspondiente al cambio de uso de suelo para la **construcción de un panteón** en el inmueble identificado como terreno rústico de temporal y agostadero ubicado en el Rancho "Los Loquitos", Municipio de Salamanca, Guanajuato;
3. Copia simple del oficio DGOTU/CF/3568/2024 del 14 de septiembre de 2020 suscrito por ingeniero José Arturo Caballero Galván, entonces encargado de despacho de la Dirección

- General de Ordenamiento Territorial y Urbano, relativo a la **constancia de factibilidad** para el giro de Panteón en el terreno rústico de temporal y agostadero ubicado en el Rancho "Los Loquitos", Municipio de Salamanca, Guanajuato;
4. Dos copias simples de la **credencial para votar** de la C. María Elizabeth Vázquez Martínez expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE);
 5. Copia simple de la **escritura pública número 6396** del 17 de enero de 1991, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Díez de Bonilla Vázquez, titular de la Notaría Pública número 12 con legal ejercicio en el Municipio de Salamanca, Guanajuato;
 6. Copia simple del **certificado de clave catastral** con número 34138, suscrita por la entonces directora de Catastro Municipal, Mtra. En V. Gabriela Aguilar Sánchez;
 7. Copia simple del **recibo de impuesto predial** con número LV3T 1891 de fecha 6 de julio de 2023;
 8. Copia simple del **estudio de compatibilidad urbanística** elaborado por el arquitecto Julio César Reyes Martínez, con cédula profesional 7105175, y con fecha de elaboración de julio de 2023.

TERCERO. Esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial convocó a través del oficio SYR-GJAC-127/2024 a sesión de trabajo efectuada el 13 de diciembre de 2024, fecha en que se discutió el análisis y dictaminación de la solicitud de autorización del estudio de compatibilidad urbanística sobre el inmueble identificado como terreno rústico de temporal y agostadero ubicado en el Rancho "Los Loquitos" de este Municipio, formulado por la persona física denominada "María Elizabeth Vázquez Martínez".

III. CONSIDERACIONES

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 25 fracción I, inciso p), 77, 81, 83 fracción IV y 88 de la Ley para el Gobierno y la Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato; artículo 33 fracciones IV, XXX y XXXI del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; y 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 la solicitud de autorización del estudio de compatibilidad urbanística sobre el inmueble identificado como terreno rústico

de temporal y agostadero ubicado en el Rancho "Los Loquitos" de este Municipio, formulado por la persona física denominada "María Elizabeth Vázquez Martínez".

SEGUNDO. El artículo 2 fracción XXI del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato define la **evaluación de compatibilidad** como el "procedimiento administrativo mediante el cual se evalúa el impacto urbano, y a partir del estudio técnico presentado por el interesado, se determinan los efectos que la modificación propuesta a la zonificación producirá en el ambiente, los recursos naturales, el equipamiento urbano, la infraestructura pública, los servicios públicos, la imagen urbana, el paisaje, el patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, la movilidad urbana y la seguridad de las personas y sus bienes, a fin de resolver sobre la viabilidad del cambio propuesto y, en su caso, establecer las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables".

TERCERO. Así mismo, el artículo 3 fracción XXV del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato establece la definición de **compatibilidad urbanística** como el "documento en el que se determinan los efectos que la modificación propuesta a la zonificación producirá en el ambiente, los recursos naturales, equipamiento urbano, la infraestructura pública, los servicios públicos, la imagen urbana, el paisaje, el patrimonio cultural urbano y arquitectónico, la movilidad urbana y la seguridad de las personas y sus bienes; estableciendo las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables".

CUARTO. Mediante oficio **DGOTUMA/ECU/4716/2023** de fecha 3 de agosto del año 2023 y suscrito por el Arquitecto Gabriel Enrique Torres Calderón, entonces director general de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente; emitió validación de estudio de compatibilidad correspondiente al cambio de uso de Suelo Agrícola por el de Equipamiento, con el objetivo de obtener el permiso de uso de suelo para la construcción de un Panteón, a realizarse en el inmueble identificado como terreno rústico de temporal y agostadero ubicado en el Rancho "Los Loquitos" de este Municipio, propiedad de la persona física denominada "María Elizabeth Vázquez Martínez", quien se acredita como tal con la **escritura pública número 6396** del 17 de enero de 1991.

QUINTO. De acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato con número 166, segunda parte de fecha 20 de agosto de 2021, el inmueble identificado como terreno rústico de temporal y agostadero ubicado en el Rancho "Los Loquitos" de este Municipio,

propiedad de la persona física denominada “María Elizabeth Vázquez Martínez”, se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental y Territorial (UGAT) 497-2, clasificada como **Aprovechamiento Agrícola**, y que cuenta con el siguiente lineamiento:

Preservar el área agrícola de alta productividad 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.

Visible en Anexo 14 Fichas UGAT: <https://implansalamancagto.gob.mx/pmduoet-2040/>

SEXTO. Así mismo, con base en lo señalado en el Estudio de Compatibilidad Urbanística presentado por la parte interesada con el objetivo de construir un panteón en el inmueble identificado como terreno rústico de temporal y agostadero ubicado en el Rancho “Los Loquitos” de este Municipio, elaborado por el Arquitecto Julio César Reyes Martínez con cédula profesional número 7105175, el predio en el que se pretende ejecutar el proyecto de construcción no cuenta aún con el equipamiento necesario para su pleno desarrollo y uso, tales como red de agua potable y alcantarillado, red eléctrica, o incluso vía o calle de acceso pavimentada.

Atendiendo lo anterior, el día 13 de diciembre de 2024, en sesión de esta Comisión se sometió a discusión y votación el presente dictamen, el cual fue aprobado por 5 votos a favor y 0 votos en contra en los siguientes términos:

ACUERDOS

PRIMERO. Atendiendo a las consideraciones planteadas en el presente dictamen se determina **NO AUTORIZAR** el uso de suelo clasificado como “Equipamiento (E)”, correspondiente al inmueble identificado como terreno de temporal y agostadero ubicado en el Rancho “Los Loquitos”, Municipio de Salamanca, Guanajuato, formulado por la persona física denominada “María Elizabeth Vázquez Martínez”, en virtud de que el predio se localiza en zona clasificada como **agrícola no urbanizable** dentro del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato con número 166, segunda parte de fecha 20 de agosto de 2021.

SEGUNDO. 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, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 100 y 109 de la Ley para el Gobierno y la Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato; y 88 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato.

TERCERO. En caso de aprobación por el pleno del H. Ayuntamiento, se instruye a la Secretaria del H. Ayuntamiento, remita el presente dictamen a la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano del Municipio de Salamanca, Guanajuato y en su oportunidad informe a las y los integrantes de este H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato acerca de la remisión y seguimiento del tema, lo anterior con fundamento en el artículo 137 fracción IV de la Ley para el Gobierno y la Administración de los Municipios del Estado Guanajuato.

Así lo firmaron y aprobaron los integrantes de la **COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL** del Honorable Ayuntamiento 2024-2027 de Salamanca, Guanajuato, el día 13 de diciembre del año 2024.

SÍNDICO GERARDO JOSÉ AGUIRRE CORTÉS
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

REGIDORA MARÍA FERNANDA ABOYTES SOSA
SECRETARIA

REGIDORA ANA PAULINA SÁNCHEZ LÓPEZ
VOCAL

REGIDORA EMILIA ALEJANDRA VERÁSTEGUI
DE LA GARMA
VOCAL

REGIDORA ROSENDA MARTÍNEZ JUÁREZ
VOCAL

La presente hoja de firmas corresponde al Dictamen CDUOET-003/2024-2027 emitido por la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de la Administración 2024-2027. Lo cual se asienta para todos los efectos legales a que haya lugar.