

11 1098



**SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DIRECCIÓN GENERAL ADJUNTA.**

Oficio Num. 300.-DGA/0478/04

02 de julio de 2004

**LIC. VICENTE FREGOSO REGLA
DIRECTOR GENERAL DE ORGANIZACIÓN, CALIDAD E INNOVACIÓN
PRESENTE**

Adicional a nuestro oficio 300.- DGA/0311/04 mediante el cual damos respuesta a su atento oficio número OM/DGOCI/414/0574/04, fechado el día 13 del mes en curso, y en cumplimiento al acuerdo número 7/0.03 de la pasada sesión del COMERI, adjunto se servirá encontrar de manera impresa y en un disquet, la siguiente documentación, para que se incorpore a la normateca interna y tenga vigencia, conforme al acuerdo 6/0.06 de la sexta sesión ordinaria y los lineamientos del propio Comité:

LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA ELABORACIÓN DE DICTÁMENES TÉCNICOS DE USO DEL SUELO PARA MANIFESTACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL, ASÍ COMO OBRAS Y TERRENOS DE PROPIEDAD FEDERAL.

Sin otro particular por el momento, me es grato enviarle un cordial saludo

ATENTAMENTE

**LIC. DANIEL ÁVILA FERNÁNDEZ
DIRECTOR GENERAL ADJUNTO**



Ccp DR. RODOLFO TUIRÁN.- SUBSECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.



GUÍAS PARA LA ELABORACIÓN DE DICTÁMENES TÉCNICOS

***SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO***

***DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y
REGIONAL***

Junio del 2004

**SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL
SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y REGIONAL**

**LINEAMIENTOS PARA LA ELABORACIÓN DE DICTÁMENES
TÉCNICOS DE USO DEL SUELO**

Antecedentes

El presente documento tiene por objeto establecer los lineamientos a los que deberá sujetarse la dictaminación técnica de uso de suelo de las solicitudes de procedencia de proyectos de aprovechamiento, incorporación y desincorporación de bienes del dominio público federal al desarrollo urbano y la vivienda, y la evaluación de los proyectos para autorizar las manifestaciones de impacto ambiental.

La definición de dichos lineamientos se fundamenta en las disposiciones normativas que rigen en materia de desarrollo urbano; así como, en la necesidad de instrumentar una política del gobierno federal en materia de desarrollo regional y urbano, y principalmente de control de uso del suelo, mediante estrategias que den mayor operatividad a las tareas asignadas a la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).

En este sentido, corresponde a la SEDESOL conducir la política general del desarrollo regional y urbano, así como promover y vigilar el respeto a los planes y programas de desarrollo urbano, para lo cual es importante establecer un efectivo control del uso del suelo, a efecto de que los planes y programas de desarrollo urbano se conviertan en los instrumentos reguladores de los usos del suelo, que orienten el crecimiento de las ciudades y den prioridad a la localización de inversiones para infraestructura y equipamiento en los centros de población.

Los **objetivos** de estos procedimientos son: promover el ordenamiento urbano, y establecer un mecanismo ordenado y sistemático para determinar los procesos de: aprovechamiento, incorporación y desincorporación de bienes del patrimonio inmobiliario federal y apoyar las autorizaciones de las manifestaciones de impacto ambiental.

Este documento presenta la fundamentación jurídica para la dictaminación técnica que se desprende principalmente de las disposiciones contenidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y el Reglamento Interno de la **SEDESOL**.

Posteriormente se describen los lineamientos generales a los que se sujetarán los dictámenes técnicos para el aprovechamiento, incorporación y desincorporación de terrenos de bienes del dominio propiedad federal al desarrollo urbano y la vivienda; y evaluación del uso del suelo para autorizar manifestaciones de impacto ambiental.

En la parte final se presentan los requisitos que deberán cumplir las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y Paraestatal, los gobiernos estatales y municipales que soliciten la dictaminación técnica de los procesos señalados.

Bases Legales

La Ley General de Asentamientos Humanos establece en su Capítulo Sexto que la **SEDESOL** determinará el procedimiento para garantizar el procedimiento de los planes o programas de desarrollo urbano, la incorporación de terrenos ejidales y comunales y de propiedad federal al desarrollo urbano, la regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación para el desarrollo urbano y la adquisición de tierra para la constitución de reservas territoriales.

La Ley General de Asentamientos Humanos, establece en el artículo 7, fracción XI, que corresponde a la **SEDESOL** la atribución para *verificar en coordinación con la SHCP, que las acciones e inversiones de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal se ajusten, en su caso, a la legislación, planes y programas en materia de desarrollo urbano.*

Por su parte, el Artículo 19, segundo párrafo, señala que: *Las autorizaciones de manifestación de impacto ambiental que otorguen la Secretaría (SEDESOL) o las entidades federativas y los municipios conforme a las disposiciones jurídicas ambientales, deberán considerar la observancia de la legislación y los planes o programas en materia de desarrollo urbano.*

El reglamento interno de la **SEDESOL**, en su artículo 27 fracción XIII, señala que corresponde a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Regional (DGDUR): *emitir el dictamen técnico de impacto urbano y regional sobre la procedencia de obras de infraestructura y equipamiento que promuevan las instancias de los gobiernos Federal, estatales y municipales; así como para las manifestaciones de impacto ambiental que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales solicite, a efecto de que se cumplan la legislación y los planes y programas de desarrollo urbano y regional.*

A continuación se describen en mayor especificidad los lineamientos generales y requisitos de procedencia para la dictaminación técnica de uso del suelo de referencia:

Lineamientos Generales y Requisitos de Procedencia para la Dictaminación de Uso del Suelo

Con el propósito de atender eficazmente las solicitudes de procedencia de proyectos de: Aprovechamiento, Incorporación y Desincorporación de Bienes del Dominio Público Federal (**A**) y Manifestaciones de Impacto Ambiental (**MIA**), a continuación se señalan los lineamientos generales que se deberán observar para evaluar y dictaminar la procedencia de las solicitudes.

Para los casos de Aprovechamiento, Incorporación y Desincorporación de Bienes del Dominio Público Federal y Manifestaciones de Impacto Ambiental, los proyectos deberán:

- Ser congruentes con las disposiciones normativas en materia de desarrollo urbano.
- Los proyectos y solicitudes deberán, mostrar una clara conveniencia para impulsar aspectos sociales y económicos en el centro de la población o en la región en que se ubiquen.

De acuerdo con lo anterior, los expedientes que se presenten a la SEDESOL, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Que las superficies a dictaminar, para aprovechamiento, incorporación y desincorporación de bienes del dominio público federal no excedan las necesidades para los aprovechamientos propuestos.
- Que las solicitudes se acompañen de un expediente que contenga la información requerida para su análisis y dictaminación y que garantice por parte del promovente en el caso de los proyectos:
 - El pago del avalúo de la **CABIN**
 - La tramitación de las licencias de uso del suelo, y de construcción ante las autoridades locales correspondientes, según señale la legislación local en la materia
 - La presentación de la resolución positiva de la manifestación de Impacto Ambiental, por parte de la autoridad correspondiente (en su caso)

1.- Para los proyectos de A y los de MIA

1.1 Datos de identificación

- Nombre del inmueble
- Ubicación y/o domicilio
- Municipio o estado
- Superficie solicitada
- Dependencia o entidad responsable de la solicitud

1.2 Datos sobre el uso o destino propuesto

- Descripción del aprovechamiento
- Determinación del uso final

1.3 Normatividad en materia de desarrollo urbano

- Vigencia del Plan de Desarrollo Urbano
- Uso asignado por el Plan al predio en cuestión
- En su caso, comprobantes de tramitación ante las autoridades correspondientes, de licencia de uso del suelo, y de construcción, requeridas según la legislación local en la materia

1.4 Caracterización del Inmueble

- Superficie
- Uso actual
- Tipo de ocupación propuesta
- Bienes distintos a la tierra
- Construcciones existentes

- 1.5 Información sobre impactos urbanos
 - Número de empleos generados
 - Requerimientos de vialidad y transporte
 - Tipo y porcentaje de los servicios disponibles y requeridos para el aprovechamiento propuesto
- 1.6 Normativa de Impacto Ambiental y Riesgo
 - Riesgos existentes previos al aprovechamiento solicitado y su tipificación
 - Riesgos que generen el propio aprovechamiento
 - Propuesta de medidas de mitigación
- 1.7 Anexos
 - Planos a escala o fotografía aérea, con la descripción gráfica y medible de la ubicación precisa del inmueble a incorporar, en relación a la traza urbana de la localidad o con respecto a referencias físicas reconocibles
- 1.8 El responsable de la Integración del expediente técnico es en los proyectos de:
 - **Aprovechamiento, incorporación y desincorporación**, la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Secretaría de la Función Pública
 - **Manifestaciones de Impacto Ambiental**, la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental, de la Secretaría del Medio Ambiente Recursos Naturales (**SEMARNAT**).

2.- Criterios para la evaluación de la Solicitud

La Dirección General de Desarrollo Urbano y Regional de la **SEDESOL** será la responsable de dictaminar la procedencia de uso del suelo de: las solicitudes de aprovechamiento, incorporación y desincorporación de bienes del dominio público federal y para autorizar las manifestaciones de impacto ambiental.

Los criterios a aplicar para llevar a cabo la evaluación de las solicitudes y emitir su dictaminación son las siguientes.

2.1 Normatividad en Materia de Desarrollo Urbano

Objetivo

Identificar la congruencia entre el aprovechamiento propuesto y la definición de usos y destinos del suelo aprobados por el plan o programa de desarrollo urbano vigente en la zona de ubicación del inmueble y las leyes y reglamentos que tengan injerencia sobre el proyecto, y comprobar la vigencia del plan o programa de Desarrollo Urbano de la zona.

Criterios de Evaluación

En los dos casos (**A- MIA**), se deberá verificar la congruencia y el aprovechamiento propuesto de los usos y destinos de suelo que asignan los planes de desarrollo urbano a la zona de ubicación del proyecto, así como el cumplimiento de la normatividad establecida entre las leyes y reglamentos locales que regulan el proyecto y su relación con otros proyectos en su zona de influencia. La congruencia existente entre el aprovechamiento propuesto y todos los elementos señalados anteriormente, otorgará

mayores probabilidades de procedencia del dictamen. La falta de congruencia deberá dar por resultado un dictamen improcedente.

2.2 Impactos Urbanos o Regionales de la Propuesta

Objetivo

Determinar el carácter y magnitud de los impactos urbanos que puede generar el proyecto en el centro de población y/o la región de influencia.

Criterios de Evaluación

En los dos casos (**A - MIA**), se analizarán los aspectos de conveniencia o inconveniencia urbana, social y económica que el proyecto tenga para la localidad y su región de influencia. Cuando el aprovechamiento determine como conveniente, el dictamen podrá ser procedente si cumple con la normatividad antes señalada. Si el proyecto se determina como inconveniente, solo podrá ser dictaminado como procedente, siempre y cuando el promovente cumpla con las condicionantes establecidas por las dependencias u organismos responsables según la legislación en la materia, para asegurar la eliminación o mitigación de los aspectos de inconveniencia de la propuesta, según sea el caso.

2.3.- Riesgos y/o Restricciones

Objetivo

Salvaguardará la población residente y futura en la zona de aprovechamiento, de los riesgos que se puedan originar por el proyecto en sí o bien por proyectos asociados al mismo.

Criterios de Evaluación

En los dos casos (**A - MIA**), se requiere identificar los riesgos potenciales ante la población, que el proyecto pueda generar. Cuando se presume un alto riesgo, la Delegación **SEDESOL** deberá solicitar la opinión de las dependencias u organismos responsables según la legislación en la materia, a efecto de que éstos indiquen las restricciones o condicionantes a las que se deberá sujetar el dictamen, mismas que deberán satisfacer los promoventes de la solicitud.

2.4.-Visita de Campo

Objetivo

Confirmar las características del inmueble o del proyecto, del patrón de desarrollo de la zona, de la existencia de la infraestructura o servicios requeridos y de las condiciones de ocupación prevalecientes.

Criterios de Evaluación

En los dos casos (**A - MIA**), se confrontarán los elementos de información aportados por el promovente con la realidad existente en el inmueble y en su entorno. La compatibilidad en lo anterior aportará elementos para otorgar mayor probabilidad de procedencia del dictamen. En caso de que se encuentren diferencias significativas, será necesario devolver el expediente con la solicitud de corrección o modificación necesaria.

2.5.- Elaboración del Dictamen

El análisis que la DGDUR de la **SEDESOL** haga del expediente, complementado por las opiniones de las autoridades locales y la visita de campo al inmueble en cuestión, serán el insumo fundamental para la elaboración del dictamen técnico, el cual deberá formularse por escrito bajo la siguiente estructura de todos los casos (**A - MIA**).

Antecedentes

En este primer apartado se describirán de manera sintética los datos que permitan identificar claramente el asunto: nombre del inmueble: superficie, ubicación, promovente, beneficiario, uso o destino propuesto.

Descripción del proyecto

De manera breve, se detallan los aspectos más sobresalientes del proyecto (distribución de elementos; superficies de desplante y construcción en metros cuadrados; redes de infraestructura, en metros lineales, en lo posible; áreas verdes y libres; densidades, coeficientes de ocupación y utilización del suelo y restricciones), con el fin de someterlos a un proceso de evaluación de congruencia con los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

Evaluación de congruencia del proyecto con normatividad urbana

Se deberá consignar en este apartado los resultados del análisis del estudio en función de: la situación actual del predio, congruencia con el plan o programa de desarrollo urbano correspondiente; los impactos urbanos y/o regionales positivos o negativos, con las propuestas de acciones para mitigarlos o minimizarlos; en su caso; los aspectos de riesgo encontrados con sus respectivas acciones de prevención y/o mitigación y; la opinión de las autoridades especializadas y/o locales consultadas.

Dictamen Técnico

Es el resultado de la evaluación final que determina la procedencia o improcedencia del proyecto en cuestión (**A - MIA**). La respuesta puede tener dos formas: **PROCEDENTE** o **IMPROCEDENTE**. En los dos casos se deberán señalar los elementos analizados que justifiquen el resultado final del dictamen. En su caso, las condicionantes que se especifiquen, deberán ser detalladas y claras para asegurar la comprensión y la posibilidad de cumplimiento por parte del promovente.

3. Procedimiento para la dictaminación de la solicitud

3.1 El promovente (dependencia pública federal, paraestatal, municipal, persona física o moral), presentará la solicitud de Aprovechamiento, incorporación y

desincorporación o Manifestación de Impacto Ambiental, ante el responsable de integrar el expediente técnico, con todos los requerimientos de información señalados dentro de este manual, con sus anexos.

- 3.2 La entidad encargada de integrar el expediente técnico, solicitará a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Regional de la **SEDESOL**, elaborar el dictamen técnico de uso de suelo, anexando copia del expediente.
- 3.3 En el caso de que el expediente no contenga la información requerida para la emisión del dictamen técnico la DGDUR de la SEDESOL, solicitará la información faltante a la entidad encargada de integrarlo, quien a su vez lo solicitará al promovente.
- 3.4 La DGDUR deberá emitir su dictamen en un lapso no mayor de 15 días hábiles, a partir de la fecha de recepción del expediente completo y enviar original a la dependencia encargada de entregar el expediente y copia del mismo a las Delegaciones de la SEDESOL en las entidades federativas.
- 3.5 La entidad encargada de integrar el expediente al recibir el dictamen correspondiente, dará inicio al proceso de:
 - **Aprovechamiento, incorporación y desincorporación.**
 - En el caso de la **MIA**, la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMARNAT, señalará las medidas para mitigar el impacto del proyecto, tanto en su construcción como en su operación o funcionamiento, y las dará a conocer al promovente.