

DICTAMEN DE CONGRUENCIA

¿Qué es el dictamen de congruencia?

Es el documento que informa la **congruencia del proyecto de diseño urbano del fraccionamiento o desarrollo en condominio**, con las disposiciones del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Moreleón, así como con la estructura urbana del centro de población **priorizando la consolidación urbana, la redensificación poblacional de las zonas urbanizadas, la ocupación de espacios vacantes**, lotes baldíos y predios subutilizados dentro del centro de población, así como la continuidad urbana del mismo, de manera proporcional a las características del proyecto.

¿Qué proyectos requieren un dictamen de congruencia?

Los **fraccionamientos y desarrollos en condominio** que pretendan llevarse a cabo en el Municipio.

¿Cuándo se gestiona un dictamen de congruencia?

Previo a la aprobación de traza del fraccionamiento o desarrollo en condominio.

¿Qué se necesita para gestionar el dictamen de congruencia?

Los requisitos descritos en el **anexo I**

¿Cómo se tramita el dictamen de congruencia?

El desarrollador reunirá los requisitos del anexo I, entregándolos a la Dirección de Desarrollo Urbano para que ellos a su vez soliciten por escrito al IMPLAN el Dictamen de congruencia.

Datos generales

DICTAMEN DE CONGRUENCIA

-Dependencia responsable:	INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN DE MORELEÓN.
-Titular de la dirección:	M.P.T. Jesús Zamudio Castro
-Tipo de usuario:	Ciudadanía en general.
-Servicio que se obtiene:	Dictamen de Congruencia.
-Costo (\$):	Gratuito.
-Tiempo de respuesta:	10 días hábiles a partir del día siguiente de su recepción.
Vigencia del trámite o servicio:	1 año.

LUGAR EN DONDE SE REALIZA EL TRÁMITE O SERVICIO

-Oficina receptora y resolutoria:	Instituto Municipal de Planeación de Moreleón
-Domicilio:	Calle Brasil #72 Fracc. Modelo, Moreleón, Gto. CP. 38823
-Teléfono:	445-457-05-96
-Correo electrónico:	implanmoreleon@gmail.com
-Horario de atención:	De Lunes a Viernes de 8:00 a 15:00 horas

**CODIGO TERRITORIAL
PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO
DECRETO NUMERO 272**

Ultima reforma: P.O Núm. 244
segunda parte 07-12-2020
07-12-2020

Fases de la gestión de fraccionamientos y desarrollos en condominio

Artículo 404. La gestión de fraccionamientos o de desarrollos en condominio, se efectuará conforme a las fases determinadas por la realización de los actos siguientes:

- I. **Dictamen de congruencia;**
- II. Aprobación de traza;
- III. Permiso de urbanización, tratándose de fraccionamientos, o permiso de edificación, en caso de desarrollos en condominio;
- IV. Permiso de venta; y
- V. Recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano.

Dictamen de congruencia del proyecto de diseño urbano

Artículo 406. Previamente a la aprobación de traza, la **unidad administrativa municipal en materia de planeación (IMPLAN)**, dictaminará la congruencia del **proyecto de diseño urbano del fraccionamiento o desarrollo en condominio**, con las disposiciones del programa municipal, así como con la estructura urbana de los centros de población, priorizando la consolidación urbana, la redensificación poblacional de las zonas urbanizadas, la ocupación de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados dentro del centro de población, así como la continuidad urbana del mismo, de manera proporcional a las características del proyecto.

El dictamen a que se refiere el párrafo anterior, **se deberá emitir dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que la unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio (Dirección de Desarrollo Urbano), remita el proyecto de diseño urbano.**

Las observaciones que, en su caso, tenga la **unidad administrativa municipal en materia de planeación (IMPLAN)** se expondrán en el dictamen, para que sean tomadas en consideración al momento de otorgar la aprobación de traza y los permisos de urbanización o edificación.

Si dentro del plazo señalado en este artículo, no se notifica el dictamen a la unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio (Dirección de Desarrollo Urbano), se entenderá que no existe inconveniente para la aprobación de la traza.

REQUISITOS Y/O DOCUMENTOS

ANEXO 1

De existir y de considerarlo conveniente, presentar una copia como referencia de los antecedentes básicos.

REQUISITOS OBLIGATORIOS		*OR	*CO
1.	Constancia de Factibilidad de los servicios de agua potable, drenaje y energía eléctrica, así como la Constancia y el Permiso de Uso de Suelo, emitidas por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y factibilidad de no riesgos por la Coordinación de Protección Civil.		1
2.	Copia de identificación oficial del propietario, credencial de elector INE o pasaporte vigente o credencial de conducir.		1
3.	Copia de la Escritura pública o título de propiedad del periodo a desarrollar que se encuentre inscrita en el registro público de la propiedad en su caso o documentos de fusión o división, si fuera el caso.		1
4.	Copia de recibo de impuesto predial reciente de la propiedad con pagos al corriente.		1
5.	Croquis de localización del proyecto y la superficie total del inmueble y el proyecto. (Google Earth)	.kml .kmz	1
6.	Levantamiento topográfico del predio, que incluya localización del periodo dentro de la mancha urbana o del municipio con medidas y colindancias, detalles y características de su entorno, así como ubicaciones de árboles mayores a 2m de altura, cuerpos de agua, como ríos, riachuelos y sus derivaciones, construcciones y/o cualquier otro elemento que se encuentre dentro del predio, todo con coordenadas UTM.	.dwg	1
7.	Describir tipo de desarrollo, en función de la clasificación del código territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato. (Artículo 402).	.docx	1
8.	Planta de conjunto (integración urbana) considerando un radio mínimo de 500m, para el análisis de su entorno.	.dwg	1
9.	Plano de traza de lotificación y en su caso delimitación de etapas.	.dwg	1
10.	Análisis de impacto vial.	.docx	1
11.	En caso de existir discontinuidades geológicas en el terreno o en la zona colindante, estudio geofísico y/o estudio de mecánica de suelos, integrado ubicación, las conclusiones, recomendación y su dictaminación.	.docx	

*OR: Original, **CO: Copia

“Las observaciones que, en su caso, tenga la unidad administrativa municipal en materia de planeación se expondrán en el dictamen, para que sean tomadas en consideración al momento de otorgar la aprobación de traza y los permisos de urbanización o edificación”.

En caso de que la información presentada no aporte los elementos necesarios para el análisis, el Instituto hará del conocimiento del solicitante, propietario o desarrollador los datos a complementar mediante la emisión de observaciones parciales a ser consideradas en el complemento del proyecto y/o expediente, el cual deberá ser revisado para estar en condiciones de reingresar el trámite para la posible emisión del dictamen de congruencia. --

