

DICTAMEN
IMPLAN/034/2018-2021
INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
H. AYUNTAMIENTO DE GUANAJUATO
TRIENIO 2018-2021

En la ciudad de Guanajuato, Guanajuato, siendo el día 12 doce de febrero de 2020 dos mil veinte, en las oficinas del Instituto Municipal de Planeación de Guanajuato (IMPLAN), ubicadas en Carretera Libre Guanajuato – Silao número 3, letra “C” – Altos, Colonia Marfil, C.P. 36251, se reunieron los miembros de la **Junta Directiva del IMPLAN**, integrada y reunida en los términos de los artículos 12, 16 y 17 del Reglamento del Instituto Municipal de Planeación de Guanajuato, Gto., por su **Presidente** el Arquitecto Manuel Gerardo Stein Velasco, por los **Vocales** Licenciado José Luis Vega Godínez, Ingeniero Carlos Alejandro Chávez Valdez, Licenciado Armando López Ramírez y Licenciado José Luis Camacho Trejo Luna, así como por el **Secretario Técnico** Arquitecto Ramón González Flores, a efecto de **analizar** el **escrito** que suscribe la **Contadora Pública Martha Margarita Medina Mejía** por medio del cual acude a la etapa de la consulta pública relativa a la formulación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial 2019, para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, y realiza una serie de manifestaciones; lo que se hace al tenor siguiente:

Antecedentes

Primero: En la Sesión Ordinaria de Ayuntamiento número 14, celebrada el 29 de abril de 2019, específicamente en el punto número 10 del orden del día, en atención al oficio IMPLAN-O/060/2019, signado por el titular de la Dirección General del IMPLAN; el Pleno aprobó la propuesta del Presidente Municipal, Licenciado Mario Alejandro Navarro Saldaña, consistente en ordenar al IMPLAN la elaboración del diagnóstico y del proyecto relativo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial (PMDUOET 2019), en términos de las

fracciones I y II del artículo 58 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Segundo: Una vez formulado el proyecto por parte del IMPLAN, recabadas las opiniones de las dependencias y entidades de la administración pública municipal, e integradas dichas opiniones al proyecto del PMDUOET 2019, como lo disponen las fracciones II, III y IV del artículo 58 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en la sesión ordinaria número 22, celebrada el 18 de septiembre de 2019, específicamente en el punto número 7 del orden del día, el Ayuntamiento acordó someterlo por conducto del IMPLAN a la consulta pública prevista en la fracción V del precepto legal en mención, para lo cual asimismo se definieron las bases a las que se sujetó la misma.

Tercero: Dentro de los 45 días hábiles que comprendió la consulta pública coordinada por el IMPLAN, misma que inició el día 23 de septiembre de 2019 y concluyó el 25 de noviembre de 2019, con fecha **22 de noviembre del 2019** se recibió en las oficinas del IMPLAN el **escrito** que suscribe la **Contadora Pública Martha Margarita Medina Mejía**, por medio del cual acude a la etapa de la consulta pública relativa a la formulación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial 2019, para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, a través del cual realiza una serie de manifestaciones.

Cuarto: La fracción VI del artículo 58 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, señala que una vez concluida la consulta pública y recibidas las opiniones emitidas, el Ayuntamiento por conducto de la unidad administrativa municipal en materia de planeación, en el caso en particular por medio del IMPLAN, efectuará las adecuaciones procedentes dentro de los diez días hábiles siguientes.

Quinto: En sesión extraordinaria de fecha 9 de diciembre del 2019, la Junta Directiva del Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN), con fundamento en el artículo 36 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, autorizó al Instituto una prórroga por veinte días hábiles al plazo referido en la fracción VI del artículo 58 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, mismos que comenzaron a contar a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo inicial de los diez días.

Handwritten blue ink signatures and initials on the right margin of the page. There are three distinct marks: a large stylized 'G' or 'C' at the top, a signature in the middle, and another signature or set of initials at the bottom.

Por lo tanto, en atención a que ha concluido la consulta pública, este es el momento procesal oportuno para analizar el escrito de referencia, a efecto de determinar si con base en el mismo resulta procedente la adecuación al proyecto del PMDUOET 2019; y,

Considerando:

Primero: El IMPLAN es competente para analizar el escrito que nos ocupa, así como para determinar si con base en el mismo es procedente adecuar el proyecto del PMDUOET 2019, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 58 fracción VI del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en donde se establece que a dicho organismo corresponde, una vez concluida la consulta del PMDUOET y recibidas las opiniones de los interesados, efectuar las adecuaciones procedentes.

Asimismo, porque de conformidad con los artículos 3 fracción III y 6 fracciones I, II y III, del Reglamento del Instituto Municipal de Planeación de Guanajuato, Gto., el IMPLAN es una autoridad en materia de planeación municipal y de ordenamiento territorial y urbano que tiene como objeto auxiliar al Ayuntamiento en el cumplimiento de las funciones que le confiere la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato en materia de planeación, emitiendo opiniones y recomendaciones para que se discutan y aprueben en su caso en el seno del propio Ayuntamiento, asesorándolo y coadyuvando en la planeación armónica, integral y sustentable del municipio, con visión multidisciplinaria y de desarrollo a mediano y largo plazo, así como promover la planeación participativa, coordinando la consulta a la ciudadanía, dependencias y entidades paramunicipales, con la finalidad de elaborar, actualizar o modificar los instrumentos municipales de planeación.

Adicionalmente a lo anterior, atento a lo preceptuado por el artículo 7 fracciones I, II, III, XIII y XV inciso b) y XVI del Reglamento del Instituto Municipal de Planeación de Guanajuato, Gto., corresponde al IMPLAN coordinar e instrumentar la consulta realizada a las diferentes dependencias y entidades paramunicipales, así como a las organizaciones de la sociedad civil y personas físicas o morales, que participen en planeación municipal; establecer lineamientos para el desarrollo municipal; proponer al Ayuntamiento en los planes y programas de desarrollo urbano, los lineamientos para imponer a la propiedad privada, las modalidades que dicte el interés público; proponer al Ayuntamiento los programas a seguir a corto,

mediano y largo plazo, así como las medidas que faciliten la concurrencia y coordinación de las acciones, en materia de planeación; así como recibir e integrar al diseño de los instrumentos de la planeación municipal, las propuestas que se generen de la consulta ciudadana y de las comisiones técnicas del Instituto en que esté representada la sociedad civil que estén interesados en participar en la planeación integral del Municipio.

Por todo lo anterior, aunado a la correspondencia que debe existir por parte de la autoridad al derecho de petición de los particulares previsto en el artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los artículos 2 segundo párrafo y 23 fracción V de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, y artículo 5 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, lo que se traduce en una respuesta por escrito, en breve término, fundada y motivada, por parte de la autoridad hacia el particular, se concluye que el IMPLAN cuenta con las atribuciones legales correspondientes para analizar el escrito de cuenta, emitir la respuesta correspondiente, ordenar su notificación y determinar si ha lugar a la modificación al proyecto del PMDUOET 2019.

Segundo: En el escrito que suscribe la **Contadora Pública Martha Margarita Medina Mejía**, por medio del cual acude a la etapa de la consulta pública relativa a la formulación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial 2019, para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, se expresa fundamentalmente, lo siguiente:

"Por medio del presente hago de conocimiento que el inmueble que a continuación se describe y del cual soy representante legal actualmente se encuentra en proceso de Dictamen de Evaluación de Compatibilidad dado que se solicitó cambio de uso de suelo Habitacional H2 como los colindantes.

Escrituras: 19016 Volumen 396, Notaría Pública No. 8 de Tlalnepantla Estado de México Lic. Armando Alberto Gamio Petricioli, 26 de agosto de 1996

Propietario: Inmueble Flumen S.A. de C.V.

Apoderado: Martha Margarita Medina Mejía

Dirección: FRACCIÓN Ex Hacienda Santa Teresa S/N

Superficie m2: 11,952.00 m2"

Por lo tanto, corresponderá a este organismo determinar si lo expuesto por la interesada es indicativo de una modificación al proyecto del PMDUOET 2019, lo que se hará al tenor de los considerandos siguientes.

Tercero: Debe establecerse que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 27, párrafos primero, tercero y fracción VI primer párrafo, refiere que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional corresponde originariamente a la nación, quien tiene el derecho de transmitir su dominio a los particulares y de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana, mediante el dictado de las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer provisiones, usos, reservas y destinos de tierras aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; y que, los Municipios de toda la República, tienen la plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.

Asimismo, el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, reconoce tres tipos de propiedad, a saber:


1. La propiedad pública, integrada por los terrenos baldíos y nacionales que la Nación no ha enajenado y que, por tanto, siguen siendo de ella;
2. La propiedad privada, que ha salido del patrimonio de la Nación por título legalmente expedido; y,
3. La propiedad social de ejidos y de comunidades agrarias que jurídicamente ya no pertenece a la Nación, pero que tampoco es propiedad privada, debido a que sus titulares no tienen las amplias facultades de disposición que tradicionalmente han caracterizado a aquella.

Por lo que, conforme al precepto constitucional en mención, por una parte, se considera que la Nación es propietaria del espacio aéreo y marítimo en los términos del derecho internacional, de la superficie, cuerpos de agua y del subsuelo cuando existen elementos naturales susceptibles de aprovechamiento; y, por la otra, la propiedad privada y social, se restringen a la superficie territorial, así como al espacio aéreo y subterráneo necesarios e indispensables para la edificación correspondiente, conforme a la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, en los términos en que la autoridad municipal competente, autorice en el


permiso de construcción correspondiente, es decir, como en el caso específico, a través del IMPLAN.

Lo anterior, porque el derecho de propiedad no es ilimitado, dado que está condicionado por su función social, en atención a que el propietario de una cosa solo puede gozar y disponer de ella, con las limitaciones y modalidades que señalen las leyes, como lo ha reconocido el Pleno del Alto Tribunal en la jurisprudencia en materia constitucional número P./J. 37/2006 visible en la página 1481, del Tomo XXIII, de marzo de 2006, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, bajo el rubro y texto siguiente:



"PROPIEDAD PRIVADA. EL DERECHO RELATIVO ESTÁ LIMITADO POR SU FUNCIÓN SOCIAL. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus artículos 14, 16 y principalmente el 27, reconoce como derecho fundamental el de la propiedad privada; sin embargo, lo delimita fijando su contenido, a fin de garantizar otros bienes o valores constitucionales, como el bien común o el respeto al ejercicio de los derechos de los demás integrantes de la sociedad. Luego, tratándose de aquel derecho, la Constitución Federal lo limita a su función social, toda vez que conforme al indicado artículo 27, el Estado puede imponer modalidades a la propiedad privada por causas de interés público o bien, podrá ser objeto de expropiación por causas de utilidad pública y, por tanto, es ella la que delimita el derecho de propiedad en aras del interés colectivo, por lo que no es oponible frente a la colectividad sino que, por el contrario, en caso de ser necesario debe privilegiarse a esta última sobre el derecho de propiedad privada del individuo, en los términos que dispone expresamente la Norma Fundamental."



Además, en alcance a dicha jurisprudencia, el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, del Poder Judicial de la Federación, ha determinado que la función social tiene dos elementos, uno subjetivo y otro objetivo, en donde el primero se refiere al propietario del inmueble y reprime el abuso del ejercicio de las prerrogativas derivadas del derecho de propiedad, y el segundo tiene que ver con el uso o aprovechamiento de la cosa, de acuerdo con su naturaleza material y jurídica, según se advierte en la tesis administrativa número I.3o.A.7 A (10a.), visible en la página 34, del Libro 24, de noviembre de 2015, Tomo IV, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, bajo el rubro y texto siguiente:



"PROPIEDAD. ELEMENTOS DE SU FUNCIÓN SOCIAL. La función social de la propiedad, prevista en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tiende al aprovechamiento de la cosa por el titular del derecho real, considerando el destino del bien y sin afectación a la colectividad; con acciones tendentes a la cooperación coordinada y mutua de los elementos de la sociedad para alcanzar los fines de la vida humana. Así, el elemento subjetivo de esa función social



se refiere al propietario del inmueble y reprime el abuso del ejercicio de las prerrogativas derivadas del derecho de propiedad, y el elemento objetivo tiene que ver con el uso o aprovechamiento de la cosa, de acuerdo con su naturaleza material y jurídica."

Con base en lo expuesto, es claro que la ley privilegia el derecho de la colectividad por sobre el individuo, porque de acuerdo a los elementos subjetivos y objetivos de la función social, el uso y aprovechamiento de un bien solo puede efectuarse conforme lo permita su naturaleza material y jurídica.

En el mismo orden de ideas, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 115, fracción V, incisos a), d) y f), confiere a los Municipios las facultades necesarias para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; así como para otorgar licencias y permisos para construcciones, es decir, que a través de esas facultades, los Municipios como ente soberano, ejercen el poder público para regular las obras y acciones, públicas y privadas, en materia de desarrollo urbano y edificación, conforme a los planes y programas de ordenamiento territorial, como acontece en la especie.

Por lo tanto, como ha quedado asentado, es a través de dichas facultades, como la autoridad municipal regula los elementos subjetivos y objetivos de la función social sobre el derecho de la propiedad privada, ya que además la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, considera en su artículo 6, como una cuestión de interés público y de beneficio social, a los actos públicos tendentes a establecer, entre otros, destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los planes o programas de desarrollo urbano.

Lo anterior, porque de acuerdo al diverso numeral 27 de dicha Ley, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en los centros de población, debe sujetarse a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

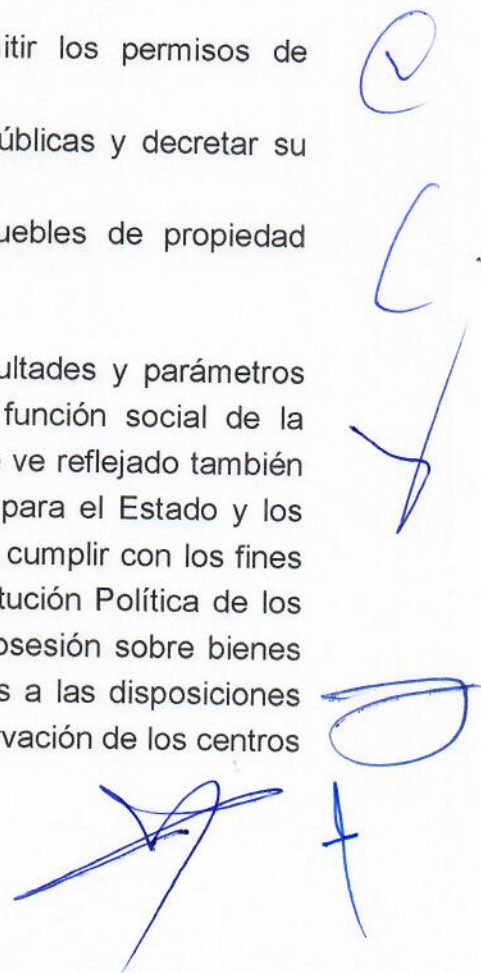
Es decir, que en consonancia con lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en dicha Ley General se confieren a los Ayuntamientos, facultades para fijar las directrices del desarrollo urbano dentro del ámbito de su competencia y de su jurisdicción territorial, a través de los planes o

programas municipales de desarrollo urbano para establecer los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros.

En el mismo orden de ideas, dentro del ámbito local, al igual que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley General en cita; los artículos 117, fracción II, incisos a) y d), de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 33, fracciones I, III y IV, en relación con el 35 fracciones IV y VI, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; y, 76, fracción II, incisos a), c), d) y h), de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, preceptúan en su conjunto, que al Ayuntamiento compete, entre otras atribuciones:

- a) Aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, como acontece en este caso en particular.
- b) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en su jurisdicción territorial;
- c) Determinar los usos y destinos del suelo en el territorio municipal y establecer las restricciones y modalidades correspondientes;
- d) Otorgar los permisos de uso de suelo y emitir los permisos de construcción;
- e) Aprobar la apertura o ampliación de las vías públicas y decretar su nomenclatura; y,
- f) Acordar el destino o uso de los bienes inmuebles de propiedad municipal.

Lo anterior, viene a colación, porque dichas facultades y parámetros legales están enfocados al principio Constitucional de la función social de la propiedad, a sus elementos subjetivos y objetivos, lo cual se ve reflejado también en el ámbito local en el artículo 146 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en donde se establece que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los derechos de propiedad y posesión sobre bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado, están sujetos a las disposiciones relativas al crecimiento, consolidación, mejoramiento y conservación de los centros de población, establecidas en los programas.



En ese tenor, es claro que los derechos de propiedad sobre los inmuebles ubicados en el Municipio de Guanajuato, están sujetos a lo dispuesto en los Planes y Programas de Ordenamiento Territorial, es decir, a los instrumentos de administración y planeación, lo que nos dirige a concluir que el derecho de propiedad no es irrestricto, de acuerdo a los elementos subjetivos y objetivos de la función social a que se refiere la Ley, porque sólo podrán utilizarse y aprovecharse conforme lo permita su propia naturaleza material y jurídica, de acuerdo a los Planes y Programas en materia de Ordenamiento Territorial.

Conforme a lo anterior, es claro que debe privilegiarse el derecho de la colectividad por sobre los derechos particulares a través del ordenamiento territorial del Municipio de Guanajuato, ya que asimismo de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 5, primer párrafo, de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, en correlación con el artículo 828 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella, con las limitaciones y modalidades que señalen las leyes.

Con base en esas consideraciones jurídicas, será como se estudiará y analizará la solicitud que nos ocupa, atendiendo además a sus circunstancias particulares.

Cuarto: Como quedó precisado en el considerando segundo, la interesada expone en lo toral que el inmueble Fracción Ex Hacienda Santa Teresa S/N del cual es representante legal, se encuentra en proceso de Dictamen de Evaluación de Compatibilidad para lo cual se entrega como anexo el Estudio de Compatibilidad urbana "Ex Hda Santa Teresa", y solicita que se considere esto en el proceso de actualización del PMDUOET.

Al efecto, debe establecerse que en el Programa Vigente que es el POT-CP 2012 establece la Estrategia Ecológica de Preservación Ecológica para la zona donde se localiza el inmueble citado, misma que es incompatible con densidad H2 y H3, y compatible con densidades baja y muy baja, mismas condiciones de uso para la propuesta de Zonificación, Usos y Destinos del Suelo en el Proyecto PMDUOET que establece el destino de suelo Recarga de Mantos Acuíferos correspondiente a la estrategia de Preservación.

Handwritten blue ink signatures and initials on the right margin. There are three distinct marks: a large 'C' with a checkmark, a stylized signature, and a large 'D' with a checkmark.

Respecto a las zonas de recarga de mantos acuíferos el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato en su artículo 120: "Se consideran como zonas de recarga de mantos acuíferos, aquéllas ubicadas en espacios naturales o en predios no construidos, que por su ubicación o por sus características de suelo y subsuelo, permiten la infiltración de agua de lluvia a los mantos acuíferos. Los predios a que se refiere este artículo se considerarán como áreas productivas dedicadas a una función de utilidad pública.", y en su artículo 121: "Los programas deberán incluir políticas, normas, proyectos y acciones para la protección a las zonas de recarga de mantos acuíferos."

No se proporcionó suficiente documentación que acredite derechos adquiridos vigentes para el inmueble, o el cambio de uso que haga procedente realizar modificaciones en el Proyecto del PMDUOET, no se recibió además el polígono georreferenciado del predio.

El Estudio de Compatibilidad Urbana Fracción Ex Hacienda Santa Teresa S/N no especifica las condiciones en su totalidad correspondientes al Medio Físico Natural particulares para el inmueble por lo que no puede establecer en suficiencia los impactos generados del análisis que requiere dichos datos. Así mismo, no se observó contenido relativo a riesgos y peligros en dicho dictamen (se señala en el índice de contenidos como el punto 1.8) aspecto relevante dadas las condiciones topográficas de la Zona, se agrega que el Atlas de Peligros y Riesgos del Estado de Guanajuato identifica riesgo moderado para derrumbes y caída de rocas mismos que si bien responden a las condiciones topográficas, pueden intensificarse con los rasgos hidrológicos, además de indicar que el polígono se encuentra dentro de zona de restricción por riesgo Químico-tecnológico alto y moderado dada la existencia de una planta de almacenamiento y distribución de Gas L.P., por lo que es necesario contar con la opinión de la Dirección Municipal de Protección Civil y establecer las medidas que se tomarán para mitigar el riesgo de siniestros.

De acuerdo a la opinión técnica emitida por el Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guanajuato (SIMAPAG) la zona en la que se localiza el inmueble **dispone de factibilidad** para la dotación de agua potable y servicios de drenaje y alcantarillado, mismos que al conectar con el predio requerirán la infraestructura y equipamiento necesarios que construirá la interesada. Se hace la aclaración de que ésta no es una resolución definitiva pues esta además sujeta a lo determinado por las otras direcciones con competencia en materia como la

Dirección Municipal de Protección Civil, la interesada, además, deberá solicitar el correspondiente dictamen a SIMAPAG en caso de no contar con este.

Dentro del aspecto de riesgo, debe considerarse el paso del Río Guanajuato y sus niveles máximos, además se debe observar que el terreno está en desnivel de 9 metros en sentido negativo con respecto a la carretera lateral, además que está limitado para su acceso por mobiliario urbano.

En lo relativo al Estudio de Compatibilidad se considera que de acuerdo a lo establecido en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato los contenidos no son suficientes para realizar la evaluación de compatibilidad ya que no se especifican los impactos al Ambiente, al Equipamiento Urbano (de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano), a la infraestructura pública, a los servicios públicos, a la imagen urbana, al patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, a la movilidad urbana y seguridad de las personas y sus bienes.

De acuerdo a los puntos expuestos y en virtud de no existir ánimo de restringir el desarrollo urbano consolidado, sino salvaguardar la seguridad patrimonial y la integridad física de los habitantes del municipio no exponiéndolos a habitar zonas de riesgos ni en zonas potenciales de recarga de mantos acuíferos, además de asegurar una ciudad digna para las generaciones actuales y futuras cuidando el entorno natural por sus atributos ambientales y ecológicos, y atendiendo a las estrategias de mejora, se presenta la superficie propuesta susceptible a uso habitacional en el anexo a este dictamen.

Esto se realizó con base al análisis de aspectos ambientales y ecológicos, y acorde a la mejora urbana, dicha superficie propuesta está condicionada al cumplimiento pleno de los requisitos que se enlistan a continuación:

Handwritten blue ink signatures and initials on the right margin of the page. There are several distinct marks, including a large 'C' shape, a signature that looks like 'J', and other scribbles.

Requisitos a cumplir para urbanizar la superficie propuesta por el municipio		
Requisito		Presentar para su revisión a:
Condicionante	Derivado de la masa vegetal que será removida deberá elaborarse e incluirse un estudio que determine la proporción de vegetación que deberá restituirse equivalente en 1.2 veces a la más removida, especificar la ubicación y el tipo de vegetación con la que habrá de reforestarse, apegándose solo a especies locales no inducidas, restringiendo el uso de eucaliptos, por ejemplo.	DGMAOT, IMPLAN
Condicionante	La superficie construida se sujetará a la superficie propuesta por el municipio como susceptible a urbanización, dejando como suelo libre abierto la superficie que corresponde a zona de recarga de mantos acuíferos	DGMAOT, IMPLAN
Condicionante	Por lo anterior, el proyecto deberá presentar obras que permitan el escurrimiento hacia zonas de recarga y la infiltración de agua a los mantos acuíferos	DGMAOT, IMPLAN
Condicionante	Estudio de impacto vial y transporte público que considere la integración de la zona a desarrollar con las medidas necesarias de modo que no se impacte negativamente la movilidad al interior ni en el acceso norponiente considerando otras rutas de acceso (puede incluirse esta puntualización en el Estudio de Compatibilidad)	DGMAOT, Dirección de Movilidad y Tránsito, IMPLAN
Condicionante	Se solicita el dictamen de la Dirección Municipal de Protección Civil, en caso de resultar como Apto para uso Habitacional que presente las recomendaciones para la mitigación de riesgos.	IMPLAN, DGMAOT y Protección Civil
Condicionante	Se solicita el dictamen de SIMAPAG	DGMAOT, IMPLAN
Condicionante	Presentación del Proyecto para la construcción de equipamiento e infraestructura hidráulica para la conexión a los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado.	SIMAPAG, DGMAOT, IMPLAN
Condicionante	El Estudio de compatibilidad debe presentarse considerando los puntos observados en el presente dictamen resolutivo que corresponde a la solicitud en la consulta pública del Proyecto PMDUOET.	IMPLAN, DGMAOT
Condicionante	Elaborar proyecto que asegure que las descargas se realizarán adecuadamente a una red y no a cielo abierto o algún cause existente, en caso de no contar con posibilidades de conectar a una red se implemente fosa séptica, o algún tratamiento primario para reutilización	SIMAPAG, DGMAOT, IMPLAN

Condicionante	Los estudios y proyectos relacionados al cumplimiento de estos requisitos correrán a cuenta y costo del interesado, así como los trámites, y las obras de infraestructura y equipamiento para dotación de agua, drenaje y alcantarillado, y aquellas para conectar vialmente y otros servicios al desarrollo en la superficie propuesta por el municipio	Correspondientes
Recomendado	Cualquier acción de modificación del entorno u obra dentro de la superficie propuesta por el municipio está condicionada a la presentación completa y aprobación de cada uno de los requisitos enlistados, donde se establezcan ampliamente considerados los impactos y sus acciones de mitigación, prevención, y remediación.	

Por lo que tales circunstancias, el IMPLAN considera que con base en el escrito cuyo análisis se ha realizado, es procedente efectuar de forma parcial la adecuación al proyecto del PMDUOET 2019.

En mérito de lo expuesto y fundado, el IMPLAN:

Dictamina

Primero: Por lo expuesto en el Considerando Primero el IMPLAN es competente para emitir el presente dictamen relativo al análisis del escrito promovido dentro de la consulta pública del PMDUOET 2019, por la **Contadora Pública Martha Margarita Medina Mejía**.

Segundo: Atendiendo a las consideraciones segunda, tercera y cuarta, se determina que es procedente la propuesta en estudio de forma parcial, como se observa en el anexo a este dictamen.

Finalmente, con fundamento en el artículo 36 fracción II del Reglamento del Instituto Municipal de Planeación de Guanajuato, Gto., se encomienda al Secretario Técnico para que por conducto de la Dirección General del IMPLAN, dentro del plazo referido en la fracción VI del artículo 58 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se realicen las adecuaciones respectivas al proyecto del PMDUOET 2019.

Tercero: Con fundamento en el artículo 36 fracción II del Reglamento del Instituto Municipal de Planeación de Guanajuato, Gto., asimismo se encomienda al Secretario Técnico para que por conducto de la Dirección General del IMPLAN notifique el presente dictamen en forma personal a la interesada en los términos previstos en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Si desea conocer más acerca del contenido del documento o clarificar sus términos y alcances, lo invitamos acercarse al IMPLAN.

El presente dictamen no constituye derecho alguno en favor de la solicitante, pues el presente se genera en términos del artículo 58, fracción VI, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por lo que la aprobación definitiva está sujeta al análisis y validación de otras instancias, como en el caso del IPLANEG y del Ayuntamiento en términos de las fracciones VII y IX del precepto en cita.

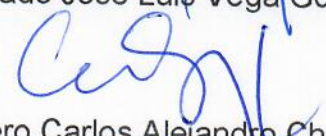
Así lo dictaminaron por unanimidad de votos, los integrantes de la Junta Directiva del IMPLAN presentes. Se aprueba el día 12 doce de febrero de 2020 dos mil veinte, firmando de conformidad los que en la misma intervinieron.

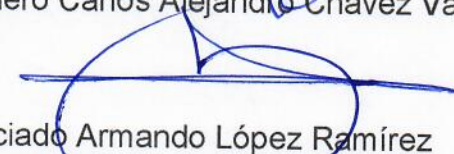
Presidente


Arquitecto Manuel Gerardo Stein Velasco

Vocales


Licenciado José Luis Vega Godínez


Ingeniero Carlos Alejandro Chávez Valdez


Licenciado Armando López Ramírez



Licenciado José Luis Camacho Trejo Luna

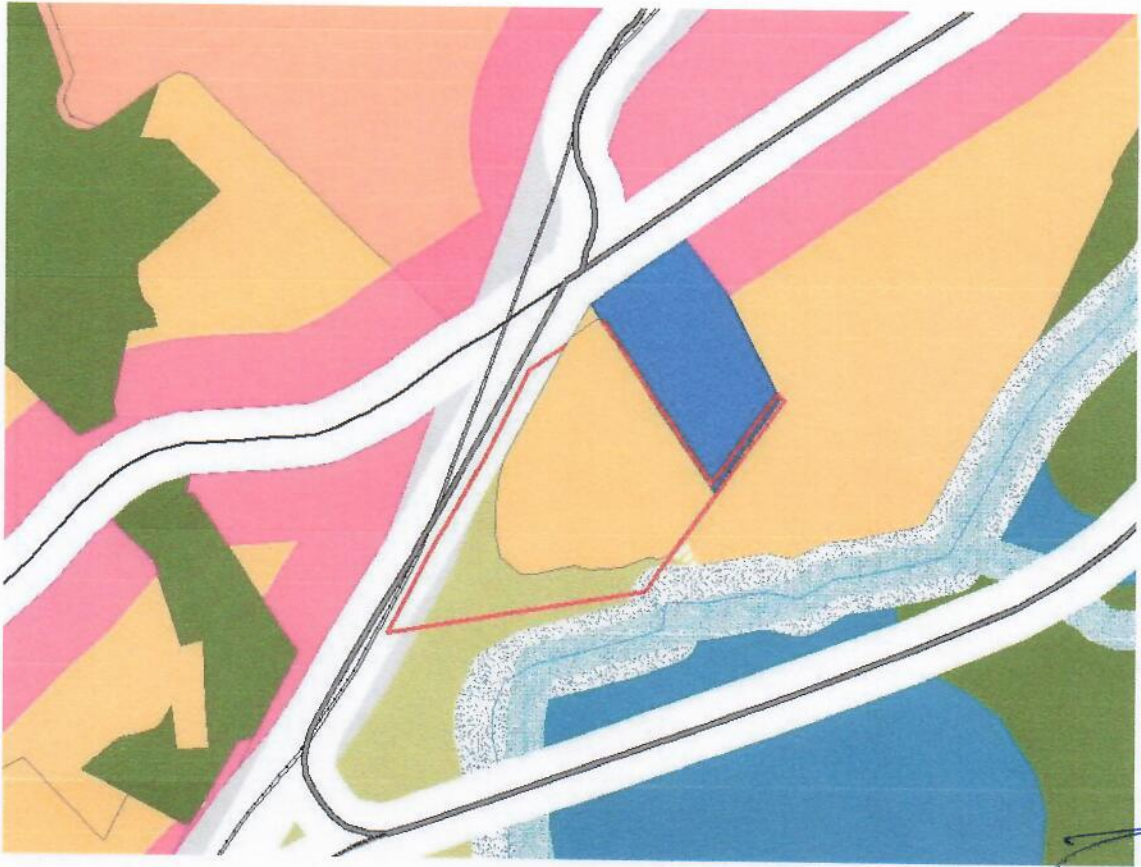
Secretario Técnico



Arquitecto Ramón González Flores



ANEXO



Handwritten blue ink notes and arrows. On the right side, there is a vertical line with a circle at the top and a cross at the bottom. Below this, there are two arrows pointing towards the right, with the letter 'C' written below them.