

DICTAMEN
IMPLAN/023/2018-2021
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 **el Ingeniero Guillermo Alfonso Reyes Reyes**, 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 **21 de noviembre el 2019** se recibió en las oficinas del IMPLAN el escrito que suscribe **el Ingeniero Guillermo Alfonso Reyes Reyes**, 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.

The block contains several handwritten marks in blue ink. At the top right is a circular mark resembling a 'D'. Below it is a large, stylized signature. At the bottom are two sets of initials: one set looks like 'C' and 'T' together, and the other is a simple cross-like mark.

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,

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large 'C' and a smaller '4'.

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 el **Ingeniero Guillermo Alfonso Reyes Reyes**, 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 de la presente le envío un cordial saludo y a la vez le solicito sea integrado de acuerdo con las políticas de desarrollo urbano de este municipio en la publicación próxima de su Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial el cambio de uso de suelo del predio rustico conocido como Ex Hacienda de Santa Teresa Fracción 6, Polígono 1 y 2; a uso Habitacional H3. Con una superficie del polígono 1 (231,926.41 m²), Polígono 2 (397,006.61 m²).

Lo anterior en correspondencia a la consulta pública que lleva a cabo el municipio de Guanajuato a través de su representada, para la elaboración del programa municipal y ordenamiento territorial.

Se anexa: Estudio de compatibilidad urbanística, Escrituras de la propiedad, Acta constitutiva, IFE".

Por lo tanto, corresponderá a este organismo determinar si lo expuesto por el interesado 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, el interesado expone en lo toral que para el predio rústico conocido como Ex – Hacienda Santa Teresa Fracción 6, Polígono 1 y 2, solicita el cambio de uso de suelo que corresponde parcialmente a los destinos de Conservación-Restauración, y Parque Urbano en el Proyecto de la Carta de Zonificación, Usos y Destinos del Suelo del PMDUOET, a uso de suelo Habitacional densidad alta (H3).

Al efecto, debe establecerse que en el Programa Vigente que es el POT-CP 2012 establece la Estrategia Ecológica de Conservación 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.

La Dirección Municipal de Protección Civil dictamina:

"Polígono No. 1:



A la hora de la inspección se observa un predio rustico, el cual presenta matorrales, pastos típicos del lugar, así como algunos cactus, al momento de la visita se aprecia alguna fauna del tipo reptil y aves, no encontrando zonas de anidación. El predio presenta una sección irregular inclinada, constituido aglomeración de material arenisca-toba, esquisto y suelo arcilloso. Cuenta con una sección total del predio de 231, 926.41 mts².

En revisión a la carta geológica de ubicación correspondiente, generada por la Secretaria de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial (SIGMAOT), basándonos en el apartado de "Modelo de Ordenamiento Sustentable del Territorio" se establece en la región 237 como área de "Protección". Bajo este mismo mapa Geo-estadístico Municipal, se establece:

Para el área de "Geología Económica" en la sección de "Aptitud para conservación", se considera una sección como "Aptitud para conservación Muy Alta". Considerando el apartado de "Biogeografía" en la sección de "Área Prioritarias para la Conservación de los Ecosistemas y la Biodiversidad", se establece el predio como "Potencial Medio". En el apartado de "Hidrosfera" en la Sección "Ríos y Arroyos del Estado" para el predio inspeccionado se observa que pasa un Río Principal Activo al fondo de la Cañada con nombre desconocido, lo que se considera como un **Riesgo Alto** en la temporada de lluvias, donde se puede estimar que la región sufrirá de desgajamiento de material y con posiblemente desbordamiento. El apartado de "Litosfera" en la sección de "Fallas y Fracturas" se ubica una fractura geológica entre la coordenada inicial (260654.44 m E, 2323351.43 m N) y con coordenada final (261505.15 m E, 2323398.07 m N), así como se aprecia una falla geológica al Oeste de Predio Inspeccionado con coordenada inicial (260669.00 m E, 2323939.00 m N) y con coordenada final (261041.00 m E, 2324421.00 m N).

Polígono No. 2:

Se aprecia un predio rustico con una superficie de 397,006.612 mts², se encuentra establecido en área despoblada, consiste en un sector mayoritario en declive, con un promontorio colindante con el predio y el Libramiento de las Teresas, cuenta con material tipo Arenisca, Toba y Esquisto con zona de tierra arcillosos. Se aprecia matorrales y pastos típicos del lugar, al momento de la inspección se parecía alguna fauna del tipo reptil y aves, donde no se ha encontrado zonas de anidación.

En revisión a la carta geológica de ubicación correspondiente, generada por la Secretaria de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial (SIGMAOT), basándonos en el área de "Geología Económica" en la sección de "Aptitud para conservación", se considera una sección como "Zona de Conservación". En el apartado de "Hidrosfera" en la Sección "Ríos y Arroyos del Estado" se aparecía un río principal activo al fondo de la cañada entre las zonas del Nor-Oeste a Sur-Oeste, así como afluentes activos y ocasionales. El apartado de "Litosfera" en la sección de "Fallas y Fracturas" se ubica una fractura geológica entre la coordenada inicial (260654.44 m E, 2323351.43 m N) y con coordenada final (261505.15 m E, 2323398.07 m N), así como se aprecia una falla geológica al Oeste de Predio Inspeccionado con coordenada inicial (260669.00 m E, 2323939.00 m N) y con coordenada final (261041.00 m E, 2324421.00 m N).

Derivado de lo anterior esta Dirección Municipal de Protección Civil manifiesta que, "asociado a la presencia del Río, la Fractura y de la Falla Geológica, así como el predio se encuentra en una sección de conservación se establece como **Riesgo Alto** para la realización de obras en el lugar, donde se puede generar daños al ecosistema en el área de conservación. Se concluye que el predio **No es Apto para Asentamientos Humanos** para cualquier construcción en áreas de fallas y fracturas geológicas."

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 localizan los predios no existe infraestructura suficiente por lo que se encuentra **Condicionado** a la construcción por parte del interesado, de la infraestructura necesaria para una línea de conducción de agua potable al cárcamo Yerbabuena (aproximadamente 6km), de infraestructura para redes de drenaje al colector sanitario con conexión a Nochebuena, tanques de almacenamiento, así como los equipamientos e infraestructuras puntuales necesarias para su operación. 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, el interesado, además, deberá solicitar el correspondiente dictamen a SIMAPAG.

Es importante mencionar que en la zona aledaña a mediano-largo plazo se ubica el Proyecto para la Construcción de la Presa de La Tranquilidad, por lo que no se puede emitir una opinión relacionada con la disponibilidad de redes asociadas a dicho proyecto que aún no se lleva a cabo. Es importante mencionar que el límite de la presa considera una zona de amortiguamiento por los NAMES (Niveles de Agua Máximos Extraordinarios) así como la delimitación federal de la presa, por lo que los permisos para la infraestructura y equipamientos para la red del colector sanitario requieren autorización federal.

En lo correspondiente al Estudio de Compatibilidad, a considerar:

Fisiografía. El apartado no define las características fisiográficas particulares de la poligonal.

Edafología. En el apartado se define que el suelo corresponde a Leptosol y su definición, sin embargo, no se menciona cuáles son las aptitudes para dicho suelo.

El análisis de aspectos ambientales no abarca el tema relativo a la planeación ecológica territorial estatal aplicable sobre la zona.

En el apartado Relieve e Hidrología no se hace mención de la relación entre los factores y la importancia de los escurrimientos en la microcuenca, mismo que es de utilidad, así como fisiografía, para identificar posibles riesgo y peligros puntuales que habrán de mitigarse en la obra.

Es necesario un estudio de mecánica de suelos.

En el apartado de justificación se menciona que "albergar un desarrollo habitacional que amortigüe y solvente el crecimiento de la ciudad y las futuras demandas de vivienda que se darán en los próximos 6 años", sin embargo el diagnóstico actual de la vivienda en el Proyecto PMDUOET permite observar que: 1. Existe una cantidad importante de viviendas deshabitadas en el municipio, 2. Que la oferta de vivienda supera a la demanda, es decir, que la cantidad de viviendas construidas actualmente es superior a las requeridas, esto genera un consumo irracional de suelos, y un aumento innecesario para la dotación de servicios urbanos, entre otros impactos socioeconómicos y ambientales.

Así mismo, a efecto de ordenar el territorio y propiciar un crecimiento ordenado, se han definido a razón de valores y aptitudes ambientales y ecológicos, a la disponibilidad de equipamiento, a la capacidad de la infraestructura, etc., los límites de las zonas urbanas, los cuales fueron actualizados de acuerdo al programa vigente (POT-CP 2012), y definidos en la actual propuesta de Carta de Zonificación, Usos y Destinos del Suelo, misma que establece las zonas no aptas y aptas para crecimiento urbano, mismo que contemplan las zonas con derechos adquiridos al interior de la zona urbana (apta para desarrollo urbano) en las cuales se realizarán desarrollos a corto y mediano plazo.

El consumo de suelos en las periferias ha generado un crecimiento disperso y desordenado, que se traduce en la baja calidad de cobertura de equipamiento, y baja calidad en la dotación de infraestructuras, zonas habitacionales alejadas de los servicios que propician movimientos poblacionales innecesarios a grandes distancias deteriorando la situación de la movilidad que presenta problemáticas agudas actualmente así como aumento de emisiones, deterioro del contexto natural que enmarca a la Ciudad de Guanajuato, elevación de los costos para el municipio

en materia de dotación de servicios urbanos, deterioro de la identidad a razón de la ocupación de nuevas zonas dispersas que repercuten en la convivencia social, entre otros.

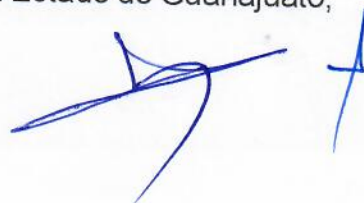
Los aspectos mencionados motivaron a generar una estrategia de mejoramiento en los centros de población del Municipio de Guanajuato, en congruencia con la legislación y normatividad federal y estatal en materia. Para lo cual, la estrategia se centra en la redensificación de la Zona de Monumentos Históricos que presenta un decrecimiento demográfico relacionado con el fenómeno de la gentrificación en esta área, y, la densificación en suelos disponibles que corresponden a vacíos urbanos generados por el crecimiento desordenado y disperso en la zona sur de la ciudad; y la contención del crecimiento urbano para el aprovechamiento de suelos, infraestructura, equipamiento y servicios disponibles al interior de los límites definidos de las zonas urbanas, no así, a la expansión y dispersión de dichas zonas.

Se realizó la revisión del proyecto de lotificación, se observa que la zona no es apta topográficamente para albergar un desarrollo con las características propuestas, además de los riesgos que existen en la zona, estos se intensificarían, aunado al resto de las restricciones ya mencionadas.

Cabe mencionar que la zona donde se localiza el predio como se mencionó previamente corresponde a la estrategia ecológica de conservación, que es compatible con usos recreativos de bajo impacto, el consumo de suelos y el déficit de todos los elementos de equipamiento del subsistema de Recreación de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, deterioran el bienestar social y la calidad de vida de la población, aspecto que se identifica además en el Estudio de Compatibilidad.

De acuerdo a lo anterior, se considera que el desarrollo es incongruente con las directrices y estrategias de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial que el municipio plantea en su territorio y para la mejora en la calidad de vida de sus habitantes.

Lo expuesto, con sustento en los artículos 115, fracción V, incisos a), c), d) y g), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117, fracción II, incisos a), b), c), d), e) y g), de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato;



33, fracción I, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y, 76, fracción II, incisos a), b), f), y h), 98, 99, 101, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, atribuyen en su conjunto, a los Ayuntamientos de los Municipios que integran el Estado de Guanajuato, la facultad específica, de:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; asimismo planear y regular de manera conjunta y coordinada con la Federación, el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos respectivos, el desarrollo de los centros urbanos, cuando dichos centros se encuentren situados en territorios de los Municipios del Estado o en los de éste con otro vecino, de manera que formen o tiendan a formar una continuidad demográfica, debiendo apegarse a la Ley Federal de la materia.
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales, así como Preservar, conservar y restaurar el medio ambiente en el Municipio;
- c) Formular los Planes Municipales de Desarrollo, de conformidad con lo dispuesto por esta Constitución, así como participar en la formulación de Planes de Desarrollo Regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Autorizar divisiones, fusiones, lotificaciones y fraccionamientos de bienes inmuebles, así como otorgar licencias y permisos para construcciones.
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento y fomento en esta materia;

Es decir, el Municipio de Guanajuato está facultado para autorizar el uso y destino del suelo en el territorio municipal y establecer las restricciones y condicionantes que estime necesarias conforme a los programas municipales en materia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

De acuerdo a los puntos expuestos y en virtud de que no existe ánimo de restringir el uso de suelo para vivienda, sino salvaguardar la seguridad patrimonial y la integridad física de los habitantes del municipio no exponiéndolos a habitar zonas de riesgos, asegurar una ciudad digna para las generaciones actuales y

futuras cuidando el entorno natural por sus atributos ambientales y ecológicos, así como eficientizando los aspectos económicos y los servicios y la infraestructura, y atendiendo a las estrategias de mejora urbana y consolidación, se presenta una superficie propuesta susceptible a uso habitacional en el anexo, señalando además las densidades habitacionales.

La propuesta se realizó con base al análisis de factores como riesgos, se consideraron principalmente áreas con una pendiente no mayor a 25°, aspectos ambientales y ecológicos. Dicha superficie propuesta está condicionada al cumplimiento pleno de los requisitos que se enlistan a continuación:

Requisitos a cumplir para urbanizar la superficie propuesta por el municipio		
Requisito		Presentar para su revisión a:
Condicionante	Deberá presentarse un nuevo proyecto de lotificación que se ajuste a la superficie propuesta por el municipio, y a las densidades que ésta indica que son H1, H2 y H3, así como restringir usos habitacionales en zonas con pendientes mayores a 25°	Protección Civil, DGMAOT, IMPLAN
Condicionante	Los Coeficientes de Ocupación del Suelo y de Utilización del Suelo se apegarán a lo establecido en el Reglamento de Zonificación, Usos y Destinos del Suelo del Municipio de Guanajuato, y a lo aplicable para compatibilidades en caso de otros usos de suelo	DGMAOT, IMPLAN
Condicionante	Elaboración de Estudio para la evaluación de Impacto Ambiental considerando además los siguientes aspectos: 1. Región 237 establecida como área de Protección; 2. Aptitud para Conservación por geología económica, y sección de Aptitud para conservación muy alta; 3. Potencial medio para Áreas Prioritarias para la Conservación de los Ecosistemas y la Biodiversidad; 4. La colindancia con un río activo considerado como Riesgo Alto en temporada de lluvias donde se estima que la zona sufrirá desgajamientos de material paulatinos y posibilidades de desbordamiento; 5. Existencia de fallas y fracturas dentro del predio y en la cercanía a 61m la más próxima.	Protección Civil, DGMAOT, IMPLAN
Condicionante	Elaboración de Manifestación de Impacto Ambiental (MIA)	DGMAOT, IMPLAN
Condicionante	Derivado de lo anterior es necesario establecer las mediadas y obras de infraestructura para mitigar los riesgos para la población que habitaría la zona, así como las acciones de mitigación de impactos al medio ambiente	IMPLAN, DGMAOT y Protección Civil
Condicionante	Análisis de riesgos para la población que habitaría la zona derivado del dictamen de protección civil como "No apto para asentamientos humanos", además deberá contener el listado de medidas, acciones y obras de infraestructura destinadas a la mitigación de los riesgos (geológicos, hidrológicos, etc.)	Protección Civil, DGMAOT, IMPLAN

Condicionante	Presentación del Proyecto para la construcción de infraestructura hidráulica para: 1. Línea de conducción de agua potable al cárcamo Yerbabuena de aproximadamente 6 kilómetros de largo; 2. redes de drenaje al colector sanitario con conexión a Nochebuena; 3. Tanques de almacenamiento, 4. Otros equipamientos e infraestructura puntuales necesarios para su operación, previa solicitud de dictamen de SIMAPAG	SIMAPAG, DGMAOT, IMPLAN
Condicionante	Se presentará el dictamen de factibilidad de dotación de Energía Eléctrica de la Comisión Federal de Electricidad	DGMAOT, IMPLAN
Condicionante	Autorización federal para construcción de infraestructuras y equipamientos, si estos se encuentran en la superficie propuesta por el municipio invadiendo NAMES u otras restricciones o amortiguamiento; de no invadir dichas superficies, presentar la cartografía correspondiente que lo avale	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, incluir análisis de oferta-demanda de vivienda actual y situación de la vivienda en el municipio	IMPLAN, DGMAOT
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
Recomendado	Asegurar la observancia de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipio, así como su reglamento (puede incluirse esta puntualización en el Estudio de Compatibilidad)	DGMAOT, IMPLAN
Condicionante	Estudio de mecánica de suelo, y estudio geotécnico (puede incluirse esta puntualización en el Estudio de Compatibilidad)	Protección Civil, DGMAOT, IMPLAN,
Condicionante	Determinar los beneficios que confiere al municipio manifestándolos en el Estudio de Compatibilidad en materia social, territorial, ambiental y económica, siempre que estos no contravengan las estrategias de ordenación ecológica territorial, desarrollo urbano, usos y destinos del suelo	DGMAOT, IMPLAN
Condicionante	El proyecto deberá contener la aplicación de conceptos para la sustentabilidad como uso de materiales locales y de bajo impacto ecológico, ecotecnologías para obtención de energía eléctrica, cosecha de agua, planta primaria de tratamiento de agua, materiales permeables que permitan el flujo y la infiltración de agua de lluvia, etc.	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, por tales circunstancias, el IMPLAN considera que con base en el escrito cuyo análisis se ha realizado, es procedente efectuar la adecuación al proyecto del PMDUOET 2019 de forma parcial.

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 el **Ingeniero Guillermo Alfonso Reyes Reyes**.

Segundo: Atendiendo a las consideraciones segunda, tercera y cuarta, se determina que es procedente la propuesta en estudio de forma parcial cumpliendo con los requisitos y recomendaciones, como se observa en el anexo a este dictamen, razón por la cual, se realizarán las modificaciones correspondientes al Proyecto PMDUOET.

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 al interesado 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 del 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.

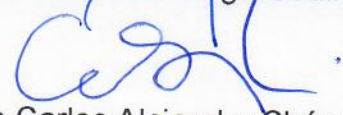
Así lo dictaminaron por unanimidad de votos, los integrantes de la Junta Directiva del IMPLAN presentes. Se aprueba el día 12 doce de febrero de 2020 dos mil veinte, firmando de conformidad los que en la misma intervinieron.

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

