



Hora: 10:23 Recibido: *rev*
Anexos: *5*

Av. Paseo de Jerez # 215 Sur
Col. Jardines de Jerez,
Tels. 01 (477) 711-10-15 711-27-44
711-57-18 y 711-57-59
Fax/Ext: 200 C.P. 37530

SR. LIC. HECTOR ENRIQUE CORONA LEON

SECRETARIO DE H. AYUNTAMIENTO DE GUANAJUATO, GUANAJUATO

PRESENTE

Guillermo Alfonso Reyes Reyes, mexicano, casado, mayor de edad, en pleno uso de mis derechos civiles y políticos, en mi calidad de representante legal de la persona moral **PROMOTORA LEONESA, S.A. de C.V.**, tal y como lo acredito con el instrumento notarial número 78,155, de fecha 23 de enero del año 2020 tirada ante la Fe del Lic. Enrique Duran Llamas, titular de la Notaria Pública número 82, del Partido Judicial de León, Guanajuato, México (**ANEXO 1**). Ante Usted con el debido respeto comparezco para;

Exponer

Que con base en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establecen como un derecho humano, la garantía de audiencia; en concordancia con lo anterior, el artículo 1, fracción XI, 3, fracción II, 5, fracción IX, y 33 fracción XXX, 58, fracciones IV y V del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, prevén la participación social y ciudadana en los procesos de planeación y gestión del territorio para su realización con base en el acceso a la información transparente, completa y oportuna, así como para la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia; esto es, se recoge el principio de democracia participativa de la sociedad en el proceso de planeación del ordenamiento y administración sustentable del territorio, correspondiéndole al Ayuntamiento fomentar dicha participación. En ese tenor, si dentro del derecho urbanístico se debe tomar en cuenta la voz de la sociedad, a efecto de garantizar el derecho de audiencia de la ciudadanía en general, así como de aquéllos particulares que puedan verse afectados con los cambios de uso de suelo, conforme a la zonificación que se

contempla en el Programa Municipal de mérito; resulta indispensable que en la modelación, remodelación, diseño espacial, crecimiento poblacional y servicios de la ciudad, se desahoguen las políticas económicas, sociales y ecológicas, a partir de los programas de planeación democrática, tendentes a la regulación de la vida de la población en la ciudad y el Municipio entero.

*Que, por medio del presente escrito, estando en tiempo y forma para hacerlo y con fundamento en lo preceptuado por el artículo 226 del Código de Procedimientos y Justicia Administrativa para el Estado de Guanajuato, me presento a interponer **RECURSO DE INCONFORMIDAD** en contra de EL PROYECTO DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLOGICO TERRITORIAL (PMDUOET)*

Específicamente me inconformo con el PROYECTO DE CARTA DE ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DEL SUELO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, mismo que se encuentra inmerso en foja 42 del Proyecto del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial (Versión sintetizada).

A efecto de dar cumplimiento a lo preceptuado por el artículo 229 del Código de Procedimientos y Justicia Administrativa para el Estado de Guanajuato, señalo:

I. El nombre del Recurrente. -

Resulta ser la persona moral denominada **Promotora Leonesa, S.A. de C.V.**, representada en este acto por su Apoderado Legal Ing. Guillermo Alfonso Reyes Reyes.

Acreditando su legal existencia a través de los instrumentos Notariales número 16, 024 de fecha 15 de abril de 1999, tirada ante la fe del Lic.

Arturo Zepeda Orozco, titular de la notaría pública 100, del Partido Judicial de León, Guanajuato (**ANEXO 2**); e instrumento 78,155 de fecha 23 de enero del año 2020, tirada ante la Fe del Lic. Enrique Duran Llamas, titular de la notaría pública número 82 del Partido Judicial de León, Guanajuato.

II. Domicilio para recibir notificaciones y personas autorizadas. -

Señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en Avenida Manantial número 50, fraccionamiento "El Manantial", de esta ciudad de Guanajuato capital; y autorizando para recibirlas de forma indistinta al Lic. Juan Carlos de la Cruz Bernal, Lic. Josue Flavio Chavez Rojas, Lic. Francisco Armando Frausto Juárez, Arq. Ricardo Sáenz Mena, Arq. Librado Hernández Reyes y Arq. Aldo Francisco Zavala Figueroa.

III. El acto o la resolución impugnada. -

El Proyecto del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico y territorial publicado en la Gaceta Municipal el día 28 de Julio de los corrientes y emitido por el Instituto Municipal de Planeación de Guanajuato. Específicamente en PROYECTO DE CARTA DE ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DE SUELO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, mismo que se encuentra inmerso en foja 42 del Proyecto del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial (versión sintetizada).

IV. El nombre y domicilio del tercero interesado. -

Único. - Dirección General del Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, con domicilio en Boulevard Guanajuato número 16 de esta ciudad capital.

V. Las peticiones que se plantean. -

Lo que se plantea y peticona es que sea modificado en el Proyecto del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial (Publicado en la Gaceta Municipal en fecha 28 de Julio del año en curso), específicamente en el PROYECTO DE CARTA DE ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DE SUELO LOS CENTROS DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, a efecto de que la parte correspondiente a la propiedad de mi representada y que más adelante especificare, cambie de tipo de suelo en el que lo están clasificando en su inmensa mayoría en la categoría de "Parque urbano, jardín público, o área verde" y se le dé un destino vocacional de Uso habitacional H3.

VI. La fecha en que se notificó o se tuvo conocimiento del acto o resolución impugnado. -

Bajo Protesta de decir verdad señalo que tuve conocimiento de la Resolución que hoy se impugna el día 28 de Julio del presente año en curso, fecha en que se publicó en la página oficial del Municipio de Guanajuato capital el PMDUOT y tal como se acredita en la página oficial del municipio de Guanajuato Capital

VII. La autoridad que emitió, ejecutó o trate de ejecutar el acto o resolución;

Emitido por el Instituto Municipal de Planeación de Guanajuato, con domicilio en Boulevard Guanajuato 16, C.P. 36,000, de esta ciudad de Guanajuato capital.

VIII. Los hechos que sustentan la impugnación del recurrente;

1. Promotora Leonesa, S.A. de C.V. es una empresa integrante de Grupo Guiar, la cual es una organización cimentada en principios y valores humanos con una sólida y congruente filosofía empresarial; las cuales, son claves de éxito y posicionamiento que colocan a Grupo Guiar como

una empresa consolidada en el desarrollado y en la administración de conceptos habitacionales integrales del estado de Guanajuato.

Grupo Guiar es una organización de principios familiares con una larga trayectoria en el ámbito de la construcción. La empresa fue propiamente establecida como ente independiente el 5 de junio de 1999 como generador de conceptos inmobiliarios en la región.

Desde sus inicios, el grupo empresarial está comprometido con la optimización de recursos económicos y de talento para la generación de desarrollos habitacionales que promueven el bienestar social y familiar de las comunidades que la organización impacta directamente.

Con el respaldo de más de 21 años de trayectoria y la construcción de 25 proyectos residenciales, Grupo Guiar se posiciona actualmente como el desarrollador, constructor, promotor, innovador y administrador de fraccionamientos de vivienda más prominente y constante en el estado. Sus principios y valores sustentan el compromiso corporativo de crear vínculos permanentes de éxito.

2. Con la finalidad de coadyuvar con las necesidades habitacionales de la población presente y futura de la ciudad de Guanajuato capital, Promotora Leonesa, S.A. de C.V., en fecha 1 de noviembre del año 2019, y ante la fe del Lic. Enrique Duran Llamas, titular de la Notaría Pública número 82, del Partido Judicial de León, Guanajuato y bajo Escritura Pública 77,236, adquirió los polígonos 1 y 2 del predio rustico denominado Ex Hacienda de Santa Teresa, fracción 6, del Municipio de Guanajuato, Guanajuato. **(ANEXO 3)**

Que dichos polígonos cuentan con las siguientes medidas y colindancias:

Polígono 1 (UNO) Superficie de 231,926.41 M2 DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS METROS CUARENTA Y UN CENTÍMETROS CUADRADOS, que mide y linda: -----

----- **Al Norte:** En 221.78 doscientos veintiún metros setenta y ocho centímetros, con Gloria Páramo Chávez; ----- **Al Sur:** En 155.58 ciento cincuenta y cinco metros cincuenta y ocho centímetros, con Tomás Mosqueda Carrillo; ----- **Al Oriente,** En 170.26 ciento setenta metros veintiséis centímetros, 27.98 veintisiete metros noventa y ocho centímetros, 18.96 dieciocho metros noventa y seis centímetros, 25.83 veinticinco metros ochenta y

tres centímetros, 19.80 diecinueve metros ochenta centímetros, 20.31 veinte metros treinta y un centímetros, 18.36 dieciocho metros treinta y seis centímetros, 32.29 treinta y dos metros veintinueve centímetros, 14.46 catorce metros cuarenta y seis centímetros, 16.50 dieciséis metros cincuenta centímetros, 43.93 cuarenta y tres metros noventa y tres centímetros, 11.15 once metros quince centímetros, curva en 62.12 sesenta y dos metros doce centímetros, curva en 87.25 ochenta y siete metros veinticinco centímetros, 73.62 setenta y tres metros sesenta y dos centímetros, 25.00 veinticinco metros, 124.69 ciento veinticuatro metros sesenta y nueve centímetros, curva 25.93 veinticinco metros noventa y tres centímetros, 26.21 veintiséis metros veintiún centímetros, 27.45 veintisiete metros cuarenta y cinco centímetros, 64.13 sesenta y cuatro metros trece centímetros, 20.72 veinte metros setenta y dos centímetros, 14.51 catorce metros cincuenta y un centímetros, 8.69 ocho metros sesenta y nueve centímetros, 14.10 catorce metros diez centímetros, 9.00 nueve metros, 1.05 un metro cinco centímetros, 37.76 treinta y siete punto setenta y seis, 97.46 noventa y siete punto cuarenta y seis, 30.58 treinta metros cincuenta y ocho centímetros, y 317.73 trescientos diecisiete metros setenta y tres centímetros, con derecho de vía del Libramiento Norponiente Guanajuato, Gloria Páramo Chávez, y Carlos Páramo A; ----- **Al Poniente**, 19.26 diecinueve metros veintiséis centímetros, 102.46 ciento dos metros cuarenta y seis centímetros, 122.69 ciento veintidós metros sesenta y nueve centímetros, 4.23 cuatro metros veintitrés centímetros, 48.98 cuarenta y ocho metros noventa y ocho centímetros, 37.58 treinta y siete metros cincuenta y ocho centímetros, 34.42 treinta y cuatro metros cuarenta y dos centímetros, 10.55 diez metros cincuenta y cinco centímetros, 18.51 dieciocho metros cincuenta y un centímetros, 21.73 veintiún metros setenta y tres centímetros, 20.88 veinte metros ochenta y ocho centímetros, 14.58 catorce metros cincuenta y ocho centímetros, 15.89 quince metros ochenta y nueve centímetros, 29.86 veintinueve metros ochenta y seis centímetros, 8.46 ocho metros cuarenta y seis centímetros, 67.41 sesenta y siete metros cuarenta y un centímetros, 8.34 ocho metros treinta y cuatro centímetros, 21.72 veintiún metros setenta y dos centímetros, 317.01 trescientos diecisiete metros un centímetro, 50.23 cincuenta metros veintitrés centímetros, 82.57 ochenta y dos metros cincuenta y siete centímetros, 101.79 ciento un metros setenta y nueve centímetros, y 213.22 doscientos trece metros veintidós centímetros, con Gloria Páramo Chávez y Ejido de Cervera

POLÍGONO 2 (DOS) Superficie de 397,006.610 M2 TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEIS METROS SEISCIENTOS DIEZ MILÍMETROS CUADRADOS, que mide y linda: -----

----- **Al Sur:** En 226.31 doscientos veintiséis metros treinta y un centímetros, con Gloria Páramo Chávez; ----- **Al Oriente:** Curva 64.16 sesenta y cuatro metros dieciséis centímetros, 60.26 sesenta metros veintiséis centímetros, 14.03 catorce metros

tres centímetros, 16.47 dieciséis metros cuarenta y siete centímetros, 73.00 setenta y tres metros, 82.50 ochenta y dos metros cincuenta centímetros, 85.18 ochenta y cinco metros dieciocho centímetros, 88.64 ochenta y ocho metros sesenta y cuatro centímetros, 56.46 cincuenta y seis metros cuarenta y seis centímetros, 49.12 cuarenta y nueve metros doce centímetros, 24.75 veinticuatro metros setenta y cinco centímetros, 33.46 treinta y tres metros cuarenta y seis centímetros, 77.62 setenta y siete metros sesenta y dos centímetros, 26.25 veintiséis metros veinticinco centímetros, 15.95 quince metros noventa y cinco centímetros, 23.26 veintitrés metros veintiséis centímetros, 49.88 cuarenta y nueve metros ochenta y ocho centímetros, 29.48 veintinueve metros cuarenta y ocho centímetros, 110.35 ciento diez metros treinta y cinco centímetros, 92.68 noventa y dos metros sesenta y ocho centímetros, 66.50 sesenta y seis metros cincuenta centímetros, 39.44 treinta y nueve metros cuarenta y cuatro centímetros, curva 8.57 ocho metros cincuenta y siete centímetros, 140.59 ciento cuarenta metros cincuenta y nueve centímetros, curva 9.71 nueve metros setenta y un centímetros, 6.56 seis metros cincuenta y seis centímetros, 52.79 cincuenta y dos metros setenta y nueve centímetros, 27.94 veintisiete metros noventa y cuatro centímetros, 117.22 ciento diecisiete metros veintidós centímetros, 65.79 sesenta y cinco metros setenta y nueve centímetros, 56.28 cincuenta y seis metros veintiocho centímetros, 43.58 cuarenta y tres metros cincuenta y ocho centímetros, 19.47 diecinueve metros cuarenta y siete centímetros, 22.45 veintidós metros cuarenta y cinco centímetros, 43.98 cuarenta y tres metros noventa y ocho centímetros, 19.99 diecinueve metros noventa y nueve centímetros, 21.73 veintiún metros setenta y tres centímetros, 22.51 veintidós metros cincuenta y un centímetros, 5.31 cinco metros treinta y un centímetros, curva 159.09 ciento cincuenta y nueve metros nueve centímetros, 142.93 ciento cuarenta y dos metros noventa y tres centímetros, 59.30 cincuenta y nueve metros treinta centímetros, 49.85 cuarenta y nueve metros ochenta y cinco centímetros, 7.00 siete metros, 49.05 cuarenta y nueve metros cinco centímetros, 35.04 treinta y cinco metros cuatro centímetros, curva 37.54 treinta y siete metros cincuenta y cuatro centímetros, 1.90 un metro noventa centímetros, 0.84 punto ochenta y cuatro, curva 150.73 ciento cincuenta metros setenta y tres centímetros, 5.82 cinco metros ochenta y dos centímetros, 11.61 once metros sesenta y un centímetros, curva 85.62 ochenta y cinco metros sesenta y dos centímetros, curva 203.71 doscientos tres metros setenta y un centímetros, y 46.45 cuarenta y seis metros cuarenta y cinco centímetros, con Derecho de Vía del Libramiento Norponiente Guanajuato, Gloria Páramo Chávez y Carlos Páramo A.; y **Al Poniente:** En 6.56 seis metros cincuenta y seis centímetros, 406.14 cuatrocientos seis metros catorce centímetros, 27.91 veintisiete metros noventa y un centímetros, 38.92 treinta y ocho metros noventa y dos centímetros, 67.01 sesenta y siete metros un centímetro, 112.13 ciento doce metros trece centímetros, 5.95 cinco metros noventa y cinco centímetros, 102.35 ciento dos metros treinta y

cinco centímetros, 24.29 veinticuatro metros veintinueve centímetros, 18.06 dieciocho metros seis centímetros, 320.79 trescientos veinte metros setenta y nueve centímetros, 291.99 doscientos noventa y un metros noventa y nueve centímetros, 260.91 doscientos sesenta metros noventa y un centímetros, 18.57 dieciocho metros cincuenta y siete centímetros, 7.31 siete metros treinta y un centímetros, 11.81 once metros ochenta y un centímetros, 19.82 diecinueve metros ochenta y dos centímetros, 24.40 veinticuatro metros cuarenta centímetros, 17.44 diecisiete metros cuarenta y cuatro centímetros, 32.03 treinta y dos metros tres centímetros, 8.02 ocho metros dos centímetros, 11.12 once metros doce centímetros, 20.13 veinte metros trece centímetros, 28.55 veintiocho metros cincuenta y cinco centímetros, 20.55 veinte metros cincuenta y cinco centímetros, 25.97 veinticinco metros noventa y siete centímetros, 35.55 treinta y cinco metros cincuenta y cinco centímetros, 19.76 diecinueve metros setenta y seis centímetros, 14.83 catorce metros ochenta y tres centímetros, 3.02 tres metros dos centímetros, 12.35 doce metros treinta y cinco centímetros, 6.65 seis metros sesenta y cinco centímetros, 3.64 tres metros sesenta y cuatro centímetros, 15.33 quince metros treinta y tres centímetros, 22.54 veintidós metros cincuenta y cuatro centímetros, 18.51 dieciocho metros cincuenta y un centímetros, 10.37 diez metros treinta y siete centímetros, 8.13 ocho metros trece centímetros, 9.59 nueve metros cincuenta y nueve centímetros, 13.15 trece metros quince centímetros, 10.87 diez metros ochenta y siete centímetros, 15.11 quince metros once centímetros, 8.63 ocho metros sesenta y tres centímetros, 5.47 cinco metros cuarenta y siete centímetros, 14.18 catorce metros dieciocho centímetros, 15.58 quince metros cincuenta y ocho centímetros, 10.40 diez metros cuarenta centímetros, 9.05 nueve metros cinco centímetros, 9.28 nueve metros veintiocho centímetros, 15.83 quince metros ochenta y tres centímetros, 8.74 ocho metros setenta y cuatro centímetros, 32.83 treinta y dos metros ochenta y tres centímetros, 26.17 veintiséis metros diecisiete centímetros, 6.44 seis metros cuarenta y cuatro centímetros, 21.93 veintiún metros noventa y tres centímetros, y 15.34 quince metros treinta y cuatro centímetros, con Gloria Páramo Chávez.

3. Toda vez que el destino que desea mi representada en el predio de su propiedad es para destinarlo a la realización de un conjunto habitacional, se mandó a realizar un estudio de COMPATIBILIDAD URBANISTICA del predio en cuestión (**ANEXO 4**) y el cual llego a las siguientes conclusiones:

“El Proyecto de Desarrollo Habitacional en el predio rustico conocido como Ex Hacienda de Santa Teresa Fracción 6 cuenta con una enorme cantidad de atributos

económicos y sociales que sin lugar a duda contribuirá a elevar la competitividad y la calidad de vida en Guanajuato y en la región. La calidad de las viviendas y los espacios complementarios que se proyectan en dicho fraccionamiento, permiten afirmar que se trata de un proyecto completamente necesario para elevar el nivel de la oferta de vivienda en Guanajuato y en el estado. En este sentido, La zona urbana inmediata al predio goza de vialidades, primarias, secundarias y terciarias además de carreteras importantes y suficientes para conectarse a la ciudad en búsqueda de servicios y abasto. Por lo anterior, es importante mencionar que el uso habitacional H3 no alteraría las condiciones de la zona urbana inmediata en cuanto a la demanda de equipamiento, servicios e infraestructura, pues bajo este análisis queda demostrado que existe la oferta suficiente de elementos urbanos para abastecer a un nuevo desarrollo habitacional. De acuerdo con las características actuales de uso de suelo y la existencia de cierto tipo de unidades económicas, existe la compatibilidad urbanística para detonar un desarrollo habitacional bajo el de uso de suelo H3. Finalmente, la dinámica de la población en Guanajuato, las vocaciones laborales y los sectores económicos de innovación que en esta ciudad están originándose con el auge del sector exportador en el estado, hacen urgente el contar con vivienda de una amplia gama y accesible a los que están por formar los nuevos hogares en Guanajuato. La factibilidad de este proyecto debe ser entendida como una combinación de varios factores que conforman una cadena de beneficios, sociales, económicos y urbanos. Todos estos factores complementarios que hacen factible la propuesta, y que están soportados en este estudio con información actual, veraz y confiable, giran en torno a una de las decisiones más importantes que toman las personas a lo largo de su ciclo vital: la adquisición de una vivienda nueva.”

ANTE DICHAS CONCLUSIONES MI REPRESENTADA DECIDIO DAR MARCHA ADELANTE CON EL PROYECTO, Y PROCEDIO A OBTENER LOS PERMISOS DE CAMBIO DE USO DE SUELO A EFECTO DE PODER CONSTRUIR LAS EDIFICACIONES DE FORMA VERTICAL Y DE ALTO IMPACTO, LO ANTERIOR DEBIDO A QUE POR LA TOPOGRAFIA DEL LUGAR ERA POCO VIABLE Y RENTABLE REALIZARLO DE OTRA FORMA

4. Con fecha 04 de noviembre del año 2019, se ingresó a la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial y con atención a la Dirección de Administración Urbana, la solicitud para que dicha dependencia concediera la constancia de factibilidad de uso H3 HABITACIONAL DE DENSIDAD ALTA de los polígonos 1 y 2 ubicados en el predio rustico “LAS TERESAS” (Ex Hacienda de Santa Teresa,

fracción 6, del Municipio de Guanajuato, Guanajuato) el cambio de uso de a Uso Habitacional H3, solicitud la cual reunía todos y cada uno de los requisitos establecidos por el Artículo 258 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato. **(ANEXO 5)**

- 5 Con fecha 04 de noviembre del año 2019, se ingresó a la Dirección de Administración Urbana la solicitud de Constancia de Factibilidad del predio propiedad de mi representada. **(ANEXO 6)**, cuya solicitud recaía en que se concediera un Uso Habitacional H3
- 6 Con fecha 20 de noviembre del año 2019 se ingresó en la Dirección de Administración Urbana la solicitud de Dictamen de Evaluación de Compatibilidad para cambio de Den Habitacional en el Propiedad de mi representada **(ANEXO 7)**
- 7 Con fecha 20 de noviembre del año 2019 se ingresó a la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial y con atención a la Dirección de Administración Urbana, la solicitud para que el predio propiedad de mi representada fuera integrado de acuerdo con las políticas de desarrollo urbano del municipio de Guanajuato capital, a uso HABITACIONAL H3 **(ANEXO 8)**
- 8 Con fecha 21 de noviembre del año 2019 se ingresó al Instituto Municipal de Planeación de Guanajuato, solicitud para que el predio propiedad de mi representada fuera integrado al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial el cambio de uso de suelo fuera cambiado a Uso Habitacional H3 **(ANEXO 9)**
- 9 Con fecha 28 de Julio del año 2020, se publicó en la página oficial del Municipio de Guanajuato capital el Proyecto del PMDUOT, en el cual la propiedad la dejan inmersa en su inmensa mayoría dentro de proyecto DE CARTA DE ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DE SUELO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, como uso de destino de Parque Urbano, Jardín Público o área verde.

Lo anterior se desprende del plano que aparece publicado en la Gaceta Municipal en Versión sintetizada a color a foja 42 y de donde se obtuvo e imprimo el plano del Proyecto de Carta de Zonificación, Usos y destinos de los Centros de Población del municipio de Guanajuato **(ANEXO 10)**.

A efecto de dar mayor claridad a las argumentaciones de agravio se acompaña al presente **(ANEXO 11)** Plano tipo Carta Síntesis Gto, del predio propiedad de mi representada y de donde se desprende mi inconformidad con el tipo de uso de suelo que se le otorga al predio, ya que practicante lo deja en su casi totalidad ubicado en Parque Urbano, jardín público o área verde.

10 Los agravios que le causan y los argumentos de derecho en contra de la resolución que se recurre

Uno.- Causa Agravio a mi representada que en el Proyecto del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial publicado en la Gaceta Municipal de fecha 28 de Julio del año en curso y específicamente en el PROYECTO DE CARTA DE ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DE SUELO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO se le asigne a la zona en que se encuentra inmerso la propiedad de mi representada destino de suelo preponderantemente de parque urbano, jardín público o área verde, ya que si se deja en dicho sentido no tendrá compatibilidad para el destino que se desea es decir su urbanización con alta densidad es decir H3.

Recalcando el hecho de que a la fecha y con antelación a la publicación de este proyecto ya habíamos ingresado a las distintas dependencias, tal y como se acredita con los anexos respectivos, las solicitudes de uso de cambio de suelo en la que se cumplían a plenitud los requisitos que para ello se señalan en el Código Territorial y si ahora me dieran la negativa estarían aplicándose en mi perjuicio los usos y destinos de suelo señalados en presente el proyecto y no el anterior PMDUOET que a la fecha de mi solicitud y aún hoy se encuentran vigentes.

Dos.- Causa Agravio a mi representada que en el Proyecto del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial publicado en la Gaceta Municipal de fecha 28 de Julio del año en curso y específicamente en el PROYECTO DE CARTA DE ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DE SUELO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO se le asigne a la zona en que se encuentra inmerso la propiedad de mi representada destino de suelo preponderante de parque urbano, ya que si este quedara así por lógica razón serán negadas por la autoridades a las que se les solicito el cambio de uso de suelo a uso habitacional H3 al estar ubicado el predio en una zona con destino distinto al deseado y no compatible, y con ello se estaría violentando en mi perjuicio el derecho actual de mi petición ya que cumplo cabalmente con los requisitos legales.

Tres.- Causa Agravio a mi representada que en el Proyecto del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial publicado en la Gaceta Municipal de fecha 28 de Julio del año en curso y específicamente en el PROYECTO DE CARTA DE ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DE SUELO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO se le asigne a la zona en que se encuentra inmerso la propiedad de mi representada destino de suelo preponderante de parque urbano, ya que el Objetivo General del PMDUOET es formular un instrumento en el que se establezcan los criterios que permitan el desarrollo integral del territorio del municipio de Guanajuato, a partir del análisis de los factores generales que se relacionan con las categorías de carácter: social, económico, político, cultural y ambiental y de riesgos que permitan un comportamiento equilibrado de todos los procesos territoriales urbanos y rurales.

Es decir no está aplicando un criterio correcto al no proveer espacios con vocación habitacional de alta densidad, ante el crecimiento de los habitantes de la ciudad, y precisamente la zona en que se encuentra el predio de mi representada cumple con todos los criterios para su urbanización, ya que se encuentra inmerso y muy cercano a otros fraccionamientos, existen vías de comunicación y transporte público y

ello lo acredito con el Estudio de Compatibilidad Urbanística que acompaño.

Cuatro.- Causa Agravio a mi representada que en el Proyecto del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial publicado en la Gaceta Municipal de fecha 28 de Julio del año en curso y específicamente en el PROYECTO DE CARTA DE ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DE SUELO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO se le asigne a la zona en que se encuentra inmerso la propiedad de mi representada destino de suelo preponderante de parque urbano, ya que a la fecha ya se encuentra ingresados a las distintas dependencias por mi representada las solicitudes de cambio de uso de suelo de su propiedad a Uso Habitacional H3 en los cuales se cumplió con todos y cada uno de los requisitos señalados por el artículo 258 del Código Territorial para el Estado y los Municipio de Guanajuato, pero sin embargo estos serán negados si queda inmerso dicho predio.

Quinto.- Causa Agravio a mi representada que en el Proyecto del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial publicado en la Gaceta Municipal de fecha 28 de Julio del año en curso y específicamente en el PROYECTO DE CARTA DE ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DE SUELO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO se le asigne a la zona en que se encuentra inmerso la propiedad de mi representada destino de suelo preponderante de parque urbano; ya que de no ser asignado el predio propiedad de mi representada, con un uso de suelo habitacional H3, el proyecto de construcción, seria abandonado, ya que no se podría construir la cantidad de viviendas que haga sustentable el proyecto, en el entendido que lo que se busca es considerar las necesidades de vivienda de esta localidad presente y futura; en el entendido que dentro de la Ley Orgánica Municipal de esta ciudad de Guanajuato Capital, así como del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, imponen como una obligación que deberán de promover la vivienda digna a sus habitantes y que en el presente caso, mi representada busca coadyuvar con el Ayuntamiento promoviendo viviendas adecuadas, dignas, en el entendido que mi

representada en todos sus proyectos de urbanización contempla un desarrollo integral de los ocupantes de las viviendas.

Como se acredita con la imagen fotográfica del predio propiedad de mi representada (**ANEXO 12**), se aprecia que el mismo presenta una topografía accidentada, que impide que la totalidad del predio sea desarrollable para lo cual se presentan imágenes de un proyecto conceptual en el cual se muestran las áreas aprovechables del fundo, así como los macro lotes proyectados como anexo de la presente, así como las tablas de utilización por cada uno de ellos, la sumatoria de los mismos, la población calculada y por lo tanto, la densidad necesaria solicitada (**ANEXO 13**).

11 Las pruebas que se ofrezcan. -

Ofrezco de la intención que represento las siguientes pruebas;

A.- Copia certificada del Instrumento Notarial número 16, 024 de fecha 15 de abril de 1999, tirada ante la fe del Lic. Arturo Zepeda Orozco, titular de la notaría pública 100, del Partido Judicial de León, Guanajuato. (Anexo 1)

B.- Copia certificada del Instrumento Notarial número 78,155 de fecha 23 de enero del año 2020, tirada ante la Fe del Lic. Enrique Duran Llamas, titular de la notaría pública número 82 del Partido Judicial de León, Guanajuato. (Anexo 2)

C.- Copia certificada de la escritura pública de fecha 1 de noviembre del año 2019, tirada ante la fe del Lic. Enrique Duran Llamas, titular de la Notaría Pública número 82, del Partido Judicial de León, Guanajuato y bajo Escritura Pública 77,236. (Anexo 3)

D.- Estudio de COMPATIBILIDAD URBANISTICA del predio en cuestión. (Anexo 4)

E.- Copia certificada de escrito de fecha 04 de noviembre del año 2019, que ingresó a la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial y con atención a la Dirección de Administración Urbana, la solicitud para que dicha dependencia concediera la constancia de factibilidad de uso H3 HABITACIONAL DE DENSIDAD ALTA de los polígonos 1 y 2 ubicados en el predio rustico "LAS TERESAS" (Ex Hacienda de Santa Teresa, fracción 6, del Municipio de Guanajuato, Guanajuato) el cambio de uso de a Uso Habitacional H3. (Anexo 5)

F.- Copia certificada de escrito con fecha de recepción 04 de noviembre del año 2019, que se ingresó a la Dirección de Administración Urbana la solicitud de Constancia de Factibilidad del predio propiedad de mi representada. (Anexo 6)

G.-Copia certificada de escrito con fecha de recepción 20 de noviembre del año 2019 que ingresó en la Dirección de Administración Urbana la solicitud de Dictamen de Evaluación de Compatibilidad para cambio de Den Habitacional en el Propiedad de mi representada (Anexo 7)

H.- Copia certificada de escrito de fecha de recepción 20 de noviembre del año 2019 que se ingresó a la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial y con atención a la Dirección de Administración Urbana, la solicitud para que el predio propiedad de mi representada fuera integrado de acuerdo con las políticas de desarrollo urbano del municipio de Guanajuato capital, a uso HABITACIONAL H3 (Anexo 8)

I.- Copia certificada de escrito con fecha de recepción 21 de noviembre del año 2019 que se ingresó al Instituto Municipal de Planeación de Guanajuato, solicitud para que el predio propiedad de mi representada fuera integrado al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial el cambio de uso de suelo fuera cambiado a Uso Habitacional H3 (Anexo 9)

J.- Plano que aparece publicado en la Gaceta Municipal en Versión sintetizada a color a foja 42, Proyecto de Carta de Zonificación, Usos y destinos de los Centros de Población del municipio de Guanajuato (Anexo 10)

K.- Plano tipo Carta Síntesis Gto, del predio propiedad de mi representada (Anexo11).

L.- Impresión o fotografía del predio propiedad de mi representada (Anexo 12).

M.- Tablas de densidad poblacional (Anexo 13)

12 La solicitud de suspensión del acto impugnado. -

Por la naturaleza del Acto no se solicita suspensión del acto reclamado.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, con el debido respeto que su persona y su investidura me merecen atentamente:

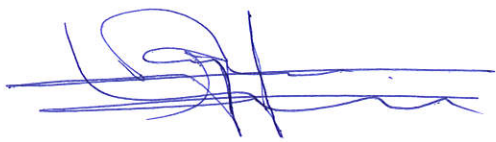
Solicito:

Primero. - Se me tenga por presentado con la calidad que me ostento.

Segundo. - Se me tenga por señalando domicilio convencional y por autorizando a las personas mencionada para oír y recibir notificaciones.

Tercero. - Una vez agotadas las etapas correspondientes, se sirva ordenar se incluya la propiedad de mi representada en el PMDUET con el uso de suelo solicitado, lo anterior por ser justo y apegado a Derecho mi pretensión.

"Con las Protestas de Rigor"
Guanajuato, Guanajuato, México
A la fecha de su presentación



Ing. Guillermo Alfonso Reyes Reyes
Representante legal
De Promotora Leonesa, S.A. de C.V.

C.C.P. ARCHIVO