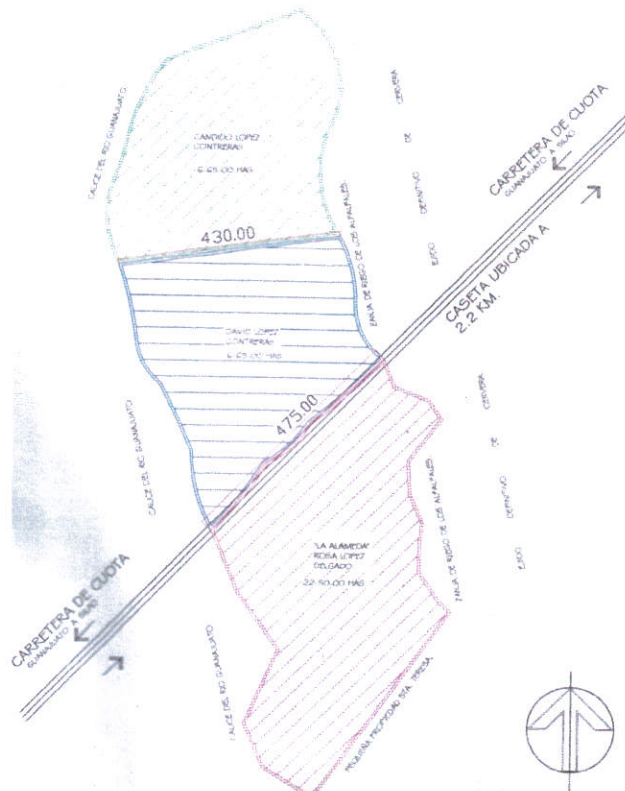


APARTADO 1 INTRODUCCION

Luis Antonio de la Peña Hernández, Isidro Ignacio de la Peña Hernández, Iván Alejandro Vergara Ayala, Gabriela Gómez González y Sergio Arturo Gómez González, copropietarios de los predios denominados "Noche Buena" y "Granja Alameda", se han planteado llevar a cabo la elaboración del Estudio de Compatibilidad Urbanística, para cambio de uso de suelo de preservación agrícola a habitacional H1.

Lo anterior en base a la LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, Nueva Ley DOF 28-11-2016, así como en el CÓDIGO TERRITORIAL PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO, de acuerdo a su última reforma P.O. Núm. 190, Décima Tercera Parte, 21-09-2018, y en el Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo, del Municipio de Guanajuato. Año XCIII, Tomo CXLIV, número 54, del 04 de abril de 2006.

Son tres predios de forma irregular que se ubican en lo que fue la Ex Hacienda de Santa Teresa, y en conjunto suman 55-80-00 hectáreas, y están divididas por la autopista Guanajuato – Silao.



Predios "Noche Buena" y "Granja Alameda"

A partir de la ubicación del predio, en la Carta Síntesis del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población, vigente desde el año 2012, se observa que está clasificado como una zona de preservación agrícola. (Cabe señalar que en el año de 2006, ya contaba con un uso de suelo Habitacional de Densidad Baja H0). **Ver anexo 1**

Como resultado de la anterior la inserción del predio en la Carta Síntesis el uso de suelo solicitado habitacional H1, es compatible con la zona de preservación agrícola, de acuerdo a la Tabla No. 2 de Compatibilidad de Uso del Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo del Municipio de Guanajuato, Gto.

1.1 Definición del estudio

El estudio de compatibilidad para cambio de uso de suelo de preservación agrícola a habitacional H1, de los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda" establece las acciones tendientes a dar cumplimiento a la normatividad de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial en el Municipio de Guanajuato, sustentada en las políticas estatal y municipal, que define las bases para el fomento de una cultura preventiva de la planeación urbana y equipamiento en todo el territorio del municipio de Guanajuato.

El estudio se integra por lineamientos generales, criterios y elementos básicos de la política de planeación urbana y ordenamiento territorial, definidos en los Términos de Referencia para la elaboración de estudios de compatibilidad definidos por la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial del municipio de Guanajuato, donde establece la estructura a seguir en la instrumentación del estudio. La estructura del estudio incluye y anexa los documentos que soportan los criterios técnicos, jurídicos y contenidos en él, dentro de los que destacan; los ordenamientos jurídicos de planeación y uso de suelo tanto Estatal como Municipal, así como la metodología para la realización de la evaluación.

1.2 Objetivo

El objetivo del Estudio de Compatibilidad Urbanística es analizar y ponderar las condiciones urbanas actuales de la zona en donde se localiza el sitio que actualmente por reglamento, tiene una clasificación de preservación agrícola, así como de la posible alteración de las características y atributos naturales con la inserción del uso específico solicitado habitacional H1, llevando a cabo la exposición de argumentos técnicos y legales sustentados, para establecer elementos de juicio que permitan tomar la decisión para la aprobación del cambio de uso de suelo, el cual es compatible de acuerdo a la Tabla No. 2 de Compatibilidad de Uso del Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo del Municipio de Guanajuato, Gto.

1.3 Medio físico

Se consideran los componentes del medio físico natural, tales como el clima, topografía, geología, edafología, uso actual del suelo, uso potencial del suelo, hidrología superficial, en todos los casos, dicha información se toma en cuenta para verificar el grado de afectación al medio natural que pudiera ocasionar el cambio de uso de suelo.

Para llevar a cabo el análisis de afectaciones al medio físico y natural y su capacidad de recuperación, se considera prioritariamente la delimitación de los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda" para poder establecer las características de los componentes del sistema físico actual para que por comparación se determine el grado de afectación por las actividades del cambio de uso de suelo que pueden generar en el relieve, la vegetación, cuerpos de agua, dispersión estimada de contaminantes a la atmósfera, al suelo y a las aguas superficiales y subterráneas.



Predios "Noche Buena" y "Granja Alameda"



IDEAS
VERDES



1.4 Territorial (Estructura urbana)

Actualmente la zona en donde se ubican los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda" están circundados por áreas poco urbanizadas tanto de Santa Teresa como de Cervera, la comunicación vial a estos es por la carretera libre Guanajuato – Silao.

1.5 Infraestructura municipal (Sistema de transporte)

En este apartado del estudio se determinan los impactos que el cambio de uso de suelo pueda ocasionar a cada uno de los componentes de la infraestructura existente en la zona o la posible demanda de uno de ellos.

Con el crecimiento urbano en la zona durante dos décadas (1990-2010), origino la creación de un sistema integrado de movilidad cotidiana, vial y de transporte, accesible a todos los habitantes de la zona, derivada de la transformación urbana de esta zona, que articulo la estructura vial y transporte, entre el centro histórico y la zona sur y sur-poniente para satisfacer las necesidades de movilidad de la población que habita en las colonias, localidades urbanas y fraccionamientos cercanas al predio.

Sin embargo, es oportuno aclarar que la estructura vial en la zona se distingue por la falta de conectividad local de la zona de estudio, ya que actualmente solo es factible acceder por transporte privado a través de caminos de terracería.

1.6 Servicios municipales

En esta zona de estudio actualmente no cuenta con los servicios públicos como agua drenaje y luz, más sin embargo en el año 2006 se obtuvieron las factibilidades de agua potable y alcantarillado por parte de SIMAPAG, así mismo la factibilidad de energía eléctrica de CFE. **Ver anexo 2**

En cuanto al alumbrado público en la zona no existe cobertura, la comandancia de policía está a menos de 1.5 kilómetros, ubicada en el fraccionamiento Villas de Guanajuato.

1.7 Patrimonio cultural

La imagen urbana que circunda la zona de estudio presenta contrastes en su tipología arquitectónica, que van de la arquitectura y configuración tradicional del Centro Histórico de la ciudad de Guanajuato, hasta la arquitectura que se identifica con las necesidades actuales del desarrollo. Por ende la imagen de la zona no posee una identidad que la clasifique o identifique como única o excepcional.

En un radio de 1.5 kilómetros no se encuentra ningún inmueble catalogado o de valor excepcional.

1.8 Protección civil y áreas de riesgo

Por su conformación topográfica, el municipio de Guanajuato es vulnerable a cierto tipo de riesgos y con el fin de evitar y prever situaciones de emergencia y desastre, se identificó los riesgos y amenazas susceptibles de acontecer, sus características y el nivel actual de riesgo que le pueden afectar al predio y de este modo aplicar las acciones para mitigar y reducirlos oportunamente, tales como, mejoramiento y adecuación de la infraestructura existente y por otro lado la información a la población sobre cómo actuar, antes, durante y después de una contingencia.

La ubicación y sus características geográficas del municipio en general, favorecen la presencia de fenómenos hidrometeorológicos como lluvias y tormentas, que van asociadas a fenómenos como inundaciones y deslaves. En este sentido el predio al estar en uno de sus límites colindante con el Río Guanajuato, es necesario prever una posible inundación, por lo que actualmente ya el predio cuenta en algunos puntos con gaviones para protegerlo de deslaves.

Más bien ocasionalmente se llega a presentar escasez de agua durante tiempos prolongados y ondas de calor, ya que el predio tiene a su alrededor algunos terrenos baldíos que pueden ser susceptibles de incendios y devastación de la vegetación natural.





**IDEAS
VERDES**



1.9 Medio ambiente

La evaluación del sistema ambiental de la zona de estudio se aborda a través del grado de deterioro que cada uno de los componentes ambientales del medio físico y biótico, puede sufrir con el cambio de uso de suelo relacionadas por la construcción de viviendas, como posibles fuentes de contaminación del aire, agua, suelo, paisaje, salud y calidad de vida en cuyo caso generan impactos ambientales de tipo negativos y otros positivos.

Y que en todo caso se determinan ante la autoridad responsable del medio ambiente en el Municipio mediante la elaboración y presentación de la manifestación de impacto ambiental.

1.10 Justificación

De acuerdo a las estrategias de crecimiento a mediano y largo plazo establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población vigente, en donde establece que los predios y baldíos de las zonas de Santa Teresa, San José de Cervera entre otras, son susceptibles a su expansión de forma ordenada y reglamentada, con la finalidad de llegar a cubrir al largo plazo 328 has, dentro de una superficie potencial de 603.24 has, y considerando que desde el año 2006 la zona es apta para el desarrollo habitacional. Es menester señalar que se tiene el interés de desarrollar el crecimiento urbano de forma ordenada, por lo que al solicitar el cambio de uso de suelo, se da certeza sobre el destino final de los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda".



**IDEAS
VERDES**



APARTADO 2

DATOS GENERALES DEL PROPIETARIO

2.1 Nombre del propietario del predio

Cabe señalar que son cinco co-propietarios:

Luis Antonio de la Peña Hernández
Isidro Ignacio de la Peña Hernández
Iván Alejandro Vergara Ayala
Gabriela Gómez González
Sergio Arturo Gómez González

2.2 Nombre del responsable y puesto que ocupa

Isidro Ignacio de la Peña Hernández; representante común

2.3 Domicilio para oír y recibir notificaciones

Paseo de la Presa No. 81, Zona Centro, Guanajuato, Gto.
Correo electrónico: notario2gtomx@yahoo.com.mx
Teléfono: 473 731 21 16

2.4 Objeto de la persona física

Co-propietarios de los predios: "Noche Buena" y "Granja Alameda"



**IDEAS
VERDES**



APARTADO 3

DATOS GENERALES DEL RESPONSABLE DEL ESTUDIO

3.1 Nombre del responsable del estudio

Pedro Ayala Serrato

3.2 Domicilio para oír y recibir notificaciones

Calle Dr. Tomas Zavala No. 29, Fraccionamiento Burócrata, Guanajuato, Gto.
Correo electrónico: iv_landscape_architects@hotmail.com
Teléfono: 473 103 57 34



**IDEAS
VERDES**



APARTADO 4

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

4.1 Información general del predio

4.1.1 Antecedentes legales

Predio rústico "Granja Alameda", superficie 22-50-00 Has

Escritura pública: 1336

Fecha: 20 de marzo de 2003

Notario: Lic. Agustín Salvador Lanuza Desdier

Notario público No. 2, Silao, Gto.

Co-propietarios: Luis Antonio de la Peña Hernández

Isidro Ignacio de la Peña Hernández

Iván Alejandro Vergara Ayala

Gabriela Gómez González

Sergio Arturo Gómez González

Predio rústico "Noche Buena", superficie 16-65-00 Has

Escritura pública: 9175

Fecha: 14 de octubre de 2005

Notario: Lic. Agustín Salvador Lanuza Desdier

Notario público No. 11, León, Gto.

Co-propietarios: Luis Antonio de la Peña Hernández

Isidro Ignacio de la Peña Hernández

Iván Alejandro Vergara Ayala

Gabriela Gómez González

Predio rústico "Noche Buena", superficie 16-65-00 Has

Escritura pública: 9183

Fecha: 21 de noviembre de 2005

Notario: Lic. Agustín Salvador Lanuza Desdier

Notario público No. 11, León, Gto.

Co-propietarios: Luis Antonio de la Peña Hernández

Isidro Ignacio de la Peña Hernández

Iván Alejandro Vergara Ayala

Gabriela Gómez González

4.1.2 Documento legal de acreditación

Predio rústico "Granja Alameda", superficie 22-50-00 Has
Escritura pública: 1336
Fecha: 20 de marzo de 2003
Notario: Lic. Agustín Salvador Lanuza Desdier
Notario público No. 2, Silao, Gto.

Predio rústico "Noche Buena", superficie 16-65-00 Has
Escritura pública: 9175
Fecha: 14 de octubre de 2005
Notario: Lic. Agustín Salvador Lanuza Desdier
Notario público No. 11, León, Gto.

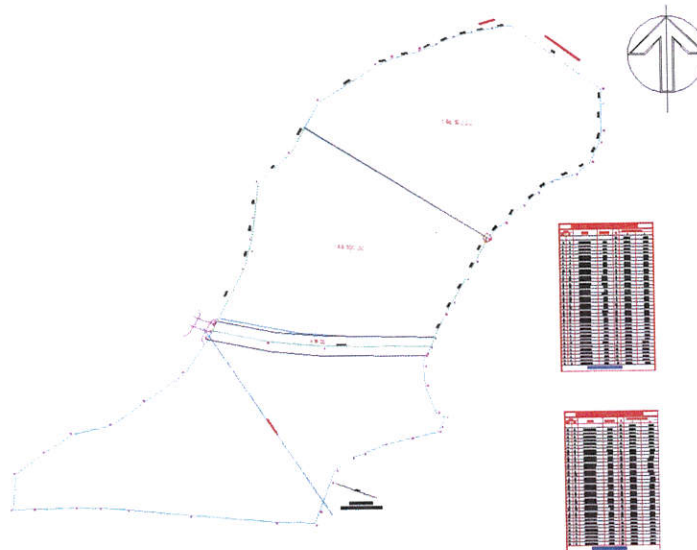
Predio rústico "Noche Buena", superficie 16-65-00 Has
Escritura pública: 9183
Fecha: 21 de noviembre de 2005
Notario: Lic. Agustín Salvador Lanuza Desdier
Notario público No. 11, León, Gto.

Ver anexo 3

4.1.3 Ubicación en coordenadas UTM (Información en digital)

4.1.4 Medidas y colindancias coordenadas UTM (Información en digital)

Ver anexo 4



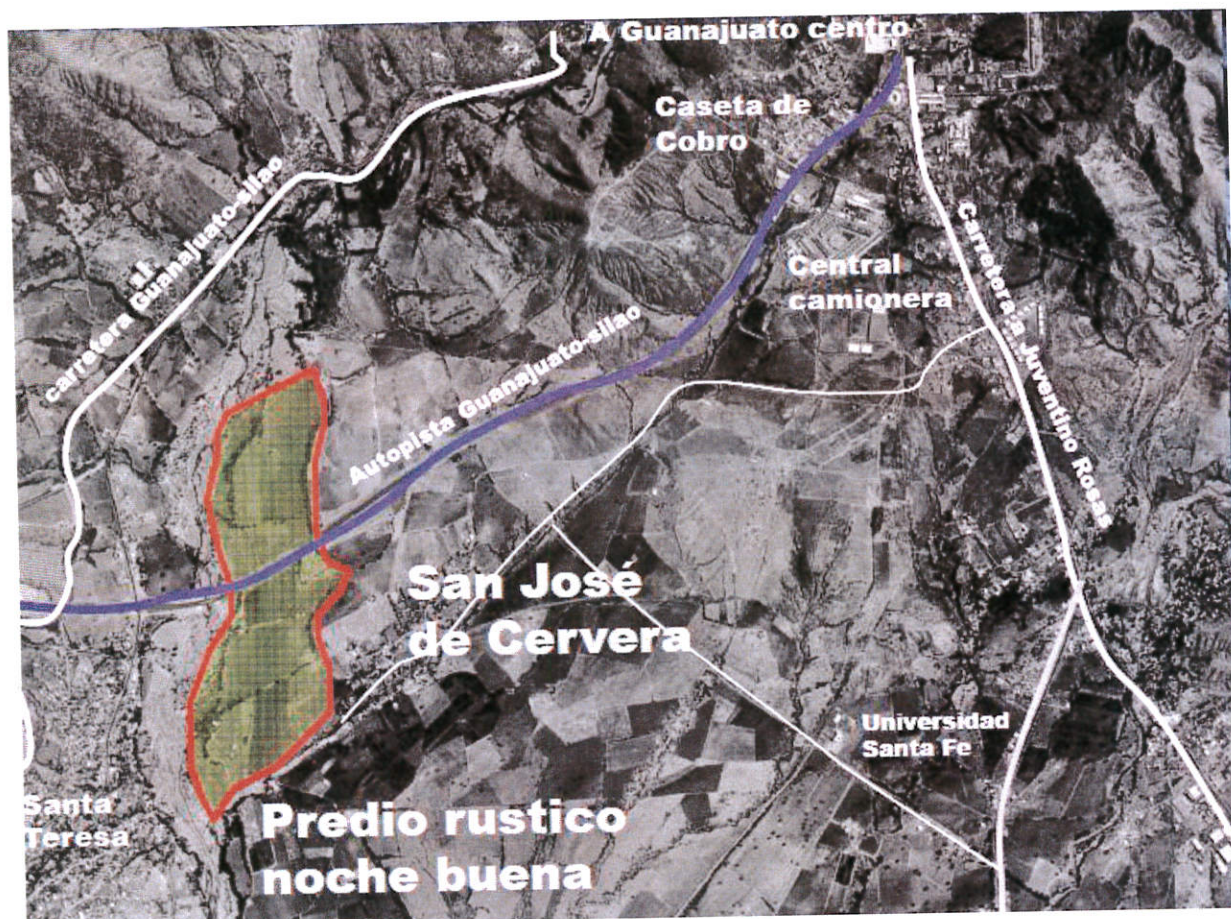
4.1.5 Medios de acceso y urbanización de la zona

Actualmente la accesibilidad al predio solo es factible por medio de transporte privado a través de tres caminos de terracería, dos desde la carretera libre Guanajuato – Silao, y otro por San José de Cervera.

- A) A partir del punto donde se ubica el negocio denominado “Carnitas Patlán” localizado frente al ingreso al “libramiento Norponiente”, el trayecto aproximado es de 1 kilómetro.
- B) Se puede acceder bajo el paso superior vehicular de la carretera de cuota Guanajuato – Silao, ubicado a 500 mts. de la localidad de Santa Teresa, para posteriormente cruzar el cauce del Río Guanajuato, el trayecto aproximado es de 600 mts.
- C) Desde el oeste de la localidad de San José de Cervera, se puede acceder, de la Plaza Principal de la localidad al predio son 500 mts. de trayecto aproximado.



Accesos a los predios “Noche Buena” y “Granja Alameda”



Ubicación de los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda"

4.2 Información general del proyecto

De momento no existe un proyecto ejecutivo de lotificación, toda vez que se requiere tener la certeza legal del uso de suelo, motivo de este estudio de compatibilidad, más es necesario puntualizar que teniendo la factibilidad de uso de suelo se realizarían los proyectos correspondientes con apego a las normas técnicas aplicables.

4.2.1 Proyecto de lotificación

4.2.2 Proyecto ejecutivo

4.2.2.1 Agua potable

4.2.2.2 Drenaje sanitario y pluvial

4.2.2.3 Instalación eléctrica y alumbrado exterior

4.2.2.4 Diseño de pavimentos

APARTADO 5 IMPACTO AL MEDIO FÍSICO

5.1 Descripción

La definición del área de estudio se establece en una poligonal de las zonas conocidas como Santa Teresa y San José de Cervera con superficie aproximada de 500.00 Has, para analizar el medio físico natural, ya que en esta área quedan incluidos los usos principales del entorno inmediato, que serán la base para establecer las compatibilidades de los usos pretendidos en el desarrollo urbano planteado y sus posibles impactos.

5.1.1 Factores meteorológicos

5.1.1.1 Tipo de clima

Dentro del área de estudio, existe un solo tipo de clima y corresponde a Semicálido subhúmedo (A)C(WO), de los climas semicálidos es el de menor humedad, con lluvia en verano y un porcentaje de lluvia invernal.



5.1.1.2 Temperatura promedio

Temperatura anual mayor de 18°C, el mes más caliente es en junio. Por lo que es apto para el crecimiento y Desarrollo Urbano, ya que no requiere de elementos constructivos o tipologías especiales, para evitar riesgos por no ser un clima extremo.



**IDEAS
VERDES**



5.1.1.3 Precipitación promedio anual (mm)

El municipio de Guanajuato presenta tres rangos de precipitación, el primero de más de 800 mm que abarca la mayoría del territorio municipal, el segundo de 800 mm que comprende una franja de la parte Noroeste hacia el Centro - Sur del municipio y el otro rango es de 700 mm que se localiza al Suroeste del municipio en colindancia con los municipios de Silao, Irapuato. Este último es el que le corresponde al área de estudio.

5.1.1.4 Vientos dominantes

Los vientos dominantes tienen una dirección noreste - sureste con una frecuencia 29.20 % y una velocidad de 1.0 m/seg – 5.0 km/seg

5.1.1.5 Calidad atmosférica de la región

Actualmente no existe una red de monitoreo en el municipio de Guanajuato, sin embargo para efectos de dar un acercamiento a las condiciones de la calidad del aire se puede considerar que en el área de estudio, el mayor índice de contaminación se debe a las fuentes móviles en un 78%, generada por vehículos automotores cuyos principales componentes contaminantes son hidrocarburos el resto lo componen las fuentes fijas comprendidas en instituciones educativas, turísticas, asentamientos humanos y algunos establecimientos comerciales que ofrecen algún servicio y que generan muy pocas emisiones contaminantes derivadas de sus actividades. En forma local, es poco el parque vehicular residente del área que circula por la vialidad, bajo esta condición se percibe que la zona cuenta con una buena calidad del aire bajo en contaminación.

5.1.1.6 Factores meteorológicos extremos

Heladas

La aptitud natural está relacionada con la posibilidad de crecimiento, por lo que la cantidad de heladas influye en los cambios de vegetación y su posible orientación productiva, de esta forma, las áreas con un número importante de heladas tienden a tener más pastizales, gramíneas y matorrales; mientras que áreas con algunos días de heladas, pueden tener bosques o árboles perennes, como la manzana y el durazno, que requieren "horas de frío"; finalmente, las áreas con pocos días de heladas, pueden tener cualquier cultivo y ser su vegetación del tipo subtropical, como matorrales y selvas.

Respecto a la incidencia de heladas; la aptitud urbana tiene connotaciones referidas a la protección civil y son de naturaleza distinta a las de la agricultura, en los climas semisecos la frecuencia de heladas es de 10 a 50 días al año de acuerdo con la siguiente distribución: en el extremo noreste, el rango es de 10 días durante los meses de noviembre y diciembre, para el resto de la zona es de 20 a 40 días al año durante el período de noviembre a febrero, siendo la máxima incidencia en enero.

La frecuencia de heladas en los climas templados es de 10 a 40 días en los meses de noviembre, diciembre, enero, febrero, presentándose en enero la máxima incidencia.

En el área de estudio, esta frecuencia varía de 10 a 30 días, para los climas semiáridos, las heladas se reducen a 10 días y en algunas áreas del centro y sudeste el fenómeno es inapreciable.

Granizadas

En lo que respecta a granizadas el fenómeno no guarda un patrón de comportamiento bien definido, aunque comúnmente está asociado con los períodos de precipitación sin embargo se dan casos particulares, en los que las granizadas se presentan en noviembre, diciembre, enero y febrero. En general el fenómeno presenta frecuencia de uno a tres días al año en todos los tipos de clima. Zonas de Granizada en el Estado de Guanajuato

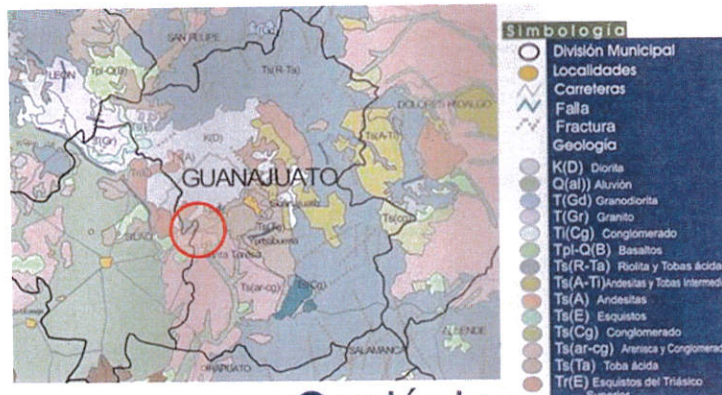
Fuente: Comisión Estatal del Agua de Guanajuato.

5.1.1.7 Geología y geomorfología

El municipio de Guanajuato, está comprendido parcialmente dentro del área de Mesa Central y parcialmente en la zona que corresponde al Eje Neovolcánico, que comprende llanuras interrumpidas relativamente por sierras volcánicas, mesetas lávicas y lomeríos; las cuales se asocian, con topoformas formadas por llanuras con tepetate a poca profundidad, sierras de cumbres escarpadas y lomeríos aislados, sierras de ladera tendida, mesetas con lomeríos y lomeríos aislados.

Geología

El área de estudio está conformada geológicamente por Arenisca y conglomerado Ts (ar-cg). Areniscas color café claro de grano fino a medio, empacados en una matriz arcillosa con carbonato de calcio, es de consistencia física medianamente compacta. Esta unidad sobreyace de manera discordante a rocas del Cretácico y a rocas volcánicas del Terciario superior por lo que se le asigna tentativamente esa edad.



Geológico

Edafología

Dentro del área de estudio, se encuentra ubicada una unidad de suelo, que corresponde a Feozem lúvico (HI/2/D), el cual se caracteriza por presentar en el subsuelo una capa de acumulación de arcilla. Algunos de estos suelos pueden ser más infértiles y ácidos que la unidad descrita. Se presenta con una textura media con fase dúrica, por lo tanto de acuerdo a los criterios de desarrollo urbano, este tipo de terreno puede ser apto para el crecimiento y desarrollo urbano, por lo cual no existen impactos negativos con el uso pretendido.



Edafológico

5.1.1.8 Relieve

Guanajuato posee diferentes tipos de relieve, en relación estrecha con la litología y las estructuras tectónicas. A nivel de la zona de estudio se puede identificar por su topografía, como un área semi plana, conformada por lomeríos insertados al patrón principal y asociados a la pendiente de las faldas de los Cerros. El predio es sensiblemente plano, ya que presenta pendientes no mayores al 6%, con escurrimientos naturales hacia el Río Guanajuato.



5.1.2 Suelos

5.1.2.1 Tipos de suelos en el área de estudio

Los suelos son el producto de la interacción a través del tiempo del material geológico, clima, relieve y organismos. En general el territorio municipal de Guanajuato se encuentra asentado en su mayor parte sobre un tipo de suelo denominado Feozem Luvico, que son pardos de textura media, fértiles de 15 a 40 cms. de profundidad y casi siempre con una sola capa u horizonte, hasta la roca y que pueden presentarse con una acumulación de arcillas en el subsuelo.

El área de estudio se caracteriza por encontrarse con una textura media con fase Durica (2/a) con terrenos de planos a ligeramente ondulados con pendientes menores del 8 %, aptos para el desarrollo urbano.



5.1.2.2 Presencia de contaminantes en el suelo

Actualmente los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", son utilizados como tierra de cultivo, por lo que el uso de fertilizantes y pesticidas son comunes, lo cual puede ser un factor de contaminación en el suelo.

5.1.3 Hidrología superficial y subterránea

Los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", colindan en uno de sus límites con el Río Guanajuato, el cual es el río más importante del Centro de Población, ya que recoge a su paso los escurrimientos naturales de los cerros y cañadas en épocas de lluvia.

APARTADO 6

IMPACTO TERRITORIAL

6.1 Zonificación

Para la determinación del área de análisis se toma en cuenta la ocupación actual del suelo, tanto por actividades urbanas y las relacionadas con la explotación de los recursos naturales, para determinar el cambio de uso de suelo y usos de suelo actuales en la zona.

La zona de ubicación del predio está considerada como una zona de crecimiento a largo plazo y de consolidación de la expansión urbana de la ciudad de Guanajuato, que como consecuencia del mismo se han agrupado asentamientos humanos, a partir de la época de los años 90's, destacando algunas construcciones dispersas, que surgieron con la ocupación de tierras de los ejidos de Santa Teresa y de San José de Cervera.

6.2 Uso de suelo actual

El predio está situado en una zona de preservación agrícola de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población, y colinda con zonas habitacionales H1 y H2, con crecimiento al mediano y largo plazo.

El tipo de uso de suelo actual es mayoritariamente habitacional derivado de los asentamientos del crecimiento urbano de Santa Teresa y San José de Cervera, así como del fraccionamiento de la CFE; y sobre la carretera Guanajuato – Silao se tiene un uso de suelo de servicios de intensidad baja y media.

En el área de estudio, los terrenos baldíos constituyen una gran porción de la zona que no presentan continuidad urbanizada y algunos terrenos baldíos, ubicados en los asentamientos humanos consolidados o en proceso de consolidación, que se presentan entre Santa Teresa y San José de Cervera, donde se están realizando construcciones aisladas de diferentes tipos provocando la ocupación del territorio con actividades tendientes más a lo urbano que a lo rural.

La distribución espacial de estos grupos de usos se presenta de la manera siguiente:

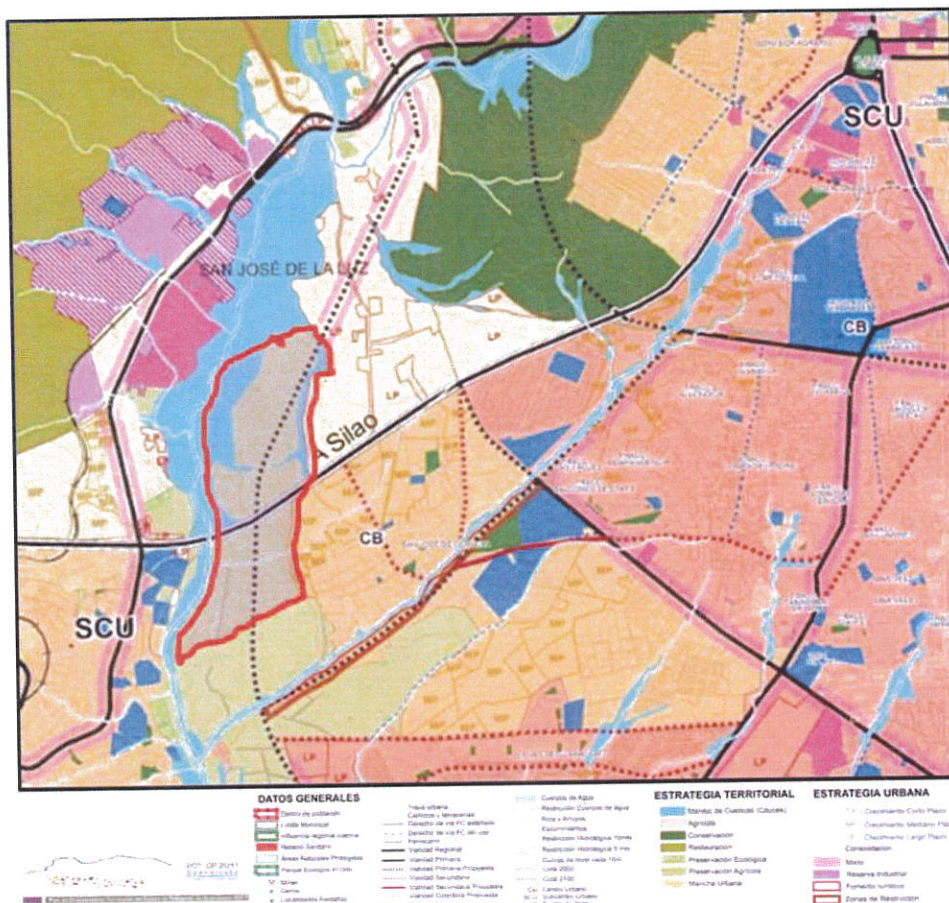
Zonas y usos diferenciados de acuerdo a los Subgrupos

En cuanto a los usos urbanos, existen predios con indicios de ocupación, con actividades urbanas de manera dispersa. Respecto al uso habitacional en las localidades de Santa Teresa y San José de Cervera predomina el de densidad baja y media de H1 y H2.

El equipamiento urbano corresponde al de nivel básico, encontrando elementos de equipamiento urbano como son los casos del centro deportivo de Santa Teresa, escuelas de preescolar, primarias y secundarias tanto en Santa Teresa como en San José de Cervera. Así mismo se ubica la Procuraduría General del Estado en San José de Cervera, donde este tipo de equipamiento urbano es especializado regional y estatal, dando a esta zona un carácter de atención Regional.

Las compatibilidades de usos en la zona son propicias y no forman barreras que presenten problemas, sin embargo, se presentan ciertas dificultades en la integración y combinación de estratos socioeconómicos, en la ocupación de suelo cercano a las localidades.

Por otro lado, la zona se ha ido consolidando y por ende se ha mejorado la vida urbana, especialmente por varios aspectos, dentro de los que destacan: mejores condiciones de vida, debido a que los predios son propios, porque la accesibilidad a los servicios es mejor y porque priva en ella un clima de tranquilidad.





**IDEAS
VERDES**



6.2.1 Coeficientes de utilización de suelo (CUS),
Coeficiente de ocupación de suelo (COS),
Compatibilidades e intensidades de uso y ocupación
(Nivel de concordancia)

Del análisis de la distribución de la construcción en el área de influencia del predio, se observa que la ocupación del suelo, los coeficientes de ocupación (COS) y utilización (CUS) del suelo se presentan en casi todos los elementos construidos por debajo de los considerados de manera reglamentaria.

El análisis de estos componentes se realiza de acuerdo a los subgrupos determinados para el análisis, obteniendo los resultados siguientes:

Los coeficientes generales por subgrupos sobre todo en la zona son bajos, debido a la combinación de los usos en los predios de la zona, considerando que en algunos no se tiene construcción alguna como el caso de baldíos, terrenos privados y cuerpos de agua y aquellos que pertenecen a uso habitacional de densidad muy baja ya que son predios con extensiones mayores a los 200.00 m².

La ocupación de los comercios y servicios existentes por la zona específicamente sobre la carretera Guanajuato - Silao, localizada a menos de 400 mts. de distancia del predio, presentan una ocupación y utilización de suelo mejor aprovechado, con construcciones de hasta de 2 niveles y el equipamiento urbano presenta niveles de ocupación también por debajo de los coeficientes de ocupación de ocupación (COS) y utilización (CUS) del suelo.

El Reglamento de Zonificación, Uso y Destinos del Suelo del Municipio de Guanajuato, determina los coeficientes de ocupación y utilización del suelo para la zona donde se ubica el predio, dichas condicionantes de construcción, consideran aplicar las disposiciones normativas de los usos habitacionales, servicios y comercio, por lo que se contempla para los habitacionales un COS es de 0.80 y el CUS de 1.60, en cuanto al equipamiento urbano presenta un COS de 0.80 y un CUS de 1.60.

Nivel de concordancia

El Reglamento de Zonificación Usos y Destinos de Suelo, señala los Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo para el área donde se ubica el predio de estudio y en la tabla siguiente se realiza un comparativo con los requeridos por el uso del proyecto a desarrollar.

COMPARATIVO DE USOS DE SUELO					
USO DE SUELO REGLAMENTO			USO PROPUESTO DEL PROYECTO	USOS DE SUELO SOLICITADO	
ZONA	COS	CUS		COS	CUS
PA	0.70	1.40		0.80	1.60

Atendiendo a los datos anteriores, se puede establecer que si existen impactos el COS (coeficiente de ocupación de suelo), sin embargo como se puede observar tanto el COS como el CUS son muy bajos y no contemplan requerimientos importantes de servicios básicos, por lo que no se dará un impacto negativo a la estructura urbana de la zona donde se ubica el predio, haciendo factible el destino pretendido.

6.3 Estructura urbana

A partir de la segunda mitad del siglo XX se ha presentado un creciente proceso de urbanización en la ciudad de Guanajuato dado que se ha presentado un crecimiento vertiginoso de la población, lo cual se puede observar en las localidades de Santa Teresa y San José de Cervera, creció su población entre 1994 y 2010, Santa Teresa (70.5%) y San José de Cervera (164.1%).

La estructura urbana en general físicamente se identifica como una relación de espacio y actividades, económico y social existente en un núcleo de población que se integra de acuerdo a las características para formar una unidad o zonas homogéneas, en las cuales sus componentes suelo, vialidad, transporte, vivienda, equipamiento urbano, infraestructura, imagen urbana, medio ambiente, interactúan para dar vida y movilidad a las actividades económicas y sociales de la población que lo forma.

La estructura urbana de Guanajuato posee las características que le impone su orografía, teniendo una variedad de las trazas diferenciadas dentro del área urbana. Podemos encontrar dos tipos predominantes en la zona, en Santa Teresa su traza es más del tipo de plato roto, y en San José de Cervera, su trazo es más ortogonal, en ambos encontramos en su alrededor una estructura dispersa.

El predio prácticamente es plano con una pendiente no mayor al 6%, con una dirección de nororiente a sur poniente, con escurrimiento natural al Río Guanajuato, el

cual es colindante en su límite oeste. Y que de acuerdo a su orientación norte sur, es excelente para el diseño urbano.

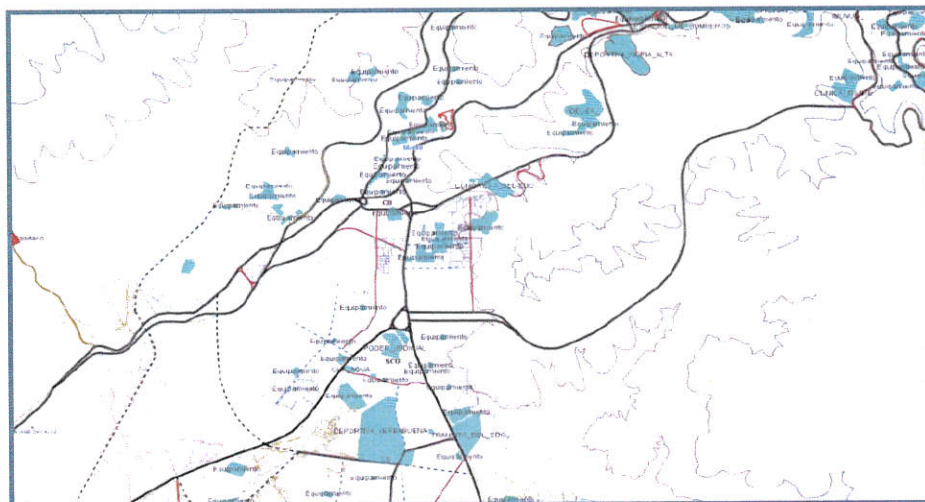
6.4 Equipamiento (Deficiencias, excedentes, saturación)

El equipamiento existente en la zona de estudio y su área de influencia cuenta con elementos de Equipamiento Básico sobre todo en el sistema educativo con preescolar, primaria y secundaria, salud, seguridad y deporte, los cuales son compatibles o complementarios con el uso habitacional, en cuanto a comercios y servicios estos son de intensidad media y baja y de tipo lineal sobre las vialidades primarias, que no impactan de manera significativa a la zona.

Es importante que aclarar que el sistema de equipamiento no considera las iglesias como elemento indispensable, sin embargo, por ocupar un espacio en los asentamientos se indican y consideran como parte del equipamiento urbano, no importa la religión a la que sean consagradas.

Así mismo la zona cuenta con las instalaciones de la Procuraduría General del Estado en San José de Cervera, equipamiento urbano clasificado como regional y estatal, que está indicado en el Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo, como Equipamiento Urbano Especializado.

Los elementos existentes por Grupos y Sistemas de acuerdo a los radios de influencia establecidos por la normatividad de SEDESOL, se observa buena cobertura de equipamiento educativo, de salud y recreativo en la zona de influencia del predio. La dispersión de la población y el crecimiento desordenado de la mancha urbana y en esta área específica ha dificultado mayor accesibilidad a nuevo equipamiento.





**IDEAS
VERDES**



6.5 Mobiliario urbano

No cuenta con mobiliario urbano la zona de estudio.

6.6 Vivienda

Existe un bajo porcentaje de viviendas en la zona del predio, en general la vivienda es de densidad baja, y presenta características contrastantes entre cada tipo de asentamiento, principalmente en las comunidades de Santa Teresa y de San José de Cervera, en donde aparecen viviendas de uno a dos niveles con acabados exteriores y urbanizados, en predios de poca superficie que son aprovechados totalmente, se combinan con zonas o desarrollos que tienen las viviendas que han ocupado paulatinamente los predios adaptando lo que se va construyendo de acuerdo con la necesidad de sus ocupantes.

Así mismo está el fraccionamiento de CFE, donde las características de las viviendas son de tipo residencial.

El área de estudio representa solamente el 8.5 % del Centro de Población, mientras que el total de vivienda representa el 8.9 %, dando como resultado tener una densidad de 9 viviendas por hectárea, siendo una densidad de ocupación del suelo muy baja, la densidad habitacional promedio es de 31 viviendas por hectárea, lo que la sitúa en un rango de densidad muy baja.

6.7 Medio social

Con el objeto de sustentar el solicitado cambio de uso de suelo, se realizó el análisis y evaluación los aspectos sociales que permiten mejorar la calidad de vida de la población.

Las localidades de Santa Teresa y San José de Cervera, pasaron con el tiempo a ser localidades urbanas, que para el año 2010, Santa Teresa contaba con 6,998 habitantes, con una densidad de población de 33 habitantes por hectárea y San José de Cervera 4,234 habitantes, con una densidad de población de 8 habitantes por hectárea.

Esta población representa el 8.5% del total del Centro de Población, como reflejo de la ocupación del suelo urbano y la existencia de propiedades privadas que con el paso del tiempo van a ir aumentando como viviendas.

6.7.1 Aspectos socioeconómicos

En el centro de población habitan 131,995 personas, mientras que en Santa Teresa y San José de Cervera, que comprenden la zona de estudio habitan 11,232 personas, lo que representa el 8.5% de la población total del centro de población.



**IDEAS
VERDES**



La población se considerada como productiva de acuerdo a los datos oficiales se presentó de la manera siguiente:

POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA					
ESPACIO GEOGRÁFICO	POBLACIÓN	PEA		PEAO	
	HAB	HAB	%	HAB	%
MUNICIPIO	171,709	67,755	39.46	40,607	59.93
CENTRO DE POBLACIÓN	131,995	54,600	41.37	51,627	94.56
ZONA DE ESTUDIO	11,232	4,195	37.35	2,592	61.79

El comportamiento de la población económicamente activa ocupada en el área de estudio es superior a la del Municipio.

El municipio se coloca como la quinta fuerza laboral del estado, sin embargo, la mayoría de los empleos son de baja calificación y bajas remuneraciones. En el área de estudio existe una tendencia al empleo temporal.

El Servicio de Administración Tributaria (SAT) ha elaborado una clasificación de áreas geográficas según el tipo de salario mínimo, en la cual Guanajuato y sus municipios corresponden al sector C, en el que el salario mínimo es de \$54.47 (SAT Salarios Mínimos, 2010).

Respecto de los ingresos por salario que percibieron las personas ocupadas se presentó el comportamiento siguiente:

POBLACIÓN OCUPADA POR NIVEL DE INGRESOS (HABITANTES)							
ESPACIO GEOGRÁFICO	PEAO	VECES EL SALARIO					
	HAB	SIN SALARIO	MENOS DE 1	DE 1 A 2	DE 3 A 5	DE 5 A 10	MÁS DE 10
CENTRO DE POBLACIÓN	51,627	1,280	3,918	12,303	21,043	5,875	3,345
ZONA DE ESTUDIO	2,592	74	149	826	1,347	147	49

La mayor parte de la población ocupada en el Centro de Población de Guanajuato gana entre 3 y 5 salarios mínimos, y sólo el 2.48% de la población no cuenta con salario. Así mismo en la zona de estudio la mayor parte de la población ocupada gana también entre 3 y 5 salarios mínimos, y sólo el 2.84% de la población no cuenta con salario.

En porcentaje la distribución del ingreso se presentó de la manera siguiente:

POBLACIÓN OCUPADA POR NIVEL DE INGRESOS (PORCENTAJE)							
ESPACIO GEOGRÁFICO	PEAO	VECES EL SALARIO					
		SIN SALARIO	MENOS DE 1	DE 1 A 2	DE 3 A 5	DE 5 A 10	MÁS DE 10
CENTRO DE POBLACIÓN	51,627	2.48	7.59	23.83	40.76	11.38	6.48
ZONA DE ESTUDIO	2,592	2.84	5.76	31.85	51.96	5.68	1.92

El área de estudio es la que tiene la mayor población de salarios medios del Centro de Población.

En el municipio de Guanajuato la mayor parte de las actividades económicas son del sector terciario (comercio y de servicios). En el área de estudio son pocas personas que se dedican al sector primario, ya que las personas que se dedican a esta actividad emigran hacia el Centro de Población y a otras ciudades como Irapuato y Silao. Las personas que están laborando dentro del sector secundario, se dedican a la construcción y a la manufactura.



**IDEAS
VERDES**



6.8 Estrategias y Políticas del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de Guanajuato, Gto. (Nivel de concordancia)

El Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población, describe dentro de su contenido las estrategias, objetivos, directrices y líneas de acción para orientar el desarrollo urbano del centro de población y sus áreas periféricas de crecimiento, para lo cual se lleva el análisis correspondiente de dichos elementos y la interacción con el área de estudio, de tal manera que se pueda determinar el nivel de concordancia de los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda" con las políticas y estrategias del plan.

De primera instancia y en base a lo establecido en el Capítulo III.- Instrumentos de Política, apartado 3.4. Propuesta de Modelo de Ordenamiento Territorial, se marcan los objetivos propuestos, mediante la adopción de cuatro estrategias generales, que se integran por una serie de líneas estratégicas específicas con sus Directrices, como lineamientos o criterios que deben guiar la implementación de dichas la aplicación de las estrategias entonces se consideran para tal objeto de acuerdo al apartado 3.4.1.

Estrategias, establece las cuatro estrategias generales las cuáles de manera general señalan:

Primera estrategia:

Conservación, mejoramiento o crecimiento de los recursos naturales.

Segunda estrategia:

Regulación, inducción y orientación del crecimiento en el centro de población.

Tercera estrategia:

Aprovechamiento, regulación e impulso de obras de Infraestructura.

Cuarta estrategia:

Aprovechamiento e incremento de reservas de equipamiento.

En ese sentido anterior la solicitud de cambio de suelo de los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", es congruente con tres de las cuatro estrategias planteadas anteriormente, las cuales son la segunda, tercera y cuarta estrategia, de la cual destaca la segunda estrategia, sobre la regulación, inducción y orientación del crecimiento en el centro de población.



**IDEAS
VERDES**



Atendiendo en forma general y como plataforma de desarrollo se enlistan las siguientes líneas estratégicas:

Líneas Estratégicas y Directrices de Ordenamiento urbano para los asentamientos humanos		
Objetivos	Líneas estratégicas urbanas en función del desarrollo territorial	Directrices
2.2 Orientar el mejoramiento y conservación del desarrollo urbano en las diferentes zonas del Centro de Población.	Mejorar las condiciones del entorno urbano.	El desarrollo urbano debe ser una relación integral entre medio ambiente, infraestructura, equipamiento y vivienda desde un enfoque de inclusión social y el mejoramiento de la calidad de vida
Objetivos	Líneas estratégicas urbanas en función del desarrollo económico	Directrices
2.6 Potenciar el desarrollo económico y el desarrollo urbano equilibrado.	Impulsar actividades económicas solidarias, innovadoras y sustentables para la generación de nuevas fuentes de empleo.	Controlar el crecimiento urbano mediante las etapas de planeación, con el aprovechamiento de la infraestructura y equipamiento para el desarrollo óptimo de las diversas actividades económicas (industria, comercio y servicios).
Objetivos	Líneas estratégicas urbanas en función del desarrollo social	Directrices
2.13 Aprovechar el potencial cultural y universitario de la ciudad	Mejorar y modernizar la calidad de los servicios educativos y sus equipamientos.	La modernización de los servicios educativos abarca la incorporación de alternativas (cine, talleres, cursos y espacio interactivos) en las que puedan participar todos los sectores poblacionales.
Objetivos	Líneas estratégicas urbanas en función del desarrollo de vivienda	Directrices
2.15 Generar nuevas viviendas para el Centro de Población.	Generar vivienda en las áreas de desarrollo, y de acuerdo a la demanda futura.	La generación de vivienda debe contemplar el desarrollo de unidades integrales y sustentables que fomenten la habitabilidad del entorno urbano.

El objetivo 2.2 "Orientar el mejoramiento y conservación del desarrollo urbano en las diferentes zonas del Centro de Población", es completamente congruente en forma directa y prioritaria con las líneas estratégicas siguientes:

Líneas Estratégicas y Directrices de Ordenamiento urbano para los asentamientos humanos		
Objetivos	Líneas estratégicas para el aprovechamiento de los recursos hidráulicos	Directrices
3.2. Mejorar el servicio de agua potable en el centro de población.	Reducir los rezagos en materia de cobertura de agua potable	<p>Construir infraestructura que permita abatir los rezagos en la cobertura a la red de agua potable en la periferia de las localidades urbanas de: Marfil, Yerbabuena, Santa Teresa y Puentecillas.</p> <p>Construir infraestructura que permita abatir los rezagos en la cobertura a la red de agua potable en las siguientes localidades rurales: San José de Cervera, Paso de Perules, Fraccionamiento Villas de Guanajuato, San Isidro, El Maluco, Santa Ana, y La Presita.</p>
3.3. Mejorar los servicios de drenaje y saneamiento en el centro de población.	Reducir rezagos en materia de cobertura.	<p>Construir infraestructura que permita abatir los rezagos en cobertura a la red de agua potable en la periferia de las siguientes localidades urbanas: Marfil, Yerbabuena, Santa Teresa y Puentecillas.</p> <p>Construir infraestructura que permita abatir los rezagos en la cobertura a la red de agua potable en la periferia de las localidades rurales: San José de Cervera, Paso de Perules, Santa Catarina de Cuevas, Huachimole de Cuevas, San Isidro, El Maluco, Santa Ana, y Llanos de Santa Ana</p>
3.4. Integrar el desarrollo urbano y el manejo sustentable del agua.	Establecer una coordinación permanente entre el Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado y la Dirección General de Desarrollo Urbano y Protección Ambiental del H. Ayuntamiento, a través del ordenamiento territorial, para autorizar el crecimiento	Consolidar la supervisión de la construcción de obras de infraestructura y de los nuevos fraccionamientos, con base en los proyectos autorizados de agua potable y alcantarillado.

	únicamente hacia zonas donde haya factibilidad hidráulica.	
3.5 Optimizar y mejorar las condiciones de los servicios urbanos	Ampliar el mantenimiento y sustitución de alumbrado público, en especial las zonas del sur en crecimiento y las zonas marginales.	El mantenimiento adecuado y la sustitución de alumbrado público debe apegarse a las nuevas tecnologías sustentables y los niveles necesarios de iluminación en espacios públicos, puentes, túneles, caminos y calles donde transita las personas.
Objetivos	Líneas estratégicas en materia de fuentes alternas de energía	Directrices
3.6 Utilizar diversas fuentes de energías alternas y sustentables.	Evaluar la factibilidad de generación de energía eólica, hornos solares y fotoceldas, y desarrollar estudios con las instituciones académicas del centro de población.	La energía sustentable debe garantizar el mejoramiento de la calidad de vida de las comunidades con el apoyo institucional.
Objetivos	Líneas estratégicas para elevar el nivel educativo y cultura de la población	Directrices
4.1. Impulsar el desarrollo humano integral y una atención especial a los diversos sectores poblacionales en procesos de exclusión.	Promover el acondicionamiento de los espacios abiertos y públicos para actividades culturales que favorezcan procesos de inclusión social.	El acondicionamiento del equipamiento cultural debe atender en especial zonas del sur y las que presentan altos índices de rezago social, así como ampliar la cobertura de acuerdo a la normatividad de Sedesol.
Objetivos	Líneas estratégicas para el incremento de las actividades deportivas y recreativas de la población	Directrices
4.3 Mejorar y rehabilitar el espacio público urbano por representar un mecanismo potencialmente integrador entre la población y los lugares que usa y habita.	Rescatar los cauces naturales para protegerlos y crear parques lineales (andadores con vegetación y ciclovías) para integrar espacios públicos recreativos y lograr la conectividad entre las zonas.	Los parques lineales deben fomentar el uso de los espacios públicos para la recreación y el deporte, y mejorar las condiciones de seguridad y calidad de vida de la población.
Objetivos	Líneas estratégicas para abatir los niveles de morbilidad y mortalidad	Directrices
4.4 Garantizar la accesibilidad universal a la infraestructura de salud, atendiendo las problemáticas específicas de los diversos sectores de la población	Ampliar la cobertura de los servicios públicos de salud hacia las zonas carentes y marginadas para brindar una atención con enfoque de género y no discriminación de manera gratuita, especializada y focalizada.	La amplia cobertura de los servicios públicos de salud debe garantizar que todas las personas tengan acceso a estos servicios de manera oportuna y eficiente.



**IDEAS
VERDES**

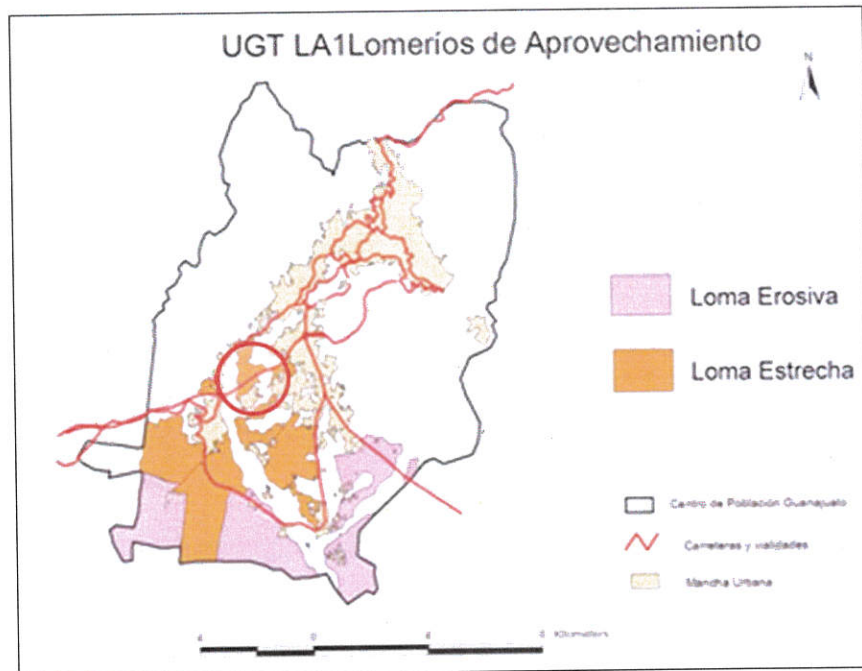


Objetivos	Líneas estratégicas para abatir los niveles de morbilidad y mortalidad	Directrices
4.5 Optimizar las condiciones de equipamiento para el comercio y el abasto.	Promover el mercado y recuperar la diversificación de los puestos para activar sus dinámicas comerciales.	El mercado y la diversificación del comercio implican que se deben encontrar diferentes y nuevos rubros de actividades comerciales para generar procesos de especialización comercial más atractivos para el turismo y las dinámicas económicas de las localidades.

Como se puede apreciar la instrumentación del cambio de uso de suelo de los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", se ampara bajo las líneas de acción y estrategias planteadas anteriormente ya que es congruente con los objetivos y directrices de las mismas.

Unidades de Gestión Ambiental (UGA)

En el área de estudio de los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda" se describe la congruencia con: **UGA LA1 Lomeríos de aprovechamiento**



Fuente: Elaborado por PUEC-UNAM. Resultado del Análisis físico ambiental para el POT-CP Guanajuato 2011

Son terrenos de lomas suaves generadas por la denudación de terrazas y taludes bajos de acumulación, como consecuencia de un proceso geológico-geomorfológico que se dio durante el cuaternario. Estas lomas que fueron ocupadas por vegetación herbácea y arbustiva ha sido utilizada intensivamente por actividades humanas que la han aprovechado con fines agropecuarios. El proceso más agresivo ha sido el de la ganadería extensiva que la ha sobrepastoreado y dejado extensas superficies de suelos erosionados y degradados a pesar de que las pendientes son relativamente ligeras y moderadas de 2 al 17 % y de su cubierta vegetal de pastizales y matorrales subespinosos secundarios. Estas lomas se ubican en la parte sur del centro de población desde la salida del Valle estrecho del río Guanajuato ampliándose en abanico hasta la presa de la Purísima.



**IDEAS
VERDES**



Estas zonas son de dos tipos, la primera y donde se ubican los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", se presenta a la salida del valle estrecho del Valle del río Guanajuato a la altura de Las Teresas, Noche Buena y San José Cervera. Se compone de lomeríos estrechos en mejor condición de conservación de suelo y menos superficie erosionada, aunque ya muy presionada por la mancha urbana que en forma caótica ha cerrado e impedido progresivamente el uso del suelo agropecuario intensivo.

Su calidad ecológica es baja, debido a las alteraciones estructurales ocasionadas principalmente por erosión severa (Zona extremo sur y sureste del CP-GTO) y media (Zona poniente), han determinado la presencia de vegetación secundaria muy maltratada por las actividades agropecuarias, el deterioro de aguas superficiales por contaminación de aguas grises y negras, además de agroquímicos, sedimentos finos y polvos de jales deflacionados que afectan la calidad del agua y el suelo. Estas zonas cubren el 20.20 % del territorio del CP-GTO, y el equivalente al 140.93 % de la mancha urbana actual de la ciudad de Guanajuato.

Así mismo la vulnerabilidad natural y riesgo es media baja y se caracterizan por inestabilidad de suelos a partir de torrentes fluviales y diluviales intensificados por las pendientes y características estructurales del suelo además de la carencia de vegetación en grandes superficies. Los torrentes y escurrimientos superficiales arrastran importantes volúmenes de materiales finos como flujos de lodos a los arroyos desde donde pasan hasta el cauce del río Guanajuato corriente troncal del sistema hídrico que llega hasta la presa de la Purísima.

El apartado 3.4.3 del mismo Plan, "Propuesta de Unidades de Gestión Ambiental y Territorial", establece las características de las unidades territoriales que comprenden las áreas urbanas y semi-urbanas que conforman el Centro de Población y que se conforman por 21 zonas con problemáticas urbanas compartidas en su interior.

Los usos de suelo específicos que se asignan para estas unidades se incluyen en la zonificación estratégica, en la cual se establecen las densidades y los usos y destinos de suelo que tiene actualmente el predio donde se ubica y que pueden ser compatibles, aunque sea de forma condicionada a políticas o disposiciones técnico administrativas que determine la autoridad municipal a partir de los resultados del presente estudio.



**IDEAS
VERDES**



En el apartado 3.4.4. Zonificación Estratégica del Centro de Población, se plantea una estrategia que ordene el crecimiento en el corto, mediano y largo plazo.

Estableciendo:

Corto plazo. - Se establece una política de ocupación de lotes desocupados y predios baldíos, aprovechando las zonas que cuentan con infraestructura. Incluye las zonas de Santa Teresa y San José de Cervera.

Mediano plazo. - Se plantea un crecimiento acorde a los proyectos de infraestructura municipal y estatal (redes de infraestructura y vialidades. Incluye las zonas de Santa Teresa y San José de Cervera.

Largo plazo. Se plantea que el crecimiento se dé en zonas más alejadas al área urbana actual según la demanda y/o dinámica de población en el período 2030-2035."

Dentro de las políticas de ordenamiento, mejoramiento y crecimiento, del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población, para la zona donde se encuentran los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", el plan propone:

Política de crecimiento:

C. La reserva a largo plazo (2020 - 2035) se ubicará en los últimos dos contornos de crecimiento en la zona suroeste (de norte a sur).

Regular la zonificación de densidad habitacional y de reserva urbana programada en los contornos de consolidación y crecimiento en la zona suroeste. CR1

Política de Mejoramiento:

Ocupar los lotes baldíos dentro del área urbana consolidada, aprovechando los servicios de infraestructura y equipamiento. Para ello, se propone crear un programa cuyo objetivo sea la ocupación de lotes desocupados y predios baldíos que fortalezca la estructura urbana planteada a corto, mediano y largo plazo, y que se adecue a las necesidades de casos homogéneos dentro de cada zona. (M2)

Política de Conservación:

Controlar y regular la densidad habitacional así como los usos y destinos del suelo de acuerdo a la planeación vigente (C2).

Restringir el crecimiento poblacional y controlar con baja densidades el área urbana construida sobre el entorno natural inmediato al área urbana. (C3)

Derivado de la revisión de los usos de suelo contenidos en la tabla de compatibilidades se observa que el uso de suelo de preservación agrícola, en donde se ubican los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", es compatible "condicionado" con el uso de suelo solicitado habitacional H1, de baja densidad de 101 a 140 Hab/Ha.

APARTADO 7 IMPACTO A LA INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL

7.1 Demanda cotejada a los sistemas viales (peatonal, vehicular), así como a los sistemas de agua potable, alcantarillado, de energía eléctrica, de alumbrado, de telecomunicaciones.

7.1.1 Sistema Vial

El sistema vial actual de la zona está integrada básicamente por la carretera libre Guanajuato - Silao, y la autopista de cuota Guanajuato - Silao, la cual divide en dos los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda". Ambas de jerarquía regional. Cabe señalar que es sobre la carretera libre Guanajuato - Silao, donde se verá afectada por el cambio de uso de suelo, ya que en el mediano plazo se tendrán que realizar las obras de conectividad adecuadas de las vialidades de acceso hacia los predios.



VIALIDADES DE ACCESO AL PREDIO

Actualmente la accesibilidad al predio solo es factible a través de tres caminos de terracería, dos desde la carretera libre Guanajuato – Silao (de jurisdicción federal), y otro por San José de Cervera (de jurisdicción municipal).

Estos tres accesos son considerados como vialidades rurales de acuerdo a su jerarquía establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población.

- A) A partir del punto donde se ubica el negocio denominado “Carnitas Patlán” localizado frente al ingreso al “libramiento Norponiente”, el trayecto aproximado es de 1 kilómetro, con un ancho promedio de 5.00 mts.
- B) Se puede accesar bajo el paso superior vehicular de la carretera de cuota Guanajuato – Silao, ubicado a 500 mts. de la localidad de Santa Teresa, para posteriormente cruzar el cauce del Río Guanajuato, el trayecto aproximado es de 600 mts., con un ancho promedio de 8.00 mts.
- C) Desde el oeste de la localidad de San José de Cervera, se puede accesar, de la Plaza Principal de la localidad al predio son 500 mts. de trayecto aproximado, y un ancho promedio de 6.00 mts.



Accesos a los predios “Noche Buena” y “Granja Alameda”

Es importante señalar que la circulación interna de la zona, actualmente no cuenta con las condiciones de urbanización para establecer la conectividad fluida con la carretera libre Guanajuato – Silao, por el estado físico que guarda a nivel de terracería.

En cuanto a la demanda agregada para el sistema vial de la zona con el cambio de uso de suelo, se prevé la generación de una carga adicional TPDA y tránsito peatonal.

En su momento el incremento en el volumen de tránsito generado por el cambio de uso de suelo afectará de manera significativa las intersecciones en las vías de conectividad de jurisdicción federal, estatal y municipal.

7.1.2 Sistema de agua potable

Actualmente los predios “Noche Buena” y “Granja Alameda”, no cuentan con sistema de agua potable, más sin embargo en el año 2006, se obtuvo la factibilidad de agua potable y alcantarillado por parte del SIMAPAG. **Ver anexo 2.**

Sin embargo la zona cuenta con infraestructura hidráulica.

7.1.3 Sistema de alcantarillado

Actualmente los predios “Noche Buena” y “Granja Alameda”, no cuentan con sistema de alcantarillado, más sin embargo en el año 2006, se obtuvo la factibilidad de agua potable y alcantarillado por parte del SIMAPAG. **Ver anexo 2.**

Sin embargo la zona cuenta con colectores que van a dar a la PTAR sur.

Esta planta trata actualmente 100 l/s de aguas residuales. SIMAPAG está elaborando la ingeniería básica del segundo módulo de esta PTAR, lo que le permitirá tratar un total de 300 l/s (SIMAPAG, 2011).

7.1.4 Sistema de energía eléctrica y alumbrado público

En lo referente a la cobertura de la energía eléctrica donde se ubican los predios “Noche Buena” y “Granja Alameda”, los predios como tal no cuentan con energía eléctrica y alumbrado público, más sin embargo se cuenta con una factibilidad de suministro de energía eléctrica por parte de la CFE del año 2006. **Ver anexo 2.**

Existe en la zona el suministro de energía eléctrica por parte de la Comisión Federal de Electricidad, a través de unas líneas de 13.2 KVA a 120 y 240 Volts, que proceden de la Subestación Guanajuato Sur, localizada al oriente de la carretera de Puente de las Animas. (capacidad de IT-3F-12/16/20mva-115/13.8Kv).



**IDEAS
VERDES**



En las zonas de Santa Teresa y San José de Cervera, el alumbrado público es diverso al presentarse postes de calles, faroles y alumbrado de fachada, presentando coberturas altas.

7.1.5 Sistema de telecomunicaciones

Actualmente los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", no cuentan con sistema de telecomunicaciones.

El centro de población cuenta con el servicio de telégrafos, el cual se brinda por Telégrafos de México que cuenta con una administración en la zona centro en la calle de Sopeña y también existe una oficina de correos en Marfil en la Calle Real.

En cuanto a la telefonía alámbrica y satelital, la otorga la Central de TELMEX que se localiza en el Boulevard Euquerio Guerrero en la colonia Burócrata (zona sur XVII Burócrata – Servido Agrario). El servicio cubre la mayor parte del área urbana.



**IDEAS
VERDES**



APARTADO 8

IMPACTO A LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN (SISTEMA DE TRANSPORTE)

8.1 Estacionamiento

En materia de infraestructura de soporte de la estructura vial y de transporte requiere de estructuras o equipamiento como los estacionamientos.

El sistema vial que funciona actualmente para dar acceso a los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", es a través de la carretera libre Guanajuato – Silao, la zona no tiene el desarrollo que tiene la zona sur y sur-poniente, donde han surgido nuevos asentamientos urbanos, equipamientos administrativos, de salud, de educación y equipamientos especializados con nuevas necesidades de movilidad, generando ciertas limitantes de funcionamiento a su estructura vial. Más bien su desarrollo ha sido Moderado.

Sin embargo al autorizarse el cambio de uso de suelo de los predios denominados "Noche Buena" y "Granja Alameda, el funcionamiento de su estructura vial actual se verá afectado, generando la necesidad de contar de cajones de estacionamiento, por lo que de acuerdo al proyecto a desarrollar en los predios será necesario considerar los cajones de estacionamiento necesarios de acuerdo a lo que marca el reglamento para tal fin.

Así mismo de ser posible en las secciones de las vialidades considerar el área para cajones de estacionamiento, lo anterior con la finalidad de no generar conflictos viales y tampoco poner en riesgo a los peatones.

8.2 Rutas de transporte público

En lo general el sistema de transporte tienen como tarea fundamental proporcionar servicios de movilidad a la población en general para facilitar el desplazamiento de personas y bienes en apoyo directo a las actividades productivas, de comercialización y eficiente distribución de productos en el territorio, para el desarrollo y bienestar social a través de la movilización eficiente y oportuna de pasajeros.

Para 2010, el servicio urbano estaba integrado por 25 rutas urbanas de las cuales 20 son operadas por 75 autobuses y 5 por 32 vehículos tipo Van con una cobertura de 440.35 km.

Las cifras correspondientes al servicio suburbano para el mismo año identifican 21 rutas operadas por 40 autobuses, con una cobertura de 900.9 km., de esto se deduce que la ruta urbana transporta a 1,145 pasajeros por día por unidad de lunes a viernes, incrementándose a poco más de 1,500 si se agrega el fin de semana; los autobuses suburbanos transportan un promedio de 500 pasajeros por día por unidad de lunes a viernes incrementándose a 900 pasajeros los fines de semana.

Actualmente en las vialidades que dan acceso a la zona de estudio de los predios denominados "Noche Buena" y "Granja Alameda, no pasa transporte público, solo las rutas que transitan por la Carretera libre Guanajuato – Silao, siendo estas las rutas de Centro – Santa Teresa, Centro – San José de la Luz, y el Metropolitano que sale de la Central de Autobuses.

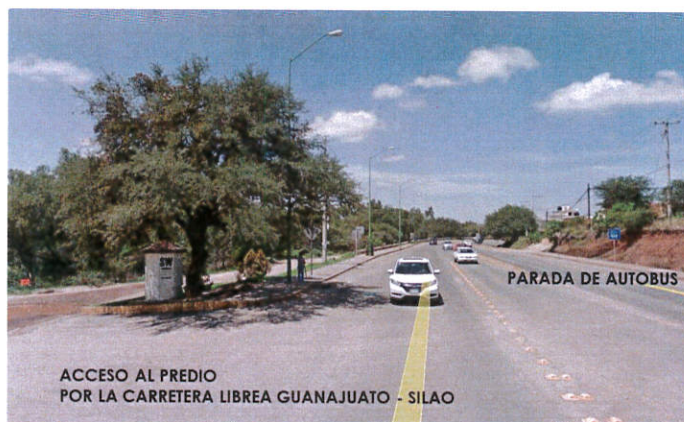
Por lo que en su momento al autorizarse el cambio de uso de suelo de los predios denominados "Noche Buena" y "Granja Alameda, una vez desarrollado el proyecto de vialidades de acceso a los predios, será necesario la creación de una ruta para la zona con una unidad como mínimo.

Como conclusión se determina que de aprobar el cambio de uso de suelo de los predios denominados "Noche Buena" y "Granja Alameda", las rutas que transitan por la Carretera libre Guanajuato – Silao, será necesario aumentar la frecuencia de las unidades, así como la posible creación de una ruta específica para atender la demanda de transporte de la población usuaria.

8.3 Paradero de autobuses

El área de estudio cuenta de manera muy escasa con estos elementos de mobiliario urbano principalmente en la Carretera libre Guanajuato – Silao, siendo en el entronque de la carretera con el libramiento norponiente, donde existe solo como parada de autobús, y carece totalmente de este en los caminos de terracería que sirven de acceso a los predios, al no existir una ruta de transporte que transite por estos caminos.

Por lo que de aprobar el cambio de uso de suelo de los predios denominados "Noche Buena" y "Granja Alameda", será necesario incrementar el equipamiento de los paraderos con parasoles y bancas para mejorar las condiciones de seguridad y comodidad, como parte de la infraestructura de apoyo.





**IDEAS
VERDES**



APARTADO 9

IMPACTO A LOS SERVICIOS MUNICIPALES

9.1 Limpieza y recolección de basura

El sistema de limpieza y recolección municipal de los residuos sólidos del centro de población recolección, actualmente tiene habilitadas 27, rutas en total en la ciudad, con un parque vehicular que consta de 20 unidades, 15 de 3.5 toneladas, 4 de 1.5 toneladas y un camión compactador), de las 27 rutas 107 se direccionaron para tener una mayor cobertura y eficiencia en el servicio, principalmente en el sur de la ciudad de las cuales se tiene destinadas, 5 rutas exclusivas para la zona sur de la ciudad, que es en donde se concentra casi el 70 %, de la población, llevando a cabo la función cuando menos tres días a la semana, sin excepción las 27 rutas trabajan en el horario diurno y en horario vespertino, dependiendo de las necesidades que se tienen en el servicio para ampliarlas a un horario nocturno, adicionalmente 8 rutas tiene cobertura en horario nocturno.

Respecto de los desechos sólidos que se pudieran generar por el cambio de uso de suelo de los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", en su momento si habría un aumento en la generación de los mismos, por lo que la dirección general de servicios públicos, deberá de acuerdo con sus procedimientos ampliar sus rutas de recolección.

9.2 Jardinería

Cabe señalar que actualmente en el área de estudio existe poca urbanización y construcción de casas habitación, por lo que la alteración a los componentes naturales es poco significativa.

Sin embargo en el desarrollo del proyecto generado por el cambio de uso de suelo de los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", será necesario incluir en el diseño de las áreas verdes, vegetación primordialmente nativa, la cual representa un aporte muy importante en el equilibrio del medio ambiente, aparte de ser tolerantes a las condiciones climáticas extremas de cada región, y requerir poco mantenimiento, además de cubrir las condicionantes de imagen, paisaje y de servicios ambientales, como la generación de oxígeno.

9.3 Vigilancia

La estrategia de seguridad pública municipal en el centro de población es buscar disminuir la incidencia delictiva, mediante acciones de operación programática y de concurrencia social, mediante el fomento en la ciudadanía de la denuncia ante la autoridad de Seguridad Ciudadana, creación de centros de atención a víctimas, escuelas seguras, juzgados cívicos, y especialmente la participación directa de vigilancia de elementos de la policía municipal y atención prioritaria del C4, marcando como prioridad el bienestar social entre sociedad y gobierno.

Para atender el servicio de vigilancia de la zona que se pudiera generar por el cambio de uso de suelo de los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", por la cercanía y proximidad inmediata de la Dirección General de Seguridad Ciudadana, la cual se ubica a 2 km aproximadamente en Villas de Guanajuato, se tiene la cobertura para la atención en la totalidad del área de estudio. Sin embargo será necesario la colocación de cámaras digitales para el monitoreo de la zona.

9.4 Tratamiento de aguas negras

Actualmente en el sitio sobre el Río Guanajuato, pasa un colector de aguas negras que van hasta la PTAR Sur, por lo que es factible la incorporación de las aguas negras del proyecto generado por el cambio de uso de suelo de los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda". Además de que se cuenta con una factibilidad del año 2006 para tal fin por parte de SIMAPAG. **Ver anexo 2.**





**IDEAS
VERDES**



9.5 Disposición y tratamiento

Considerando como una obligatoriedad de la política pública ambiental y de servicios la integración e implementación del Programa Municipal de Prevención y Gestión Integral de los RSU, mediante el cual se determinan las condiciones actuales del manejo integral de los RSU en las etapas de barrido, recolección, transporte, almacenamiento temporal, tratamiento y disposición final el centro de población, cuenta con los instrumentos para cumplir con los preceptos de ley en la materia que sean implementados tanto por los diversos sectores de la sociedad enfocados en la sustentabilidad y mejoramiento del manejo integral de los RSU, como de la dirección de servicios municipales.

En el centro de población se generan en promedio 180 toneladas de basura, 110 de las cuales son domiciliarias y el resto comercial, que son llevados al sitio de disposición final ubicado en la parte Noreste del Municipio en el poblado de Noche Buena, localizado entre cerros y a la derecha del Río Santa Ana, que desde hace más 15 años se está usando, el cual está totalmente fuera de normatividad y ahí se deposita todo tipo de desechos, incluyendo infecto biológicos, actualmente no existe ninguna restricción a su acceso y el material está dispersa en una amplia zona.

Por el cambio de uso de suelo de los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", será necesario de acuerdo al proyecto a desarrollar, se realice la disposición y tratamiento de los residuos generados a cargo de la Dirección de Servicios Municipales, cumpliendo con su manejo y disposición de acuerdo a lo dispuesto en la Ley para la Gestión de los Residuos del Estado de Guanajuato y sus Municipios, así como a las disposiciones señaladas en el Título Tercero, Capítulo Cuarto, artículos 128, 129 y 130 de la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato.

APARTADO 10

IMPACTO AL PATRIMONIO CULTURAL (EDIFICADO)

10.1 Imagen urbana e integración al contexto

La imagen urbana actual del Área de Estudio presenta contrastes que van de la arquitectura y configuración similar a la tradicional del Centro Histórico de la ciudad de Guanajuato, con la arquitectura que se identifica con las necesidades y concepto modernos actuales del desarrollo urbano. Entonces la imagen de la zona no tiene una identidad que la clasifique o identifique con una línea de tipo tradicional.

La imagen de la zona, aun rescata ciertas zonas con predominio de un paisaje natural, que se encuentra en un cambio paulatino, que se ve fortalecido por la ocupación del suelo con el diseño hasta cierto punto que se integra a las condiciones naturales sin competir con los elementos relevantes existentes.

De darse el cambio de uso de suelo de los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", será necesario en cuanto a la imagen urbana e integración al contexto acatarse a lo dispuesto en el Reglamento de Edificación y Mantenimiento para la Ciudad de Guanajuato y su Municipio, en lo concerniente a lo estipulado para la zona V del Reglamento, la cual es la zona de expansión o crecimiento urbano.

Sin menoscabo de que en la ribera del Río Guanajuato que colinda con predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", se pueda desarrollar un parque lineal con el empleo de vegetación nativa, este parque lineal como área de recreación y fomento a la protección del micro ecosistema conformado de manera natural.





**IDEAS
VERDES**



10.2 Restauración y conservación de monumentos

La importancia de la ciudad de Guanajuato en relación a sus incontables manifestaciones culturales, históricas a nivel regional, nacional e internacional se manifiestan en su riqueza arquitectónica, destacando monumentos y edificios

Durante los últimos treinta años, el patrimonio arquitectónico de la ciudad de Guanajuato ha experimentado un crecimiento del desarrollo urbano, que ha atraído a la población flotante derivada de la actividad turística por la vocación histórica de la ciudad que determino a Guanajuato como Patrimonio de la Humanidad ante UNESCO, en función de su patrimonio construido desde 1988.

Existen 629 inmuebles urbanos catalogados dentro del polígono del centro de población, con diferentes usos y por lo que se refiere al estado de conservación del patrimonio, se han identificado con ciertas deficiencias y deterioro leve y regular y en algunos casos reflejan intervención continua de mantenimiento.

Derivado de lo anterior y con soporte en la inspección física de la zona y de acuerdo con el Catálogo de Monumentos Históricos Inmuebles del INAH, en el área de estudio donde se ubican los predios denominados "Noche Buena" y "Granja Alameda", no se tienen detectados inmuebles catalogados.

El cambio de suelo de los predios denominados "Noche Buena" y "Granja Alameda", no altera inmuebles catalogados ni la imagen urbana del patrimonio histórico cultural.



**IDEAS
VERDES**



APARTADO 11

IMPACTO DE PROTECCIÓN CIVIL Y ÁREAS DE RIESGO

11.1 Impacto de protección civil y áreas de riesgo

En el desarrollo del centro de población se tiene que analizar los riesgos que potencialmente se pueda llevar a cabo en el centro de población de acuerdo con la Ley General de Protección Civil; la Ley de Protección Civil para el Estado de Guanajuato; el Reglamento de la Ley de Protección Civil para el Estado de Guanajuato y el Reglamento Municipal de Protección Civil, corresponde al municipio la operación de la Unidad Municipal de Protección Civil, con el fin de evitar peligros y prever situaciones de emergencia y desastre, para estructurar una estrategia preventiva y acciones para la atención de las emergencias que establece tres pasos fundamentales:

Primero. – Conocer los peligros y amenazas para saber dónde, cuándo y cómo actuar

Segundo. - Identificar y establecer en los ámbitos rural y urbano las características de los peligros y amenazas así como los niveles actuales de riesgo que le significan al municipio dichos fenómenos

Tercero. - Diseñar acciones para mitigar y reducir oportunamente riesgos, mejorando y aplicando las normas y preparar e informar a la población sobre cómo actuar, antes, durante y después de una amenaza o de una contingencia.

Referente a la vulnerabilidad y riesgos a que pueda presentar los predios de “Noche Buena” y “Granja Alameda”, se realizó las inspecciones físicas correspondientes, la revisión y análisis de la documental que existe en medios escritos y electrónicos del actual Atlas de Riesgos del municipio, correspondientes a los eventos de riesgo que son susceptibles de sucederse e identificar la posibilidad de que ocurra algún daño en el sitio del proyecto para poder evaluar las condiciones existentes y poder emitir un diagnóstico acertado de las posibles contingencias que se pueden presentar encontrando lo siguiente:

Riesgos hidrometeorológicos

Los predios de “Noche Buena” y “Granja Alameda”, se encuentran zona de riesgo hidrológico bajo.

Inundaciones

Las características geográficas de la zona, con la existencia del Río Guanajuato en la zona aledaña a los predios, por el régimen de lluvias extraordinarias puede existir una posible inundación en esa parte del Río, para lo cual será necesario tomar las previsiones tendientes a no contar con un posible desbordamiento del Río, en esta zona.



Riesgos geológicos

Particularmente los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", se encuentran dentro de la zona "A" asísmica del Estado Guanajuato, por lo que la zona de estudio se considera como no riesgosa ni vulnerable a sismos, ni zona de riesgos por derrumbe, falla y fractura.

Derrumbes

Existe poca probabilidad de que ocurran derrumbes en las inmediaciones de los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", ya que es una zona que demuestra fuerte estabilidad geológica y por lo tanto no se prevé la existencia de formaciones inestables de rocas o acumulaciones de materiales sueltos, por lo cual no se espera que ocurra este tipo de fenómeno geológico. Más sin embargo puede existir la posibilidad de deslaves en las laderas del Río Guanajuato, para lo cual será necesario tomar las previsiones tendientes a no contar con un posible deslave del Río, en esta zona.

Deslizamientos

No existe en el sitio la posibilidad de que surja una actividad tectónica ya que no existen fracturas, fallas, asentamientos diferenciales o inestabilidad del terreno, por lo que se descartan los deslizamientos debido a acomodamiento de las capas o estratos del suelo.

Actividad volcánica

En la zona donde se ubican los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", no se ha detectado ninguna desestabilidad orogénica por encontrarse fuera de la sierra de Guanajuato, por lo que se descarta cualquier posibilidad de ocurrencia de fenómenos eruptivos ya que no existen conos activos en esta región del estado de Guanajuato.

La geología del sitio

Suelos

En los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", el Feozem lúvico, se caracteriza por presentar en el subsuelo una capa de acumulación de arcilla, que solo pueden soportar el establecimiento de pastizales y vegetación silvestre arbórea y arbustiva y son suelos aptos para desarrollo urbano.



APARTADO 12

IMPACTO Y RIESGO AL MEDIO AMBIENTE

12.1 Suelo

Primero: El área donde se ubican los predios de "Noche Buena" y "Granja Alameda", está clasificada como zona de preservación agrícola, la cual colinda con una zona habitacional H1 y otra zona habitacional H2, establecido en el plan de ordenamiento territorial.

Segundo: La afectación que se puede dar en términos de la modificación de la estructura original del terreno actual, con el cambio de uso de suelo en el área donde se ubican los predios de "Noche Buena" y "Granja Alameda", obedece al potencial en el crecimiento de la población y por ende su desarrollo urbano hace necesario el retiro de la capa vegetal, el desmonte y despalme de suelo superficial y finalmente el mejoramiento de terracerías para el desarrollo de las construcciones que en su momento se pudieran desarrollar.

12.2 Agua

Uno de los recursos que se vería alterado en forma indirecta, es el agua ya que el cambio de uso de suelo de los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda" cambia las condiciones hidrológicas de la zona, modificando la dinámica del agua subterránea debido a la eliminación de la poca capa vegetal existente, pues esta acción motiva un tiempo menor de retención del agua de los escurrimientos de la zona, con esto se reduce la infiltración del agua pluvial hacia los mantos freáticos del subsuelo y los cuerpos receptores del área disminuyendo de esta manera toda posibilidad de recarga.

En cuanto a la dinámica del agua superficial, que corresponde al agua que va sobre el Río Guanajuato, esta no se ve alterada.

12.3 Aire

Con respecto a la calidad del aire, este en su momento por el cambio de uso de suelo de los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", se vería afectada desde la fase de preparación del sitio, donde se modificarán las características naturales del aire a nivel local mediante los procesos constructivos, que son vinculadas con el uso de maquinaria y equipo y por el tratamiento de la zona para el emplazamiento construcciones, sobre todo a nivel de partículas sólidas. Pero con la implantación de árboles posteriormente se verán mejoradas y favorecidas dichas características por el aumento significativo de estas unidades arbóreas colocadas expreso en el área mediante un programa de reforestación, que tiene como objetivo mejorar la calidad del aire en el área y que repercutirá en la salud y bienestar de la población local.



**IDEAS
VERDES**



12.4 Paisaje natural

Cabe señalar que el paisaje natural del sitio, fue alterado de inicio con las actividades actuales agrícolas, el cual representa un impacto bajo al entorno natural inmediato, pero con el cambio de uso de suelo de los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", tendría dos vertientes en su impacto al paisaje natural:

Primero: Existiría un primer impacto en sentido negativo y de forma temporal ocasionado por la inclusión de elementos artificiales no compatibles con el entorno natural, como la maquinaria y elementos arquitectónicos de obra en proceso durante las fases de preparación y construcción.

Segundo: El otro impacto que se puede generar, sería en sentido positivo, ya que se buscaría que los proyectos arquitectónicos y urbanos se integren a su entorno inmediato. La presencia del Río Guanajuato como elemento articulador del paisaje favorece en mucho esta integración, con la posibilidad de generar un parque lineal.

12.5 Vegetación

Los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", con el cambio de uso de suelo tienen dos impactos en cuanto a vegetación:

Primero: La afectación de la vegetación actual, se vería impactada por los procesos constructivos del desarrollo urbano y arquitectónico en su momento, tales trabajos como el retiro de la capa superior del suelo que sustenta el sistema vegetal, por la ejecución de las excavaciones para la construcción de cimientos, de instalaciones hidráulicas, sanitarias y especiales, afectando los estratos del terreno.

Segundo: Durante el desarrollo del proyecto urbano arquitectónico, se pueden contemplar acciones de remediación ambiental que permitan la protección del estado, natural del área y la fisonomía del paisaje, esto se llevaría a cabo mediante la inducción de planta nativa y de ornato, las cuales mejorarían considerablemente la infraestructura vegetal de la zona.

12.6 Fauna

La fauna local y particularmente la de los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", es muy limitada e intermitente, presumiendo la existencia de fauna como a aves y alguno que otro mamífero considerada como fauna menor, algunos insectos, arácnidos y roedores considerados como fauna nociva, los cuales representan un riesgo para la salud de la población de la zona con todo y que juegan un papel dentro de la biodiversidad por lo que la afectación se conformaría en dos sentidos:

Primero. La afectación fue prácticamente insignificante especialmente a la fauna silvestre, si se considera que el hábitat natural fue afectado directamente con mucha anterioridad cuando se establecieron los asentamientos humanos, así como las vialidades y el propio equipamiento urbano de la zona.

Segundo. - Se llevaría a cabo una afectación en mayor escala, pero en sentido positivo ocasionado por la eliminación de la fauna nociva de la zona, como efecto de la limpieza y saneamiento del área, provocando un cambio radical del hábitat y por consecuencia una mejoría en la calidad de vida de la población vecindada en el área de estudio, consolidándose las acciones dirigidas a mantener un nivel de salud más fortalecido.

12.7 Agricultura

Actualmente en los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", se utiliza como terrenos de cultivo, dada su vocación agrícola de muchos años, el cual ha ocasionado erosión y cambios de vegetación en donde se ha introducido flora exógena adaptada a las condiciones actuales de los predios, pero que poco a poco por la tendencia a la ocupación del suelo con actividades urbanas va perdiendo su vocación agrícola, principalmente, por la ocupación y la construcción vivienda y de servicios, independientemente del cuidado por conservar los elementos de valor ambiental existentes especialmente en el área de la rivera del Río Guanajuato.

Finalmente, es oportuno aclarar que la degradación del sistema natural de la tierra agrícola y las características naturales que tienen los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", es una degradación que viene de muchos años atrás y que paulatinamente se va degradando, por lo que su impacto empieza a ser significativo.



**IDEAS
VERDES**



12.8 Economía

El municipio de Guanajuato por su ubicación está localizado en el radio de influencia para la obtención de servicios y fuentes de trabajo de las ciudades de León, Irapuato y Silao, donde se concentra la mayor parte de las industrias en los rubros de calzado y productos de piel, alimenticios, manufactura y automotriz. Asimismo, Guanajuato tiene una gran importancia en relación a servicios de salud, recreación, administración pública y educación superior. En cuanto a actividades económicas, el municipio de Guanajuato tiene una influencia nacional e internacional respecto a la industria minera y la actividad turística.

La dinámica económica de la zona de estudio se mueve de alguna forma por la prestación de servicios de índole comercial, sin embargo existe también un nivel de oferta y demanda de vivienda, este fenómeno además de ser un indicador económico también refleja el potencial económico promotores/población ya que se crea un vínculo entre la capacidad de adquisición de ciudadano y la vivienda nueva ofertada, en donde la limitante puede ser el costo y la posibilidad de poder pagar, a partir de la disposición del ingreso familiar (salario), que indica en espacio económico entre la capacidad de compra y la intención de consumo.

Con el cambio de uso de suelo de los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", la zona puede incentivar una reactivación de los aspectos económicos y sociales, al desarrollar un polo de crecimiento urbano, lo cual incide en un mejor nivel de vida para los habitantes de la zona al detonar el desarrollo urbano, induciendo infraestructura y equipamiento.

Paralelamente se activa para toda la población, los beneficios derivados de los procesos de ejecución de las obras urbanas y arquitectónicas, como son la creación y generación de empleos y la activación de servicios diversos.

12.9 Vulnerabilidad a la naturaleza

La estrategia para identificar la relación entre los patrones espaciales de las amenazas a la seguridad urbana y las condiciones de vulnerabilidad social en la zona de crecimiento se expresan en un análisis espacial de la ocurrencia de riesgos naturales y antropogénicos, incidencia delictiva, datos catastrales de la tenencia de la propiedad, datos socioeconómicos y espaciales sobre la vulnerabilidad humana relacionada con las amenazas a la seguridad urbana y la vulnerabilidad social directamente vinculada con el incremento de las manifestaciones de desastres naturales y aquellos provocados por el hombre.



**IDEAS
VERDES**



En cuanto a vulnerabilidad física por la amenaza de los desastres naturales y antropogénicos, de la zona de estudio ha sufrido recientemente el impacto de inundaciones, derivadas de las lluvias que provocaron el colapso del sistema de drenaje, mientras que la vulnerabilidad social se determina con base en seis dimensiones: ingresos, salud, educación, vivienda, factores de la población y dependencia de la agricultura y se compone por factores sociodemográficos y económicos que influyen en el nivel de riesgo, de las comunidades ante desastres.

En el área de estudio, con el incremento de la densidad poblacional y vehicular, han aumentado la vulnerabilidad de la población y exposición a eventos extremos organizativos, viales y de contaminación auditiva, visual y atmosférica.

El cambio de uso de suelo y la ocupación de asentamientos ha hecho vulnerable la zona en términos de disminución de infiltración del agua pluvial y conservación de humedad favorable a la vegetación de las áreas con antecedentes agrícolas y áreas verdes urbanas, mayor aporte de sedimentos en los cuerpos de agua y disminución de su capacidad de almacenamiento.

Finalmente, frente a las condiciones de riesgo mencionadas, es necesario generar una cultura de conocimiento de riesgos hidrometeorológicos que los pueden exponer a un riesgo de inundación, así como contar con las soluciones técnicas de las obras hidráulicas y sanitarias, para prevenir en todo momento este tipo de riesgo.



**IDEAS
VERDES**



APARTADO 13

IMPACTO REGIONAL

13.1 Infraestructura y servicios públicos

Los servicios urbanos públicos desarrollados y especializados se consolidaron a través del tiempo en Guanajuato, convirtiéndose en la sede de los poderes del gobierno estatal y municipal y conformándose como un núcleo de equipamiento urbano, local y regional que satisface las necesidades de la población de la región en el área de educación, salud, cultura, recreación y deporte, dando estos cobertura a la zona de estudio.

En cuanto a la infraestructura de comunicación terrestre se cuenta en el área con la interconexión con la red carretera federal y estatal pavimentada de la Región, de 2 o 4 carriles, caminos rurales, vecinales pavimentados y de terracería, en cuanto a la infraestructura ferroviaria se cuenta con la línea Irapuato - Aguascalientes y que en un tiempo se comunicó a Guanajuato a través de un ramal fuera de servicio en la actualidad, con la ciudad de Silao.

En cuanto a la infraestructura básica toda la región dispone de correo, telégrafo y telefonía, mediante torres de telecomunicación satelital y fibra óptica.

En materia de infraestructura hidráulica se cuenta con los cuerpos de agua potable, que permiten apoyar a resolver, el abasto a nivel local y regional, por otro lado, la demanda de la población a nivel regional, en el drenaje se atiende al 74.64% de la población y de energía eléctrica al 97.46%, en todos los casos no se causara de momento un impacto adicional en el corto plazo a la infraestructura regional, ya que el desarrollo urbano de los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", será paulatinamente, contando con las factibilidades correspondientes.

13.2 Equipamiento urbano y regional

De acuerdo al sistema normativo de SEDESOL, a la ciudad de Guanajuato le corresponde un equipamiento de nivel intermedio por el número de habitantes, sin embargo por ser capital del estado cuenta con equipamiento de nivel regional en los rubros de cultura y educación superior y estatal a nivel de administración pública; quedando bajo el radio de influencia de los núcleos de servicio de León e Irapuato ya que cuenta con equipamientos nivel regional y estatal en todos los subsistemas de equipamiento.

El equipamiento urbano que se tiene en el Área de Estudio se relaciona directamente con el clasificado como regional y estatal, que está indicado en el Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo, como Equipamiento Urbano Especializado, los elementos existentes por Grupos y Sistemas de acuerdo a los radios de influencia establecidos por la normatividad de SEDESOL, en donde se observa escasa cobertura de equipamiento educativo, de salud, cultural y recreativo en las áreas del sur de la ciudad, encontrándose el siguiente:

EQUIPAMIENTO REGIONAL SEGURIDAD



PROCURADURÍA DE JUSTICIA DEL ESTADO

EQUIPAMIENTO REGIONAL SALUD



HOSPITAL GENERAL

EQUIPAMIENTO REGIONAL TRANSPORTE



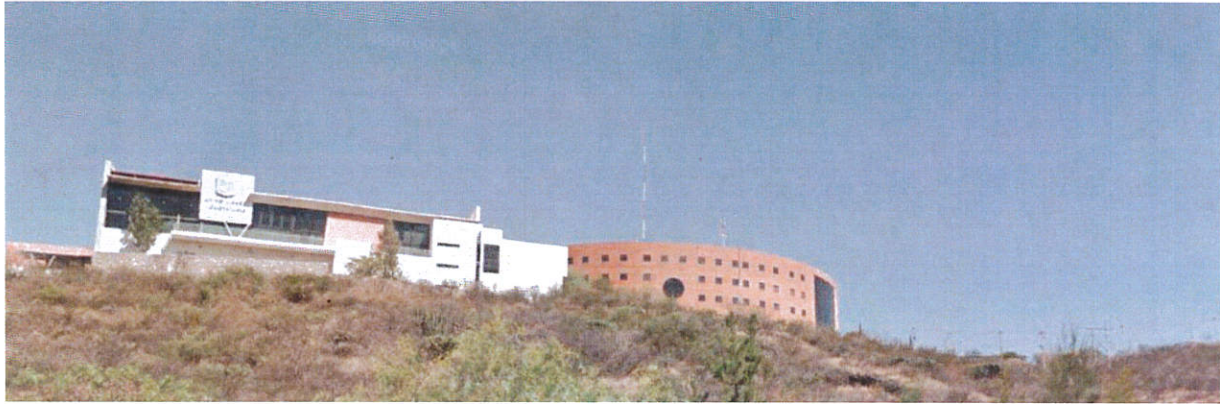
CENTRAL DE AUTOBUSES

EQUIPAMIENTO REGIONAL DEPORTIVO



POLIDEPORTIVO DE MARFIL

EQUIPAMIENTO REGIONAL EDUCATIVO



UNIVERSIDAD DE GUANAJUATO

Y se aclara que el grado de cobertura de este equipamiento es suficiente para satisfacer a corto y mediano plazo las necesidades de la población que se ubicara en predios "Noche Buena" y "Granja Alameda".



**IDEAS
VERDES**



APARTADO 14

ANÁLISIS DE LA NORMATIVIDAD URBANA

14.1 Análisis de la normatividad urbana

Para la obtención de la autorización del cambio de uso de suelo es importante analizar el tipo de uso de suelo que le corresponde a los predios denominados "Noche Buena" y "Granja Alameda", mediante lo contenido en la Carta Síntesis del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población, derivado de dicho análisis se determina que este se ubica en zona de preservación agrícola y en el Reglamento de Zonificación, Usos y Destinos del Suelo, según el contenido de la tabla 2, es compatible condicionado con uso habitacional, por lo que se solicita un cambio de uso de suelo H1 densidad baja de 101 a 140 hab./Ha .

Para fundamentar de manera sustentada el cambio de uso de suelo, es necesario considerar el análisis de leyes, reglamentos y normas que fundamentan el ordenamiento del municipio de Guanajuato y el área de estudio, elementos jurídicos que soportan las políticas y estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población del Municipio de Guanajuato específicamente y aquellas otras que inciden directamente en la autorización del cambio de uso de suelo referido, de acuerdo a las disposiciones mencionadas como el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y el Reglamento de Zonificación uso y destino del suelo del municipio de Guanajuato y la tabla No 3 de Compatibilidades del mismo reglamento, en esta tabla se indica de acuerdo a la zona específica la compatibilidad de usos, derivado de que en la zonificación se clasifican de manera específica las áreas que corresponden a cada zona, que previamente fue analizada en el Plan de Ordenamiento Territorial de Centro de Población de Guanajuato.

El Estudio de compatibilidad Urbanística tiene su fundamentación jurídica en la LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, Nueva Ley DOF 28-11-2016, así como en el CÓDIGO TERRITORIAL PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO, de acuerdo a su última reforma P.O. Núm. 190, Décima Tercera Parte, 21-09-2018, y en el Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo, del Municipio de Guanajuato. Año XCIII, Tomo CXLIV, número 54, del 04 de abril de 2006.

CÓDIGO TERRITORIAL PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I Normas preliminares

Naturaleza y objeto

Artículo 1. Las disposiciones del Código son de orden público e interés social, y tienen por objeto establecer las normas, principios y bases para:

Párrafo reformado P.O. 05-12-2017

I. El ordenamiento y administración sustentable del territorio del Estado de Guanajuato, con pleno respeto a los derechos humanos;

Fracción reformada P.O. 05-12-2017

III bis. Determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población;

Fracción adicionada P.O. 05-12-2017

VIII. La regulación, autorización, control y vigilancia de la utilización del suelo, las construcciones y la urbanización de áreas e inmuebles de propiedad pública, privada o social;

Glosario

Artículo 2. Para los efectos del Código se entenderá por:

I bis 1. Acción urbanística: actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como divisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinados en los programas o cuentan con los permisos correspondientes.

Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos;

V bis 1. Área urbanizable: territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población, determinado en los programas, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;

Fracción adicionada P.O. 05-12-2017

V bis 2. Área urbanizada: territorio ocupado por un centro de población con redes de infraestructura, equipamiento y servicios;

Fracción adicionada P.O. 05-12-2017

XI. Constancia de factibilidad: documento informativo expedido por la unidad administrativa municipal, a petición de parte, en el que se manifiestan los usos predominantes y compatibles,



**IDEAS
VERDES**



condicionados e incompatibles, así como los destinos, modalidades y restricciones asignados a un inmueble determinado, en el programa municipal;

XII. Construcción: obra, edificación, estructura o instalación de cualquier tipo, uso o destino, adherida a un inmueble, en condiciones que no pueda separarse de éste sin deterioro de la misma;

XV. Desarrollo urbano: proceso de planeación, regulación, ejecución, control y evaluación de las medidas, proyectos y acciones tendientes a la fundación, consolidación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

XXI. Evaluación de compatibilidad: procedimiento administrativo mediante el cual se evalúa el impacto urbano, y a partir del estudio técnico presentado por el interesado, se determinan los efectos que la modificación propuesta a la zonificación producirá en el ambiente, los recursos naturales, el equipamiento urbano, la infraestructura pública, los servicios públicos, la imagen urbana, el paisaje, el patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, la movilidad urbana y la seguridad de las personas y sus bienes, a fin de resolver sobre la viabilidad del cambio propuesto y, en su caso, establecer las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables;

Fracción reformada P.O. 05-12-2017

XXXV. Permiso de uso de suelo: aquél expedido por la unidad administrativa municipal en que se imponen las condiciones, restricciones y modalidades a que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con los programas aplicables;

TÍTULO SEGUNDO ORDENAMIENTO SUSTENTABLE DEL TERRITORIO

Capítulo I Planeación territorial

Sección Primera Disposiciones comunes

Planeación territorial

Artículo 39. La planeación territorial se efectuará a través de los instrumentos programáticos y de política pública de que disponen las autoridades competentes, para el ordenamiento sustentable del territorio, así como para la regulación del uso de suelo en el Estado y del desarrollo de los centros de población con sustento en la movilidad, propiciando un entorno más equilibrado, eficiente y competitivo, orientado a mejorar el nivel de vida de sus habitantes, protegiendo al ambiente y a los recursos naturales.

Párrafo reformado P.O. 05-12-2017

La planeación territorial forma parte del Sistema Estatal de Planeación y tendrá como sustento los principios de la planeación democrática previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política para el Estado de Guanajuato.



**IDEAS
VERDES**



Instrumentos de planeación territorial

Artículo 40. La planeación territorial se contendrá en los instrumentos siguientes:

- I.** Programa estatal;
- II.** Programas regionales;
- III.** Programas metropolitanos;
- IV.** Programas municipales; y
- V.** Programas parciales.

Los instrumentos de planeación a que se refiere este artículo deberán guardar congruencia entre sí, y se regirán por las disposiciones del Código, la Ley de Planeación para el Estado de Guanajuato, la Ley General y los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo reformado P.O. 05-12-2017

Bases que se definirán en la zonificación

Artículo 61. En la zonificación se definirán las bases generales para el uso y destino a que podrán dedicarse las áreas o predios ubicados en la circunscripción del Municipio, las previsiones para la integración de los sistemas de infraestructura pública y equipamiento urbano, así como las modalidades y restricciones para el uso del suelo y a las construcciones.

Sección Quinta Zonificación

Autoridad en materia de zonificación

Artículo 74. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de sus respectivas circunscripciones territoriales.

Áreas que comprende la zonificación

Artículo 75. La zonificación se establecerá en el programa municipal y precisará:

- I.** Las zonas y corredores que integran el territorio municipal;
- II.** Los usos y destinos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, en cada zona o corredor;
- III.** La intensidad de los usos de suelo, así como sus respectivas densidades poblacionales y coeficientes de ocupación del suelo;
- IV.** Las áreas para la conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- V.** Las reservas territoriales para la consolidación o crecimiento de los centros de población, así como los predios susceptibles para constituir las mismas;



**IDEAS
VERDES**



VI. Las provisiones territoriales constituidas para la fundación de centros de población;

Usos y destinos que se podrán asignar en el programa municipal

Artículo 76. Los usos y destinos que podrán asignarse en el programa municipal son:

I. Usos del suelo:

- a)** Agrícola;
- b)** Pecuario;
- c)** Forestal;
- d)** Habitacional;
- e)** De servicios;
- f)** Comercial;
- g)** Turístico o recreativo;
- h)** Agroindustrial;
- i)** Actividades extractivas;
- j)** Industrial; y
- k)** Mixto; y

II. Destinos del suelo:

- a)** Parque urbano, jardín público o área verde;
- b)** Conservación ecológica;
- c)** Recarga de mantos acuíferos;
- d)** Equipamiento urbano;
- e)** Infraestructura pública; y
- f)** Mixto.

En los usos y destinos mixtos sólo estarán permitidos aquéllos que sean compatibles entre sí y que no impliquen un riesgo para las personas o sus bienes.



**IDEAS
VERDES**



Las características, intensidades y modalidades que correspondan a los diferentes usos y destinos se establecerán en los reglamentos municipales respectivos.

Categorías de los usos y destinos

Artículo 78. Los usos y destinos del suelo que se establezcan en la zonificación se sujetarán a las siguientes categorías:

- I.** Uso o destino predominante: aquél que caracteriza de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona o corredor de que se trate;
- II.** Uso o destino compatible: aquél que desarrolla funciones complementarias al uso predominante dentro de una zona o corredor;
- III.** Uso o destino condicionado: aquél que requiere de una localización especial dentro de la zona o corredor y de cumplir con las condiciones y restricciones que acuerde el Ayuntamiento al resolver la evaluación de compatibilidad; y

Fracción reformada P.O. 22-10-2013

Normas de uso del suelo

Artículo 79. En los programas y reglamentos municipales se establecerán las normas de uso del suelo, indicando, por cada zona o corredor:

- I.** El uso predominante y los usos compatibles, condicionados e incompatibles, así como sus respectivas intensidades;
- II.** El rango relativo al coeficiente de ocupación del suelo;
- III.** El rango relativo a la densidad poblacional;
- IV.** La compatibilidad entre los usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados dentro de la zona o corredor;
- V.** La localización especial para los usos condicionados dentro de la zona o corredor;
- VI.** La compatibilidad de usos y destinos en los límites zonales; y
- VII.** Las áreas en las que, por causa de utilidad pública, sólo se permitirán los usos o destinos predominantes.

Corredores para la delimitación de zonas

Artículo 80. Se podrán establecer corredores para delimitar las zonas, asignando usos y destinos compatibles con las mismas.



**IDEAS
VERDES**



Uso de los inmuebles conforme a la zonificación establecida en los programas

Artículo 82. Una vez que el programa municipal en que se establezca la zonificación haya sido publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, los propietarios, poseedores y usufructuarios de inmuebles que queden comprendidos en la misma, sólo los utilizarán conforme a los usos y destinos establecidos, y de manera que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto.

Capítulo IV Ordenamiento del desarrollo urbano

Limitaciones al derecho de propiedad

Artículo 146. 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 se sujetarán a las disposiciones relativas al crecimiento, consolidación, mejoramiento y conservación de los centros de población, establecidas en los programas.

Acciones de desarrollo urbano

Artículo 147. Los programas, de acuerdo a la vocación natural del suelo, las alternativas para su aprovechamiento sustentable, las tendencias de crecimiento de la población conforme a la movilidad sustentable y la infraestructura pública instalada, establecerán las áreas del Municipio en que se efectuarán las acciones siguientes:

Párrafo reformado P.O. 05-12-2017

- I.** Fundación de centros de población;
- II.** Consolidación de los centros de población;
- III.** Mejoramiento de los centros de población;
- IV.** Conservación de los centros de población; y
- V.** Crecimiento de los centros de población.

Capítulo III Administración del desarrollo urbano

Constancia de factibilidad

Artículo 253. Cualquier persona podrá solicitar por escrito, a la unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio, la expedición de la constancia de factibilidad respecto a determinado inmueble ubicado dentro del Municipio, para lo cual, deberá presentar la documentación que señalen las disposiciones reglamentarias.

Contenido de la constancia de factibilidad

Artículo 254. En la constancia de factibilidad, la unidad administrativa municipal determinará el uso predominante y los usos compatibles, condicionados e incompatibles, aplicables al inmueble de que se trate, así como los destinos, modalidades y restricciones aplicables conforme al programa municipal.

En caso de que, en la solicitud respectiva, el interesado precise el uso que se pretende otorgar al inmueble, al expedir la constancia de factibilidad, la unidad administrativa municipal hará constar los trámites y requisitos que se deberán satisfacer para obtener el permiso de uso de suelo.

Procedimiento para obtener el permiso de uso de suelo

Artículo 258. El procedimiento para obtener el permiso de uso de suelo se substanciará por las unidades administrativas municipales, con sujeción a lo siguiente:

- I.** Cuando la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión esté comprendida dentro de los usos predominantes o compatibles establecidos en el programa municipal vigente, sólo se requerirá la solicitud respectiva, a la que se le anexarán los siguientes documentos:
 - a)** Escritura de propiedad o documento que compruebe la posesión del inmueble de que se trate;
 - b)** Certificación de clave catastral;
 - c)** El uso o destino actual y el que se pretenda dar en el inmueble; y
 - d)** Las demás que señalen los reglamentos municipales; y
- II.** Cuando la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión esté comprendida dentro de los usos condicionados establecidos en el programa municipal vigente o, conforme a lo dispuesto en el reglamento municipal respectivo, se estime que tendrá un impacto significativo en alguna de las materias de interés regional, además de los requisitos establecidos en la fracción I de este artículo, **el solicitante deberá presentar, para su evaluación, el estudio de compatibilidad correspondiente.**

Evaluación de compatibilidad

Artículo 261. Para efectuar la evaluación de compatibilidad, los solicitantes deberán presentar a la unidad administrativa municipal el estudio respectivo, que deberá contener, al menos:

- I.** La descripción de los posibles efectos que el uso de suelo propuesto para determinado inmueble, en tipo o intensidad diferente a los señalados en la zonificación, así como las obras relativas, producirán en el ambiente, el entorno natural, la imagen urbana, el paisaje, el patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los servicios públicos, el tránsito vehicular y la seguridad de las personas y sus bienes, en la zona en que se pretende asignar el uso del suelo; y

Fracción reformada P.O. 05-12-2017

II. Las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables al caso.

La autoridad municipal efectuará la evaluación de compatibilidad conforme a las disposiciones del Código y el reglamento municipal respectivo.

***Acuerdo derivado del procedimiento
de evaluación de compatibilidad***

Artículo 262. Una vez efectuada la evaluación, la unidad administrativa municipal remitirá al Ayuntamiento el expediente correspondiente, a efecto de que se dicte el acuerdo respectivo en el que se podrá:

- I.** Autorizar el cambio de uso del suelo, así como la expedición del permiso respectivo, en los términos solicitados;
- II.** Autorizar, de manera condicionada, tanto el cambio de uso del suelo como la expedición del permiso respectivo, a la modificación de la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión de que se trate, incluyendo el establecimiento de medidas adicionales de prevención, mitigación y compensación; o
- III.** Negar el cambio de uso de suelo o la expedición del permiso respectivo, cuando:
 - a)** Se contravenga el Código, las leyes, reglamentos, programas y demás disposiciones aplicables;
Inciso adicionado P.O. 05-12-2017
 - b)** Se afecte o pueda afectarse al ambiente, al entorno natural, a la imagen urbana, al paisaje o al patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico; o
Inciso adicionado P.O. 05-12-2017
 - c)** Exista falsedad en la información proporcionada por el solicitante.
Inciso adicionado P.O. 05-12-2017
Fracción reformada P.O. 05-12-2017

En los casos en que el acuerdo del Ayuntamiento implique el cambio del uso del suelo, se seguirá el procedimiento previsto en las fracciones III a X del artículo 58 del Código.



**IDEAS
VERDES**



REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN, USO Y DESTINO DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO.

TÍTULO PRIMERO Disposiciones Generales

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 1. El área de aplicación de este Reglamento es el Municipio de Guanajuato, Gto., y sus disposiciones son de observancia general y sus disposiciones son de orden público e interés social, y tiene por objeto:

- I. Operar y administrar los lineamientos establecidos por el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial, los Planes Parciales y el Plan de Centro de Población de Guanajuato, Gto.
- II. Normar y regular los usos y destinos de suelo de áreas y predios localizados dentro del Municipio de Guanajuato, Gto.
- III. Vigilar y controlar las adiciones y cambios de usos y destinos de suelo dentro del Municipio en atención a las disposiciones de compatibilidad, riesgo y contaminación.
- IV. Normar y regular la ocupación y utilización del suelo en el Municipio.
- V. Establecer las normas y lineamientos técnicos a que deberán sujetarse los diferentes usos y destinos de suelo.
- VI. Señalar los procedimientos jurídicos, técnicos y administrativos para la aplicación del presente Reglamento.

Artículo 2. La ubicación y características dimensionales de las diferentes zonas de usos y destinos del suelo corresponderán a las señaladas en el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y planes o programas parciales que se deriven de este.

Artículo 3. Para los efectos del presente Reglamento se tendrán por entendidas las acepciones señaladas en el glosario de términos siguiente:

Glosario de Términos.

Certificación de usos, destinos y políticas de ordenamiento territorial: La constancia expedida por la autoridad municipal a solicitud de una persona física o moral, en la cual se certifican los usos o destinos permitidos, así como su política de Desarrollo Urbano asignada en el Plan de Ordenamiento Territorial a un predio o inmueble determinado.

Desarrollo Urbano: El proceso de transformación de los asentamientos humanos que pretende incrementar los índices de bienestar para la población, a través del equilibrio entre los aspectos del medio físico geográfico, las actividades económico productivas y los niveles de atención y servicio de infraestructura y equipamiento del centro de población y las localidades rurales.



**IDEAS
VERDES**



Estudio de Compatibilidad Urbanística: Documento en que se evalúan los impactos a la estructura urbana de la zona en que se pretende un uso en tipo e intensidad diferente a lo señalado en las cartas de ordenamiento territorial y que proponga las acciones para mitigar los impactos referidos.

Infraestructura Urbana: Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en el centro de población y las localidades rurales.

Servicios de Intensidad Media: Son los establecimientos que prestan servicios a varias zonas habitacionales y que se pueden dar en los polos de desarrollo y en el centro de población, requiriendo un estudio de compatibilidad urbanística para su aprobación a juicio de la Dirección General de Desarrollo Urbano Y Planeación Estratégica.

Usos condicionados: Es el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de la zona, pero que requieren presentar para su aprobación un estudio detallado de que no causarán impactos negativos en la zona.

Áreas de mitigación o amortiguamiento: Superficie de terreno que se deberá contemplar en los lotes para áreas verdes, alrededor de las instalaciones o edificaciones que por reglamento así se especifique.

Artículo 9. La Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica tiene las siguientes atribuciones:

IV. Clasificar y catalogar los usos y destinos del suelo que no estén enlistados en este Reglamento;

Para efecto de determinar si es factible autorizar el cambio de uso de suelo de los predios denominados "Noche Buena" y "Granja Alameda", es necesario verificar si dicha solicitud se apega a las disposiciones técnicas vinculadas de manera congruente con el ordenamiento urbano territorial y ecológico a la luz de la aplicación de políticas y líneas de acción, así como la vinculación de estas con los ordenamientos jurídicos aplicables, especialmente con las políticas marcadas en el sistema, estatal y municipal de ordenamiento territorial en el municipio de Guanajuato.

Ámbito Estatal: Para la elaboración de este estudio se consideró la concurrencia entre el plan de ordenamiento territorial del centro de población del municipio de Guanajuato y la normatividad municipal, con el sistema estatal de ordenamiento territorial y ecológico formulado en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial, PEDUOET entendido como una herramienta de planeación donde se establecen las políticas para la consolidación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; la realización de actividades productivas; la ejecución y evaluación de proyectos, en materia de ordenamiento y



**IDEAS
VERDES**



administración sustentable del territorio y la operación de los sistemas urbanos y sus respectivos equipamientos.

De acuerdo y en apego a lo anterior se desarrolló el presente estudio de compatibilidad, para soportar jurídicamente el cambio de uso de suelo de los predios denominados “Noche Buena” y “Granja Alameda”, bajo la base jurídica del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en donde señala las disposiciones generales de y la competencia de la autoridad municipal, sustentadas en la corresponsabilidad estado – municipio, de los planes y programas que se encuentran en vigencia, de tal forma y con el objeto de contar con una visión en el que se represente la dimensión de los lineamientos normativos se describe a continuación la vinculación del cambio de uso de suelo con dicho ordenamiento que establece tres criterios que deben contemplarse para el caso dentro de las que destacan:

Competencia y facultad municipal para administrar el desarrollo urbano

- ❖ Zonificación, categorías y normas de uso de suelo
- ❖ Control del desarrollo

Competencia y facultad municipal

El código territorial como ordenamiento de carácter legal establece dentro del Título Primero, Capítulo II, Sección Octava, Artículo 36, fracciones II, VIII y IX, las funciones y facultades de la autoridad en materia de planeación, dentro de las cuales se encuentran:

- I. Verificar que las acciones, obras, proyectos, inversiones y servicios que se presten o ejecuten en el territorio municipal, se ajusten a las disposiciones del Código, sus reglamentos y el programa municipal;
- II. Expedir las constancias de factibilidad;
- III. Otorgar los permisos de uso de suelo, en los términos del Código;
- XVII. Instaurar y substanciar los procedimientos administrativos previstos en el Código y en las disposiciones jurídicas relativas, en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio;
- XVIII. Notificar y ejecutar las resoluciones que le correspondan con motivo de la aplicación del Código;
- XX. Sustanciar los procedimientos de evaluación de compatibilidad y someter a la aprobación del Ayuntamiento el proyecto de acuerdo correspondiente;



**IDEAS
VERDES**



XXV. Cumplir y hacer cumplir, en el ámbito de su competencia, las disposiciones del Código;

XXVI. Las demás que establezca el Código y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

De la misma manera contempla dentro del Artículo 39

La planeación territorial se efectuará a través de los instrumentos programáticos y de política pública de las que disponen las autoridades competentes, para el ordenamiento sustentable del territorio, así como para la regulación del uso de suelo en el Estado y del desarrollo de los centros de población, propiciando un entorno más equilibrado, eficiente y competitivo, orientado a mejorar el nivel de vida de sus habitantes, protegiendo al ambiente y a los recursos naturales.

La planeación territorial forma parte del Sistema Estatal de Planeación y tendrá como sustento los principios de la planeación democrática previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política para el Estado de Guanajuato.

Zonificación, categorías y normas de uso de suelo

El mismo ordenamiento establece dentro del Título Segundo, Capítulo I, Sección Quinta, Artículo 78, fracciones I, II, III y IV, las categorías de los usos y destinos de suelo, a las cuales se sujetan los predios denominados "Noche Buena" y "Granja Alameda" y dentro de las cuales se encuentran:

I.- Uso o destino predominante: aquél que caracteriza de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona o corredor de que se trate;

II.- Uso o destino compatible: aquél que desarrolla funciones complementarias al uso predominante dentro de una zona o corredor;

III.- Uso o destino condicionado: aquél que con los usos predominantes requieren de una localización especial y de cumplir con las condicionantes del proyecto que determine el Ayuntamiento atendiendo a la evaluación de compatibilidad; y

IV.- Uso de suelo incompatible: aquél que no puede coexistir bajo ningún supuesto o condición, con los usos predominantes o compatibles de la zona correspondiente.



**IDEAS
VERDES**



Las condicionantes de localización de los predios denominados "Noche Buena" y "Granja Alameda", se establecen en el reglamento municipal, en la tabla de usos condicionados bajo los conceptos de carácter ambiental, operatividad urbana, movilidad o riesgo y son congruentes con las Normas de uso del suelo establecidas en el Artículo 78, fracciones I, II, III, IV, V, VI y, aplicadas a cada zona o corredor siendo las siguientes:

I.- El uso predominante y los usos compatibles, condicionados e incompatibles, así como sus respectivas intensidades;

II.- El rango relativo al coeficiente de ocupación del suelo;

III.- El rango relativo a la densidad poblacional;

IV.- La compatibilidad entre los usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados dentro de la zona o corredor;

V.- La localización especial para los usos condicionados dentro de la zona o corredor;

VI.- La compatibilidad de usos y destinos en los límites zonales

VII.- Las áreas en las que, por causa de utilidad pública, sólo permitirán usos o destinos predominantes.

Control y seguimiento

Para el control del desarrollo y el procedimiento técnico necesario para la obtención del permiso de cambio de uso de suelo se debe observar al código territorial como el ordenamiento de carácter legal que marca los lineamientos y procedimientos administrativos de acuerdo con lo que establece el Título Tercero, Capítulo III, Sección Segunda, como primer paso del procedimiento, se hace necesario acatar a lo referido en el Artículo 250, que la herramienta de control legalmente es la constancia de factibilidad y permiso, y que a letra dice:

El Municipio llevará a cabo el control del desarrollo urbano a través de las constancias de factibilidad, los permisos de uso de suelo y la evaluación de compatibilidad.



**IDEAS
VERDES**



En segundo término, es necesario conocer, cual es el objetivo de constancia de factibilidad y observar lo establecido en su contenido de acuerdo con lo establecido en el:

Artículo 254.

En la constancia de factibilidad, la unidad administrativa municipal determinará el uso predominante y los usos compatibles, condicionados e incompatibles, aplicables al inmueble de que se trate, así como los destinos, modalidades y restricciones aplicables conforme al programa municipal.

En caso de que, en la solicitud respectiva, el interesado precise el uso que se pretende otorgar al inmueble, al expedir la constancia de factibilidad, la unidad administrativa municipal hará constar los trámites y requisitos que se deberán satisfacer para obtener el permiso de uso de suelo.

En tercer lugar, es necesario conocer la vigencia de la constancia de factibilidad de acuerdo con los tiempos definidos por el:

Artículo 255

La constancia de factibilidad tendrá una vigencia igual al programa municipal en el que se haya fundado, siempre que éste no haya sufrido modificaciones aplicables al inmueble de que se trate.

Una vez que se ha definido las posibilidades de uso de suelo para el predio en cuestión determinados en la constancia de factibilidad, se hizo necesario conocer cuándo y cuáles son las obligaciones del propietario e interesado en obtener el permiso de uso de suelo, que es y para qué sirve el permiso de uso de suelo, definido en el:

Artículo 256.

La persona física o jurídico colectiva, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, actividades, servicios, proyectos o inversiones en cualquier área o predio ubicado en el territorio de Estado, deberá obtener, previamente a la ejecución de las mismas, el permiso de uso de suelo que expidan las autoridades municipales.



**IDEAS
VERDES**



De la misma manera, se hace necesario entender que el objeto del permiso de uso de suelo establecido en el:

Artículo 257. El permiso de uso de suelo tiene por objeto:

- I. Señalar los alineamientos, así como las modalidades, limitaciones y restricciones, temporales o definitivas, de índole económico, ambiental, de movilidad urbana, seguridad pública o protección civil, que se imponen en los programas municipales;
- II. Controlar que toda obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión sea compatible con las disposiciones del Código y los programas aplicables;
- III. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo, de acuerdo con los programas y reglamentos municipales aplicables;
- IV. Proteger al ambiente, el entorno natural, la imagen urbana, el paisaje y el patrimonio cultural urbano y arquitectónico; y
- V. Impedir el establecimiento de obras o asentamientos humanos que no cumplan con las disposiciones del Código.

Una vez que se han conocido, los objetivos del permiso de uso de suelo es necesario que, para darle continuidad al protocolo de autorización de dicho permiso, definir si el predio, proyecto, obra, acción, actividad o servicio son compatibles o incompatibles con los usos determinados en las estrategias del plan o programa municipal, de acuerdo con lo establecido en el:

Artículo 258. El procedimiento para obtener el permiso de uso de suelo se substanciará por las unidades administrativas municipales, con sujeción a lo siguiente:

- I. Cuando la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión esté comprendida dentro de los usos predominantes o compatibles establecidos en el programa municipal vigente, sólo se requerirá la solicitud respectiva, a la que se le anexarán los siguientes documentos:
 - a) Escritura de propiedad o documento que compruebe la posesión del inmueble de que se trate;
 - b) Certificación de clave catastral;
 - c) El uso o destino actual y el que se pretenda dar en el inmueble; y
 - d) Las demás que señalen los reglamentos municipales; y
- II. Cuando la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión esté comprendida dentro de los usos condicionados establecidos en el programa municipal vigente o, conforme a lo dispuesto en el reglamento municipal respectivo, se estime que tendrá un impacto significativo en alguna de las



**IDEAS
VERDES**



materias de interés regional, además de los requisitos establecidos en la fracción I de este artículo, el solicitante deberá presentar, para su evaluación, el estudio de compatibilidad correspondiente

Artículo 259. Los permisos de uso de suelo serán expedidos por la unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio.

En los casos a que se refiere la fracción II del artículo anterior, la unidad administrativa municipal únicamente podrá expedir el permiso solicitado, una vez que se haya efectuado la evaluación de compatibilidad y emitido el acuerdo en que se haya otorgado la autorización respectiva, por parte del Ayuntamiento

Y con sujeción a los tiempos establecidos para la expedición de los mismos descritos en el:

Artículo 260. Las autoridades municipales deberán resolver sobre la expedición del permiso de uso de suelo en los siguientes plazos:

- I. Tres días hábiles, tratándose del supuesto establecido en la fracción I del artículo 258 del Código; y
- II. Quince días hábiles, tratándose del supuesto a que se refiere la fracción II del artículo 258 del Código.

Una vez que se determinó que el predio se ubica en una zona de preservación agrícola y no es compatible en uso de suelo, se hace necesario la presentación de un estudio de compatibilidad urbanística describiendo los posibles efectos del uso de suelo solicitado, en los términos descritos en el:

Artículo 261. Para efectuar la evaluación de compatibilidad, los solicitantes deberán presentar a la unidad administrativa municipal el estudio respectivo, que deberá contener, al menos:

- I. La descripción de los posibles efectos que el uso de suelo propuesto para determinado inmueble, en tipo o intensidad diferente a los señalados en la zonificación, así como las obras relativas, producirán en el ambiente, la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los servicios públicos, el patrimonio cultural urbano y arquitectónico, la imagen urbana, el tránsito vehicular y la seguridad de las personas y sus bienes, en la zona en que se pretende asignar el uso del suelo; y
- II. Las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables al caso la autoridad municipal efectuará la evaluación de compatibilidad conforme a las disposiciones del Código y el reglamento municipal respectivo.



**IDEAS
VERDES**



Toda vez que se haya realizado la evaluación del estudio de compatibilidad por la dirección de administración del desarrollo en el sentido correspondiente, el dictamen será remitido al H Ayuntamiento, para que se lleve a cabo el acuerdo de autorización de cambio de uso de suelo, así como la expedición del permiso de uso de suelo de conformidad con el:

Artículo 262. Una vez efectuada la evaluación, la unidad administrativa municipal remitirá al Ayuntamiento el expediente correspondiente, a efecto de que se dicte el acuerdo respectivo en el que se podrá:

- I. Autorizar el cambio de uso del suelo, así como la expedición del permiso respectivo, en los términos solicitados;
- II. Autorizar, de manera condicionada, tanto el cambio de uso del suelo como la expedición del permiso respectivo, a la modificación de la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión de que se trate, incluyendo el establecimiento de medidas adicionales de prevención, mitigación y compensación; o
- III. Negar el cambio de uso de suelo o la expedición del permiso respectivo, cuando se contravenga el Código, las leyes, reglamentos, programas y demás disposiciones aplicables, o exista falsedad en la información proporcionada por el solicitante.

En los casos en que el acuerdo del Ayuntamiento implique el cambio del uso del suelo, se seguirá el procedimiento previsto en las fracciones III a X del artículo 58 del Código.

Las fracciones del Artículo 58 a que se refiere el artículo anterior, son:

III. Formulado el proyecto, la unidad administrativa municipal en materia de planeación la remitirá a las dependencias y entidades de la administración pública cuya opinión se estime necesaria, para que la emitan dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción del proyecto.

- IV. Una vez integradas las opiniones de las dependencias y entidades descritas en la fracción que antecede, o habiendo transcurrido el plazo sin que se hayan formulado, se presentará el proyecto de programa al Ayuntamiento el que acordará someterlo a consulta pública para tal efecto.



**IDEAS
VERDES**



- a) Definirá las bases para la realización de la consulta pública:
- b) Ordenará que se dé a conocer a la población, a través de los medios disponibles; y
- c) Dispondrá que se faciliten copias de la versión abreviada del proyecto a quienes lo requieran, para que formulen, por escrito, las observaciones, sugerencias u objeciones que estimen pertinentes:

V. El Ayuntamiento, por conducto de la unidad administrativa municipal en materia de planeación, convocará y coordinará la consulta pública, la que deberá consumarse dentro de los cuarenta y cinco días hábiles siguientes a la emisión del acuerdo respectivo;

VI. El Ayuntamiento remitirá al Instituto de Planeación el proyecto para que emita la opinión respecto a la congruencia del mismo con el programa estatal;

VI. El Instituto de Planeación emitirá la opinión a que se refiere la fracción anterior, dentro de los diez días hábiles siguientes a la presentación del mismo; en caso de que no sea emitida la opinión correspondiente dentro del plazo señalado, se entenderá que el proyecto de programa municipal es congruente con el programa estatal;

VIII. Concluida la consulta pública y, recibida las opiniones emitidas o transcurrido el plazo sin que éstas hayan sido presentadas, el Ayuntamiento, por conducto de la unidad administrativa en materia de planeación, efectuará las adecuaciones procedentes, dentro de los diez días hábiles siguientes;

IX. El proyecto será presentado, con las adecuaciones efectuadas, al Ayuntamiento para su aprobación;

X. Aprobado el programa, el Presidente Municipal:

- a) Gestionará la publicación en términos del último párrafo del artículo 42 del Código:
- b) Tramitará y obtendrá su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; y
- c) Enviará a la Secretaría y al Instituto de Planeación una copia de la versión integral del programa municipal.



**IDEAS
VERDES**



Ámbito municipal

En el ámbito municipal el estudio de compatibilidad para cambio de uso de suelo de preservación agrícola a Habitacional H1, que se presenta, se sujeta jurídicamente, a lo establecido en el Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo del Municipio de Guanajuato, Gto. (Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 54 Segunda Parte del 4 de abril de 2006), y del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de Guanajuato, Gto. (Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 152, Segunda Parte del 21 de Septiembre de 2012 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en donde señala las disposiciones generales competencia de la autoridad municipal, sustentadas en la corresponsabilidad estado – municipio, de los planes y programas que se encuentran en vigencia, de tal forma y con el objeto de contar con la herramienta que represente la dimensión de los lineamientos normativos municipales se describe a continuación la vinculación del proyecto con dicho ordenamiento que establece los criterios que deben contemplarse para el caso, dentro de los que destacan:

De acuerdo con el Artículo 3 del Reglamento de Zonificación, correspondiente al glosario de Términos en el cual se definen los conceptos de, Estudio de Compatibilidad Urbanística, Licencia de uso de suelo, Clasificación de usos de suelo y las intensidades Uso, que determinan e identifican la congruencia del estudio de compatibilidad presentado para sustentar el cambio de uso de suelo de los predios denominados "Noche Buena" y "Granja Alameda", así como el permiso de uso de suelo que se solicita, y ratifica la obligatoriedad del promovente para dar cumplimiento a lo establecido en el propio reglamento.

De la misma manera se requiere dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 7 fracción V, y artículo 9 fracción XII inciso a, del Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo del Municipio de Guanajuato, Gto., que determinan la obligación de presentar el estudio de compatibilidad para cambio de uso de suelo de preservación agrícola a Habitacional H1, ante la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, para una vez elaborado el dictamen correspondiente por la dirección de Administración del Desarrollo, este sea turnado a la comisión de Desarrollo Urbano, para su visto bueno y posteriormente sea subido al pleno del H. Ayuntamiento, para que apruebe el cambio solicitado de uso de preservación agrícola a habitacional densidad baja H1 101 a 140 hab./Ha, cambio que se solicita en el presente Estudio de Compatibilidad Urbanística.

CONCLUSIONES

En cumplimiento a las disposiciones del Código Territorial Para el Estado y los Municipios de Guanajuato, del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de Guanajuato, Gto, del Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo del Municipio de Guanajuato, se realizó el análisis de los posibles impactos a cada uno de los elementos del medio físico natural y de la estructura urbana de la zona de estudio, dando como resultado que el uso de suelo pretendido para los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda", **es compatible**.

En la actualidad conforme a la normatividad vigente, los predios "Noche Buena" y "Granja Alameda" están como zona de preservación agrícola, compatible con uso habitacional H1, de acuerdo a la tabla de compatibilidades del Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo del Municipio de Guanajuato.

El uso habitacional podría potencializarse si se cumple con las siguientes acciones:

- Que se cumpla con la normatividad existente en el Municipio en materia de Construcción y Desarrollo Urbano.
- Que se cumpla con la normatividad en materia de Ecología, Medio Ambiente y CNA, (elaboración de Estudio de Impacto Ambiental) al otorgarse como Uso de Suelo Condicionado.
- Cubrir los pagos de derechos por las autorizaciones que correspondan, así como cumplir con los trámites necesarios establecidos por las autoridades y normatividades municipales aplicables.

ELABORÓ

M. en Arq. de Psj. Pedro Ayala Serrato
Perito Especializado CR41
Cedula profesional 2585535



IDEAS
VERDES



BIBLIOGRAFÍA

Comisión Estatal del Agua de Guanajuato (2006). Programa Estatal Hidráulico de Guanajuato 2006-2030. Gobierno del Estado de Guanajuato, México: CEAG. Comisión Estatal del Agua de Guanajuato (2010).

Diagnóstico Sectorial de Agua Potable y Saneamiento 2009. Gobierno del Estado de Guanajuato, México. Departamento de Ingeniería Vial de la Dirección de Seguridad Vial (2010).

Análisis de Paraderos del Transporte Urbano en el Centro Histórico de Guanajuato, Gto. [PDF] Guanajuato: Dirección de Seguridad Vial. Dirección de Vialidad y Transporte Municipal de Guanajuato (2010).

Análisis Urbanístico de los Espacios Dirección de Vialidad y Transporte Municipal de Guanajuato (2010).

Diagnóstico del Estudio Integral de Transporte Urbano para la Ciudad de Guanajuato. Guanajuato: Dirección de Vialidad y Transporte Municipal de Guanajuato. Dirección de Vialidad y Transporte Municipal de Guanajuato (2010).

Encuesta Opinión sobre el Transporte 2010.

Guanajuato: Dirección de Vialidad y Transporte Municipal de Guanajuato. Dirección General de Desarrollo Urbano (2009).

Plan de Ordenamiento Territorial de Centro de Población. Pueblos Mineros: Porción Sur de las Vetas de la Sierra. Monte de San Nicolás-Peregrina-El Cubo y Villalpando-Rosa de Castilla, Vetas de la Luz, La Luz y San Pedro Gilmonene-Mexiamora. Guanajuato: GEOTECX Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica (2006).

Estudios para el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de Guanajuato, Gto. Guanajuato: H. Ayuntamiento de Guanajuato. H. Ayuntamiento de Guanajuato (1994).

Plan de Mejoramiento y Consolidación de Marfil, Guanajuato, México. Guanajuato. H. Ayuntamiento de Guanajuato (1994).

Plan Parcial del Centro Histórico. Guanajuato: Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Gobierno del Estado de Guanajuato, Arquitectura y Construcciones Integrales S.A. de C.V México. H. Ayuntamiento de Guanajuato (1996).

Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guanajuato, Guanajuato: H. Ayuntamiento de Guanajuato. H. Ayuntamiento de Guanajuato (2001).



**IDEAS
VERDES**



Plan de Conservación de Guanajuato, Zona Declarada Patrimonio de la Humanidad.

Plan de Conservación, Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006. Guanajuato: Universidad de Guanajuato, Facultad de Arquitectura, Arquitectura y construcciones S.A. de C.V. H. Ayuntamiento de Guanajuato (2004).

Atlas de riesgos para la cabecera municipal de Guanajuato, Gto., Guanajuato: SEDESOL, Gobierno de México, Hábitat, URBE. H. Ayuntamiento de Guanajuato (2005).
Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo del Municipio de Guanajuato. 31 de enero de 2005, Guanajuato: H. Ayuntamiento de Guanajuato. H. Ayuntamiento del Estado de Guanajuato (2010).

Plan Integral de Movilidad Urbana Sustentable para la Ciudad de Guanajuato, Noviembre de 2010. Guanajuato: H. Ayuntamiento de Guanajuato.

Instituto de Ecología de Guanajuato:

<http://ecologia.guanajuato.gob.mx/2009/eco.php?id=13>

Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 154, segunda parte, de fecha 25 de septiembre de 2012, el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato



**IDEAS
VERDES**



ANEXOS

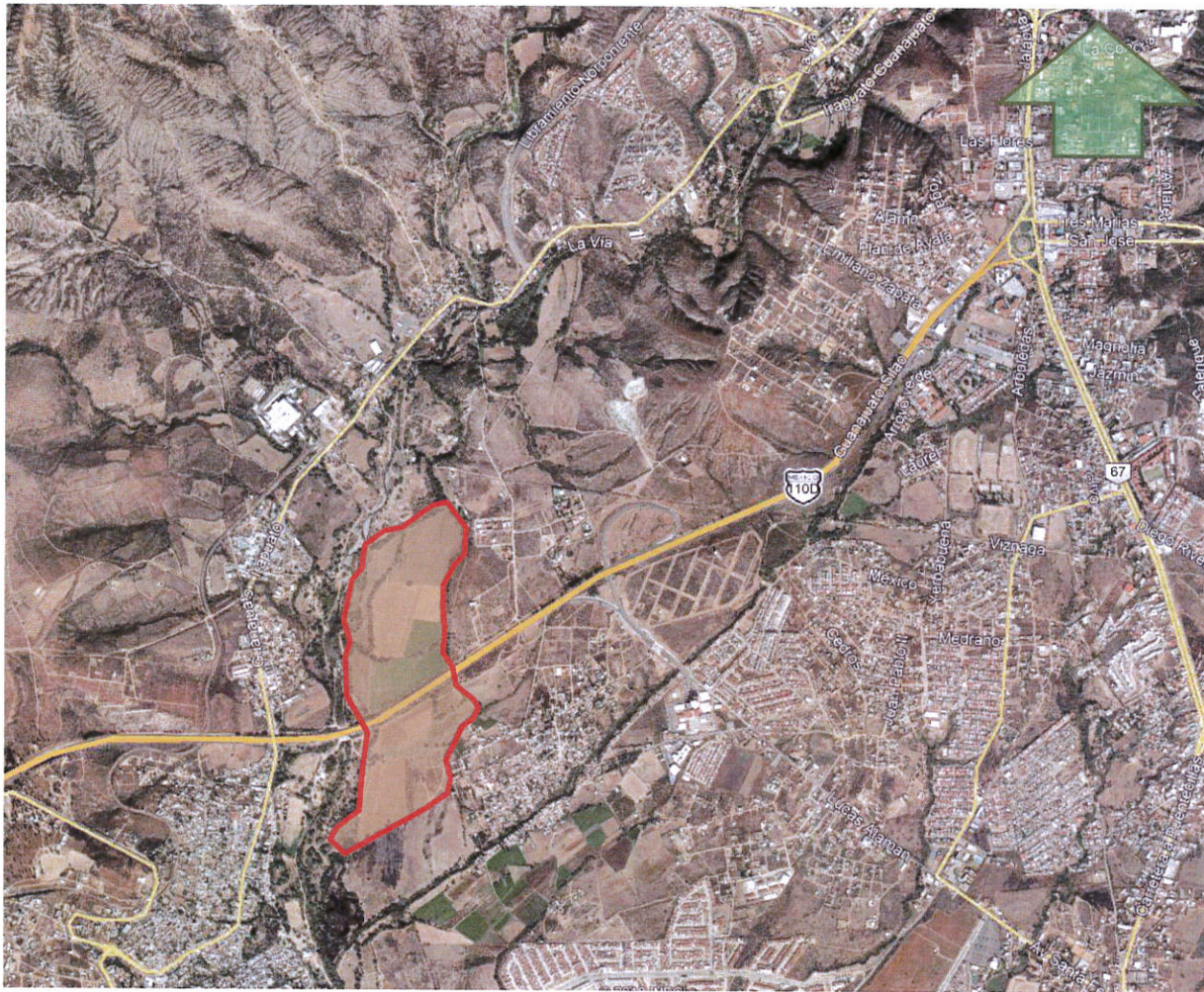
- Anexo 1 Certificación de uso de suelo número DPUE/1347/06
- Anexo 2 Constancia de factibilidad de agua potable y alcantarillado SIMAPAG
190/2006 DAJ
- Factibilidad de suministro de servicio de energía eléctrica CFE
SDD-P-11.9-445/2006
- Anexo 3 Escrituras públicas: 1336, 9175 y 9183
- Anexo 4 Ubicación, medidas y colindancias en coordenadas UTM
(Información impresa y en digital)



IDEAS
VERDES



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA PARA CAMBIO DE USO DE SUELO DE ZONA DE PRESERVACIÓN AGRÍCOLA A HABITACIONAL H1





**IDEAS
VERDES**



INDICE

APARTADO 1 INTRODUCCION

1.1 Definición del estudio	2
1.2 Objetivo	2
1.3 Medio físico	3
1.4 Territorial (Estructura urbana)	4
1.5 Infraestructura municipal (Sistema de transporte)	4
1.6 Servicios municipales	4
1.7 Patrimonio cultural	4
1.8 Protección civil y áreas de riesgo	5
1.9 Medio ambiente	6
1.10 Justificación	6

APARTADO 2 DATOS GENERALES DEL PROPIETARIO

2.1 Nombre del propietario del predio	7
2.2 Nombre del responsable y puesto que ocupa	7
2.3 Domicilio para oír y recibir notificaciones	7
2.4 Objeto de la persona física	7

APARTADO 3 DATOS GENERALES DEL RESPONSABLE DEL ESTUDIO

3.1 Nombre del responsable del estudio	8
3.2 Domicilio para oír y recibir notificaciones	8

APARTADO 4 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

4.1 Información general del predio	9
4.1.1 Antecedentes legales	9
4.1.2 Documento legal de acreditación	10
4.1.3 Ubicación en coordenadas UTM (Información en digital)	10
4.1.4 Medidas y colindancias coordenadas UTM (Información en digital)	10
4.1.5 Medios de acceso y urbanización de la zona	11
4.2 Información general del proyecto	12
4.2.1 Proyecto de lotificación	12
4.2.2 Proyecto ejecutivo	12
4.2.2.1 Agua potable	12
4.2.2.2 Drenaje sanitario y pluvial	12
4.2.2.3 Instalación eléctrica y alumbrado exterior	12
4.2.2.4 Diseño de pavimentos	12



**IDEAS
VERDES**



APARTADO 5 IMPACTO AL MEDIO FÍSICO

5.1 Descripción	13
5.1.1 Factores meteorológicos	13
5.1.1.1 Tipo de clima	13
5.1.1.2 Temperatura promedio	13
5.1.1.3 Precipitación promedio anual (mm)	14
5.1.1.4 Vientos dominantes	14
5.1.1.5 Calidad atmosférica de la región	14
5.1.1.6 Factores meteorológicos extremos	14
5.1.1.7 Geología y geomorfología	15
5.1.1.8 Relieve	17
5.1.2 Suelos	18
5.1.2.1 Tipos de suelos en el área de estudio	18
5.1.2.2 Presencia de contaminantes en el suelo	18
5.1.3 Hidrología superficial y subterránea	18

APARTADO 6 IMPACTO TERRITORIAL

6.1 Zonificación	19
6.2 Uso de suelo actual	19
6.2.1 Coeficientes de utilización de suelo (CUS), Coeficiente de ocupación de suelo (COS), Compatibilidades e intensidades de uso y ocupación (Nivel de concordancia)	21
6.3 Estructura urbana	22
6.4 Equipamiento (Deficiencias, excedentes, saturación)	23
6.5 Mobiliario urbano	24
6.6 Vivienda	24
6.7 Medio social	24
6.7.1 Aspectos socioeconómicos	24
6.8 Estrategias y Políticas del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de Guanajuato, Gto. (Nivel de concordancia)	27

APARTADO 7 IMPACTO A LA INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL

7.1 Demanda cotejada a los sistemas viales (peatonal, vehicular), así como a los sistemas de agua potable, alcantarillado, de energía eléctrica, de alumbrado, de telecomunicaciones.	35
7.1.1 Sistema Vial	35
7.1.2 Sistema de agua potable	37
7.1.3 Sistema de alcantarillado	37
7.1.4 Sistema de energía eléctrica y alumbrado público	37
7.1.5 Sistema de telecomunicaciones	38



**IDEAS
VERDES**



APARTADO 8

IMPACTO A LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN (SISTEMA DE TRANSPORTE)

8.1 Estacionamiento	39
8.2 Rutas de transporte público	39
8.3 Paradero de autobuses	40

APARTADO 9

IMPACTO A LOS SERVICIOS MUNICIPALES

9.1 Limpieza y recolección de basura	41
9.2 Jardinería	41
9.3 Vigilancia	41
9.4 Tratamiento de aguas negras	42
9.5 Disposición y tratamiento	43

APARTADO 10

IMPACTO AL PATRIMONIO CULTURAL (EDIFICADO)

10.1 Imagen urbana e integración al contexto	44
10.2 Restauración y conservación de monumentos	45

APARTADO 11

IMPACTO DE PROTECCIÓN CIVIL Y ÁREAS DE RIESGO

11.1 Impacto de protección civil y áreas de riesgo	46
--	----

APARTADO 12

IMPACTO Y RIESGO AL MEDIO AMBIENTE

12.1 Suelo	49
12.2 Agua	49
12.3 Aire	49
12.4 Paisaje natural	50
12.5 Vegetación	50
12.6 Fauna	51
12.7 Agricultura	51
12.8 Economía	52
12.9 Vulnerabilidad a la naturaleza	52

APARTADO 13

IMPACTO REGIONAL

13.1 Infraestructura y servicios públicos	54
13.2 Equipamiento urbano y regional	54



**IDEAS
VERDES**



APARTADO 14
ANÁLISIS DE LA NORMATIVIDAD URBANA

14.1 Análisis de la normatividad urbana	58
CONCLUSIONES	78
BIBLIOGRAFIA	79
ANEXOS	81



PRESIDENCIA MUNICIPAL
Guanajuato, Gto.

C. IGN. LUIS ANTONIO Y LIC. ISIDRO DE LA PEÑA HERNANDEZ
PRESENTE.

En atención a su escrito dirigido a ésta Dirección, en el cual solicita "certificación de uso de suelo" del predio ubicado en Granja Alameda, del Municipio de Guanajuato, en el cual pretende establecer un Centro Comercial, al respecto se le comunica lo siguiente:

En aplicación a lo que antecede, informo a Usted, que el uso de suelo que le corresponde acorde a lo que marca la Carta y su tabla de compatibilidades de Usos de Suelo, del Plan Parcial y Proyecto de Diseño Urbano de la Zona de Desarrollo Suroeste de la Ciudad de Guanajuato, es **Zona Habitacional de Densidad Baja (H0)**, con políticas de conservación a **CR + LP, Crecimiento a Largo plazo** (el Largo Plazo comprende hasta el año 2025, que se ha definido como el horizonte de Planeación a largo plazo a nivel Estatal, establecido en dicho Plan en mención), con lo anterior expuesto me permito informarle que el uso que es pretendido es factible de manera condicionada, sin embargo para establecer el giro deberá cumplir con lo siguiente;

1. - Solicitar información a la Dirección General de Infraestructura Vial de Gobierno del Estado, para que se les informe si se requiere realizar y en que términos el Estudio de Impacto Vial y su Proyecto Geométrico, para los accesos del establecimiento, debiendo presentar copia de aprobación y validación a la Dirección de Protección y Vigilancia, para integrar expediente.

2.- Requerir a la Dirección de Planeación Urbana y Ecología la Fijación de la Modalidad de Impacto Ambiental o los Estudios correspondientes que así determine, lo anterior con fundamento en la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato y sus Reglamentos, Capítulo Quinto, relativo a los Instrumentos de la Política Ambiental, Sección Quinta, referente a la Evaluación del Impacto Ambiental, Art. 27; los cuales deberán ser elaborados por un Consultor debidamente registrado ante el Instituto Estatal de Ecología o sus medidas de mitigación a los efectos negativos que se le cause al medio ambiente y los recursos naturales como lo estipula el Artículo 32 y Artículo 44 de esta misma Ley.

3. - Solicitar un Dictamen de Factibilidad a la Dirección de Protección Civil Municipal,

4. - Ajustarse a las Disposiciones aplicables que le sean señaladas por la Dirección de Protección y Vigilancia en especial al Título Octavo referente a las Normas Generales de Seguridad Estructural del Reglamento de Construcción y Conservación de la Fisonomía para la Capital del Estado de Guanajuato y su Municipio.

AL CONTESTAR ESTE OFICIO, SIRVASE
MENCIONAR SU NUMERO, EXPEDIENTE Y FECHA

1



PRESIDENCIA MUNICIPAL
Guanajuato, Gto.

5. - Deberán dejar áreas libres o espacios abiertos, en los que se deberá prever la forestación de especies arbóreas adecuadas para la zona, y

6. - Por cada 40.00m² construidos deberá dejar un cajón de estacionamiento, como señalan el Plan Director vigente de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guanajuato y el Reglamento de Construcción y Conservación para la Capital del Estado de Guanajuato y su Municipio, en su artículo 146, Espacios para Estacionamientos en Edificaciones.

Finalmente se le informa, que de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato, la certificación de uso de suelo, es exclusivamente una constancia sobre los usos de suelo permitidos o asignados en el Plan Director para un inmueble determinado, por lo tanto, si se pretende llevar a cabo el proyecto deberá solicitar una licencia de uso de suelo. Para estar in condiciones de expedir la licencia deberá ingresar lo solicitado en los puntos anteriores; así como copia de escritura o documentación que acredite la propiedad y el comprobante de pago del impuesto predial.

Lo anterior, se expide con fundamento en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato, Título Segundo, Capítulo Primero, de las Autoridades en Materia de Desarrollo Urbano artículo 15, referente a las atribuciones que corresponden al Ayuntamiento fracción VI. Así mismo se hace de su conocimiento que éste Documento no representa autorización de construcción alguna, ni constituye constancia de apeo y deslinde respecto del inmueble, ni acreditan la propiedad o posesión del mismo, lo anterior con fundamento en la Ley en cita; Capítulo Segundo, referente al Control de Desarrollo Urbano, artículo 97.

Sin otro particular por el momento, reitero a Usted la más distinguida de mis consideraciones.

A T E N T A M E N T E

"SUFRAGIO EFECTIVO/NO-REELECCIÓN"
GUANAJUATO, GTO. 4 DE AGOSTO DE 2006
EL DIRECTOR DE PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA



[Firma manuscrita]

PRESIDENCIA MUNICIPAL

ARQ. JOSÉ GARCÍA SALMONES ESPEJEL

C.C.P. - ARQ. FRANCISCO JAVIER CARRILLO GALLARDO - DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y PLANEACIÓN ESTRATÉGICA - PRESENTE.
DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA VIAL - PRESENTE.
LIC. ALEJANDRO ARENAS GALLARDO - DIR. DE PROTECCIÓN CIVIL MUNICIPAL PRESENTE
ARQ. MARQUE E. HELLANO HERNÁNDEZ - DIRECTOR DE PROTECCIÓN Y VIGILANCIA - PRESENTE.
DR. ISRAEL CARRERA BARRÓN - SUBDIRECTOR DE ECOLOGÍA MUNICIPAL - PRESENTE.
ARCHIVO - MINUTARIO. A JOSÉ G. SALMONES Jgr.

AL CONTESTAR, ESTE OFICIO, SIRVASE
MENCIONAR SU NÚMERO, EXPEDIENTE Y FECHA

LIC. ISIDRO I. DE LA PEÑA HERNANDEZ
P R E S E N T E.

En respuesta al escrito recibido en este Organismo Operador el 01 de agosto del 2006, en el que solicita factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje para el predio ubicado en Granja Alameda de la Comunidad de San José de Cervera, al respecto comunico lo siguiente:

1. De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano vigente para el Municipio de Guanajuato, del que deriva el Plan de Infraestructura Hidráulica y Sanitaria del Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guanajuato, Gto., **SE OTORGA Constancia de Factibilidad** para la prestación del servicio de agua potable y alcantarillado por parte de este Organismo Operador para un gasto de 2.0 lps., condicionada a la disponibilidad del gasto.
2. Con base en el punto anterior será necesario, que por su cuenta realice toda la infraestructura interna y externa primaria de agua potable y de desalojo que se requiera para conectarse a las redes generales propiedad del Organismo Operador y suscribir el Convenio de Pago de derechos respectivo.
3. Así mismo, en relación con el punto inmediato anterior, de ser necesario, deberá celebrar por su cuenta los Convenios de Servidumbre de Uso y Paso de tuberías, con los propietarios ó poseedores de los predios que pudieren ser afectados por las líneas de conducción que se requieran para que este Organismo Operador preste los servicios de agua potable y drenaje.
4. Para la autorización de los proyectos ejecutivos de agua y drenaje por parte de este Organismo Operador, deberá presentar el proyecto autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Integral de Guanajuato, Gto.
5. Esta Constancia de Factibilidad tiene vigencia de 1 un año, contado a partir de la fecha de recepción de este oficio.

Lo anterior para los efectos del artículo 13 fracción VII del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos del Estado de Guanajuato y sus Municipios y con fundamento en los artículos 1°, 4° fracción IV, 45 párrafo segundo, 52 y 57 de la Ley de Aguas para el Estado de Guanajuato; 2, fracción XIX, 21 fracciones I y II y 24 tercer párrafo de la Ley de Fraccionamientos del Estado de Guanajuato y sus Municipios; 2, 34 fracciones I, II, III y IV; 46, 49 fracción I y 74 del Reglamento del Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guanajuato, Gto.

ATENTAMENTE

ING. SALVADOR YÁÑEZ CASTRO
DIRECTOR GENERAL

C.c.p.- Ing. Abilio Zárate Lujano.-Presidente del Quinto Consejo Directivo
Ing. José Visoso Septién.-Director de Servicios Técnicos Hidráulicos.
Dirección General.-Volante 4821
Dirección de Asuntos Jurídicos.

SYC/EL/SRV/sic.

Av. Juárez No. 137
C.P. 36000

Guanajuato, Gto.

Tel: (473) 7 32 07 94

(473) 7 32 07 98

Fax: (473) 7 32 50 39

E-mail: simapag1@int.com.mx

Viernes 04 de Agosto de 2006

Departamento Div. Planeación
SDD-P-11.9-445/2006

LIC. ISIDRO DE LA PEÑA HERNANDEZ
P R E S E N T E

En atención a su solicitud de factibilidad de suministro de servicio de energía eléctrica, presentada mediante su escrito s/n de fecha 03 de Agosto de 2006, para un predio ubicado en Granja Alameda de la Comunidad de San José de Cervera, del Municipio de Guanajuato; por este medio, notifico a Usted que esta Institución cuenta con energía suficiente para proporcionar el servicio en el predio indicado.

Una vez que nos confirme su requerimiento de suministro de energía eléctrica, indicándonos el programa de incrementos de carga y demanda final considerados en su proyecto, así como el punto de localización definitiva, con base en lo que establece la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica, en materia de Aportaciones, estaremos en condiciones de determinar con precisión las obras específicas que resulten necesarias y su costo, para proporcionarle el servicio de energía eléctrica.

Sin otro particular de momento y en espera de que la información aquí mencionada sirva a sus propósitos, aprovecho la oportunidad para externarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE

ING. JOSE ANTONIO CERRILLO RAMIREZ
SUBGERENTE DIV. DISTRIBUCION

ING. ROBERTO TORRES VALENCIA – Gerente Divisional – Pte.
ING. MANUEL CHONG ZEPEDA – Superintendente de Zona – Irapuato, Gto.
ING. GUILLERMO A. M. BRAY TREJO – Jefe Depto. Div. Planeación – Pte.

GAC/mcmg.



ELECTRICIDAD PARA EL PROGRESO DE MÉXICO
PASITTA 55, COL. PAXTITLÁN, C.P. 36090, APODO. POSTAL 350, GUANAJUATO, GTO., TEL: 01(473)7352500



Lic. Agustín Lanuza Desdier

NOTARIO PUBLICO No. 2
PORTAL ZARAGOZA No. 24
TELEFONO (472) 2-21-37
SILAO, GTO.



----- NÚMERO 1336 MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS -----
----- TOMO XVIII DECIMO OCTAVO -----

En la ciudad de Silao, Estado de Guanajuato, siendo los 20 veinte días del mes de Marzo del 2003 dos mil tres ante mí **LICENCIADO AGUSTÍN SALVADOR LANUZA DESDIER**, Titular de la Notaria Pública número 2 dos ubicada en Portal Zaragoza Número 24 veinticuatro, con adscripción al Partido Judicial de Silao, comparecen de una parte la señora **ROSA MARIA LOPEZ RODRÍGUEZ DE DELGADO**, y de la otra parte, los señores **INGENIERO LUIS ANTONIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ**, **LICENCIADO ISIDRO IGNACIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ**, **LICENCIADO IVAN ALEJANDRO VERGARA AYALA** Y **EL SEÑOR SERGIO ARTURO GOMEZ GONZALEZ**, a quien se les denominará los compradores, quienes dijeron:-----

Que vienen ante mí a formalizar un contrato de **COMPRAVENTA** de inmueble el que sujetan al tenor de las siguientes cláusulas:-----

----- **CLÁUSULAS:** -----

PRIMERA.- La señora **ROSA MARIA LOPEZ RODRÍGUEZ DE DELGADO** vende, y los señores **INGENIERO LUIS ANTONIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ**, **LICENCIADO ISIDRO IGNACIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ**, **LICENCIADO IVAN ALEJANDRO VERGARA AYALA** y **SERGIO ARTURO GOMEZ GONZALEZ**, compran para sí, mancomún, pro indiviso y por partes iguales el predio rústico denominado "**GRANJA ALAMEDA**", municipio de Guanajuato, Guanajuato, con superficie de **22-50-00** veintidós hectáreas, cincuenta áreas cero centiáreas de las cuales **7-50-00** siete hectáreas cincuenta áreas, cero centiáreas son de riego y **15-00-00** quince hectáreas de temporal de labor, con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE**, con la "Granja Noche Buena"; **AL SUR**, con Granja "Casco de Santa Teresa"; **AL ORIENTE**, con zanja de riego de los alfalfaes, y **AL PONIENTE**, con el Río Guanajuato. -----

SEGUNDA.- El precio de la operación es la cantidad de \$110,000.00 ciento diez mil pesos cero centavos moneda nacional, que

"LA PARTE VENDEDORA" manifiesta tener recibida a su entera y cabal satisfacción con anterioridad a este acto, por lo que otorga en favor de "LA PARTE COMPRADORA", el más amplio y eficaz recibo que en derecho proceda. -----

TERCERA.- En la operación se comprende todo por cuanto de hecho o por derecho pertenezca o pueda pertenecer al inmueble enajenado, con todos sus usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, íntegramente y sin reserva alguna para la parte vendedora, en plena propiedad y posesión libre de todo gravamen y responsabilidad quedando obligado la vendedora de cualquier modo al saneamiento para el caso de evicción en los términos previstos por la Ley Civil. ----

CUARTA.- Manifiestan las partes contratantes que en el presente contrato no sufren dolo, error, engaño, violencia o lesión, sin embargo para el caso de que el ultimo vicio apareciere con posterioridad, desde ahora renuncian a la acción, excepción y términos a que se refieren los artículos 1719 mil setecientos diecinueve, 1727 mil setecientos veintisiete y 1734 mil setecientos treinta y cuatro del Código Civil. -----

QUINTA.- Manifiesta la vendedora que el predio rustico que hoy enajena, lo adquirió por Escritura Pública 15,722 quince mil setecientos veintidós, volumen 123 ciento veintitrés, que en su favor hizo la señora Beatriz Ramsden Boullosa de Gama, de fecha 19 diecinueve, de Febrero de 1976 mil novecientos setenta y seis, pasada ante el Notario Público número 12 doce, de la Ciudad de León, Guanajuato, Licenciado Luis Ernesto Aranda Guedea, cuyo Primer Testimonio obra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Guanajuato, Guanajuato, bajo el número 11,845 once mil ochocientos cuarenta y cinco, folio 152 ciento cincuenta y dos frente y vuelta, del tomo VI sexto, del Libro de Propiedad, en fecha 2 dos, de Abril de 1976 mil novecientos setenta y seis. Que el referido predio se encuentra amparado por el Certificado de Inafectabilidad, número 16,816 dieciséis mil ochocientos dieciséis, de fecha 26 veintiséis de Agosto de 1947 mil novecientos cuarenta y siete, expedido por el C. Presidente de la República en ese entonces, Licenciado Miguel Alemán Valdés. Que el

Lic. Agustín Lanuza Desdier

NOTARIO PUBLICO No. 2
PORTAL ZARAGOZA No. 24
TELEFONO (472) 2-21-37
SILAO, GTO.



predio objeto del presente contrato, cuenta con Título de Legalización número 4 cuatro, expedido con fecha 17 diecisiete de Abril de 1971 mil novecientos setenta y uno, por el entonces Presidente de la República Licenciado Luis Echeverría Álvarez, para regar hasta 7-50-00 siete hectáreas, cincuenta áreas, cero centiáreas por lo que en la presente operación se transfiere a los compradores, los derechos derivados de los títulos antes citados.- - - - -

SEXTA.- Los impuestos, derechos, gastos y honorarios que se causen con motivo de esta escritura, serán cubiertos por los compradores, no así el impuesto sobre la renta que llegare a causarse, el que se será a cargo la vendedora.- - - - -

- - - - - **GENERALES.** - - - - -

La señora **ROSA MARIA LOPEZ RODRÍGUEZ DE DELAGADO**, me dijo ser mexicana, mayor de edad, casado, originaria y vecina de esta ciudad, donde tiene su domicilio en Calle Pino Suárez número 2 dos, dedicada al hogar, con fecha de nacimiento 17 diecisiete de noviembre de 1931, mil novecientos treinta y uno.- - - - -

El señor **LUIS ANTONIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ**, me dijo ser mexicano, mayor de edad, casado, originario y vecino de la ciudad de Guanajuato, Guanajuato, donde tiene su domicilio en Paseo de la Presa 70 setenta, de profesión Ingeniero Civil, con fecha de nacimiento 13 trece de junio de 1949 mil novecientos cuarenta y nueve, mi conocido personal y de paso por esta ciudad.- - - - -

El señor **ISIDRO IGNACIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ**, me dijo ser mexicano, mayor de edad, casado, originario y vecino de la ciudad de Guanajuato, Guanajuato, donde tiene su domicilio en Paseo de la Presa 70 setenta, de profesión Licenciado en Derecho, con fecha de nacimiento 21 veintiuno de mayo de 1952 mil novecientos cincuenta y dos, y de paso por esta ciudad.- - - - -

El señor **IVAN ALEJANDRO VERGARA AYALA**, me dijo ser mexicano, mayor de edad, soltero, originario de León y vecino de la ciudad de Guanajuato, donde tiene su domicilio en Mineral de Valenciana número 12 doce, Marfil, con fecha de nacimiento 25 veinticinco de

octubre de 1978 mil novecientos setenta y ocho, y de paso por esta ciudad.-----

El señor **SERGIO ARTURO GOMEZ GONZALEZ**, Mexicano, mayor de edad, soltero, Agricultor, originario y vecino de Salamanca, Guanajuato, con domicilio en Paseo de los Prados 117 ciento diecisiete, con fecha de nacimiento 13 trece de Mayo de 1977 mil novecientos setenta y siete y de paso por esta ciudad.-----

YO NOTARIO DOY FE Y CERTIFICO:-----

- I.- De la veracidad del acto.-----
- II.- De estimar a los comparecientes aptos para la celebración de este acto y de no tener noticia de que estén sujetos a incapacidad civil.-----
- III.- De que se identificaron con documento oficial, credencial de elector con fotografía.-----
- IV.- De que les leí a los comparecientes el instrumento notarial.-----
- V.- De que les explique el valor y las consecuencias legales del mismo.-----
- VI.- De que agrego al apéndice de este instrumento copia del Certificado de Inafectabilidad y del Título de Legalización referidos en la Cláusula Quinta de esta escritura.-----
- VII.- Que los otorgantes manifestaron su conformidad con la misma imponiendo sus firmas.-----

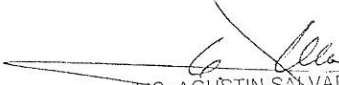
En este acto se utilizaron los folios números 02960 cero dos mil novecientos sesenta y 02961 cero dos mil novecientos sesenta y uno.-----
DOY FE.-----

ROSA MARIA LOPEZ RODRIGUEZ DE DELAGADO.- Firmado.- LUIS ANTONIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ.- Firmado.- ISIDRO IGNACIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ.- Firmado.- IVAN ALEJANDRO VERGARA AYALA.- Firmado.- SERGIO ARTURO GOMEZ GONZALEZ.- Firmado.- AGUSTÍN SALVADOR LANUZA DESDIER.- Firmado.- Un Sello con el Escudo de Armas de la Nación.-----

AUTORIZACION DEFINITIVA.- A los 8, ocho días del mes de Abril del año 2003, dos mil tres, y una vez que fueron cubiertos los impuestos correspondientes autorizo definitivamente la presente escritura.- **DOY FE.-----**

ES COPIA QUE CERTIFICO HABER SIDO FIELMENTE TOMADA DE SUS ORIGINALES DE DONDE SE COMPULSO Y COTEJO PARA INTEGRAR ESTE TESTIMONIO PRIMERO EN SU ORDEN QUE SE EXPIDE PARA USO DE LOS SEÑORES LUIS ANTONIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ, ISIDRO IGNACIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ, IVAN ALEJANDRO VERGARA AYALA y SERGIO ARTURO GOMEZ GONZALEZ, VA EN 2 DOS, FOJAS UTILES DEBIDAMENTE SELLADAS COMO LO MANDA LA LEY.- SILAO, GUANAJUATO, A LOS 8, OCHO DIAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO 2003 DOS MIL TRES DOS.-**DOY FE.-----**

----- **EL NOTARIO PUBLICO NUMERO 2 DOS.-----**


LIC. AGUSTIN SALVADOR LANUZA DESDIER
LADA451108-U16
LADA451108HGTNSG01



CONSTANCIA REGISTRAL

+++FOLIO REAL :R15*016713 PREDIO RUSTICO DENOMINADO GRANJA ALAMEDA, DE ESTE-----
 MUNICIPIO, CON SUPERFICIE 22 (VEINTIDOS) HECTAREAS 50 (CINCUENTA) AREAS 00-----
 CENTIAREAS , DE LOS CUALES 7 (SIETE) HECTAREAS 50 (CINCUENTA) AREAS 00-----
 CENTIAREAS SON DE RIEGO, Y 15 (QUINCE) HECTAREAS 00 AREAS 00 CENTIAREAS DE-----
 TEMPORAL DE LABOR-----
 QUE MIDE Y LINDA: AL NORTE CON LA GRANJA NOCHE BUENA, AL SUR CON GRANJA DEL-----
 CASCO DE SANTA TERESA, AL ORIENTE CON ZANJA DE RIEGO DE LOS ALFALFALES Y AL-----
 PONIENTE CON EL RIO DE GUANAJUATO-----
 HISTORIA REGISTRAL: 501937, 53499-----

1) ANTECEDENTE EN LIBROS: REGISTRO NUMERO 11845 (ONCE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y
 CINCO) DEL TOMO 6 (SEIS) DEL LIBRO DE PROPIEDAD-----
 EN LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GTO., A LOS 5. (CINCO) DIAS DEL MES DE JUNIO DEL 2003
 (DOS MIL TRES), EL SUSCRITO LICENCIADO LIC. JUAN GABRIEL GUTIERREZ, REGISTRADOR-
 PUBLICO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, INSCRIBE EL SIGUIENTE DOCUMENTO:-----

ESCRITURA NUMERO 1,336 (MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS) DE FECHA 20 (VEINTE)---
 DIAS DEL MES DE MARZO DEL 2003 (DOS MIL TRES) ANTE EL NOTARIO NUMERO 2 (DOS)---
 LICENCIADO DE LA PEÑA HERNANDEZ, ISIDRO IGNACIO CON JURISDICCION EN GUANAJUATO,--
 GUANAJUATO. SE HACE CONSTAR EL CONTRATO POR EL CUAL ROSA MARIA LOPEZ RODRIGUEZ--
 DE DELGADO VENDE A LUIS ANTONIO DE LA PEÑA HERNANDEZ ISIDRO IGNACIO DE LA PEÑA--
 HERNANDEZ IVAN ALEJANDRO VERGARA AYALA SERGIO ARTURO GOMEZ GONZALEZ EL INMUEBLE--
 A QUE SE REPIERE LA PRESENTE INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE \$ 110,000.00 (CIENTO--
 DIEZ MIL 0/100 PESOS MONEDA NACIONAL)-----

--- PRESENTADO PARA SU REGISTRO A LOS 4 (CUATRO) DIAS DEL MES DE JUNIO DEL 2003-
 (DOS MIL TRES) A LAS 12:36 HORAS.-----

--- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO-----
 NUMERO DE ESTE REGISTRO. SOLICITUD 53,499. (P23) DERECHOS PAGADOS \$ 573. CEDULA:-
 C DEL 04.06.03. () (EAOR15-JGG15)-----
 DOY FE.-----

autorizo
 LIC. JUAN GABRIEL GUTIERREZ

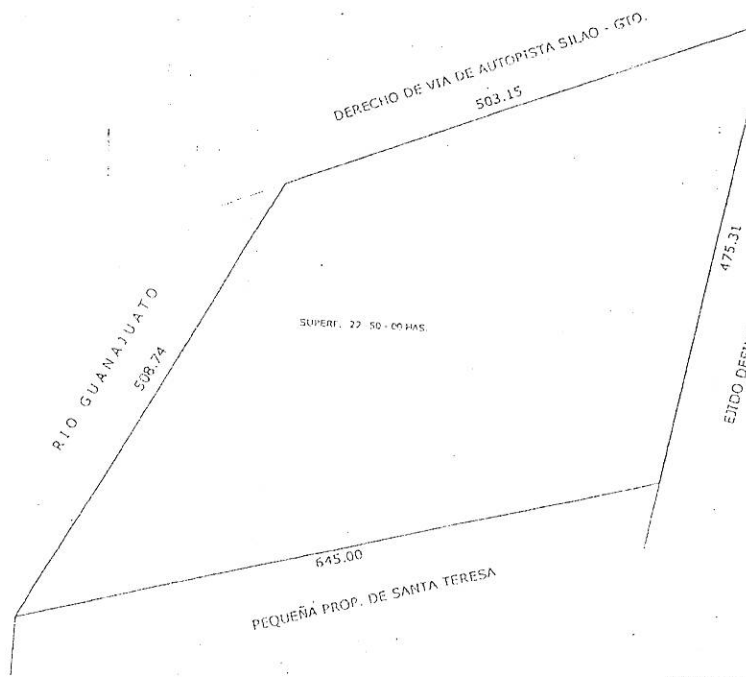
registro
 LIC. JUAN GABRIEL GUTIERREZ



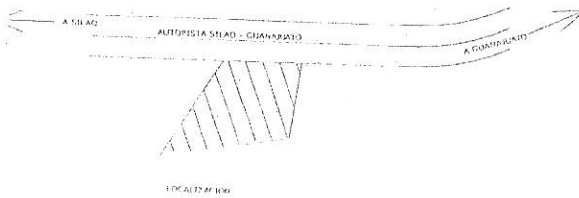
SECRETARIA DE GOBIERNO
 REGISTRO PUBLICO
 GUANAJUATO, GTO.

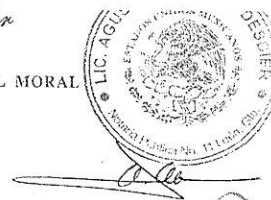
NO
 CO
 PO.

11/20, 1/25, 1/26, 1/27



ESCALA: 1:5,000
COTAS: MTS.





----- NÚMERO 9175 NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y CINCO -----
----- TOMO I PRIMERO -----

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, siendo los 14 catorce días del mes de Octubre del año 2005 dos mil cinco ante mí **LICENCIADO AGUSTÍN SALVADOR LANUZA DESDIER**, Titular de la Notaria Pública número 11 once ubicada en Circunvalación Poniente 798-A setecientos noventa y ocho letra "A" Colonia Jardines del Moral, con adscripción al Partido Judicial de León, comparecen de una parte el señor **DAVID LOPEZ SANCHEZ**, y de la otra parte, los señores **INGENIERO LUIS ANTONIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ**, **LICENCIADO ISIDRO IGNACIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ**, **LICENCIADO IVAN ALEJANDRO VERGARA AYALA** y **LA SEÑORA GABRIELA GOMEZ GONZALEZ**, a quien se les denominará los compradores, quienes dijeron:-----

Que vienen ante mí a formalizar un contrato de **COMPRA-VENTA** de inmueble el que sujetan al tenor de las siguientes cláusulas:-----

----- **CLÁUSULAS** -----

PRIMERA.- El señor **DAVID LOPEZ SANCHEZ** vende, y los señores **INGENIERO LUIS ANTONIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ**, **LICENCIADO ISIDRO IGNACIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ**, **LICENCIADO IVAN ALEJANDRO VERGARA AYALA** y **LA SEÑORA GABRIELA GOMEZ GONZALEZ**, compran para sí, mancomún, pro indiviso y por partes iguales el predio rústico denominado "**NOCHE BUENA**", municipio de Guanajuato, Guanajuato, con superficie de 16-65-00 dieciséis hectáreas, sesenta y cinco áreas cero centiáreas de temporal, con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE**, con Cándido López Contreras en 430.00 cuatrocientos treinta metros según avalúo; **AL SUR**, con Granja "Alameda" Propiedad que es o fue de Rosa María López Rodríguez en 475.00 cuatrocientos setenta y cinco metros según avalúo; **AL ORIENTE**, con Zanja de Riego de los Alfalfaes de por medio con Ejido de Cervera en 255.00 doscientos cincuenta y cinco metros según avalúo, y **AL PONIENTE**, con

*Actura de los señores
David Lopez Sanchez
Ing. Luis Antonio de la Peña Hernández
Ing. Ivan Alejandro Vergara Ayala
y la Señora Gabriela Gomez Gonzalez*

cauce del Río Guanajuato en 555.00 quinientos cincuenta y cinco metros según avalúo.-----

SEGUNDA.- El precio de la operación es la cantidad de: \$100,000.00 cien mil pesos.00/100 moneda nacional, que "LA PARTE VENDEDORA" manifiesta tener recibida a su entera y cabal satisfacción con anterioridad a este acto, por lo que otorga en favor de "LA PARTE COMPRADORA", el más amplio y eficaz recibo que en derecho proceda.-----

TERCERA.- En la operación se comprende todo por cuanto de hecho o por derecho pertenezca o pueda pertenecer al inmueble enajenado, con todos sus usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, íntegramente y sin reserva alguna para la parte vendedora, en plena propiedad y posesión libre de todo gravamen y responsabilidad quedando obligado la vendedora de cualquier modo al saneamiento para el caso de evicción en los términos previstos por la Ley Civil.-----

CUARTA.- Manifiestan las partes contratantes que en el presente contrato no sufren dolo, error, engaño, violencia o lesión, sin embargo para el caso de que el último vicio apareciere con posterioridad, desde ahora renuncian a la acción, excepción y términos a que se refieren los artículos 1719 mil setecientos diecinueve, 1727 mil setecientos veintisiete y 1734 mil setecientos treinta y cuatro del Código Civil. -----

QUINTA.- Manifiesta la vendedora que el predio rustico que hoy enajena, lo adquirió por Escritura Pública 1,764 mil setecientos sesenta y cuatro, que en su favor hizo la señora María Dolores Zavala Zavala de López, de fecha 5 cinco de mayo de 1987 mil novecientos ochenta y siete, pasada ante el Notario Público número 5 cinco, de la Ciudad de Silao, Guanajuato, Licenciado Francisco Velázquez Ramírez, cuyo Primer Testimonio obra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Guanajuato, Guanajuato, bajo el número 24,003 veinticuatro mil tres, folio 51 cincuenta y uno frente, del tomo XXV vigésimo quinto, del Libro Primera Sección de Propiedad, en fecha 1 primero de julio de 1988 mil novecientos ochenta y ocho.-----



SEXTA.- Los impuestos, derechos, gastos y honorarios que se causen con motivo de esta escritura, serán cubiertos por los compradores, no así el impuesto sobre la renta que llegare a causarse, el que se será a cargo de la vendedora.

GENERALES

El señor **DAVID LOPEZ SANCHEZ**, me dijo ser mexicano, mayor de edad, casado, originario y vecino de Silao, Guanajuato, donde tiene su domicilio en Calle Madero número 8 ocho, agricultor, con fecha de nacimiento el 19 diecinueve de abril 1968 mil novecientos sesenta y ocho, y de paso por esta ciudad.

El señor **LUIS ANTONIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ**, me dijo ser mexicano, mayor de edad, casado, originario y vecino de la ciudad de Guanajuato, Guanajuato, donde tiene su domicilio en Paseo de la Presa 70 setenta, de profesión Ingeniero Civil, con fecha de nacimiento 13 trece de junio de 1949 mil novecientos cuarenta y nueve, mi conocido personal y de paso por esta ciudad.

El señor **ISIDRO IGNACIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ**, me dijo ser mexicano, mayor de edad, casado, originario y vecino de la ciudad de Guanajuato, Guanajuato, donde tiene su domicilio en Paseo de la Presa 70 setenta, de profesión Licenciado en Derecho, con fecha de nacimiento 21 veintiuno de mayo de 1952 mil novecientos cincuenta y dos, y de paso por esta ciudad.

El señor **IVAN ALEJANDRO VERGARA AYALA**, me dijo ser mexicano, mayor de edad, soltero, originario de León y vecino de la ciudad de Guanajuato, donde tiene su domicilio en Mineral de Valenciana número 12 doce, Marfil, con fecha de nacimiento 25 veinticinco de octubre de 1978 mil novecientos setenta y ocho, y de paso por esta ciudad.

La señora **GABRIELA GOMEZ GONZALEZ**, Mexicana, mayor de edad, casada, Contador Público, originaria y vecina de Salamanca, Guanajuato, con domicilio en Paseo de los Prados 117 ciento diecisiete,

Fraccionamiento Las Reinas, con fecha de nacimiento 13 trece de enero de 1976 mil novecientos setenta y seis y de paso por esta ciudad.-----

YO NOTARIO DOY FE Y CERTIFICO: -----

I.- De la veracidad del acto-----

II.- De estimar a los comparecientes aptos para la celebración de este acto y de no tener noticia de que estén sujetos a incapacidad civil.-----

III.- De que se identificaron con documento oficial, credencial de elector con fotografía.-----

IV.- De que les leí a los comparecientes el instrumento notarial.-----

V.- De que les explique el valor y las consecuencias legales del mismo.-

VI.- Que los otorgantes manifestaron su conformidad con la misma imponiendo sus firmas.-----

En este acto se utilizaron los folios números 161 01064 ciento sesenta y uno cero mil sesenta y cuatro y 161 01065 ciento sesenta y uno cero mil sesenta y cinco.- DOY FE. -----

David López Sánchez- Firmado.- Luis Antonio de la Peña Hernández.- Firmado.- Isidro Ignacio de la Peña Hernández.- Firmado.- Iván Alejandro Vergara Ayala.- Firmado.- Gabriela Gómez González.- Firmado.- Agustín Salvador Lanuza Desdier.- Firmado.- Un Sello con el Escudo de Armas de la Nación. -----

AUTORIZACION DEFINITIVA.- A los 28, veintiocho días del mes de Octubre del año 2005, dos mil cinco, y una vez que fueron cubiertos los impuestos correspondientes autorizo definitivamente la presente escritura.- DOY FE.-----

ES COPIA QUE CERTIFICO HABER SIDO FIELMENTE TOMADA DE SUS ORIGINALES DE DONDE SE COMPULSO Y COTEJO PARA INTEGRAR ESTE TESTIMONIO PRIMERO EN SU ORDEN QUE SE EXPIDE PARA USO DE LOS SEÑORES LUIS ANTONIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ. ISIDRO IGNACIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ. IVAN ALEJANDRO VERGARA AYALA y GABRIELA GOMEZ GONZALEZ, VA EN 3 TRES, FOJAS UTILES DEBIDAMENTE SELLADAS COMO LO

Lic. Agustín Salvador Lanuza Desdier

NOTARIO PUBLICO No. 11
CIRCUNVALACION PONIENTE No. 798-A COL. JARDINES DEL MOR
TELEFONO 01 (477) 779-40-72
LEON, GTO.



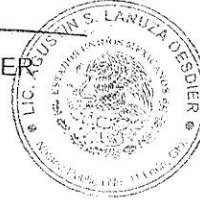
MANDA LA LEY.- LEON, GUANAJUATO, A LOS 28, VEINTIOCHO DIAS
DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2005 DOS MIL CINCO.-DOY FE.-

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO 11 ONCE

A. Desdier
LIC. AGUSTIN SALVADOR LANUZA DESDIER

LADA451108-U16

LADA451108HGTNSG01





Secretaría
de Gobierno



GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

FOJA REGISTRAL

CONSTANCIA REGISTRAL

Folio Real :R15*24617 PREDIO RUSTICO. DENOMINADO "NOCHE BUENA" CON SUPERFICIE 16 (DIECISEIS) CTAREAS 65 (SESENTA Y CINCO) AREAS 00 CENTIAREAS CUENTA PREDIAL R-000010-001
ANTECEDENTE EN LIBROS: REGISTRO NUMERO 24003 (VEINTICUATRO MIL TRES) DEL TOMO 25 (VEINTICINCO) EL LIBRO DE PROPIEDAD

R15*24617

LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GTO. A LOS 07 (SIETE) DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL 2005 (DOS MIL CINCO), SUSCRITO LICENCIADO MINERVA ESPINOLA MARTINEZ, REGISTRADOR PUBLICO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, SCRIBE EL SIGUIENTE DOCUMENTO :
SCRITURA NUMERO 9175 (NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y CINCO) DE FECHA 14 (CATORCE) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL 2005 (DOS MIL CINCO) ANTE EL NOTARIO NUMERO LIC. AGUSTIN SALVADOR LANUZA DESDIER, OTARIO PUBLICO NUMERO 11 SE HACE CONSTAR EL CONTRATO POR EL CUAL DAVID LOPEZ SANCHEZ, VENDE LUIS ANTONIO DE LA PEÑA HERNANDEZ, ISIDRO IGNACIO DE LA PEÑA HERNANDEZ, IVAN ALEJANDRO ERGARA AYALA Y GABRIELA GOMEZ GONZALEZ, EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION, N EL PRECIO DE \$100,000.00 (CIEN MIL 0/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL)

PRESENTADO PARA SU REGISTRO A LOS 03 (TRES) DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL 2005 (DOS MIL CINCO) A LAS 08:53 HORAS.

AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO NUMERO DE ESTE REGISTRO. SOLICITUD 83004 (P23) DERECHOS PAGOS: \$106. CEDULA: 25623 DEL 03/11/05 () (FJRR15-FJRR15) DUY FE.

FABIOLA JOSEFINA RAZO ROBLES

califico

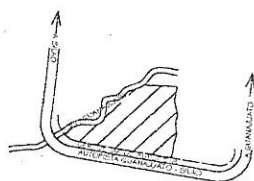
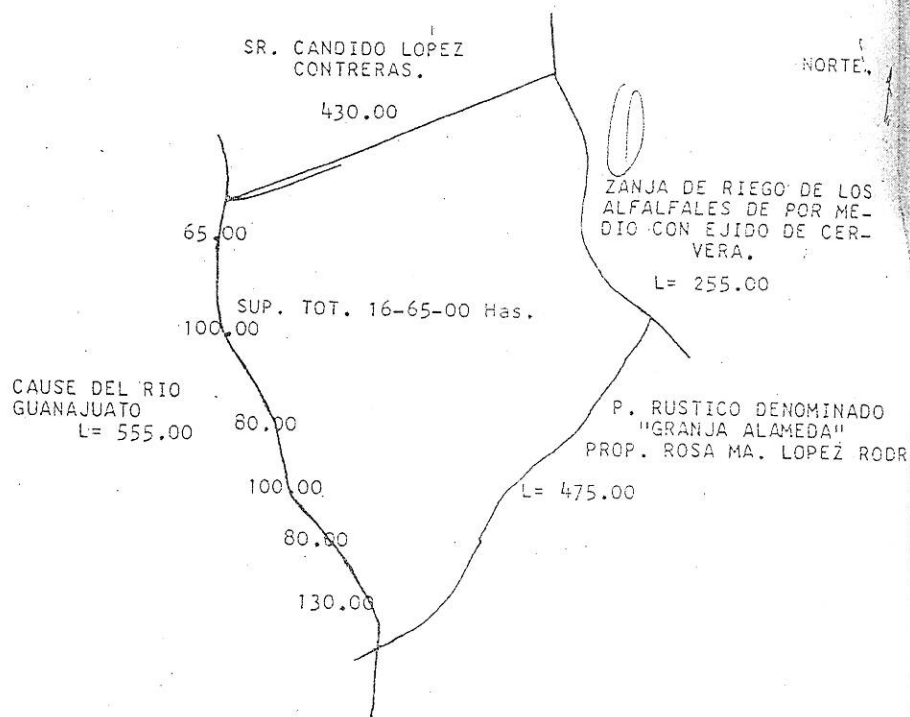


MINERVA ESPINOLA MARTINEZ

registro

PARTIDO JUDICIAL
GUANAJUATO, GTO.

15 069593



LOCALIZACION

Lic. Agustín Salvador Lanuza Desdier
NOTARIO PUBLICO No.11
CIRCUNVALACIÓN PONIENTE 798-A
COL. JARDINES DEL MORAL
TELEFONO 01 (477) 779-40-72
LEON, GTO



TESTIMONIO

ESCRITURA NUMERO 9183

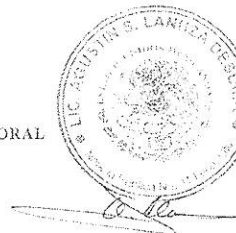
FOLIO 01079 al 01081

TOMO I

CONTIENE: CONTRATO DE COMPRA VENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR **CANDIDO LOPEZ CONTRERAS** COMO VENDEDOR Y DE LA OTRA LOS SEÑORES **LUIS ANTONIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ, ISIDRO IGNACIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ, IVAN ALEJANDRO VERGARA AYALA Y LA SEÑORA GABRIELA GOMEZ GONZALEZ** COMO COMPRADORES DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO "NOCHE BUENA" DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GUANAJUATO.

FECHA DE ESCRITURA: 21-11-2005

FECHA DE TESTIMONIO: 07-12-2005.



----- **NÚMERO 9183 NUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y TRES** -----
----- **TOMO I PRIMERO** -----

En la ciudad de León, Estado de Guanajuato, siendo los 21 veintinueve días del mes de Noviembre del año 2005 dos mil cinco ante mí **LICENCIADO AGUSTÍN SALVADOR LANUZA DESDIER**, Titular de la Notaria Pública número 11 once ubicada en Circunvalación Poniente 798-A setecientos noventa y ocho letra "A" Colonia Jardines del Moral, con adscripción al Partido Judicial de León, comparecen de una parte el señor **CANDIDO LOPEZ CONTRERAS**, y de la otra parte, los señores **INGENIERO LUIS ANTONIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ**, **LICENCIADO ISIDRO IGNACIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ**, **LICENCIADO IVAN ALEJANDRO VERGARA AYALA** Y LA SEÑORA **GABRIELA GOMEZ GONZALEZ**, a quien se les denominará los compradores, quienes dijeron:-----

Que vienen ante mí a formalizar un contrato de **COMPRA-VENTA** de inmueble el que sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:-----

----- **DECLARACIONES** -----

I.- Declara el señor Cándido López Contreras ser propietario del predio rústico denominado "**NOCHE BUENA**", municipio de Guanajuato con una superficie de 16-65-00 dieciséis hectáreas, sesenta y cinco áreas cero centiáreas, propiedad que cuenta con certificado de Inafectabilidad agraria número 16786 dieciséis mil setecientos ochenta y seis, expedido por el Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, Licenciado Miguel Alemán Valdez de fecha 26 veintiséis de agosto de 1947 mil novecientos cuarenta y siete, registrado bajo el número 899 ochocientos noventa y nueve, a fojas de la 31 treinta y uno frente a la 31 treinta y uno vuelta del volumen 10-V diez guión cinco romano, en fecha 3 tres de septiembre de 1947 mil novecientos cuarenta y siete.-----

II.- Continúa declarando el señor Cándido López Contreras que el predio a que se refiere la declaración anterior cuenta con el Título de Legalización número 6 seis, expedido por el Presidente Constitucional de

los Estados Unidos Mexicanos, Licenciado Luis Echeverría Álvarez, que acredita y resguarda sus derechos para el uso y aprovechamiento de las aguas mansas del Río Guanajuato, Título de Legalización expedido el 7 siete de abril de 1971 mil novecientos setenta y uno, del cual se tomó razón con el número 6 seis, foja 52 cincuenta y dos del libro respectivo, el 19 diecinueve de abril de 1971 mil novecientos setenta y uno.-----

III.- Sigue declarando el señor Cándido López Contreras que dentro del predio que hoy enajena, se encuentra un pozo de 6 seis pulgadas.-----

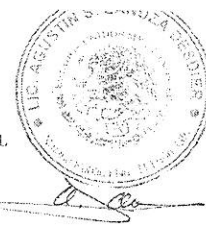
----- **C L A U S U L A S** -----

PRIMERA.- El señor **CANDIDO LOPEZ CONTRERAS** vende, y los señores **INGENIERO LUIS ANTONIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ**, **LICENCIADO ISIDRO IGNACIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ**, **LICENCIADO IVAN ALEJANDRO VERGARA AYALA** y **LA SEÑORA GABRIELA GOMEZ GONZALEZ**, compran para sí, mancomún, pro indiviso y por partes iguales el predio rústico denominado "**NOCHE BUENA**", municipio de Guanajuato, Guanajuato, con superficie de 16-65-00 dieciséis hectáreas, sesenta y cinco áreas cero centiáreas de temporal, con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE**, con la fracción 4 cuatro de Santa Teresa que es o fue del señor Roberto Ramsden; **AL SUR**, con David López Sánchez en 430.00 cuatrocientos treinta metros según avalúo; **AL ORIENTE**, con Zanja de Riego de los Alfalfaes de por medio con Ejido de Cervera en 445.00 cuatrocientos cuarenta y cinco metros según avalúo, y **AL PONIENTE**, con cauce del Río Guanajuato en 460.00 cuatrocientos sesenta metros según avalúo.-----

SEGUNDA.- En la presente operación de Compra Venta se comprenden los derechos del Certificado de Inafectabilidad señalados en la declaración I primera de este instrumento, al igual que los derechos de aprovechamiento de aguas mansas del Río Guanajuato a que se refiere la declaración II segunda del mismo, así como los derechos del pozo consignado en la declaración III de este instrumento.-----

Lic. Agustín Salvador Lanuza Desdier

NOTARIO PUBLICO No. 11
CIRCUNVALACION PONIENTE No. 798-A COL. JARDINES DEL MORAL
TELEFONO 01 (477) 779-40-72
LEON, GTO.



TERCERA.- El precio de la operación es la cantidad de \$100,000.00 cien mil pesos 00/100 moneda nacional, que "LA PARTE VENDEDORA" manifiesta tener recibida a su entera y cabal satisfacción con anterioridad a este acto, por lo que otorga en favor de "LA PARTE COMPRADORA", el más amplio y eficaz recibo que en derecho proceda.-----

CUARTA.- En la operación se comprende todo por cuanto de hecho o por derecho pertenezca o pueda pertenecer al inmueble enajenado, con todos sus usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, íntegramente y sin reserva alguna para la parte vendedora, en plena propiedad y posesión libre de todo gravamen y responsabilidad quedando obligado la vendedora de cualquier modo al saneamiento para el caso de evicción en los términos previstos por la Ley Civil, incluyendo un pozo profundo de 6 seis pulgadas de agua y con el aprovechamiento de las aguas mansas del Río Guanajuato.-----

QUINTA.- Manifiestan las partes contratantes que en el presente contrato no sufren dolo, error, engaño, violencia o lesión, sin embargo para el caso de que el ultimo vicio apareciere con posterioridad, desde ahora renuncian a la acción, excepción y términos a que se refieren los artículos 1719 mil setecientos diecinueve, 1727 mil setecientos veintisiete y 1734 mil setecientos treinta y cuatro del Código Civil. -----

SEXTA.- Manifiesta la parte vendedora que el predio rustico que hoy enajena, lo adquirió por Escritura Pública 1,764 mil setecientos sesenta y cuatro, que en su favor hizo la señora María Dolores Zavala Zavala de López, de fecha 5 cinco de mayo de 1987 mil novecientos ochenta y siete, pasada ante el Notario Público número 5 cinco, de la Ciudad de Silao, Guanajuato, Licenciado Francisco Velázquez Ramírez, cuyo Primer Testimonio obra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Guanajuato, Guanajuato, bajo el número 24,004 veinticuatro mil cuatro, folio 51 cincuenta y uno frente y vuelta, del tomo XXV vigésimo quinto, del Libro Primera Sección de Propiedad, en fecha 1 primero de julio de 1988 mil novecientos ochenta y ocho.-----

SEPTIMA.- Los impuestos, derechos, gastos y honorarios que se causen con motivo de esta escritura, serán cubiertos por los compradores, no así el impuesto sobre la renta que llegare a causarse, el que se será a cargo del vendedor.-----

----- **GENERALES** -----

El señor **CANDIDO LOPEZ CONTRERAS**, me dijo ser mexicano, mayor de edad, casado, originario y vecino de Silao, Guanajuato, donde tiene su domicilio en la Calle Lucero 97 noventa y siete, agricultor, con fecha de nacimiento el 3 tres de agosto de 1960 mil novecientos sesenta, quien se identificó con credencial de elector con fotografía folio 60748773 y de paso por esta ciudad.-----

El señor **LUIS ANTONIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ**, me dijo ser mexicano, mayor de edad, casado, originario y vecino de la ciudad de Guanajuato, Guanajuato, donde tiene su domicilio en Paseo de la Presa 70 setenta, de profesión Ingeniero Civil, con fecha de nacimiento 13 trece de junio de 1949 mil novecientos cuarenta y nueve, mi conocido personal y de paso por esta ciudad.-----

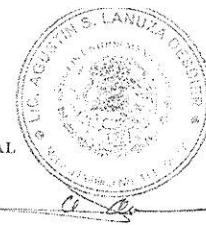
El señor **ISIDRO IGNACIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ**, me dijo ser mexicano, mayor de edad, casado, originario y vecino de la ciudad de Guanajuato, Guanajuato, donde tiene su domicilio en Paseo de la Presa 70 setenta, de profesión Licenciado en Derecho, con fecha de nacimiento 21 veintiuno de mayo de 1952 mil novecientos cincuenta y dos, y de paso por esta ciudad.-----

El señor **IVAN ALEJANDRO VERGARA AYALA**, me dijo ser mexicano, mayor de edad, soltero, originario de León y vecino de la ciudad de Guanajuato, donde tiene su domicilio en Mineral de Valenciana número 12 doce, Marfil, con fecha de nacimiento 25 veinticinco de octubre de 1978 mil novecientos setenta y ocho, y de paso por esta ciudad.-----

La señora **GABRIELA GOMEZ GONZALEZ**, Mexicana, mayor de edad, casada, Contador Público, originaria y vecina de Salamanca, Guanajuato, con domicilio en Paseo de los Prados 117 ciento diecisiete,

Lic. Agustín Salvador Lanuza Desdier

NOTARIO PUBLICO No. 11
CIRCUNVALACION PONIENTE No. 798-A COL. JARDINES DEL MORAL
TELEFONO 01 (477) 779-40-72
LEON, GTO.



Fraccionamiento Las Reinas, con fecha de nacimiento 13 trece de enero de 1976 mil novecientos setenta y seis y de paso por esta ciudad.-----

YO NOTARIO DOY FE Y CERTIFICO:-----

I.- De la veracidad del acto-----

II.- De estimar a los comparecientes aptos para la celebración de este acto y de no tener noticia de que estén sujetos a incapacidad civil.-----

III.- De que se identificaron con documento oficial, credencial de elector con fotografía.-----

IV.- De que les leí a los comparecientes el instrumento notarial.-----

V.- De que les explique el valor y las consecuencias legales del mismo.-

VI.- Que los otorgantes manifestaron su conformidad con la misma imponiendo sus firmas.-----

En este acto se utilizaron los folios números 161 01079 ciento sesenta y uno, cero mil setenta y nueve, 161 01080 ciento sesenta y uno, cero mil ochenta y 161 01081 ciento sesenta y uno, cero mil ochenta y uno.-
DOY FE.-----

Cándido López Contreras- Firmado.- Luis Antonio de la Peña Hernández.- Firmado.- Isidro Ignacio de la Peña Hernández.- Firmado.- Iván Alejandro Vergara Ayala.- Firmado.- Gabriela Gómez González.- Firmado.- Agustín Salvador Lanuza Desdier.- Firmado.- Un Sello con el Escudo de Armas de la Nación.-----

AUTORIZACION DEFINITIVA.- A los 07 siete días del mes de diciembre del año 2005, dos mil cinco, y una vez que fueron cubiertos los impuestos correspondientes autorizo definitivamente la presente escritura.-
DOY FE.-----

ES COPIA QUE CERTIFICO HABER SIDO FIELMENTE TOMADA DE SUS ORIGINALES DE DONDE SE COMPULSO Y COTEJO PARA INTEGRAR ESTE TESTIMONIO PRIMERO EN SU ORDEN QUE SE EXPIDE PARA USO DE LOS SEÑORES LUIS ANTONIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ. ISIDRO IGNACIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ. IVAN ALEJANDRO VERGARA AYALA y GABRIELA GOMEZ GONZALEZ, VA

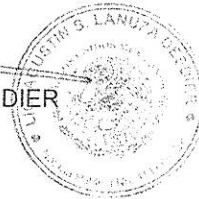
EN 3 TRES, FOJAS UTILES DEBIDAMENTE SELLADAS COMO LO
MANDA LA LEY.- LEON, GUANAJUATO, A LOS 7, SIETE DIAS DEL MES
DE DICIEMBRE DEL AÑO 2005 DOS MIL CINCO.-DOY FE.-----

----- EL NOTARIO PUBLICO NUMERO 11 ONCE -----


LIC. AGUSTIN SALVADOR LANUZA DESDIAR

LADA451108-U16

LADA451108HGTNSG01



PARTIDO
GUANAJUATO



Secretaría
de Gobierno



GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

FOJA REGISTRAL

CONSTANCIA REGISTRAL

+++Folio Real :R15*24977 PREDIO RUSTICO DENOMINADO NOCHE BUENA CON SUPERFICIE 16 (DIECISEIS) HECTAREAS 65 (SESENTA Y CINCO) AREAS 00 CENTIAREAS DE TEMPORAL CUENTA PREDIAL L-000190-001
1) ANTECEDENTE EN LIBROS: REGISTRO NUMERO 24004 (VEINTICUATRO MIL CUATRO) DEL TOMO 25 (VEINTICINCO) DEL LIBRO DE PROPIEDAD
2)R15*24977

EN LA CIUDAD DE GUANAJUATO, GTO. A LOS 15 (QUINCE) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL 2005 (DOS MIL CINCO), EL SUSCRITO LICENCIADO MINERVA ESPINOLA MARTINEZ, REGISTRADOR PUBLICO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, INSCRIBE EL SIGUIENTE DOCUMENTO:

ESCRITURA NUMERO 9183 (NUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y TRES) DE FECHA 21 (VEINTIUNO) DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL 2005 (DOS MIL CINCO) ANTE EL NOTARIO NUMERO 11 DE LEON GUANAJUATO, LIC. AGUSTIN SALVADOR LANUZA DESDIER, SE HACE CONSTAR EL CONTRATO POR EL CUAL CANDIDO LOPEZ CONTRERAS, VENDE A LUIS ANTONIO DE LA PEÑA HERNANDEZ, ISIDRO IGNACIO DE LA PEÑA HERNANDEZ, IVAN ALEJANDRO VERGARA AYALA, GABRIELA GOMEZ GONZALEZ, EL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA PRESENTE INSCRIPCION, EN EL PRECIO DE \$100,000.00 (CIEN MIL 0/100 DE PESOS MONEDA NACIONAL)

---PRESENTADO PARA SU REGISTRO A LOS 15 (QUINCE) DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL 2005 (DOS MIL CINCO) A LAS 09:35 HORAS ---

--- AGREGO COPIA DE DICHO DOCUMENTO AL APENDICE DE ESTE LIBRO BAJO EL MISMO NUMERO DE ESTE REGISTRO. SOLICITUD 84906 (P23) DERECHOS PAGADOS \$ 706. CEDULA: 28599 DEL 08/12/05 () (MEM15-MEM15) DOY.FE ---

MINERVA ESPINOLA MARTINEZ

califico



MINERVA ESPINOLA MARTINEZ

registro

PARTIDO JUDICIAL
GUANAJUATO, GTO.

15 073452

FRACC. # 4 DE STA. TERESA DE ROBERTO

240.00

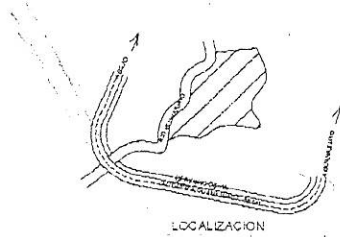
CAUZ DEL RIO
GTQ.
L=460.00

SUP. TOT.=16-65-00 HAS.

ZANJA DE RIEGO DE LOS
ALFAERES DE POR MEDIO
EJIDO DE CERVERA
L=445.00

430.00

SR. DAVID LÓPEZ SANCHEZ



2

Asunto: Se presenta documentación.

C. LIC. MARIO ALEJANDRO NAVARRO SALDAÑA
PRESIDENTE MUNICIPAL DE GUANAJUATO, GTO.
PRESENTE:

Rec. 13:24

Recib. 1 carpeta

Luis Antonio De la Peña Hernández, Iván Alejandro Vergara Ayala, Gabriela Gómez González, Sergio Arturo Gómez González y el suscrito Isidro Ignacio De la Peña Hernández, por nuestro propio derecho y como co-propietarios de los predios denominados "Noche Buena" y "Alameda" de este municipio de Guanajuato, Guanajuato con domicilio para recibir notificaciones en la calle Paseo de la Presa no. 81, Zona Centro, de esta Ciudad de Guanajuato, Gto., con dirección de correo electrónico: notario2gtomx@yahoo.com.mx y teléfono 473 731 2116, señalando como representante común al C. Isidro Ignacio De la Peña Hernández, respetuosamente acudimos ante Ud. Y señalamos:

En alcance al escrito en relación a los trabajos de PMDUOET presentado ante usted el pasado día 24 de octubre de 2019, por este medio nos permitimos presentar los siguientes documentos adicionales consistentes en:

-Estudio de compatibilidad urbanística para cambio de uso de suelo de zona de preservación agrícola a habitacional H1.

-Plano con coordenadas UTM.

-Plano con coordenadas.

Lo anterior con el objeto de que sean tomados en cuenta en este asunto y previo estudio resolver de conformidad a nuestras peticiones.

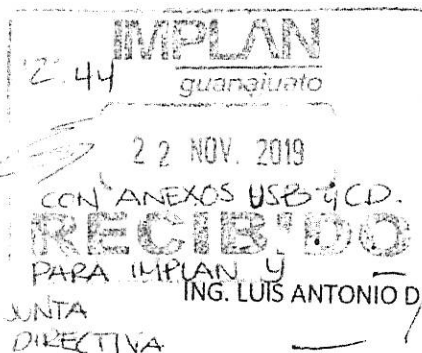
No dudando de su oportuna y valiosa intervención en la presente solicitud, le reiteramos nuestras consideraciones.


Guanajuato, Gto., 21 de noviembre del año 2019

ATENTAMENTE


LIC. ISIDRO IGNACIO DE LA PEÑA HERNÁNDEZ

ING. LUIS ANTONIO DE LA PEÑA HERNANDEZ






IVÁN ALEJANDRO VERGARA AYALA



GABRIELA GÓMEZ GONZÁLEZ



SERGIO ARTURO GÓMEZ GONZÁLEZ

C. c. p.

Secretario del Ayuntamiento.- Lic. Héctor Enrique Corona León

Presidente Comisionado de Desarrollo Urbano.- Lic. Carlos Alejandro Chávez Valdez

Director General del IMPLAN.- Arq. Ramón González Flores

Junta Directiva del Instituto Municipal de Planeación

Nota: se anexa USB con toda la información digitalizada.