

**DICTAMEN**  
**IMPLAN/058/2018-2021**  
**INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN**  
**H. AYUNTAMIENTO DE GUANAJUATO**  
**TRIENIO 2018-2021**

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

**Antecedentes**

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



y Ordenamiento Ecológico Territorial (PMDUOET 2019), en términos de las fracciones I y II del artículo 58 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

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

**Tercero:** Dentro de los 45 días hábiles que comprendió la consulta pública coordinada por el IMPLAN, misma que inició el día 23 de septiembre de 2019 y concluyó el 25 de noviembre de 2019, con fecha **25 de noviembre del 2019** se recibió en las oficinas del IMPLAN el **escrito** que suscriben los **CC. Rubén Antonio Rodríguez Nieto, Ma. Eugenia Nieto Antúnez, por nombre propio y en calidad de apoderada legal del C. Juan Andrés Rodríguez Nieto, y Ma. Eugenia Rodríguez Nieto**, por medio del cual acuden a la etapa de la consulta pública relativa a la formulación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial 2019, para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, a través del cual realizan una serie de manifestaciones.

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

**Quinto:** En sesión extraordinaria de fecha 9 de diciembre del 2019, la Junta Directiva del Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN), con fundamento en el artículo 36 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, autorizó al Instituto una prórroga por veinte días hábiles al plazo referido en la fracción VI del artículo 58 del Código Territorial para



el Estado y los Municipios de Guanajuato, mismos que comenzaron a contar a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo inicial de los diez días.

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

### **Considerando:**

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

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

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



municipal; proponer al Ayuntamiento en los planes y programas de desarrollo urbano, los lineamientos para imponer a la propiedad privada, las modalidades que dicte el interés público; proponer al Ayuntamiento los programas a seguir a corto, mediano y largo plazo, así como las medidas que faciliten la concurrencia y coordinación de las acciones, en materia de planeación; así como recibir e integrar al diseño de los instrumentos de la planeación municipal, las propuestas que se generen de la consulta ciudadana y de las comisiones técnicas del Instituto en que esté representada la sociedad civil que estén interesados en participar en la planeación integral del Municipio.

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

**Segundo:** En el escrito que suscriben los **CC. Rubén Antonio Rodríguez Nieto, Ma. Eugenia Nieto Antúnez, por nombre propio y en calidad de apoderada legal del C. Juan Andrés Rodríguez Nieto, y Ma. Eugenia Rodríguez Nieto**, por medio del cual acuden a la etapa de la consulta pública relativa a la formulación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial 2019, para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato, se expresa fundamentalmente, lo siguiente:

"(...)

*Los suscritos Rubén Antonio Rodríguez Nieto, Ma. Eugenia Nieto Antúnez como apoderada legal de Juan Andrés Rodríguez Nieto (...) y Ma. Eugenia Rodríguez Nieto, **somos propietarios del lote 3° de Granja la bufa (zona del hospital ISSSTE y Jardín de Niños)**, propiedad que está dividida en 2 fracciones, la **primera** con una **superficie de 14-67-97.55 Hectáreas** y la **segunda** fracción con una superficie de **00-46-67.57 Hectáreas**, con las medidas y colindancias especificadas dentro de propia escritura pública que se anexa en copia certificada, la cual **adquirimos por donación de nuestra madre Ma. Eugenia Nieto Antúnez**, el 26 de septiembre del año 2008 (...) con relación a nuestra propiedad del lote 3°*



de Granja la Bufa, nos permitimos relatar los siguientes antecedentes para que sean tomados en consideración en la consulta pública en proceso.

El 30 de agosto de 2012, el Ayuntamiento de Guanajuato, Guanajuato, celebró la sesión ordinaria número 75, y en el punto 4 del orden del día, de conformidad con el dictamen "CU-Pel-DUyPA-GyAL 1/12", de las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Protección Ambiental, Planeación e Innovación y Gobierno, aprobó emitir el "Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de Guanajuato, Gto", el cual se publicó en el Periódico Oficial del Estado el 21 de septiembre de 2012 (...)

Por acuerdo tomado en la sesión ordinaria número 75, de 30 de agosto de ese año 2012, en el punto 4 de la orden del día, el H. Ayuntamiento del municipio de Guanajuato, **aprobó** expresamente que varios de nuestros predios y en particular el ubicado en el lote 3' de Granja la Bufa, dividido en 2 fracciones, la primera con una **superficie de 14-67-97.55 Hectáreas** y la segunda fracción con una superficie de **00-46-67.57 Hectáreas**, sea respetado el uso de suelo que previamente se nos otorgó que es **habitacional** de densidad media H2 para fraccionamiento de densidad media, por lo que el H. Ayuntamiento instruyo al Secretario del H. Ayuntamiento de Guanajuato Lic. Gabino Carbajo Zúñiga para que me informara y en consecuencia giro el **oficio S.H.A.D.A.-0232/2012**, de 5 de septiembre de 2012 que en su **inciso 10** en particular hace mención al lote 3' de Granja la Bufa de mi propiedad.

La dependencia municipal competente expidió: la **LICENCIA DE SUELO HABITACIONAL PARA FRACCIONAMIENTO DENSIDAD MEDIA H2** oficio DPUPA/1903/2012 de fecha julio 5 del 2012, su **RATIFICACIÓN DE USO DE SUELO** DPUPA/3264/2012 de fecha 30 de octubre de 2012, y sus "**CONSTANCIAS DE VERIFICACIÓN DE CONDICIONES Y USO**" anuales: DPUPA/3496/2013, de 29 de octubre de 2013, DPUPA/3795/2014, de 30 de octubre de 2014, DPUPA/2584/2015, de 23 de septiembre de 2015, DPUPA/2945/2016, de 27 de septiembre de 2016, **PERMISO DE USO DE SUELO HABITACIONAL PARA FRACCIONAMIENTO DENSIDAD MEDIA H2** oficio: DPUPA/1480/2017, de 26 de mayo de 2017, **CONSTANCIAS DE VERIFICACIÓN DE CONDICIONES Y USO** oficio DPUPA/3099/2018 del 25 de septiembre de 2018 y el del año 2019 con el oficio **DAU/1981/2019**, de **19 de noviembre de 2019**.

Por lo anteriormente señalado, constituyen derechos adquiridos a mi favor, derivados de la sesión 75 del 30 de agosto de 2012 en particular de su punto 4, donde se aprueba el plan vigente respetando mis derechos, y el oficio S.H.A.D.A. 0232/2012 que hace mención al respeto de los derechos adquiridos aprobados en la sesión 75 del 30 de agosto del 2012 en particular de su punto 4, así como por las licencias de factibilidad de Uso de Suelo, Ratificaciones de las Licencias de Factibilidad de Uso de Suelo, Permiso de Uso de Suelo y Constancias de Verificación de Condiciones y Uso expedidas por la dependencia municipal competente.

De la manera más atenta **solicitamos** se nos **respeten** los **derechos adquiridos**, reconocidos y autorizados previamente por el **H. Ayuntamiento y dependencias**



**municipales competentes** en la materia, toda vez que al revisar la propuesta de carta síntesis del Proyecto de Carta de Estrategias, zonificación, Usos y Destinos del Suelo de los Centros de Población del municipio de Guanajuato 2019 y la Versión Síntesis del PMDUOET, nos percatamos que se **propone restringir** en la **fracción 1** del lote 3 de Granja la Bufo con superficie de **14-67-97.55 Hectáreas** en **aproximadamente un 60%** de su superficie el **uso habitacional** al plantear en la propuesta PMDUOET 2019 en nuestro predio fracción 1 en color verde oscuro que significa de acuerdo a su propia Carta de Estrategias, zonificación, Usos y Destinos del Suelo de los Centros de Población del municipio de Guanajuato 2019 un destino de suelo de conservación totalmente diferente y no compatible con el uso de suelo habitacional para fraccionamiento de densidad media H2 que tiene actualmente nuestra propiedad; así mismo en la fracción 2 del lote 3 de Granja la Bufo con superficie de **00-46-67.57 Hectáreas** en aproximadamente en un 55% de su superficie, el uso de suelo habitacional H2 actual autorizado, se propone restringirlo al plantearlo en la propuesta PMDUOET 2019 en color verde claro que significa de acuerdo a su propia Carta de Estrategias, zonificación, Usos y Destinos del Suelo de los Centros de Población del municipio de Guanajuato 2019 un destino de Suelo de Parque Urbano totalmente diferente y no compatible con el uso de suelo habitacional para fraccionamiento de densidad media H2 que tiene actualmente nuestra propiedad; anexo el plano de mi propiedad ubicado sobre la carta síntesis del Proyecto de Carta de Estrategias, zonificación, Usos y Destinos del Suelo de los Centros de Población del municipio de Guanajuato 2019.

(...)." Sic.

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

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



toda la República, tienen la plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.

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

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

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

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

*"PROPIEDAD PRIVADA. EL DERECHO RELATIVO ESTÁ LIMITADO POR SU FUNCIÓN SOCIAL. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus artículos 14, 16 y principalmente el 27, reconoce como derecho fundamental el de la propiedad privada; sin embargo, lo delimita fijando su contenido, a fin de garantizar otros*



*bienes o valores constitucionales, como el bien común o el respeto al ejercicio de los derechos de los demás integrantes de la sociedad. Luego, tratándose de aquel derecho, la Constitución Federal lo limita a su función social, toda vez que conforme al indicado artículo 27, el Estado puede imponer modalidades a la propiedad privada por causas de interés público o bien, podrá ser objeto de expropiación por causas de utilidad pública y, por tanto, es ella la que delimita el derecho de propiedad en aras del interés colectivo, por lo que no es oponible frente a la colectividad sino que, por el contrario, en caso de ser necesario debe privilegiarse a esta última sobre el derecho de propiedad privada del individuo, en los términos que dispone expresamente la Norma Fundamental."*

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

*"PROPIEDAD. ELEMENTOS DE SU FUNCIÓN SOCIAL. La función social de la propiedad, prevista en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tiende al aprovechamiento de la cosa por el titular del derecho real, considerando el destino del bien y sin afectación a la colectividad; con acciones tendentes a la cooperación coordinada y mutua de los elementos de la sociedad para alcanzar los fines de la vida humana. Así, el elemento subjetivo de esa función social se refiere al propietario del inmueble y reprime el abuso del ejercicio de las prerrogativas derivadas del derecho de propiedad, y el elemento objetivo tiene que ver con el uso o aprovechamiento de la cosa, de acuerdo con su naturaleza material y jurídica."*

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

En el mismo orden de ideas, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 115, fracción V, incisos a), d) y f), confiere a los Municipios las facultades necesarias para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; así



como para otorgar licencias y permisos para construcciones, es decir, que a través de esas facultades, los Municipios como ente soberano, ejercen el poder público para regular las obras y acciones, públicas y privadas, en materia de desarrollo urbano y edificación, conforme a los planes y programas de ordenamiento territorial, como acontece en la especie.

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

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

Es decir, que en consonancia con lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en dicha Ley General se confieren a los Ayuntamientos, facultades para fijar las directrices del desarrollo urbano dentro del ámbito de su competencia y de su jurisdicción territorial, a través de los planes o programas municipales de desarrollo urbano para establecer los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros.

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



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

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

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

Conforme a lo anterior, es claro que debe privilegiarse el derecho de la colectividad por sobre los derechos particulares a través del ordenamiento territorial del Municipio de Guanajuato, ya que asimismo de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 5, primer párrafo, de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato,



en correlación con el artículo 828 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella, con las limitaciones y modalidades que señalen las leyes.

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

**Cuarto:** Como quedó precisado en el considerando segundo, **los interesados exponen** en lo tal que en sesión ordinaria 75 de fecha 30 de agosto de 2012, con base en el dictamen CU-Pel-DUyPA-GyAL 1/2012 de las Comisiones de Planeación e Innovación, Desarrollo Urbano y Protección Ambiental y Gobierno y Asuntos Legislativos, específicamente en su considerando tercero, así como en el oficio número S.H.A.D.A.- 0232/2012, específicamente en su punto número 10, suscrito por el entonces Secretario del Ayuntamiento; se determinó que en una fracción del lote 3' con una superficie de 14-67-97.55 hectáreas, se respeten los usos de suelo que les han sido otorgados con anterioridad por las autoridades municipales, por haberse considerado en ese momento que los solicitantes contaban con derechos previamente adquiridos, razón por la cual solicitan que se incluyan dichos usos de suelo en el Proyecto del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial (PMDUEOT) 2019.

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



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

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

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

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

*"PROPIEDAD PRIVADA. EL DERECHO RELATIVO ESTÁ LIMITADO POR SU FUNCIÓN SOCIAL. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus artículos 14, 16 y principalmente el 27, reconoce como derecho fundamental el de la propiedad privada; sin*



*embargo, lo delimita fijando su contenido, a fin de garantizar otros bienes o valores constitucionales, como el bien común o el respeto al ejercicio de los derechos de los demás integrantes de la sociedad. Luego, tratándose de aquel derecho, la Constitución Federal lo limita a su función social, toda vez que conforme al indicado artículo 27, el Estado puede imponer modalidades a la propiedad privada por causas de interés público o bien, podrá ser objeto de expropiación por causas de utilidad pública y, por tanto, es ella la que delimita el derecho de propiedad en aras del interés colectivo, por lo que no es oponible frente a la colectividad sino que, por el contrario, en caso de ser necesario debe privilegiarse a esta última sobre el derecho de propiedad privada del individuo, en los términos que dispone expresamente la Norma Fundamental."*

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

*"PROPIEDAD. ELEMENTOS DE SU FUNCIÓN SOCIAL. La función social de la propiedad, prevista en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tiende al aprovechamiento de la cosa por el titular del derecho real, considerando el destino del bien y sin afectación a la colectividad; con acciones tendentes a la cooperación coordinada y mutua de los elementos de la sociedad para alcanzar los fines de la vida humana. Así, el elemento subjetivo de esa función social se refiere al propietario del inmueble y reprime el abuso del ejercicio de las prerrogativas derivadas del derecho de propiedad, y el elemento objetivo tiene que ver con el uso o aprovechamiento de la cosa, de acuerdo con su naturaleza material y jurídica."*

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

En el mismo orden de ideas, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 115, fracción V, incisos a), d) y f), confiere a los Municipios las facultades necesarias para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; así



como para otorgar licencias y permisos para construcciones, es decir, que a través de esas facultades, los Municipios como ente soberano, ejercen el poder público para regular las obras y acciones, públicas y privadas, en materia de desarrollo urbano y edificación, conforme a los planes y programas de ordenamiento territorial, como acontece en la especie.

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

Lo anterior, porque de acuerdo al diverso numeral 47 de dicha Ley, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en los centros de población, debe sujetarse a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

Es decir, que en consonancia con lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en dicha Ley General se confieren a los Ayuntamientos, facultades para fijar las directrices del desarrollo urbano dentro del ámbito de su competencia y de su jurisdicción territorial, a través de los planes o programas municipales de desarrollo urbano para establecer los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros.

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



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

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

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

Conforme a lo anterior, es claro que debe privilegiarse el derecho de la colectividad por sobre los derechos particulares a través del ordenamiento territorial del Municipio de Guanajuato, ya que asimismo de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 5, primer párrafo, de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, en correlación con el artículo 828 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, el



propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella, con las limitaciones y modalidades que señalen las leyes.

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

**Cuarto:** Como quedó precisado en el considerando segundo, los interesados exponen en lo total los fundamentos legales por los que solicita un cambio de uso de suelo dentro del Proyecto del PMDUOET 2019.

Al efecto, debe establecerse que:

Se realizó el análisis correspondiente a la solicitud que se nos hizo llegar en conjunto con sus respectivos anexos, al respecto y dada la naturaleza de los documentos exhibidos, así como de las manifestaciones realizadas en lo particular, es imperante efectuar las siguientes precisiones:

En relación con la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de Guanajuato 2012, el cual fue publicado el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato el día 21 de septiembre de 2012, publicación número 152, Segunda Parte, Tomo CL, Año XCIX.

Sobre este punto, esta autoridad ha corroborado que en el dictamen CU-Pel-DUyPA-GyAL 1/2012 de las Comisiones de Planeación e Innovación, Desarrollo Urbano y Protección Ambiental y Gobierno y Asuntos Legislativos, específicamente en su considerando tercero, así como en el oficio número S.H.A.D.A.- 0232/2012, específicamente en su punto número 10, suscrito por el entonces Secretario del Ayuntamiento; se determinó que en una fracción del lote 3' con una superficie de 14-67-97.55 hectáreas, se respeten los usos de suelo que les han sido otorgados con anterioridad por las autoridades municipales, por haberse considerado en ese momento que los solicitantes contaban con derechos previamente adquiridos.

Sin embargo, se procedió a verificar que la información aludida se encuentra contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial para el Centro de Población de Guanajuato 2012 vigente, que, como ya se ha establecido, se encuentra publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.



En ese orden de ideas, debe señalarse que las dos fracciones del predio ubicado en Granja La Bufa 3', la primera fracción con una superficie de 14-67-97.55 hectáreas, y la segunda fracción con una superficie de 00-46-67.57 Hectáreas, tienen asignado en el Plan antes citado un uso de suelo correspondiente al de conservación, y no el relativo a zona habitacional H2 como señalan en su solicitud de mérito.

Lo anterior, en relación con lo indicado en el párrafo primero del artículo 139 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el cual a la letra indica:

***"Artículo 139. Los actos administrativos de carácter general deberán publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado para que produzcan sus efectos jurídicos."***

(Lo resaltado no es de origen).

Así, contrario a lo indicado en la solicitud de mérito, se estima que no es correcto aseverar que los solicitantes cuenten con derechos adquiridos en relación con los usos de suelo que señalan en los predios aludidos; pues para estimarlo de esa manera, el uso de suelo habitacional H2 que solicitan que sea reconocido, tendría que aparecer de esa manera en el Plan de Ordenamiento Territorial para el Centro de Población de Guanajuato 2012 vigente, lo cual en la especie no acontece, pues dichos predios tienen asignado en el instrumento de referencia un uso de suelo de conservación.

Lo anterior es así porque, aún y cuando en la sesión ordinaria número 75 del Ayuntamiento de Guanajuato, de fecha 30 de agosto de 2012, y en el oficio S.H.A.D.A.- 0237/2012 de fecha 5 de septiembre de 2012, se haya determinado reconocer el uso de suelo habitacional H2 para las señaladas fracciones del predio 3' Granja la Bufa; lo cierto es que, en atención al precitado artículo 139 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, tal reconocimiento sólo produce efectos jurídicos si se encuentra expresamente reconocido en el Plan de Ordenamiento Territorial para el Centro de Población de Guanajuato 2012 vigente, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, lo cual, como ya se ha señalado, no sucede.



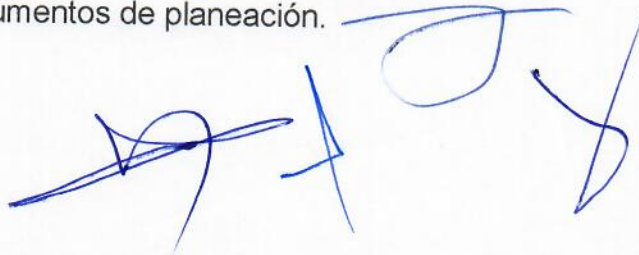
Ahora bien, con independencia de lo anterior, en relación con la licencia o permiso de uso de suelo otorgado a los solicitantes sobre el predio en cuestión, el cual se aprecia en el oficio con número DPUPA/1903/2012, y que ha sido ratificado en los oficios DPUPA/3264/2012, DPUPA/3496/2013, DPUPA/3795/2014, DPUPA/2584/2015, DPUPA/2945/2016, DPUPA/1480/2017, DPUPA/3099/2018 y DAU/1981/2019; al respecto, debe atenderse a lo dispuesto por el artículo 263 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el cual señalada literalmente lo siguiente:

**"Artículo 263. El permiso de uso de suelo 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 y persista el uso, en tipo, intensidad y densidad, a que se refiera el permiso."**

(Lo resaltado no es de origen).

Así pues, si en el caso resulta que los predios materia del presente dictamen, cuentan con un permiso de uso de suelo que corresponde al de zona habitacional H2 por parte de la autoridad en materia de planeación municipal, cierto es que por ministerio de ley dicho permiso de uso de suelo sólo es vigente por el tiempo que dure el programa municipal en que se fundó, esto es, por el tiempo que dure vigente el Plan de Ordenamiento Territorial para el Centro de Población de Guanajuato 2012, y siempre que no se hagan modificaciones al inmueble en cuestión respecto del uso de suelo asignado en dicho instrumento.

Por lo señalado, esta autoridad estima que dichos permisos de uso suelo obedecen al acuerdo municipal aprobado en la sesión número 75 del Ayuntamiento de Guanajuato, celebrada en fecha 30 de agosto de 2012, y que no han surtido sus efectos jurídicos al no encontrarse dentro del Plan de Ordenamiento Territorial publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado; pero además de ello, no tienen el carácter vinculatorio para efecto de que los planes de desarrollo que se formulen y aprueben con posterioridad, como es el caso del PMDUOET 2019, se sujeten a lo dispuesto en tales permisos, porque el propio legislador ha establecido con claridad que los permisos de uso de suelo se encuentran supeditados a las modificaciones que se hagan en dichos instrumentos de planeación.





Lo anterior, encuentra su sustento además en la tesis con clave I.18o.A.54 A (10a.), visible en el libro 56, tomo II, página 1474, registro 2017333, Décima Época, del Semanario Judicial de la Federación, localizable con el rubro y texto siguiente:

"CONSTANCIA DE USO DE SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS. SU PERMANENCIA ESTÁ SUJETA A QUE PERSISTAN CIERTAS CONDICIONES PRESENTES CUANDO SE OTORGA, MISMAS QUE, DE MODIFICARSE O INTERRUMPIRSE, CONLLEVAN LA PÉRDIDA DE EFICACIA JURÍDICA E IMPIDEN QUE SIRVAN DE BASE PARA LA AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES O APROVECHAMIENTOS. La constancia o certificado de uso de suelo por derechos adquiridos hace patente el reconocimiento de que un predio ha tenido un cierto uso, el cual, pese a nuevas disposiciones urbanísticas, puede persistir como uso autorizado, precisamente en atención a que se trata de derechos adquiridos. No obstante, para que dichas constancias preserven su eficacia jurídica, deben permanecer las condiciones de hecho específicas y concretas que les dieron sustento, tanto en lo concerniente a las condiciones y características del predio al momento de su expedición, como en lo que atañe a la continuidad del uso autorizado, pues ambas cuestiones son parte misma (objeto) y supuesto de hecho sobre el cual se dicta ese acto administrativo y, en esa medida, condición necesaria para su subsistencia. En este sentido, la referencia que se hace en el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), de que la vigencia de estos certificados será "permanente", no puede entenderse literal ni aisladamente, como si el uso de suelo por derechos adquiridos fuera de vigencia absoluta o ilimitada, pues ello sería contrario al objeto mismo y naturaleza de este tipo de certificaciones, que justifican, precisamente en función de derechos adquiridos por una específica situación, que un particular se exceptúe de la aplicación de la nueva normativa urbanística, y desconocería lo que la propia Ley de Desarrollo Urbano local establece en su artículo 45, cuando sujeta el respeto a los derechos adquiridos a que los usos de suelo se aprovechen de manera continua y legítima y establece su prescripción al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate. En esta tesitura, si el predio objeto de una constancia de este tipo es modificado o si se presenta la interrupción del uso autorizado, en los términos que marca la legislación indicada, la constancia por derechos adquiridos pierde eficacia jurídica, agota su vigencia, de modo que el uso de suelo que amparó no puede seguir oponiéndose como excepción para la aplicabilidad de una nueva legislación urbanística, por lo cual, ahora prevalece el interés público que ahí se recoge, y ya no el interés particular que en un determinado momento se protegió. Con base en lo anterior, las constancias de uso de suelo por derechos adquiridos no pueden fungir como base jurídica para expedir autorizaciones de construcción y/o aprovechamiento de un predio que ha sido modificado o que ha dejado de ser utilizado, en los términos que en determinado momento fueron amparados por uno de esos documentos, dada su pérdida de eficacia; de ahí que, en todo caso, para la expedición de esas autorizaciones deba obtenerse una nueva constancia de uso de suelo, conforme a las disposiciones urbanísticas vigentes en ese momento."

(Lo resaltado no es de origen).



En ese orden de ideas, no pasa desapercibido que una de las finalidades de los permisos de uso de suelo, acorde a las disposiciones del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, es controlar toda obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión, a efecto de que sea compatible con las disposiciones en materia de planeación, así como proteger al ambiente, el entorno natural, la imagen urbana, el paisaje y el patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico.

Al respecto, son los artículos 256 y 257 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato los que precisan lo indicado, al tenor siguiente:

**“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.*

**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 natural, cultural urbano y arquitectónico; y*
- V. Impedir el establecimiento de obras o asentamientos humanos que no cumplan con las disposiciones del Código.”*

En ese contexto, aún y cuando los solicitantes han manifestado tener los usos de suelo correspondientes a la zona habitacional H2 en el predio localizado en Granja la Bufa 3' desde el año 2012, no se ha aportado ningún medio de convicción que demuestre que en efecto existe una pretensión real y actual para efecto de ejecutar alguna obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión en dicho predio, por lo que el cambio de uso de suelo de zona habitacional H2 a un uso de conservación, no se traduce en una afectación a la derechos de los solicitantes.



Lo anterior resulta de especial relevancia, toda vez que los permisos de uso de suelo otorgados corresponden al de fraccionamiento de densidad media H2, y su otorgamiento quedó precisamente condicionado al avance en la ejecución de los fraccionamientos referencia. No obstante, aún y cuando a la fecha se ha ratificado en nueve ocasiones el permiso de uso de suelo, los solicitantes no han realizado trámite alguno para obtener los permisos de construcción correspondientes para la construcción de los fraccionamientos aludidos, lo que hace ineficaz el supuesto derecho adquirido que pretende hacerse valer.

A lo anterior, además se suma que las condiciones topográficas de la zona en la que se encuentra el predio, las cuales presentan elevaciones con pendientes pronunciadas, que en conjunto con aspectos hidrológicos que generan deslizamientos y derrumbes, hacen inviable el crecimiento de asentamiento humanos en dicha zona, lo cual se ve corroborado con la imagen del anexo 6, de la solicitud primigenia, en donde se aprecia dicho tipo de condición topográfica en la parte sur del polígono, colindante con el Libramiento Diego Rivera.

Es de observarse que el predio en revisión ya había sido analizado en la consulta pública del ejercicio del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población 2012, resultando favorecido con la superficie presentada en la carta síntesis del proyecto puesto a disposición para la consulta pública del proyecto del Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Guanajuato; esta superficie fue resultado de observar las zonas urbanizables del predio e incluyendo las restricciones al desarrollo urbano.

Por otro lado, en la parte oeste del polígono, se puede apreciar una fractura en el terreno, situación que restringe un radio establecido de 200 metros como medida de prevención de riesgos geológicos que pudieran suscitarse.

De igual manera en el proyecto del PMDUOET, para el entorno de La Bufa, El Hormiguero y Los Picachos, así como sus proximidades se proponen como Zona de Conservación Ecológica por sus valores ambientales, culturales e históricos los cuales se mencionan en el capítulo V.5.2 del programa; en específico en el caso de este predio destaca por ser una zona de conductividad hídrica hacia las de recarga de mantos acuíferos, esto en la parte sur del polígono.



Por lo anteriormente expuesto, y una vez analizadas las opiniones técnicas de las dependencias de la administración pública municipal de Guanajuato, según lo dispuesto por las fracciones III y IV del artículo 58 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en el proyecto del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Guanajuato (PMDUEOT) 2019, así como en atención a los documentos anexos a la solicitud de fecha 25 de noviembre del presente año, se determina es procedente de forma parcial la solicitud consistente en establecer uso de suelo habitacional en la totalidad de las fracciones 1 y 2 del predio ubicado en el lote 3' de Granja la Bufa, en lo que hace a las superficies a las que se ha asignado uso de suelo de conservación en el proyecto del PMDUOET 2019, por lo que se conservarán las categorías que se tienen asignadas actualmente, aumentando 1,850 metros cuadrados la superficie habitacional, con esto se tiene considerando que la superficie asignada con el uso de suelo habitacional H2 en el proyecto del PMDUEOT 2019, es la máxima superficie potencialmente urbanizable para todo el predio mencionado en la solicitud.

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

En mérito de lo expuesto y fundado, el IMPLAN:

### Dictamina

**Primero:** Por lo expuesto en el Considerando Primero el IMPLAN es competente para emitir el presente dictamen relativo al análisis del escrito promovido dentro de la consulta pública del PMDUOET 2019, por los CC. Rubén Antonio Rodríguez Nieto, Ma. Eugenia Nieto Antúnez, por nombre propio y en calidad de apoderada legal del C. Juan Andrés Rodríguez Nieto, y Ma. Eugenia Rodríguez Nieto.

**Segundo:** Atendiendo a las consideraciones segunda, tercera y cuarta, se determina que es procedente de forma parcial la propuesta en estudio, como se observa en el anexo a este dictamen, razón por la cual con fundamento en la fracción VI del artículo 58 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, tiene lugar a la adecuación del proyecto del PMDUOET 2019.



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

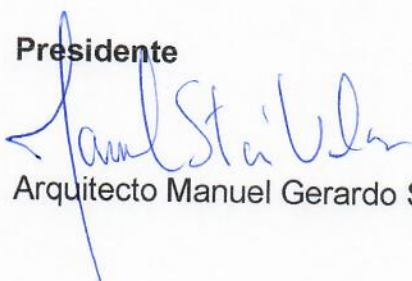
**Tercero:** Con fundamento en el artículo 36 fracción II del Reglamento del Instituto Municipal de Planeación de Guanajuato, Gto., asimismo se encomienda al Secretario Técnico para que por conducto de la Dirección General del IMPLAN notifique el presente dictamen en forma personal a los interesados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

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

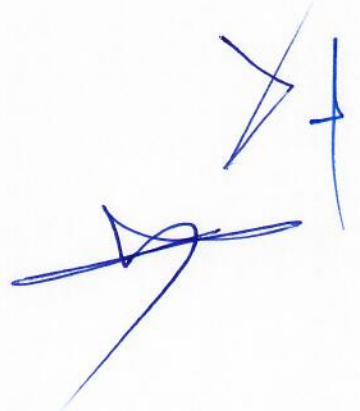
El presente dictamen no constituye derecho alguno en favor de los solicitantes, pues el presente se genera en términos del artículo 58, fracción VI, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por lo que la aprobación definitiva está sujeta al análisis y validación de otras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

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


**Presidente**



Arquitecto Manuel Gerardo Stein Velasco





**Vocales**  
Licenciado José Luis Vega Godínez  
Ingeniero Carlos Alejandro Chávez Valdez  
Licenciado Armando López Ramírez  
Licenciado José Luis Camacho Trejo Luna**Secretario Técnico**  
Arquitecto Ramón González Flores



## ANEXO

