

**LIC. MARIO ALEJANDRO NAVARRO SALDAÑA**  
Presidente del H. Ayuntamiento de Guanajuato  
**PRESENTE**

Estimado señor presidente:



Con relación a la puesta a la **consideración de la ciudadanía a efecto de garantizar la participación social y ciudadana en los procesos de planeación y gestión del territorio municipal del Proyecto del Programa Municipal de Desarrollo y de Ordenamiento Ecológico Territorial (PMDUOET)**, realizado por el Instituto Municipal de Planeación de Guanajuato (IMPLAN), **presentada en la página electrónica del H. Ayuntamiento de Guanajuato 2018-2021 (<http://www.guanajuatocapital.gob.mx/pagina/PMDUOET>)**, a partir del martes 28 de julio del presente año, le comunico que:

La suscrita Ma. Eugenia Nieto Antúnez de Rodríguez soy propietaria de una **fracción del lote 0 (cero)**, con una **superficie de 11,523.50 m2.** con las medidas y colindancias especificadas dentro de propia escritura pública ante Notario Público, la cual **adquirí mediante compra venta** a mi esposo el **Ing. Rubén Rodríguez Gaudiano**, el 27 de agosto de 1979 ante la fe del Notario Público No. 13, de Guanajuato, Gto., Lic. Juan Arturo Villaseñor Buchanan, con la escritura número 861, e inscrito en el registro público de la propiedad, bajo el número 16552, folio 2 vta, 3 fte del volumen XIII, de la sección de propiedad de fecha 17 de febrero de 1981; le informo que con relación a mi propiedad de la fracción del lote 0: me permito relatar los siguientes antecedentes para que sean tomados en consideración en la consulta pública en proceso.

Con relación a mi propiedad fracción del lote 0, con una superficie de 11,523.50 m2 ha., me permito relatar los siguientes antecedentes para que sean tomados en consideración en la presente puesta a consideración de la ciudadanía el **del Proyecto del Programa Municipal de Desarrollo y de Ordenamiento Ecológico Territorial (PMDUOET)**.

Dentro de la **consulta pública** realizada del **23 de septiembre al 25 de noviembre del año en 2019**, respecto a la propuesta del Proyecto del Programa Municipal de desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Guanajuato 2019 que le han denominado **PMDUOET 2019**, **presentamos** el día 25 de noviembre el oficio **NA-71-2019**, dirigido al **Arq. Ramón González Flores** Director General del Instituto Municipal de Planeación de Guanajuato (IMPLAN), con **copias** al **Lic. Mario Alejandro Navarro Saldaña**. - Presidente Municipal de Guanajuato para su

conocimiento y acciones correspondientes; y a los miembros del H. Ayuntamiento de Guanajuato para su conocimiento y acciones correspondientes.

En el oficio **NA-71-2019** comunicamos y solicitamos lo siguiente:

*Mi terreno siempre ha tenido un uso de **suelo habitacional**, en él se han construido 3 edificios de departamentos y un estacionamiento para dar servicio en 1er lugar a estos departamentos y los que se construyan en el futuro, así mismo el estacionamiento oferta espacios al público.*

*La dependencia municipal competente expidió: la **LICENCIA DE USO DE SUELO HABITACIONAL PARA FRACCIONAMIENTO DE DENSIDAD MEDIA** oficio DPUPA/2164/2012 de fecha julio 30 del 2012, sus **"CONSTANCIAS DE VERIFICACIÓN DE CONDICIONES Y USO"** anuales: DPUPA/3493/2013 de fecha 29 de octubre de 2013, DPUPA/3793/2014, de 30 de octubre de 2014, DPUPA/2581/2015, de 23 de septiembre de 2015, DPUPA/2944/2016, de 27 de septiembre de 2016, DPUPA/2848/2017, de 3 de octubre de 2017, DAU/0070/2018 del 15 de octubre de 2018 y el **DAU/2035/2019**, de 19 de noviembre de 2019.*

*Por lo **anteriormente** señalado **constituyen derechos adquiridos** a mi favor, por las licencias de Uso de Suelo y Constancias de Verificación de Condiciones y Uso expedidas por la dependencia municipal.*

*De la **manera** más atenta **solicito** se me **respeten** los **derechos reconocidos y autorizados previamente** por las dependencias municipales competentes en la materia, toda vez que ahora 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, me percató que se **propone restringir el uso de suelo habitacional para fraccionamiento de densidad media** previamente autorizado en el predio de mi propiedad al **plantearlo ahora** en gran parte de su superficie con un **color azul claro** que representa un uso o destino de suelo como **cuerpo de agua**, que es **totalmente diferente** y no **compatible** con el uso de suelo **habitacional para fraccionamiento habitacional de densidad media** que tiene **actualmente mi 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 Gto 2019.*

**En el citado oficio NA-71-2019 Anexé**

1. Copia certificada por Notario Público de la Escritura de propiedad 861.
2. Copias certificadas por Notario Público de la LICENCIA DE USO DE SUELO HABITACIONAL PARA FRACCIONAMIENTO DE DENSIDAD MEDIA DPUPA/2164/2012, de 30 de julio de 2012, y sus "CONSTANCIAS



DE VERIFICACIÓN DE CONDICIONES Y USO” anuales:

DPUPA/3493/2013, de 29 de octubre de 2013, DPUPA/3793/2014, de 30 de octubre de 2014, DPUPA/2581/2015, de 23 de septiembre de 2015, DPUPA/2944/2016, de 27 septiembre de 2016, DPUPA/2848/2017 del 3 de octubre de 2017 y el DAU/0070/2018, de 15 de octubre de 2018 y oficio **DAU/2035/2019** de fecha 19 de noviembre de 2019.

3. Plano de mi propiedad de la fracción del lote 0, 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 Gto.

- El oficio antes mencionado **NA-71-2019** fue **dirigido al Arq. Ramón González Flores** Director General del Instituto Municipal de Planeación de Guanajuato (IMPLAN), con **copias al Lic. Mario Alejandro Navarro Saldaña**. - Presidente Municipal de Guanajuato para **su conocimiento y acciones correspondientes**; y a los **miembros del H. Ayuntamiento de Guanajuato** para **su conocimiento y acciones correspondientes**. Se **adiciona** al presente documento como **anexo 1**.
- El **19 de noviembre del 2019** se expidió el oficio **DAU/2035/2019** que contiene la Constancia de Verificación de Condiciones y Uso del predio con **superficie de 11,523.50 m2 ha.** propiedad de la suscrita en la que se **ratifica el Permiso de Uso de Suelo del expediente DPUPA/3493/2013**; copia del documento que se adiciona al presente oficio como **anexo 2**.
- En el **anexo 3** presento un **plano** en el que se muestra como mi propiedad está siendo afectada en la propuesta a consideración **de la ciudadanía a efecto de garantizar la participación social y ciudadana en los procesos de planeación y gestión del territorio municipal, a partir del martes 28 de del Proyecto del Programa Municipal de Desarrollo y de Ordenamiento Ecológico Territorial (PMDUOET)**. En el plano de la carta síntesis del citado proyecto se propone que el terreno que no se ha ocupado por construcciones (cerca del 60%) sea considerado con un uso de suelo de conservación ecológica (6,000.00 m2) (color verde oscuro). Es importante mencionar que en el plano de la carta síntesis mostrado en la consulta publica realizada del **23 de septiembre al 25 de noviembre del año en 2019**, respecto a la propuesta del Proyecto del Programa Municipal de desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Guanajuato 2019 que le han denominado **PMDUOET 2019**, mi terreno estaba siendo **muy afectado, al proponer** cerca de la **mitad** de mi **propiedad** en **aproximadamente 5,000.00 m2** como **cuerpo de agua o presa (azul claro)**, **la suscrita solicitó que se le considerara como está ahora: en su totalidad con un uso de**

suelo habitacional densidad H2 para fraccionamiento habitacional densidad media. La comparación de mi propiedad dentro de la carta síntesis presentada el 23 de septiembre al 25 de noviembre del año en 2019 y la carta presentada en la actual consulta quedan plasmadas en el anexo 3.

- ***En el plano de la consulta actual, dicha superficie que ha sido ampliada a aproximadamente 6,000.00 m2, ya que es una superficie mayor a los 5,000.00 m2 mencionados en el punto anterior, se aprecia que ahora se presenta en color verde oscuro que significa de acuerdo a su propia carta síntesis: uso o destino de suelo de conservación ecológica que es totalmente diferente y no compatible con el uso de suelo habitacional densidad media H2, para fraccionamiento habitacional de densidad media H2 que tiene actualmente mi propiedad. El uso de suelo habitacional densidad media H2 que tiene en este momento mi propiedad es totalmente compatible con desarrollos habitacionales. Es importante señalar que la suscrita nunca solicitó que fuera cambiado el uso de suelo de cuerpo de agua o presa (color azul claro) y en una superficie mayor, por zona de conservación ecológica (color verde oscuro). Al contrario, la suscrita solicitó que fuera respetado el actual uso de suelo habitacional de densidad media H2.***

Por lo que de la manera más atenta les **reitero la solicitud** de que se me **respeten los derechos adquiridos, reconocidos y autorizados** previamente por las **dependencias municipales competentes en la materia**, y que sea reflejado en la carta síntesis del PMDUOET, el uso de suelo habitacional densidad media H2 que tiene actualmente, para fraccionamiento de densidad media H2 totalmente compatible con desarrollos habitacionales. Toda vez que al revisar la **propuesta actual del Proyecto del Programa Municipal de Desarrollo y de Ordenamiento Ecológico Territorial (PMDUOET)**, me percaté que se **propone restringir el uso de suelo habitacional densidad media H2 para fraccionamiento de densidad media H2, en el predio de mi propiedad denominado Lote 0, al plantearlo o proponerlo** (cerca del 60% de la superficie total) aproximadamente 6,000.00 m2 en color **verde oscuro** que significa de acuerdo a su propia carta síntesis un uso o destino de suelo de **conservación ecológica** que es **totalmente diferente y no compatible con el uso de suelo habitacional densidad media H2 para fraccionamiento habitacional de densidad media H2 que tiene actualmente mi propiedad**, y que son usos de suelo totalmente compatibles con desarrollos habitacionales.



Sin otro particular, le agradezco la atención prestada a la presente, teniendo como domicilio para recibir cualquier comunicación el de Paseo de la presa No. 114, Zona centro, C. P. 36000, de esta ciudad.

Guanajuato, Gto., 4 de agosto de 2020



Ma. Eugenia Nieto Antúnez de Rodríguez

**C.c.p. H. miembros del Ayuntamiento de Guanajuato  
para su conocimiento y acciones correspondientes.**

C.P. María Elena Castro Cerrillo – Síndico  
Lic. José Luis Vega Godínez – Síndico  
Mtra. Magaly Liliana Segoviano Alonso – Regidor  
Lic. Óscar Edmundo Aguayo Arredondo – Regidor  
Lic. Karen Burnstein Campos - Regidor  
Lic. Ana Bertha Melo González – Regidor  
Lic. Alejandro García Sánchez – Regidor  
Lic. María Esther Garza Moreno – Regidor  
Lic. José Luis Camacho Trejo Luna – Regidor  
Arq. Lilia Margarita Rionda Salas – Regidor  
Lic. Armando López Ramírez – Regidor  
Lic. Virginia Hernández Marín – Regidor  
Ing. Carlos Alejandro Chávez Valdez – Regidor  
Lic. Cecilia Pöhls Covarrubias - Regidor

**Dr. Héctor Enrique Corona León- Secretario** ✓

**Arq. Mauel Stein Velazco**, presidente del Instituto Municipal de Planeación de Guanajuato (IMPLAN) para su conocimiento y acciones correspondientes.

**Arq. Ramon González Flores.** – Director General del Instituto Municipal de Planeación de Guanajuato (IMPLAN) para su conocimiento y acciones correspondientes.

**Archivo.**

ARQ. RAMÓN GONZALEZ FLORES  
Director General del Instituto Municipal  
de Planeación de Guanajuato  
PRESENTE

Estimado señor Director General:

Con relación a la **consulta pública** del 23 de septiembre al 25 de noviembre del año 2019, inclusive, respecto a la **propuesta del Proyecto del Programa Municipal de desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Guanajuato 2019** que le han denominado **PMDUOET 2019**, le comunico que:

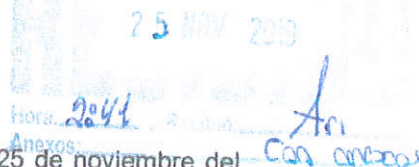
La suscrita Ma. Eugenia Nieto Antúnez de Rodríguez soy propietaria de una **fracción del lote 0** con una **superficie de 11,523.50 m<sup>2</sup> ha.** con las medidas y colindancias especificadas dentro de propia escritura pública que se anexa en copia certificada ante Notario Público, el cual **adquirí mediante compra venta** a mi esposo el **Ing. Rubén Rodríguez Gaudiano**, el 27 de agosto de 1979 ante la fe del Notario Público No. 13, de Guanajuato, Gto., Lic. Juan Arturo Villaseñor Buchanan, con la escritura número 861, e inscrito en el registro público de la propiedad, bajo el número 16552, folio 2 vta, 3 fte del volumen XIII, de la sección de propiedad de fecha 17 de febrero de 1981; le informo que con relación a mi propiedad de la fracción del lote 0: me permito relatar los siguientes antecedentes para que sean tomados en consideración en la consulta pública en proceso.

Mi **terreno siempre** ha tenido un uso de **suelo habitacional**, en él se han construido 3 edificios de departamentos y un estacionamiento para dar servicio en 1er lugar a estos departamentos y los que se construyan en el futuro, así mismo el estacionamiento oferta espacios al público.

La dependencia municipal competente expidió: la **LICENCIA DE USO DE SUELO HABITACIONAL PARA FRACCIONAMIENTO DE DENSIDAD MEDIA** oficio DPUPA/2164/2012 de fecha julio 30 del 2012, sus **"CONSTANCIAS DE VERIFICACIÓN DE CONDICIONES Y USO"** anuales: DPUPA/3493/2013 de fecha 29 de octubre de 2013, DPUPA/3793/2014, de 30 de octubre de 2014, DPUPA/2581/2015, de 23 de septiembre de 2015, DPUPA/2944/2016, de 27 de septiembre de 2016, DPUPA/2848/2017, de 3 de octubre de 2017, DAU/0070/2018 del 15 de octubre de 2018 y el DAU/2035/2019, de 19 de noviembre de 2019.

Por lo **anteriormente** señalado **constituyen derechos adquiridos** a mi favor, por las licencias de Uso de Suelo y Constancias de Verificación de Condiciones y Uso expedidas por la dependencia municipal.

De la **manera más atenta solicito** se me **respeten los derechos reconocidos y autorizados previamente** por las dependencias municipales competentes en la materia, toda vez que ahora 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, me percató que se **propone restringir el uso de suelo habitacional para fraccionamiento de densidad media** previamente autorizado en el predio de mi propiedad al **plantearlo ahora** en gran parte de su superficie con un **color azul claro** que representa un uso o destino de suelo como **cuerpo de agua**, que es **totalmente diferente** y no **compatible** con el uso de suelo **habitacional para fraccionamiento habitacional de densidad media** que tiene **actualmente mi 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 Gto 2019.

Anexo a la presente,

1. Copia certificada por Notario Público de la Escritura de propiedad 861.
2. Copias certificadas por Notario Público de la LICENCIA DE USO DE SUELO HABITACIONAL PARA FRACCIONAMIENTO DE DENSIDAD MEDIA DPUPA/2164/2012, de 30 de julio de 2012, y sus "CONSTANCIAS DE VERIFICACIÓN DE CONDICIONES Y USO" anuales: DPUPA/3493/2013, de 29 de octubre de 2013, DPUPA/3793/2014, de 30 de octubre de 2014, DPUPA/2581/2015, de 23 de septiembre de 2015, DPUPA/2944/2016, de 27 septiembre de 2016, DPUPA/2848/2017 del 3 de octubre de 2017 y el DAU/0070/2018, de 15 de octubre de 2018 y oficio DAU/2035/2019 de fecha 19 de noviembre de 2019.
3. Plano de mi propiedad de la fracción del lote 0 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 Gto,

Sin otro particular, le agradezco la atención prestada a la presente, teniendo como domicilio para recibir cualquier comunicación el de Paseo de la presa No. 114, Zona centro, C. P. 36000, de esta ciudad.

Guanajuato, Gto., 22 de noviembre de 2019



Ma. Eugenia Nieto Antúnez de Rodríguez

C.c.p. **Lic. Mario Alejandro Navarro Saldaña.** - Presidente Municipal de Guanajuato, para su conocimiento y acciones correspondientes.

**H. miembros del Ayuntamiento de Guanajuato,** para su conocimiento y acciones correspondientes.

**Archivo.**



Oficio número: DAU/2035/2019

Expediente: DPUPA/3493/2013 Oct-29/2013

Asunto: Constancia de Verificación de Condiciones y Uso.

Guanajuato, Gto., 19 de noviembre de 2019

Página 1 de 1

**C. Ma. Eugenia Nieto Antúnez.****Presente.**

Hago referencia a su solicitud de Constancia de Verificación de Condiciones y Uso de la Constancia número DPUPA/0070/2018 fechada el 15 de octubre de 2018, para el predio ubicado en carretera Panorámica tramo Presa-Pípila-Automotores lote cero, bajo escritura pública número 861 registrada el 27 de agosto de 1979, con superficie de 11,523.50 m<sup>2</sup>.

Al respecto me permito manifestar que derivado de la Carta de Usos de Suelo del Plan Director de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Guanajuato, se ubica en zona habitacional H2.

Por lo anterior se ratifica el permiso para uso de fraccionamiento de densidad media, conforme a lo establecido en el artículo 33 del Reglamento en cita para la utilización del predio con el uso señalado.

Deberá sujetarse a lo que establece el Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo del Municipio de Guanajuato. Tabla 3. De las Normas Generales para las Zonas, a una densidad 201-240 Hab/Ha, lote mínimo de 130.00 m<sup>2</sup>. (Construcción de 54 viviendas como máximo en los 11,523.50 m<sup>2</sup>), con coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) de 0.80. Así como lo referido en la Tabla 5. Normas de zonificación y uso de suelo, Sexto, que en su segundo párrafo, textualmente, establece «Ázoteas: No podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales, como son las bodegas, tendedores al descubierto u otros. Los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior».

La presente ratificación se establece sin perjuicio de dar cumplimiento de las autorizaciones que deben obtenerse y cumplirse en materia de impacto ambiental, que deberá emitir las entidades estatales y municipales competentes, artículo 37 y 40 del Reglamento en comento. Así como la de los organismos operadores: SIMAPAG y CFE.

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 el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, Artículo 264. Y se expide sobre información proporcionada exclusivamente por el solicitante, bajo su estricta responsabilidad y para el fin estricto de su solicitud; motivando su anulación, revocación y la suspensión inmediata de cualquier trámite subsecuente ante esta Dirección, en el caso de existir datos falsos o erróneos, dejando siempre a salvo los derechos de terceros.

La constancia de verificación de condiciones y uso, tendrá una vigencia igual a la del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, pero deberá ser ratificada anualmente, como se estipula en el Reglamento en comento, Artículo 34.

Sin otro particular, me despido enviándole un cordial saludo.

**Atentamente**

**Ing. Monserrat del Rocío Villagómez López.**  
Directora de Administración Urbana



PRESIDENCIA  
DE GUANAJUATO  
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA

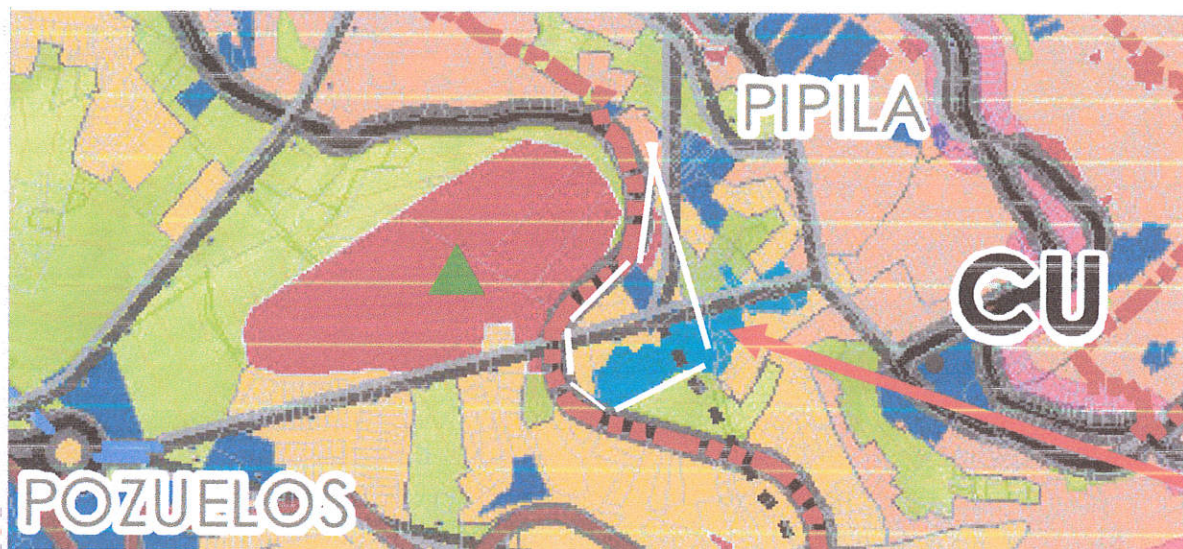
Con copia para:  
- Archivo.  
I'MRV/LA/ LAMP/ LDT/MRL.

PRESIDENCIA MUNICIPAL

| Plaza de la Paz No. 12, Centro | Guanajuato, Gto. | Tel. (473) 732 1213 | [www.guanajuatocapital.gob.mx](http://www.guanajuatocapital.gob.mx) |



TERRENO CON SUPERFICIE DE 11,523.50 m<sup>2</sup>, UBICADO A 25 MTS DEL MONUMENTO AL PIPILA CERRO DEL GALLO/CERRO DE SAN MIGUEL, Propiedad DE MA. EUGENIA NIETO ANTUNEZ (OFICINAS DE SERVICIOS MUNICIPALES Y POLICIA VIAL)



LA FOTOGRAFIA SUPERIOR MUESTRA LA CARTA QUE SE PRESENTÓ EN LA CONSULTA PÚBLICA del año 2019, CONSIDERABA UN CUERPO DE AGUA DE 40 MTS DE ANCHO POR 100 MTS DE LARGO, QUE REPRESENTA UNA PRESA (ZONA AZUL CLARO). EN LA ZONA EXISTE SOLAMENTE UN ARROYO FISICO DE 1/2 METRO DE ANCHO, Y ES IMPOSIBLE CONTRUIR UNA PRESA AL EXISTIR CASAS EN LA ZONA DE DEBAJO DEL ARROYO. EL TERRENO TIENE UNA SUPERFICIE DE 11,523.50 m<sup>2</sup> Y SE MUESTRAN RESTRINGIDOS 4,000.00 M<sup>2</sup> PARA UNA PRESA INEXISTENTE.

EL USO DE SUELO QUE SE TIENE ACTUALMENTE ES DE HABITACION DENSIDAD MEDIA Y ESTA VIGENTE, DENTRO DE LA CONSULTA PUBLICA REALIZADA EL AÑO PASADO SE LO HICIMOS SABER AL IMPLAN PARA QUE LO DEJARA COMO SIEMPRE HA ESTADO, QUE ES DE HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA EN SU SUPERFICIE TOTAL.

EN LA CARTA QUE SE SUBIO EL 28 DE JULIO DE 2020 (IMAGEN INFERIOR) EN LA PAGINA DE LA PRESIDENCIA LA PRESA/CUERPO DE AGUA YA NO ESTA, AHORA PROPONEN QUE LO QUE NO SE HA COSTRUIDO (CERCA DEL 60%) SEA COMO CONSERVACIÓN ECOLOGICA (6,000.00 M<sup>2</sup>) (ZONA EN VERDE). **LA SUSCRITA NO SOLICITO ESO**, LO QUE SOLICITÉ ES QUE SE QUEDARA COMO ESTA AHORA, QUE ES HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA Y ANEXAMOS, ESCRITURAS, LICENCIA DE USO DE SUELO VIGENTE, COPIA DEL PREDIAL, ETC. TENEMOS DERECHOS ADQUIRIDOS

