



DIRECCIÓN GENERAL DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
URBANO Y MEDIO AMBIENTE

Com. Ord. Terr.

DGOTUMA/AUS/0235/2023

Asunto: Autorización de Uso de Suelo

13 de Enero del año 2023

Página 1 de 2

LIC. JESÚS GUILLERMO GARCÍA FLORES

Secretario del H. Ayuntamiento

Presente. –



Signature: J. G. Flores

En referencia al Estudio de Compatibilidad Urbanística presentado por la **Constructora Tres Generaciones S. de R.L. de C.V. y Proyectos y Desarrollos del Bajío S.A. de C.V.**, se emite la presente validación de cambio de uso de suelo correspondiente al inmueble identificado como fracción primera del terreno urbano antes rústico, ubicado en el predio “Rinconada de San Pedro” Municipio de Salamanca, Guanajuato, con el objetivo de justificar la compatibilidad del Uso de Suelo clasificado como Agrícola (A) con el uso Mixto (Habitacional, Comercios y Servicios), en virtud de lo siguiente:

CONSIDERANDO:

Primero: De acuerdo a la Escritura Pública número 16,191 (dieciséis mil ciento noventa y uno) de fecha 22 (veintidós) de Diciembre del año 2014 (dos mil catorce), emitida ante la Fe del Licenciado Artemio Cárdenas Montoya, Titular de la Notaría Pública No. 17 (diecisiete), en legal ejercicio de este Partido Judicial, se **acredita la propiedad por parte de la empresa denominada Constructora Tres Generaciones S. de R. L. de C.V.**

Segundo: De acuerdo a la Escritura Pública número 946 (novecientos cuarenta y seis) de fecha 16 (dieciséis) de Marzo del año 2022 (dos mil veintidós), emitida ante la Fe del Licenciado Marco Vinicio Aguilera Garibay, Titular de la Notaría Pública No. 95 (noventa y cinco), en legal ejercicio del Partido Judicial en el Municipio de Morelia, Michoacán, se **constituye el Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Dominio y Administración Inmobiliaria entre la empresa denominada Constructora Tres Generaciones Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable y la Sociedad Mercantil Proyectos y Desarrollos del Bajío Sociedad Anónima de Capital Variable.**

Tercero: Es voluntad de la **empresa denominada Constructora Tres Generaciones S. de R. L. de C.V., justificar la compatibilidad entre el uso de suelo Agrícola (A) con el Uso Mixto (Habitacional, Comercios y Servicios).**

Cuarto: Mediante el **Oficio con No. de Folio DGOTUMA/ECU/6680/2022** de fecha 22 (veintidós) de Noviembre del año 2022 (dos mil veintidós) **ésta Dirección General validó el Estudio de Compatibilidad Urbanística, correspondiente a la fracción primera del terreno urbano antes rústico, ubicado en el predio “Rinconada de San Pedro” Municipio de Salamanca, Guanajuato,** conforme a las disposiciones del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Salamanca, Gto., **considerando que el uso propuesto no modifica la estructura urbana, así como la seguridad de las personas y sus bienes.**



DICTAMEN

Primero: De acuerdo a lo indicado en el Artículo 4 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Salamanca, Gto., así como a lo descrito en el Artículo 60, Fracciones IV y XI del Código Territorial para el Estado y Los Municipios de Guanajuato y lo señalado en el Artículo 155, Fracción II del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato, **esta Dirección General emite la presente Autorización, correspondiente a la Validación del Estudio de Compatibilidad Urbanística sobre el inmueble identificado como fracción primera del terreno urbano antes rústico, ubicado en el predio "Rinconada de San Pedro" Municipio de Salamanca, Guanajuato, con el objetivo de justificar la compatibilidad urbanística entre uso de suelo Agrícola (A) con el Uso Mixto (Habitacional, Comercios y Servicios).**

Segundo: Esta Unidad Administrativa Municipal **estima factible realizar el cambio de Uso de Suelo clasificado como Preservación Agrícola por el Mixto (Habitacional, Comercios y Servicios) en la fracción primera del terreno urbano antes rústico, ubicado en el predio "Rinconada de San Pedro" Municipio de Salamanca, Guanajuato.**

Tercero: Asimismo se informa que los considerandos del presente documento forman parte integral del dictamen que se emite, los cuales quedarán sujetos a la aprobación del Ayuntamiento.

Sin otro particular de momento, reitero a usted mi consideración atenta y distinguida.

Atentamente



Arq. Gabriel Enrique Torres Calderón

Director General de Ordenamiento Territorial,
Urbano y Medio Ambiente

C.C.P.: Minutario
Consecutivo: 6259/22
D/MAGM



DIRECCIÓN GENERAL DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
URBANO Y MEDIO AMBIENTE

DGOTUMA/ECU/6680/2022
Asunto: **Compatibilidad Urbanística**
22 de Noviembre del año 2022

**CONSTRUCTORA TRES GENERACIONES S. DE R.L. DE C.V. Y PROYECTOS Y
DESARROLLOS DEL BAJÍO S.A. DE C.V.**

Presente. –

En atención a su escrito de petición con número consecutivo 6259 ingresado a esta Dirección, en el que solicita que solicite la **validación del Estudio de Compatibilidad Urbanística correspondiente al inmueble identificado como Fracción primera del terreno urbano antes rústico, ubicado en el predio “Rinconada de San Pedro” Municipio de Salamanca, Guanajuato, con el objetivo de realizar el cambio de uso de suelo, al respecto comunico a usted lo siguiente:**

Una vez realizado el análisis técnico y jurídico al Estudio presentado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, se observa que de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, **el predio se encuentra clasificado con el Uso de Suelo Agrícola, el cual pretende cambiar al uso Mixto (Habitacional, Comercios y Servicios), donde de acuerdo a su ubicación sobre el Libramiento Carretero, éste resulta Compatible,** en virtud de que las actividades realizadas para el giro propuesto, no generarán un impacto urbano negativo hacia el entorno.

Por lo anteriormente expuesto, **esta Dirección General valida el Estudio de Compatibilidad Urbanística correspondiente al inmueble identificado como predio rústico denominado Rinconada de San Pedro, Fracción primera, de este Municipio de Salamanca, Guanajuato, considerando que el cambio de uso propuesto no modifica la estructura urbana, así como la seguridad de las personas y sus bienes.**

Lo anterior con fundamento a lo indicado en el Artículo 258, Fracción II del Código Territorial para el Estado y Los Municipios de Guanajuato, así como a lo descrito en el Artículo 88, 93 y 154 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable del Municipio de Salamanca, Guanajuato.

Atentamente



Arq. Gabriel Enrique Torres Calderón

Encargado del Despacho de la Dirección General
de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente

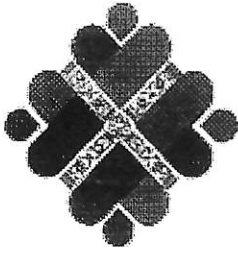
RECIBÍ 6 DIC. 2022

JOSE ENRIQUE TORRES CALDERÓN

C.C.P.: Minutario
Consecutivo: 6259
U'MAGM

“Bicentenario de la instalación de la Excelentísima Diputación Provincial de Guanajuato, 1822-1824”

Leona Vicario #323 Col. San Juan Chihuahua C.P. 36744
Tel. 464 647 9700 Ext. 2070 ordenamiento.territorial@mail.salamanca.gob.mx



FOLIO AA1006864

Nombre del Emisor: MUNICIPIO DE SALAMANCA, GTO.

RFC del Emisor: MSA850101V4

Lugar Expedición: 36700

Clave Régimen Fiscal: 603 PERSONAS MORALES CON FINES NO LUCRATIVOS

Nombre del Receptor: PROYECTOS Y DESARROLLOS DEL BAJIO

RFC Receptor: PYD100702TB6

Uso CFDI: G03 - Gastos en General

Cobro generado por: CAJA 2 MOD LV

Folio Fiscal: B1FFF771-86C3-46B7-A49E-134AF7D74AB6

No. Serie Certificado: 00001000000504916519

Fecha/Hora Emisión: 2022-12-06T14:14:46

Tipo de Comprobante Pago: | INGRESO

Versión: 3.3

Cve del producto/servicio	Cantidad	Clave Unidad	Unidad	Descripción	Valor Unitario	Importe
93161700	1	E48	UNIDAD DE SERVICIO	414310017-Por autorización de cambio y uso de suelo DGOTUMA/ECU/6680/2022/CONSTANCIA DE COMPACTIBILIDAD URBANISTICA	8,533.98	8,533.98
					Subtotal \$	\$8,533.98
					Total \$	\$8,533.98

Moneda: MXN

Forma de Pago: 03

Método de Pago: PUE - En Una Sola Exhibición

Condiciones de Pago: CONTADO

Total con letra: (OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 98/100 MN)

Sello digital del CFDI:

KRTVhQbSmpOY1mzeB/pl2xvjmRy+KBdsQnPdriBouAwkTBjV5awzHIDApCn7jk5JAwAvi2xpFVAMgvb7oWbNNF7FIGSvLZWYJ6h4gMgr5/QsRIGUKPs9jKqGG5wY35QluMjw9bGZV6IzEe+5gZuWpTNaTISEWqICxufetLxBqgaQVaA9/TefCw5Wu4LugkmpHb00xAL8r1ADZU+QLEmT66kMimOMClnMnJCuuffyAmY2QYGw5gNlLizNjku+QYg2pGvwbvZ9N4Jm33aP07BX5lyQAGzunHs/UwZS3Sf43t06vDATakl0WJLdaeeMvao8tn8ugZ ZIMidQ==

Sello digital del SAT:

MBFgvs+GQ0oApChb/KEsfJA5xNzrb/nhZ9roO+XvmJtJSyUU7FUuyI2v+7eMlfr4fzJncN3kRQznb+MXOAf6bzppFdEkx+gHhsjuLYipr3FPU6R8arf1amfy+yfGjYI2b/bguLDFqqsxJreq85xz7XHd5a5I7RA2hrxhTaPGnO6F8zXLQ7hslaOyijHjlcwrf/Y5XY1VyWIPoQ1Dmqpl+5fAICvg/VizEBteH9lZUW7QxDCgE4vKnKvXWuJcZ1WOBUXWxWlkPnxIH+FHl5lzPkk9ohm1TVpnDyceTgKhw4ylcJlGArA50zNYC/Ly185ymb7AZQgbLTF41rkY0Q== Cadena Original del complemento de certificación digital SAT: ||3.3||AA|AA1006864|2022-12-06T14:14:46|03|00001000000504916519|8533.98|MXN|8533.98||PUE|36700|MSA850101V4|MUNICIPIO DE SALAMANCA, GTO|603|PYD100702TB6|PROYECTOS Y DESARROLLOS DEL BAJIO|G03|93161700|1|E48|414310017-Por autorización de cambio y uso de suelo DGOTUMA/ECU/6680/2022/CONSTANCIA DE COMPACTIBILIDAD URBANISTICA|8533.98|8533.98||



No. de serie del certificado del SAT 00001000000508341381

Fecha / Hora de certificación 2022-12-06T14:14:46

Este documento es una representación impresa de un CFDI

M. EN D. MARCO VINICIO AGUILERA GARIBAY

NOTARIO PÚBLICO NO. 95
CON EJERCICIO EN EL DISTRITO JUDICIAL DE MORELIA
Av. Camelinas No. 3233 Int. 214 Cpl. Las Américas C.P. 58270
notaria_95mich@hotmail.com
TEL. (443) 324 2562



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 946 NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS.
VOLUMEN NÚMERO 42 CUARENTA Y DOS.

En la Ciudad de Morelia, Michoacán, siendo las 12:00 doce horas del día 16 dieciséis de marzo del 2021 dos mil veintiuno, YO, Maestro en Derecho MARCO VINICIO AGUILERA GARIBAY, Notario Público número 95 Noventa y Cinco en el Estado de Michoacán de Ocampo, en ejercicio y con residencia en esta ciudad, con Registro Federal de Contribuyentes AUGM580318-519, HAGO CONSTAR:

La constitución de un FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, en lo sucesivo el "FIDEICOMISO", que celebran por una primera parte la empresa denominada "CONSTRUCTORA TRES GENERACIONES, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE", representada en este acto por el señor J. Guadalupe García Medina, en su carácter de "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A", a quien en lo sucesivo se les denominará como el "FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO A" y/o el "PROPIETARIO"; por una segunda parte, la sociedad mercantil denominada "PROYECTOS Y DESARROLLOS DEL BAJÍO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", en su carácter de "FIDEICOMITENTE B" y "FIDEICOMISARIO B", representado en este acto por su Administrador Único, el ingeniero José Cruz Guzmán Chávez, en lo sucesivo, el "FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO B" y/o la "DESARROLLADORA"; partes estas a quienes en conjunto, se les denominará como los "FIDEICOMITENTES" y "FIDEICOMISARIOS"; además, comparece por una tercera y última parte BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, en su carácter de "FIDUCIARIO", representada por sus Delegados Fiduciarios los Licenciados SANDRA PATRICIA RENTERÍA DÁVALOS y FRANCISCO DE BORJA CARLOS MARÍA BERNAL MACOUZET, a quien en lo sucesivo se lo denominará como el "FIDUCIARIO" y que junto con las demás partes se les denominará en lo sucesivo como "LAS PARTES", quienes se sujetan al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

ANTECEDENTES

I.- **DEL TÍTULO DE PROPIEDAD DEL TERRENO.**- Mediante escritura pública número 16,191 (DIECISÉIS MIL CIENTO NOVENTA Y UNO), de fecha 22 (veintidós) de Diciembre de 2014 (dos mil catorce), otorgada ante la fe del licenciado Artemio Cárdenas Montoya, Titular de la Notaría Pública número 17 (diecisiete) en ejercicio y residencia en la ciudad de Salamanca, Guanajuato, la sociedad denominada "CONSTRUCTORA TRES GENERACIONES, S.DE R.L. DE C.V.", adquirió por compra que hizo al señor Gilberto Ramírez Baeza, EL TERRENO URBANO, ANTES RÚSTICO, UBICADO EN EL PREDIO "RINCONADA DE SAN PEDRO", DENTRO DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA, GUANAJUATO; terreno que se identifica como FRACCIÓN PRIMERA, la cual, según título de propiedad, tiene una superficie de 3-89-12 has (dos hectáreas, ochenta y nueve áreas y doce centiáreas) y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: En 197.75 mts (ciento noventa y siete metros, setenta y cinco centímetros, con actual propiedad de Roberto Scala);

AL SUR: En 204.48 (doscientos cuatro metros cuarenta y ocho centímetros con fracción que se que dono a Martha Ramírez Baeza);

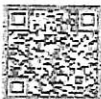
AL ESTE: En 150.66 (ciento cincuenta metros sesenta y seis centímetros, con derecho de vía del libramiento Sur de esta ciudad);

AL OESTE: Siguiendo el derecho federal del Río Lerma, dos líneas, la primera de norte a sur con 129.12 ciento veintinueve metros, doce centímetros; forma un ángulo obtuso para seguir con línea ligeramente tendiente hacia el Oeste, para terminar con 21.07 (veintiún metros, siete centímetros), lindando con el mencionado derecho del Río Lerma.

Documento que doy fe tener a la vista y agrego al apéndice del Protocolo a mi cargo bajo el número que se precisará en la nota respectiva.

Inmueble que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Salamanca, Guanajuato bajo la boleta de resolución del 26 veintiséis de enero de 2015 dos mil quince, bajo el folio electrónico número R27*530 (solicitud número 371499).

II.- **PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE FECHA 11 DE JUNIO DE 2020.**- Mediante escritura pública número 8,463 Volumen 175 de fecha 11 once de junio de 2020 dos mil veinte, otorgada ante la fe del licenciado Alejandro Tinoco Álvarez, Titular de la Notaría Pública número 44 (cuarenta y cuatro) en ejercicio y residencia en La Piedad de Cavañas, Michoacán, se protocolizó el acta de Asamblea General Extraordinaria celebrada por los socios de la empresa denominada "CONSTRUCTORA TRES GENERACIONES, S.DE R.L. DE C.V.", misma



COTEJMO

que contiene, entre otros acuerdos, el nombramiento del señor **J. GUADALUPE GARCÍA MEDINA** como nuevo Administrador Único y representante legal de la empresa por un periodo de 3 (tres) años, con todas las facultades inherentes y contenidas en dicho instrumento, en donde además decidieron ampliar el objeto social para que la sociedad pudiera, además de realizar actos mercantiles tales como la importación, exportación, compraventa y consignación de maquinaria pesada usada y nueva y todo lo relacionado a la construcción, *incursionara en el ámbito de la agroindustria*, esto, atendiendo al hecho de que en la zona, una de las actividades de mayor impacto económico es justamente esa actividad, motivo por el cual se aprobó como rubro el de "LA CONSTRUCCIÓN AGRÍCOLA" (construcción, nivelaciones y trazos en el ramo agrícola).

Documento que doy fe tener a la vista y agrego al apéndice del Protocolo a mi cargo bajo el número que se precisará en la nota respectiva.

Inmueble que se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de La Piedad de Cavadas, Michoacán, bajo el folio mercantil número 15,855 de fecha 1° (primero) de Junio de 2020 (dos mil veinte).

III.- DEL CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES DE "EL INMUEBLE".- "EL INMUEBLE" que se refiere el antecedente I (uno romano) del presente instrumento, se encuentra libre de todo gravamen o limitación de dominio y responsabilidad aún fiscal, según consta del correspondiente certificado de libertad de gravámenes que doy fe tener a la vista y agrego al apéndice del Protocolo a mi cargo bajo el número que se precisará en la nota respectiva.

IV.- DEL NO ADEUDO DE DERECHOS.- "EL INMUEBLE" que se refiere el antecedente I (uno romano) del presente instrumento, se encuentra al corriente de los pagos del impuesto predial y de agua, según consta en las constancias de no adeudo, que doy fe tener a la vista y agrego al apéndice del Protocolo a mi cargo bajo el número que se precisará en la nota respectiva.

V.- DEL AVALUÓ.- Para el otorgamiento del presente instrumento se solicitó y obtuvo del Ingeniero Civil, Carlos Hernández Manríquez el Avalúo correspondiente a "EL INMUEBLE", mismo que data del 25 de febrero de 2021 dos mil veintiuno, y el cual arroja un valor comercial de \$18,871,040.00 (DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUARENTA PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), del que agrego una copia al apéndice del protocolo a mi cargo bajo el número que se precisará en la nota respectiva.

VI.- DE LA BOLETA PREDIAL Y CERTIFICADO DE CUENTA CATASTRAL.- "EL INMUEBLE" tiene asignado la cuenta predial número 25-R0-01172-001, y cuenta catastral número 11027-053-157-004, según consta en la boleta emitida por el Director de Catastro de Salamanca, Guanajuato de fecha 24 (veinticuatro) de noviembre de 2014 (dos mil catorce), de la que agrego una copia al apéndice del protocolo a mi cargo bajo el número que se precisará en la nota respectiva.

VII.- GLOSARIO.- Para efectos de lo estipulado en este contrato, las siguientes expresiones, sea que se utilicen en singular o en plural, tendrán el significado que enseguida se conviene:-

A.- INMUEBLE FIDEICOMITIDO. Significa el inmueble que el FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO "A" afectan en fideicomiso y transmite al FIDUCIARIO mediante el presente instrumento.

B.- VIVIENDA. Significa cada unidad topográfica que derive de cada una de las unidades habitacionales que serán construidas, y que existirá jurídicamente de manera independiente como unidad privativa, de conformidad con el Régimen de Propiedad que en su caso, se constituya, una vez obtenida la Autorización Definitiva del Fraccionamiento.

C.- PROYECTO. Las unidades topográficas que respaldan del proyecto que presente el FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO "B", y decida el COMITÉ TÉCNICO, así como las obras internas de equipamiento e infraestructura y cuya administración, construcción y comercialización se llevará a cabo por el FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO "B".

D.- LICENCIAS. Significa las autorizaciones obtenidas de las autoridades competentes que permitan desarrollar en el inmueble el proyecto habitacional, y en el cual ejecutará por sí su respectivo proyecto, el cual tramitará el FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO "B", incluyendo la Autorización Definitiva del Fraccionamiento.

E.- URBANIZACIÓN. Significa las obras de equipamiento y de servicios, tales como alumbrado, drenaje, regularización de agua, electrificación, pavimentación y demás obras que se realizarán por parte del FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO "B" y que sirvan en común al desarrollo de los unidades privativas que se pretenden, una vez obtenida la Autorización Definitiva del Fraccionamiento.



DEL 2022.- LUGAR Y FECHA DEL AVALÚO: SALAMANCA GUANAJUATO, A 29 VEINTINUEVE DE MARZO DEL 2022 DOS MIL VEINTIDÓS - NÚMERO DE CERTIFICADO DE CLAVE CATASTRAL: 0140097.

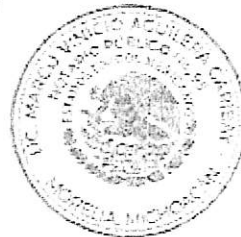
C). - DECLARACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.

Con fecha 08 ocho de junio del año 2022 dos mil veintidós, se presentó en la Tesorería Municipal de Salamanca, Guanajuato, la declaración del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, por un monto de \$989.00 (NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.); posteriormente se dio aviso del traslado de dominio a la Dirección de Catastro.

A la propia declaración se anexó Certificado Catastral, el que hace constar que los registros de dicha oficina la propiedad posee la cuenta predial número 25-RD-07589-001, y Clave Catastral 11027-053-157-004, de fecha 03 tres de junio del año 2021 dos mil veintiuno, expedida por el Ing. Arc. Alejandro Vega Aguilera - Director de Catastro e Impuesto Predial.

ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN SU ORDEN, QUE EXPIDO DE MI PROTOCOLO Y APÉNDICE CORRESPONDIENTE, CONSTA DE 25 VEINTICINCO FOJAS ÚTILES POR SU ANVERSO Y REVERSO Y UNA MÁS SOLAMENTE POR SU ANVERSO, FIRMADAS Y SIN SALVADURAS, SE EXPIDE PARA USO DE "PROYECTOS Y DESARROLLOS DEL BAJÍO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", EN LA CIUDAD DE MORELIA, MICHOACÁN, A LOS 20 VEINTE DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO 2022 DOS MIL VEINTIDÓS, DOY FE.

M. EN D. MARCO VINICIO AGUILERA GARIBAY
NOTARIO PÚBLICO 95
AUGM-680318619





Gracias a todos

SALAMANCA
hoy es Mejor

Certificado No. 014097



CERTIFICADO DE CLAVE CATASTRAL

El C. Agustín Frías Bautista, Director de Catastro Municipal

Hace constar que en los registros de esta oficina la propiedad de cuenta predial:

25-R0-01172-001

ubicada en **RINCONADA DE SAN PEDRO S/N, Col. RINCONADA SAN PEDRO, Localidad SALAMANCA, Coord. aprox. UTM x: 267,940.36 y: 2,275,960.50** de este municipio, tiene asignada la **Clave Catastral:**

11027-053-157-004

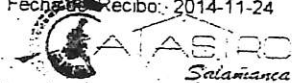
A solicitud del interesado expido la presente constancia en un solo tanto en la ciudad de Salamanca, estado de Guanajuato, a los 24 días del mes de noviembre del año 2014.

DIRECCION DE CATASTRO



C. Agustín Frías Bautista
Director de Catastro Municipal

Pago de Derechos. \$ 93.08
Recibo Oficial No.: 2-401631
Fecha de Recibo: 2014-11-24



H. AYUNTAMIENTO
2012-2015
SALAMANCA, GTO.



Año 2014 Bicentenario Luctuoso
de la Heroína Insurgente
María Tomasa Esteves y Salas

Catastro Salamanca
Portal Octaviano Muñoz Ledo s/n.
Zona Centro C.P. 36700 Tel. 01 (464) 648 00 21
648 0102 648 0203 Ext. 113/105 Salamanca, Gto.

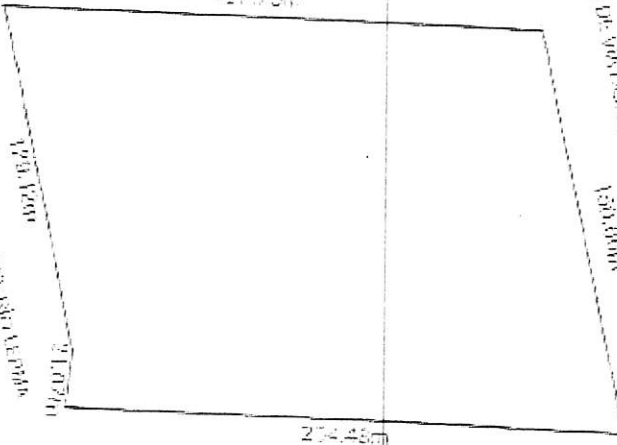


28/02/2022

CALLE RUBEN DARIO

ACTUAL PROPIEDAD DE ROBERTO SCALA
197.75m

LA FRACCION QUE SE DONO A LA FAMILIA
124.10m



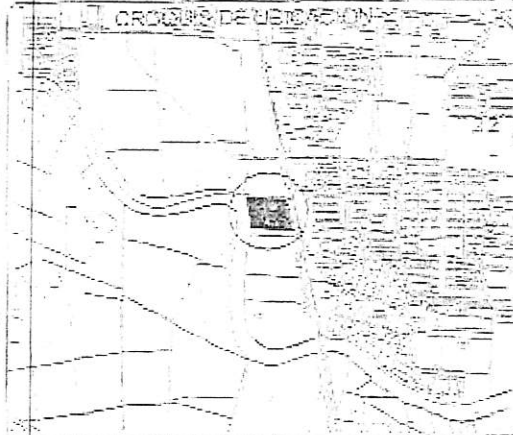
LA FRACCION QUE SE DONO A MARTHA RAMIREZ BARRA
190.00m



MEDIDAS Y OBLIGACIONES

FINITE 197.75 M CON ACTUAL FRACCION DE ROBERTO SCALA
SUR CON 48 M CON LA FRACCION QUE SE DONO A MARTHA RAMIREZ BARRA
ESTE CON 150.00 M CON DERECHO DE VIA DEL DERRAMIENTO SUR DE ESTA
CALLE
ESTE SIGUIENDO EL DERECHO FEDERAL DEL RIO LERMA DOS LINEAS DE
TERMINERA DE NORTE A SUR CON 129.10 M HICIMY UN ANGULO DE 90.00 PARA
DESBAR CON LINEA JURAMENTAL TRAZANTE HACIA EL OESTE PARA TERMINAR
CON 21.07 M UNIZANDO CON EL MENCIONADO DERECHO DE RIO LERMA
SUPERFICIE 419.020 M²

CRONOGRAMA DE UBICACION



PROPIETARIO: CONSTRUCTORA TRINIDAD SEFRANES E IRRIGUIEN
UBICACION: FINCA 141000 SA. 141000 SA
CALLE: FINCA 141000 SA. 141000 SA
MUNICIPIO: SALAMANCA
ESTADO: SALAMANCA, GUATEMALA



CAMILLO KOVAR

ELABORÓ: ING. CAMILO KOVAR ALONSO
DIRECCION: AV. 141000 SA
CALLE CENTRO, SALAMANCA, GUATEMALA
CONTACTO: 06022 444 4444
WWW.CAMILLOKOVAR.COM.GM



TESORERÍA MUNICIPAL DE SALAMANCA, GTO.

Portal Octavio Muñoz Ledo s/n Zona Centro C.P. 36700 Tel. 01 (464) 6480203 R.F.C. MSA 850101 IV4
Nombre: Municipio de Salamanca, Gto.

RECIBO OFICIAL

C10 3686

INGRESO POR IMPUESTO PREDIAL PREDIO URBANO

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

NOMBRE	POBLACIÓN	R.F.C.
PROYECTOS Y DESARROLLOS DEL BAJIO, S.A. DE C.V.	SALAMANCA, GTO.	118

DOMICILIO DE NOTIFICACIÓN	COLONIA
No. SALAMANCA GUANAJUATO	

CONCEPTO	PERIODO DE PAGO	3 de 2022	6 de 2022
----------	-----------------	-----------	-----------

OTROS DATOS

CUENTA: 25R007589001	EMISIÓN: 2022		
VALOR: \$ 9,714,432.00	C.BIM : \$ 7,447.73	TASA: 4.6	AÑO: 12/01/2015 CV
	C.A. : \$ 44,686.39		
UBICACIÓN: RINCONADA DE SAN PEDRO S/N, RINCONADA DE SAN PEDRO, SALAMANCA, GUANAJUATO			

IMPUESTOS Y DERECHOS

DESCUENTOS

IMPUESTOS INMOBILIARIOS EJERCICIO	\$ 2,610.22	DESCUENTO RECARGOS	\$ 0.00
IMPUESTOS INMOBILIARIOS REZAGO	\$ 0.00	DESCUENTO PRONTO PAGO	\$ 0.00
RECARGOS FISCALES EJERCICIO	\$ 78.31	DESCUENTO GRUPO VULNERABLE	\$ 0.00
RECARGOS FISCALES REZAGO	\$ 0.00	SUBTOTAL DESCUENTOS	\$ 0.00
GASTOS DE EJECUCIÓN ART. 39	\$ 0.00		
DERECHO DE ALUMBRADO PÚBLICO	\$ 990.80		
SUBTOTAL IMPUESTOS Y DERECHOS	\$ 3,679.33	REDONDEO	- \$ 0.33

VALIDO SOLAMENTE CON EL CERTIFICADO DE MAQUINA Y/O SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

TOTAL	\$ 3,679.00
-------	-------------

TARJETA DE DEBITO SALAMANCA, GTO A 29 DE SEPTEMBER DE 2022

CAJA10



CERTIFICACION



CERTIFICADO DE HISTORIA REGISTRAL

EN LA CIUDAD DE SALAMANCA, GUANAJUATO A 11 DE MARZO DE 2011 EL SUSCRITO LIC. NANCY CRISTINA VILLAGOMEZ MENDOZA REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO LEJIDIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 2494 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO (2, 15, 55, 57, 18) FRACCION IV Y 59 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO

QUE HUBIERON REALIZADO UNA SESIONA MUNICIPAL EN LOS LIBROS Y EN SISTEMA DE COMPUTO DE FORMA OFICIAL PARA EMITIR LOS REGISTROS QUE TIENEN SOBRE EL TITULO REAL DEL A POSTERACION DE DESPACHO.

RELACION REALIDAD NUMEROS FOLIALES
TITULAR: LA SOCIEDAD CONDOMINIO CONSTRUCTORA TRES GENERACIONES, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE

DOMINIO TERRIO ANTES PARTIDO, OTORGADO EN EL PRECIO NOMBRADA DE SAN PEDRO DEBARCO QUE SE IDENTIFICA COMO FRACCION BARRERA CON SUPERFICIE 2548 M2 (VEINTICINCO MIL CINCUENTY OCHO METROS CUADRADOS)

QUE MIDE Y LINDA: AL NORTE 107.61 MTS. DE LINDA DE SANTA TERESA DE LOS REYES LINEALES CON ANUAL FRACCION DE ROBERTO SOLLA, AL SUR 241.00 MTS. DE LINDA DE CONDOMINIO CONSTR. BARRERA LINEALES CON FRACCION QUE SE ORIGINA DE SANTA RAMIREZ BARRA, AL ESTE 100.00 MTS. DE LINDA DE SANTA TERESA DE LOS REYES LINEALES CON ANUAL FRACCION DE VEA DEL DESARROLLO SUR DE SANTA TERESA Y AL OESTE 100.00 MTS. DE LINDA FEDERAL DEL P.O. BARRA, DOS LINEAS LA PRIMERA DE VEA Y SUR 100.00 MTS. FORMAN UN ANGULO RECTO PARA RESTAR CON LINDA LIBERAMENTE TRANSICIONA HACIA EL OTRO ANUAL TERNOMAS CON 11.00 MTS. CON EL MENCIONADO TERNOMAS DEL RIO BARRA

ACTIVIDAD REGISTRAL: POR LA COMPRA DE UNO DE LOS TERCIOS DEL DERECHO DE USO DEL TERRENO DE 2548 M2 (VEINTICINCO MIL CINCUENTY OCHO METROS CUADRADOS) DE LA SOCIEDAD CONDOMINIO CONSTRUCTORA TRES GENERACIONES, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE

OTORGADO EN EL PRECIO NOMBRADA DE SAN PEDRO DEBARCO

EN SOLA EN FAVOR DE LA CONDOMINIO CONSTRUCTORA TRES GENERACIONES DE LA CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE DE SERVIDUMBRE DE PASADIZO, LA VENDEDOR Y LA REPRESENTANTE DE LA SOCIEDAD CONDOMINIO QUE SE CONSTITUYO POR UN NOMBRE DE ANUNCIO A FAVOR DEL PRECIO QUE SE MATERIA DE ESTA COMPRAVENTA DE 100.00 EN ESPECIE DISPONIBLE, PROPIEDAD DEL VENDEDOR QUE SE IDENTIFICA EN EL TITULO DE PROPIEDAD MENCIONADO EN EL ANUNCIO DE ESTE INCENTIVO COMO FRACCION BARRERA LINEALES DE 2548 M2 (VEINTICINCO MIL CINCUENTY OCHO METROS CUADRADOS) EXPUESTO POR LA CONDOMINIO CONSTRUCTORA DE TRES GENERACIONES DE SANTA TERESA DE LOS REYES LINEALES CON ANUAL FRACCION DE VEA DEL DESARROLLO SUR DE SANTA TERESA Y AL OESTE 100.00 MTS. FORMAN UN ANGULO RECTO PARA RESTAR CON LINDA LIBERAMENTE TRANSICIONA HACIA EL OTRO ANUAL TERNOMAS CON 11.00 MTS. CON EL MENCIONADO TERNOMAS DEL RIO BARRA EN EL PRECIO NOMBRADA DE SAN PEDRO DEBARCO QUE SE IDENTIFICA COMO FRACCION BARRERA CON SUPERFICIE 2548 M2 (VEINTICINCO MIL CINCUENTY OCHO METROS CUADRADOS) OTORGADO EN EL PRECIO NOMBRADA DE SAN PEDRO DEBARCO ANTES MENCIONADO CON LA RESPONSABILIDAD DE QUE LA SOCIEDAD CONDOMINIO CONSTRUCTORA TRES GENERACIONES DE LA COMPRAVENTA POR EL CONCEPTO DE VENTA DE LA ENTRADA DEL AGUA, ASI COMO DE REPARAR Y RECONSTRUIR LA BOMBA Y EL TRANSFORMADOR PARA EQUIPACIONES DE QUE LE CORRESPONDA A LA SOCIEDAD CONDOMINIO CONSTRUCTORA TRES GENERACIONES EN ESTE SENTIDO EN CUANTO A LA TOTALIDAD DE LOS GASTOS DE CONSUMO Y REPARACION DEL FONDO EN LA INTELEGENCIA DE QUE EL SERVIDUMBRE DE SERVIDUMBRE DE PASADIZO MIENTRAS EL VENDEDOR OSEA CUMPLA OBLIGACIONES DE TANTO PAGO Y TERMINARA CUANDO EL VENDEDOR Y LA PARTE COMPRADORA PUEN DE SER RESPONSABILIDAD SE ENCONTRARON LAS CONVENIENTES REGISTRAL.

INSCRIPCION - 2009

RELACION NUMERO DE INSCRIPCION Y NUMERO DEL TITULO DE PROPIEDAD Y CANTIDAD DEL LIBRO DE SOCIEDAD
REGISTRAL DE 054 51 10 AGOSTO DE 1989

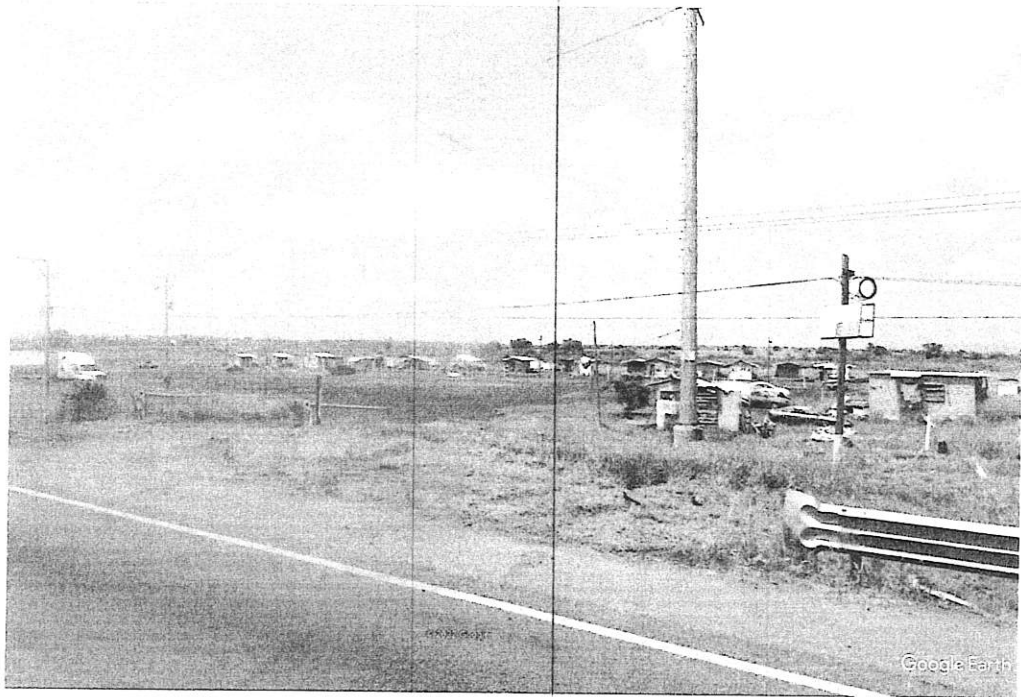
RELACION NUMERO DEL TITULO DE PROPIEDAD Y FECHA DE OTORGAMIENTO Y DIA DEL MES DE JULIO DE 1989 MIL CINCUENTY CINCO Y TERCERA ANTES DEL NOMBRE NUMERO Y TERNOMAS DE ENCOMENDADO SANTOS RODRIGUEZ, JOSE DEL NOMBRE NUMERO EN SALAMANCA, GUANAJUATO, SE LAO TERNOMAS EL CONCEPTO POR EL TITULO FRANCISCO JOSE DEL TERNOMAS NUMERO FRANCISCO, FRANCISCO TERNOMAS NUMERO TERNOMAS, NUMERO A JOSE RAMIREZ BARRA,

EL DOMINIO A 100.00 MTS. FORMAN UN ANGULO RECTO PARA RESTAR CON LINDA LIBERAMENTE TRANSICIONA HACIA EL OTRO ANUAL TERNOMAS CON 11.00 MTS. CON EL MENCIONADO TERNOMAS DEL RIO BARRA

Con fundamento en el artículo 69 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato, y en el artículo 2494 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, se emite el presente certificado de historia registral, el cual es válido y tiene efectos legales desde el día de su expedición.

ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

RINCONADA DE SAN PEDRO



CONSTRUCTORA TRES GENERACIONES, S.A. DE C.V.

PROYECTOS Y DESARROLLOS DEL BAJÍO, S.A. DE C.V.





OLIVIA PASTRANA

ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA

INDICE

INTRODUCCIÓN

A.- PRELIMINARES

- Objetivo
- Características generales

B.- MARCO LEGAL

- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- Código Territorial Para el Estado y los Municipios de Guanajuato
- Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato.

C.- OBJETIVO

D.- SECTOR DE LOCALIZACION

Vías principales

- Terreno, acceso y contexto
- Infraestructura
- Medio ambiente
- Topografía

E.- EL SITIO Y SU CONTEXTO

- Zonificación
- Uso de Suelo
- Zona de Influencia
- Definición y características de los usos de suelo

F.- COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

- Tabla de Compatibilidad
- Unidades Económicas

H.- CONCLUSIONES.



OLIVIA PASTRANA

INTRODUCCION.

El presente estudio evalúa la compatibilidad urbanística del terreno urbano ubicado en el predio denominado Rinconada de San Pedro, Municipio de Salamanca Guanajuato, el cual se pretende cambiar del uso de suelo clasificado como Agrícola.

La zona de estudio se localiza al Poniente de la zona urbana municipal, entre el Río Lerma y el Libramiento Carretero, a la altura del Fraccionamiento Rinconada San Pedro, teniendo su acceso principal por el Libramiento carretero en dirección hacia las Ciudades de Valle de Santiago y Celaya.

De acuerdo a la legislación municipal aplicable, cuando el Uso de Suelo que se pretenda asignar a un predio, se encuentre dentro de los usos condicionados para el mismo, de acuerdo la zonificación establecida en el PMDUOET, el interesado previo a solicitar sus Permisos deberá promover una Evaluación de Compatibilidad¹.

El terreno de estudio se encuentra clasificado con el Uso de Equipamiento Urbano, donde estableciendo un radio arbitrario de 2 kilómetros colinda en un 53.19% con usos Habitacionales (H2, H3 y H4), los cuales son compatibles con el uso pretendido (Mixto Comercio y Servicios)

Equipamiento, el cual se define como uno de los componentes urbanos fundamentales en ciudad por su gran aportación para el desarrollo social y

¹ Artículo 66 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Gto.



OLIVIA PASTRANA

económico, contribuyendo a consolidar el bienestar de sus habitantes junto con el desarrollo de las actividades productivas en general.

En base a lo indicado en el Artículo 88 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable del Municipio de Salamanca, Gto., El uso Mixto Comercios y Servicios, desarrolla una mezcla de usos compatibles entre si como lo son el Habitacional, Comercial, Servicios e industria Ligera, dada su colindancia con el Libramiento Carretero, el predio se encuentra dentro del uso clasificado como Corredor Urbano, el cual es apto para la instalación de inmuebles con fines comerciales, donde de acuerdo con la tabla de compatibilidad, se complementa con el Comercio Especializado.

A. PRELIMINARES

En base a la Escritura Pública número 16,191 (dieciséis mil ciento noventa y uno) de fecha 22 (veintidós) de Diciembre del año 2014 (dos mil catorce), otorgada ante la Fe del Lic. Artemio Cárdenas Montoya, Titular de Notaría Pública numero 17 (diecisiete), en legal ejercicio de este Partido Judicial, el inmueble cuenta con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Al Norte: 197.75 metros con propiedad de Roberto Scala;

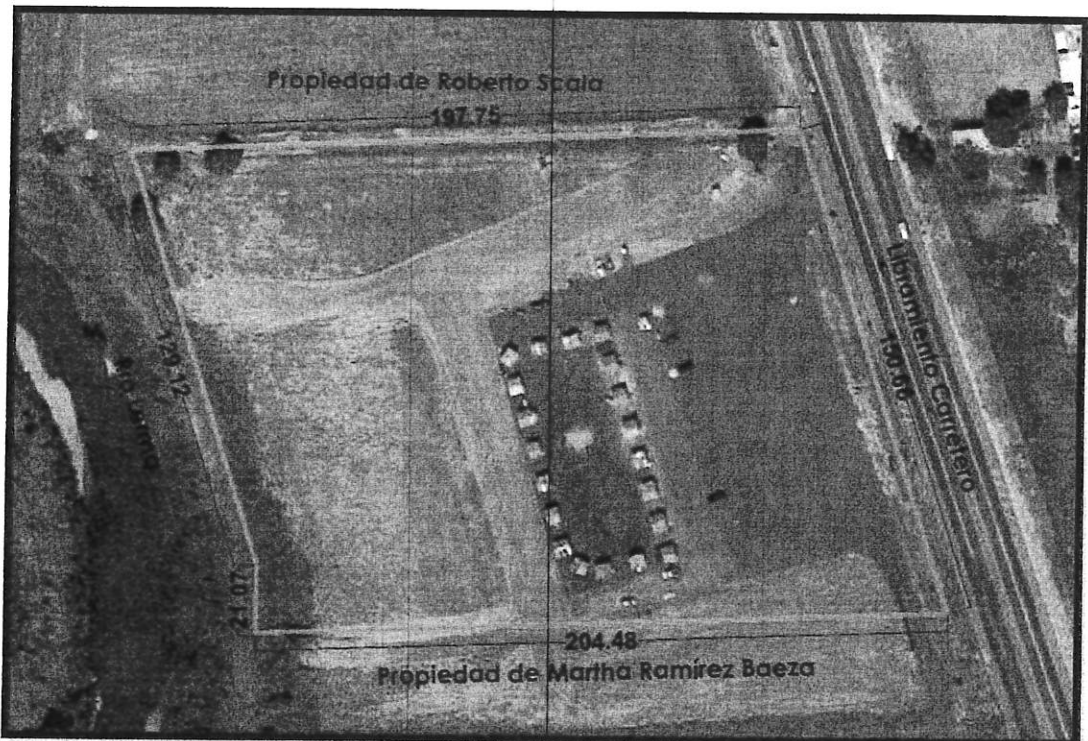
Al Sur: 204.48 metros con Fracción que se donó a Martha Ramírez Baeza;

Al Este: 150.66 metros con Derecho de Vía del Libramiento Sur de esta Ciudad; y

Al Oeste: Siguiendo el Derecho Federal del Río Lerma, dos líneas, la primera de Norte a Sur con 129.12 metros, forma un ángulo obtuso para seguir con una

línea ligeramente tendiente hacia el Oeste, para terminar con 21.07 metros, lindando con el mencionado Derecho del Río Lerma

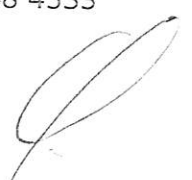
Superficie: 28,912 m²



B. MARCO LEGAL

Fundamentación Jurídica

En este apartado se analizan las bases jurídicas que dan sustento a la formulación del Estudio, indicando los elementos de enlace y congruencia a nivel Nacional, Estatal y Municipal, entre los que destacan la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Código Territorial para el Estado y Los Municipios de Guanajuato y el





OLIVIA PASTRANA

Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

XVII. Equipamiento Urbano: el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los Servicios Urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto;

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública;

VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento Económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

X. Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva



OLIVIA PASTRANA

Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial.

CODIGO TERRITORIAL PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO

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

XXI. Evaluación de compatibilidad: procedimiento administrativo mediante el que, 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 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.

XXXV. Permiso de uso de suelo: aquél expedido por la unidad administrativa municipal en que se imponen las condiciones, restricciones y modalidades a



OLIVIA PASTRANA

que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con los programas aplicables.

L. Uso: fin particular a que podrá dedicarse determinada zona o inmueble, de conformidad con los programas municipales.

LIII. Zonificación: determinación de las áreas que integran el territorio de un Municipio, sus usos y destinos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, así como la delimitación de las reservas y provisiones territoriales y las áreas de conservación, crecimiento, mejoramiento y consolidación de los mismos.

Administración sustentable del territorio

Artículo 35. La unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio tendrá las atribuciones siguientes:

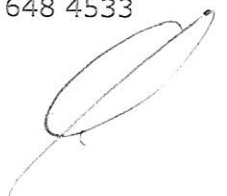
Categorías de los usos y destinos

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 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**.





OLIVIA PASTRANA

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.

Las condicionantes de localización y proyecto se establecerán en los reglamentos municipales, en una tabla de usos condicionados bajo los conceptos de carácter ambiental, operatividad urbana, movilidad o riesgo.

Constancias de factibilidad y permisos

Artículo 250. 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. Sólo deberán someterse a la evaluación del impacto ambiental, ante las autoridades competentes, aquellas obras o actividades señaladas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato.

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:

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.**



OLIVIA PASTRANA

Autoridad encargada de expedir los permisos de uso de suelo

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.

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, 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.

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:



OLIVIA PASTRANA

- 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
- 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.

REGLAMENTO DE ORDENAMIENTO Y ADMINISTRACIÓN SUSTENTABLE TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE SALAMANCA, GUANAJUATO.

Artículo 66.- Cuando el Uso de Suelo que se pretenda asignar a un predio, se encuentre dentro de los usos condicionados para el mismo, de acuerdo la zonificación establecida en el PMDUOET, el interesado previo a solicitar sus Permisos deberá promover una Evaluación de Compatibilidad.

Para efectuar la evaluación de compatibilidad, los solicitantes deberán presentar a la Dirección, el estudio respectivo, el cual 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



OLIVIA PASTRANA

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

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

Artículo 153.- Para la obtención del permiso de uso de suelo cuando la obra, acción, actividad, proyecto o inversión esté comprendida dentro de los usos condicionados establecidos en el PMDUOET o conforme a lo dispuesto en el presente reglamento, se estime que tendrá un impacto significativo en alguna de las materias e interés regional, además de la documentación señalada en la tabla de requisitos que para tal efecto se autorice y publique anualmente por el Ayuntamiento en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato, el solicitante deberá presentar, el estudio de compatibilidad correspondiente e ingresar su trámite a través del formato que determine la Dirección.

Artículo 154.- Para efectuar la evaluación de compatibilidad a que se refiere el artículo anterior, los solicitantes deberán presentar a la Dirección el estudio de compatibilidad correspondiente. La Dirección efectuará la evaluación de compatibilidad conforme a las disposiciones del Código, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, el presente Reglamento y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 155.- Una vez efectuada la evaluación, la Dirección remitirá al Ayuntamiento el expediente correspondiente, a efecto de que se dicte el acuerdo respectivo en el que se podrá:



OLIVIA PASTRANA

- 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.
- 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 Territorial para el Estado y Los Municipios de Guanajuato.

Artículo 156.- Realizado lo anterior la Dirección expedirá o negará el Permiso de Uso de Suelo en un plazo no mayor a 15 días hábiles contados a partir que se haya efectuado la evaluación de compatibilidad y emitido el acuerdo por parte del Ayuntamiento.

C. OBJETIVO

La Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano, en cumplimiento a lo descrito en el Artículo 2, Fracción XXI del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, solicita la Evaluación de Compatibilidad, la cual



OLIVIA PASTRANA

está definida como el “procedimiento administrativo mediante el que, 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 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”.

Por lo anterior, el presente documento analiza la compatibilidad de los usos de suelo que se encuentran en el contexto de la zona de estudio, donde de acuerdo al giro pretendido, se clasifica como **Uso Mixto de Comercios y Servicios**, en el que “se puede desarrollar una mezcla de usos compatibles como son Habitacional, Comercial, Servicios e Industria Ligera “².

A través de un análisis de zonificación, se establecerá el porcentaje que ocupan los diferentes usos que rodean el predio, mencionando los que son compatibles y los condicionados, así como las recomendaciones necesarias en base a la normatividad establecida en el Municipio de Salamanca, Guanajuato.

² Artículo 86 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial para el Municipio de Salamanca, Guanajuato.

D. LOCALIZACIÓN

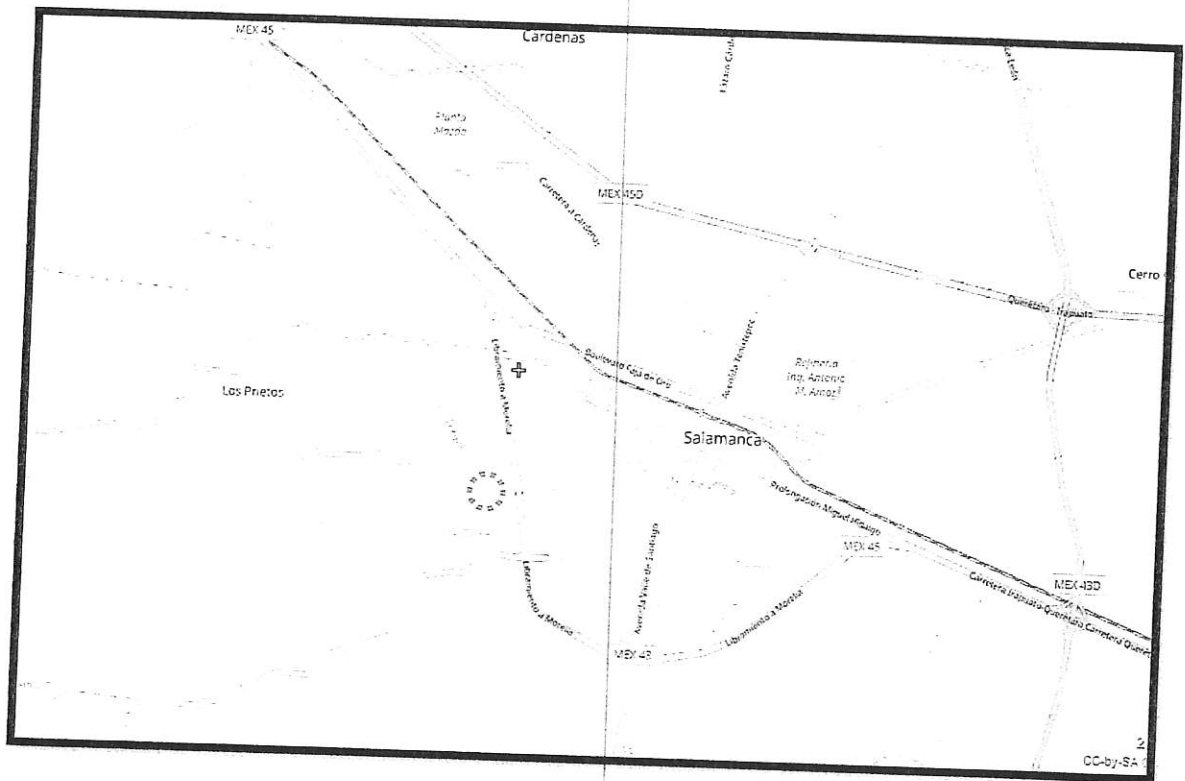
La zona de estudio se localiza al Poniente de la zona urbana municipal, entre el Río Lerma y el Libramiento Carretero, a la altura del Fraccionamiento Rinconada San Pedro, teniendo su acceso principal por el Libramiento carretero en dirección hacia las Ciudades de Valle de Santiago y Celaya.



Vías principales

Al formar parte del corredor industrial del Bajío, el cual representa el mayor porcentaje de población e industria del Estado, la Ciudad de Salamanca cuenta con una red carretera importante, donde destaca la Autopista de Cuota número 45D (Irapuato-Salamanca-Querétaro), la Autopista 43D (Morelia-Salamanca-León), el Libramiento Carretero que conecta en dirección Noroeste con la Carretera Federal 45 hacia la ciudad de Irapuato, hacia el Sur con la Carretera Federal 43 en dirección hacia la Ciudad de Valle de Santiago y hacia el Este con destino a las Ciudades de importancia industrial, comercial y de servicios, tales como Celaya, y Querétaro.



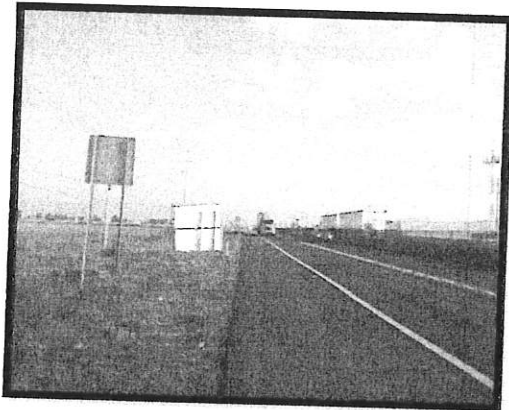


Al interior de la ciudad, el acceso principal se realiza sobre el Libramiento Carretero en dirección Salamanca-Valle de Santiago-Celaya, hacia el lado derecho.

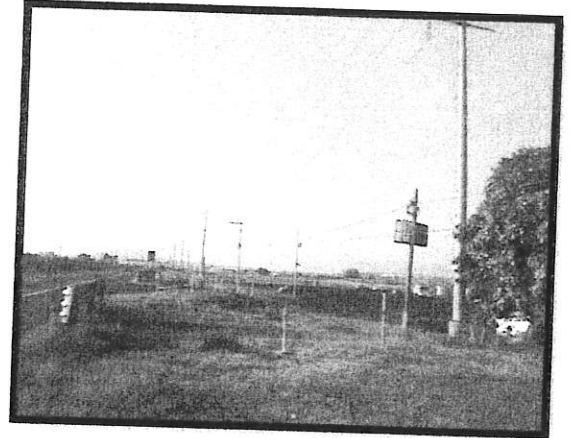
Terreno, acceso y contexto



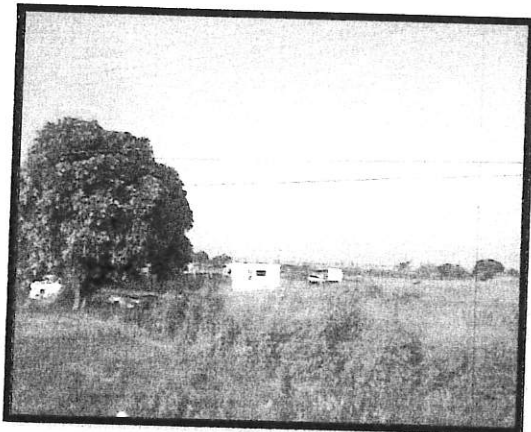
Libramiento carretero



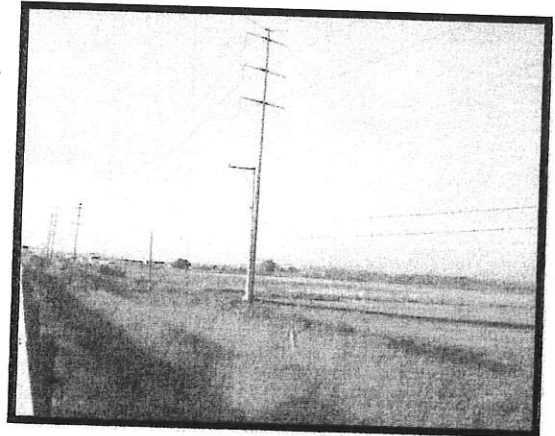
Acceso




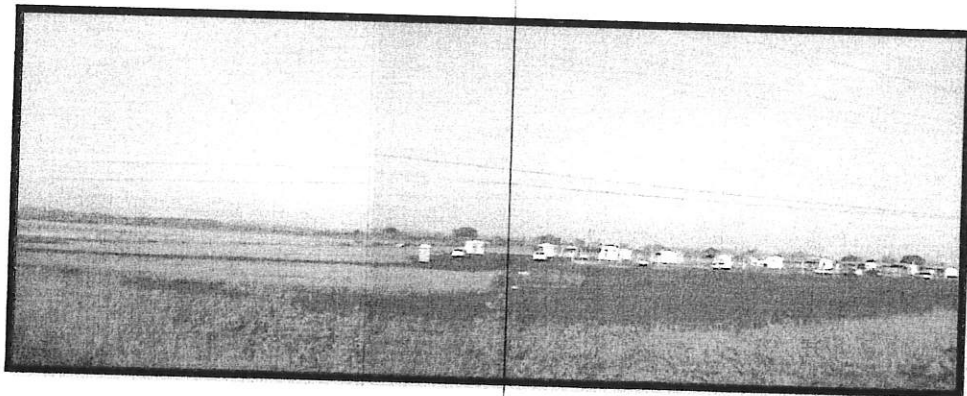
Vista hacia el Poniente



Vista hacia el Sur



Vista frontal



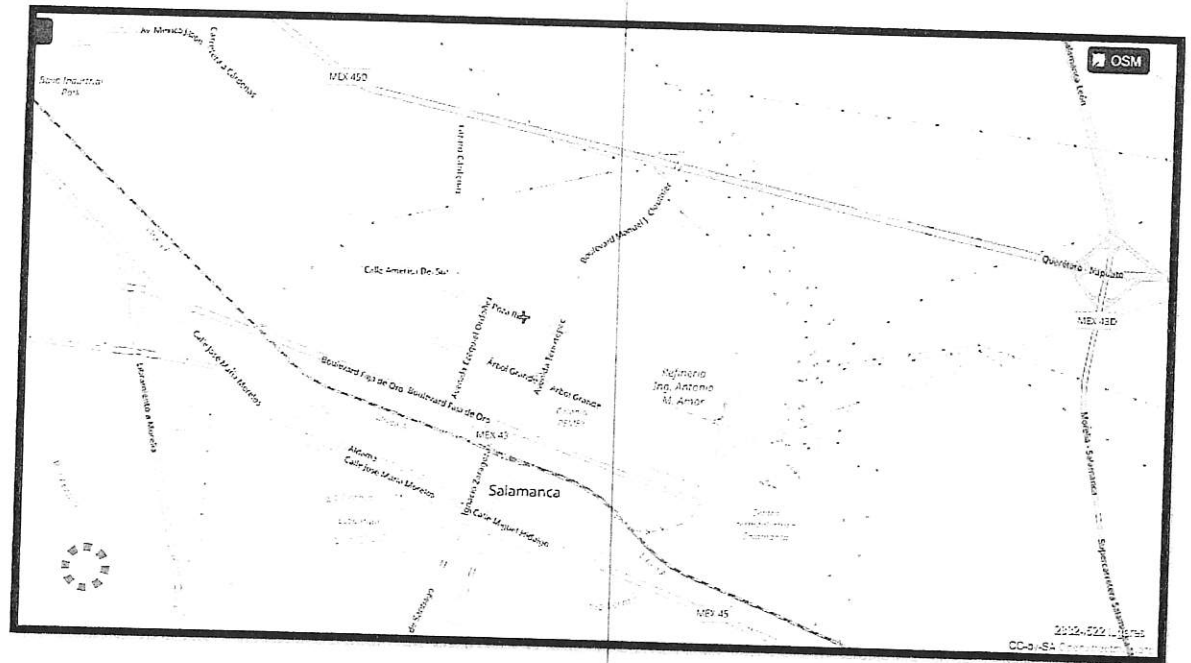


OLIVIA PASTRANA

Infraestructura.

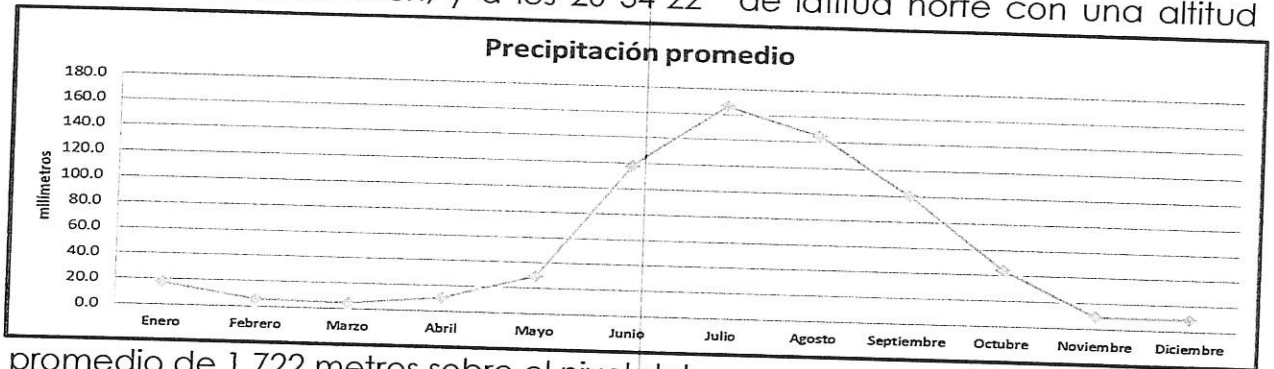
El municipio de Salamanca cuenta con infraestructura desarrollada para las necesidades del municipio y la región, pues proporciona el servicio de refinación de hidrocarburos desde 1950 al centro y occidente del país.

El gasoducto principal (que conduce gas proveniente de las costas al centro y occidente del país) se ramifica en Salamanca, que gracias a su ubicación geográfica cuenta con una conexión de líneas de alta tensión en el denominado corredor industrial, con las ciudades de Celaya, Irapuato, Silao, Guanajuato y León.



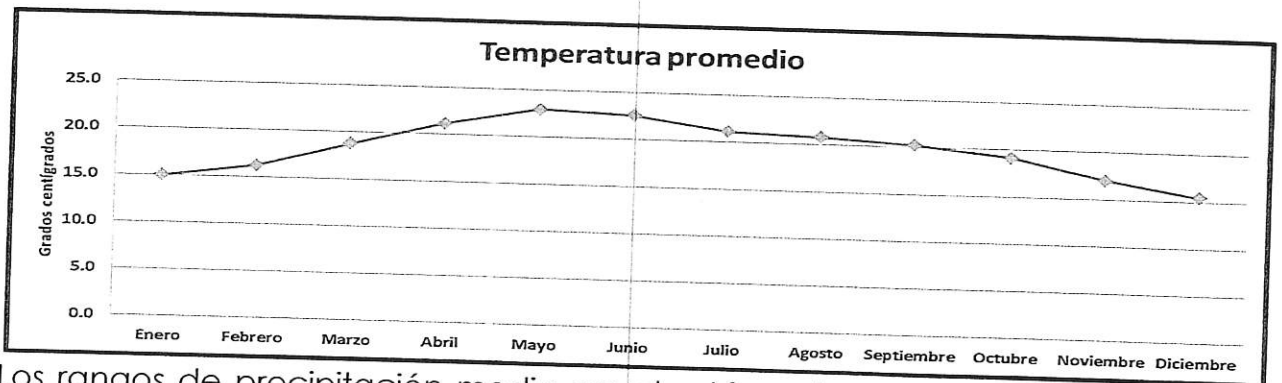
Medio ambiente

La Ciudad de Salamanca, está situado a los 101 11'39'', de longitud oeste del meridiano de Greenwich, y a los 20 34'22'' de latitud norte con una altitud



promedio de 1,722 metros sobre el nivel del mar.

El clima en la región, según la clasificación Köppen es el semicálido con lluvias en verano, donde la temperatura media anual va de los 18° a los 20°c., registrándose las temperaturas más elevadas en el mes de mayo, con un promedio de 23° a 24°c., siendo enero el mes más frío con temperaturas entre 15° y 16°c.



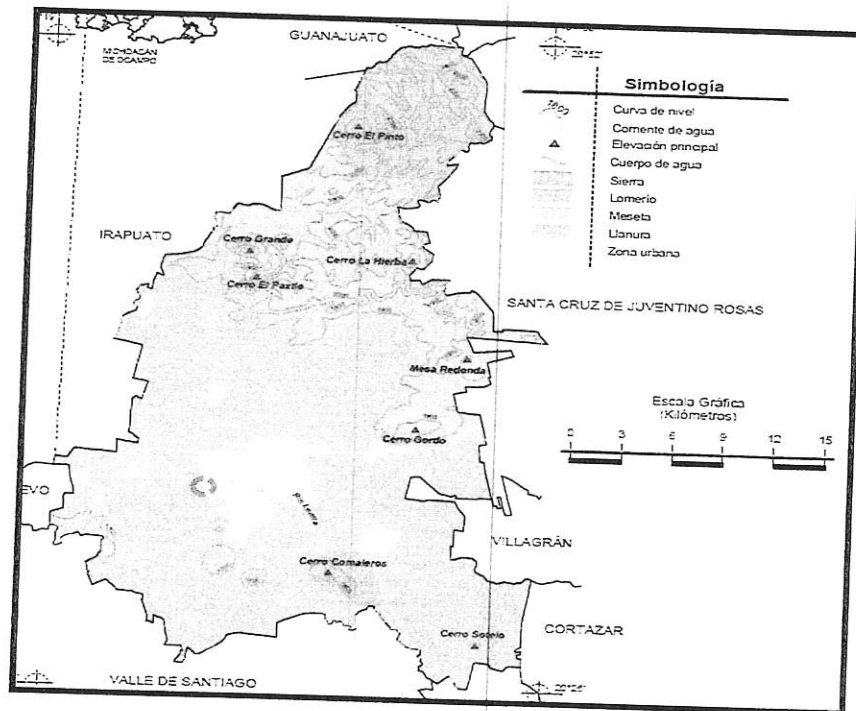
Los rangos de precipitación media anual están entre los 700 y 800 mm. con lluvias en los meses de junio a septiembre, el mes de lluvia máxima es julio con un valor entre 160 y 170 mm.

Fuente: CNA. Registro mensual de precipitación pluvial en milímetros



Topografía

La topografía del municipio es plana, con pendientes no mayores al 5%, declinando de norte a sur principalmente. La mayor parte del territorio municipal corresponde a llanura (55.65%), seguido por sierra (11.78%), mesetas con cañadas (10.46%), lomerío (7.98%), mesetas (7.57%) y mesetas con lomeríos (6.47%).



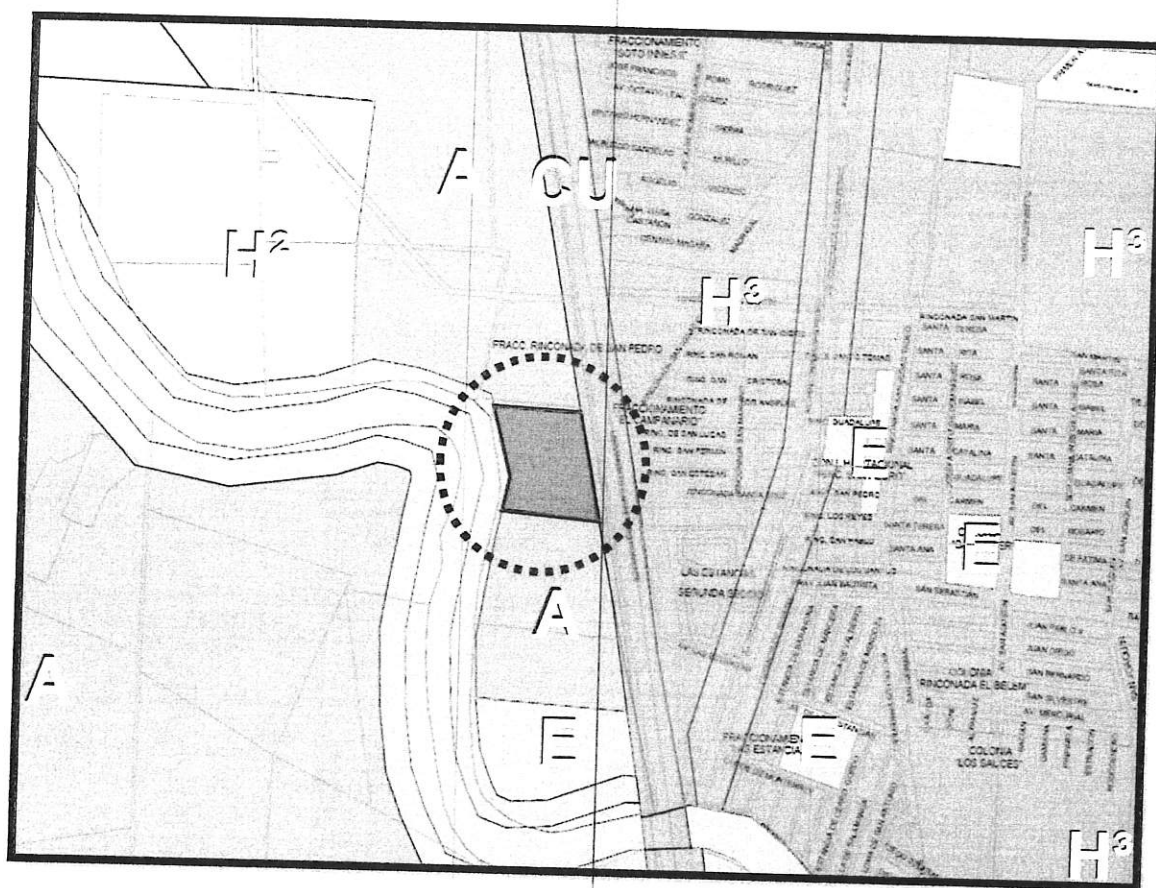
INEGI. Prontuario de información geográfica municipal, Salamanca, Guanajuato.



E. EL SITIO Y SU CONTEXTO

Zonificación.

De acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial (PMDUOET), el predio se localiza en una zona clasificada como Agrícola por la UGAT 516, el cual se define como uno de los componentes urbanos fundamentales en ciudad por su gran aportación para el desarrollo social y económico, contribuyendo a consolidar el bienestar de sus habitantes junto con el desarrollo de las actividades productivas en general.


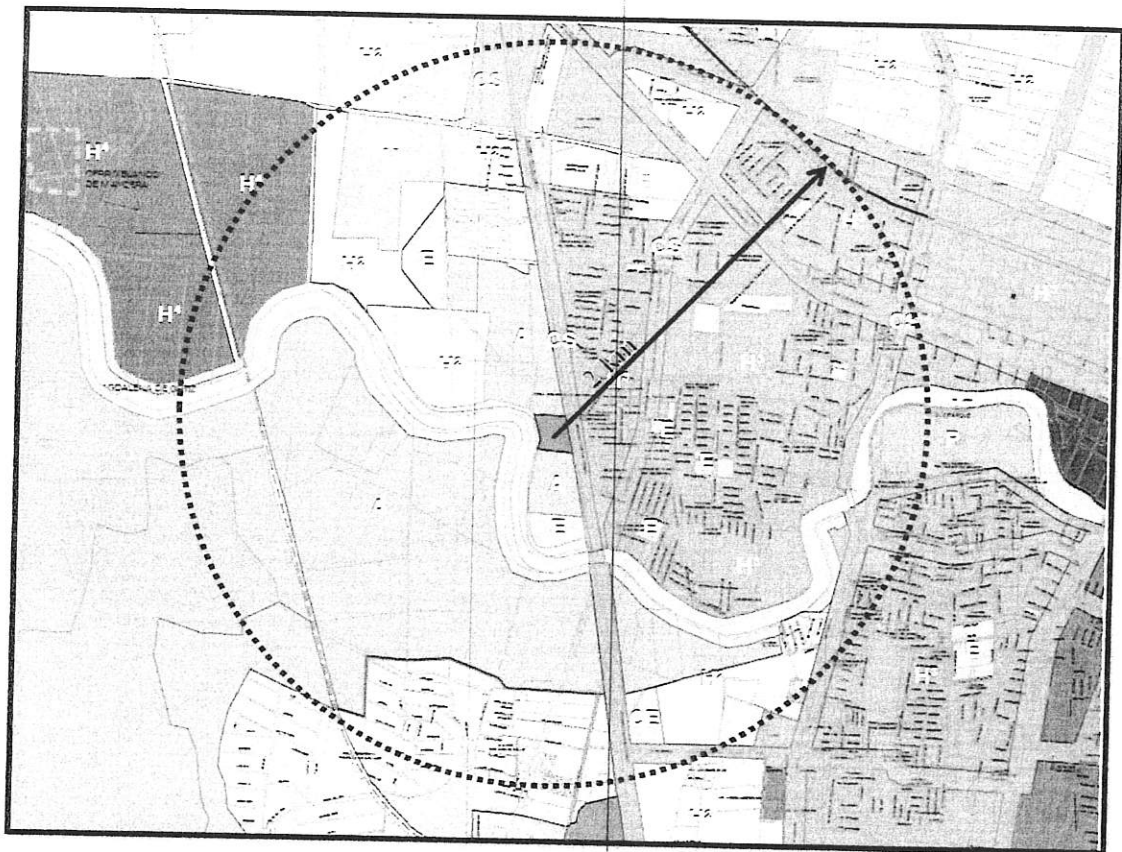


Este uso de suelo tiene predominantemente un uso público, en el cual se realizan actividades complementarias a las habitacionales, además de ser un componente determinante para los centros de población.

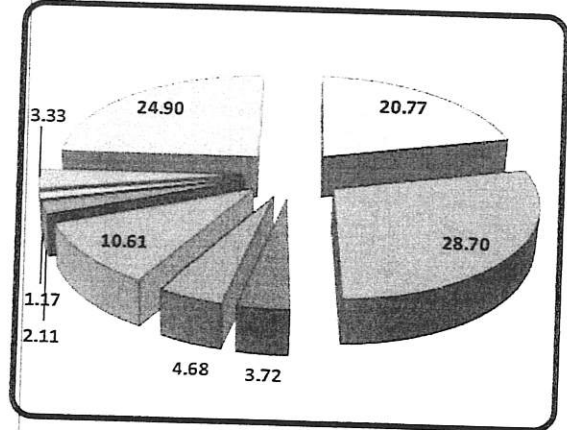
Usos de suelo

A continuación, se describirán los porcentajes correspondientes de uso de suelo distribuidos dentro de un radio arbitrario de 2 kilómetros, el predio se encuentra contenido de los siguientes usos: Habitacional (H2, H3, H4), Equipamiento (E), Corredor Urbano (CU) y Mixto Comercial y Servicios (MCS), Parque (P), Zona de Restricción (ZR) y Preservación Agrícola

Zona de influencia



Uso	Clave	Hectáreas	%
Habitacional H2	H2	252.15	20.77
Habitacional H3	H3	348.37	28.70
Habitacional H4	H4	45.15	3.72
Equipamiento	E	56.77	4.68
Corredor Urbano	CU	128.79	10.61
Comercio y servicios	MCS	25.64	2.11
Parque	P	14.22	1.17
Zona de Restricción	ZR	40.39	3.33
Agrícola	A	302.27	24.90
Total		1213.75	100.00



Como se muestra en la tabla, se observa que los porcentajes más representativos se componen principalmente por el uso de suelo Habitacional H3 con una densidad de 300 a 400 Hab/ha, ubicada al Norte y Oriente del predio en cuestión, en el que se encuentran las Colonias identificadas como San Roque, San Javier, San Pedro, Insurgentes, así como los Fraccionamientos Arboledas de Ciudad Bajío, Jardines del Country, Villarreal, El Perú 1ra. y 2da. Sección, Soto Innes I, Soto Innes II, Alterra, El Campanario, Rinconada San Pedro, Las Estancias y Floresta, en segundo lugar se encuentra el Uso Habitacional H2 con una densidad de 200 a 300 Hab/ha, representado por los Fraccionamientos Residencial Arboledas, Las Glorias, Prados Verdes, Pedregal de San Juan, la comunidad de San Juan de Razos y la Colonia Los Ángeles de Abajo.



Definición y características de los usos de suelo³

Zonas Habitacionales									
Uso	Clave	Definición	Superficie mínima de lote	Frente mínimo de lote	Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Coefficiente de Recarga Acuífera (CAS)	Altura máxima permitida	Restricción Frontal
Habitacional	H2	Concentración de viviendas unifamiliares con una densidad de 200 a 300 Hab/Ha	150 m ²	6 metros	0.75	1.5	0.25	7 metros	2 metros
Habitacional	H3	Concentración de viviendas plurifamiliares con una densidad alta/baja de 300 a 400 Hab/Ha	105 m ²	6 metros	0.80	1.6	0.2	12 metros	2 metros
Habitacional	H4	Concentración predominantemente de viviendas con una densidad alta de 400 a 500 Hab/Ha	105 m ²	6 metros	0.85	3.3	0.15	18 metros	Sin restricción

Zonas Mixtas Comerciales y de Servicios									
Uso	Clave	Definición	Superficie mínima de lote	Frente mínimo de lote	Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Coefficiente de Recarga Acuífera (CAS)	Altura máxima permitida	Restricción Frontal
Mixto	MCS	Este uso corresponde a las áreas urbanas en las cual se desarrolla una mezcla de usos compatibles entre sí como son; Habitacional, Comercial, Servicios e Industria ligera. Se permitirá vivienda de densidad hasta 400 Hab/Ha. Los proyectos Comerciales o Industriales de más de 5,000 m ² deberán presentar los estudios de Impacto Ambiental y de Impacto Urbano correspondientes.							
Comercio Especializado	CE	Zona de la ciudad destinada para fines comerciales, inmuebles de tendencia especializada ya sea en su temática comercial, o de especialización de línea. Densidad de 101 a 400 Hab/Ha.	300 m ²	10 metros	0.85	2.1	0.15	20 metros	Sin restricción
Corredor Urbano	CU	Zona de la ciudad calificada por la Autoridad Municipal de competente, destinada para la ubicación de inmuebles para fines comerciales en general. Densidad de 200 a 400 Hab/Ha.	150 m ²	9 metros	0.85	3	0.15	20 metros	Sin restricción

Zona de Protección y Preservación Ecológica									
Uso	Clave	Definición	Superficie mínima de lote	Frente mínimo de lote	Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Coefficiente de Recarga Acuífera (CAS)	Altura máxima permitida	Restricción Frontal
Preservación Ecológica, Agrícola y Aprovechamiento	PEA	Desarrollo inmobiliario nulo en esta zona, así como emplazamiento de industria, almacenamiento y comercio que no se encuentre dentro de un uso de turismo ecológico y con las respectivas condicionantes. Esta zonificación no es factible para cambios de uso de suelo, ya que es un cinturón regulador del crecimiento urbano y debe servir como contención para la dispersión urbana con beneficios directos para el sector inmobiliario. Esta zona debe de contar con programas de reforestación ya servirá como un cinturón verde para la Ciudad, mejorando la recarga de acuíferos, evitando la pérdida de suelo y mejorando el micro clima de la ciudad. Se promoverán actividades de mejora del medio o uso sustentables que tengan el mínimo efecto de pérdida de medio biótico.							
Zona de Restricción	ZR	Zonificación de amortiguamiento entre la industria y zonas habitacionales o áreas de protección agrícola; dichas áreas tienen una gama de actividades de uso forestal, agricultura, actividades extractivas, ganadería, producción forestal, agroindustria y ecoturismo, todo con consideraciones de protección al medio y usos sustentables que no pongan en riesgo el equilibrio ecológico, buscando en lo posible mejorar las condiciones de flora y fauna existentes.							

³ Artículo 85 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca Gto.





OLIVIA PASTRANA

D. Compatibilidad de Usos de Suelo⁴

De acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Gto., cuando el Uso de Suelo que se pretenda asignar a un predio, se encuentre dentro de los usos condicionados para el mismo, de acuerdo la zonificación establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, se deberá promover una Evaluación de Compatibilidad.

Los usos o actividades a qué se destinarán los predios y las edificaciones, se clasifican dentro de diferentes grupos de usos y destinos, considerando su similitud en sus funciones y de acuerdo a los impactos que se ocasionen al medio ambiente.

En base al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato, el predio en cuestión se encuentra clasificado como Agrícola, sin embargo, se establecen algunos criterios de regulación referentes al desarrollo urbano, al ubicarse junto al Libramiento carretero.

Dentro de la zonificación primaria, ésta UGAT se considera urbanizable, siempre y cuando se cuente con medidas de mitigación sobre los efectos negativos, para lo cual se contará el visto bueno por parte de la Dirección de Medio Ambiente.

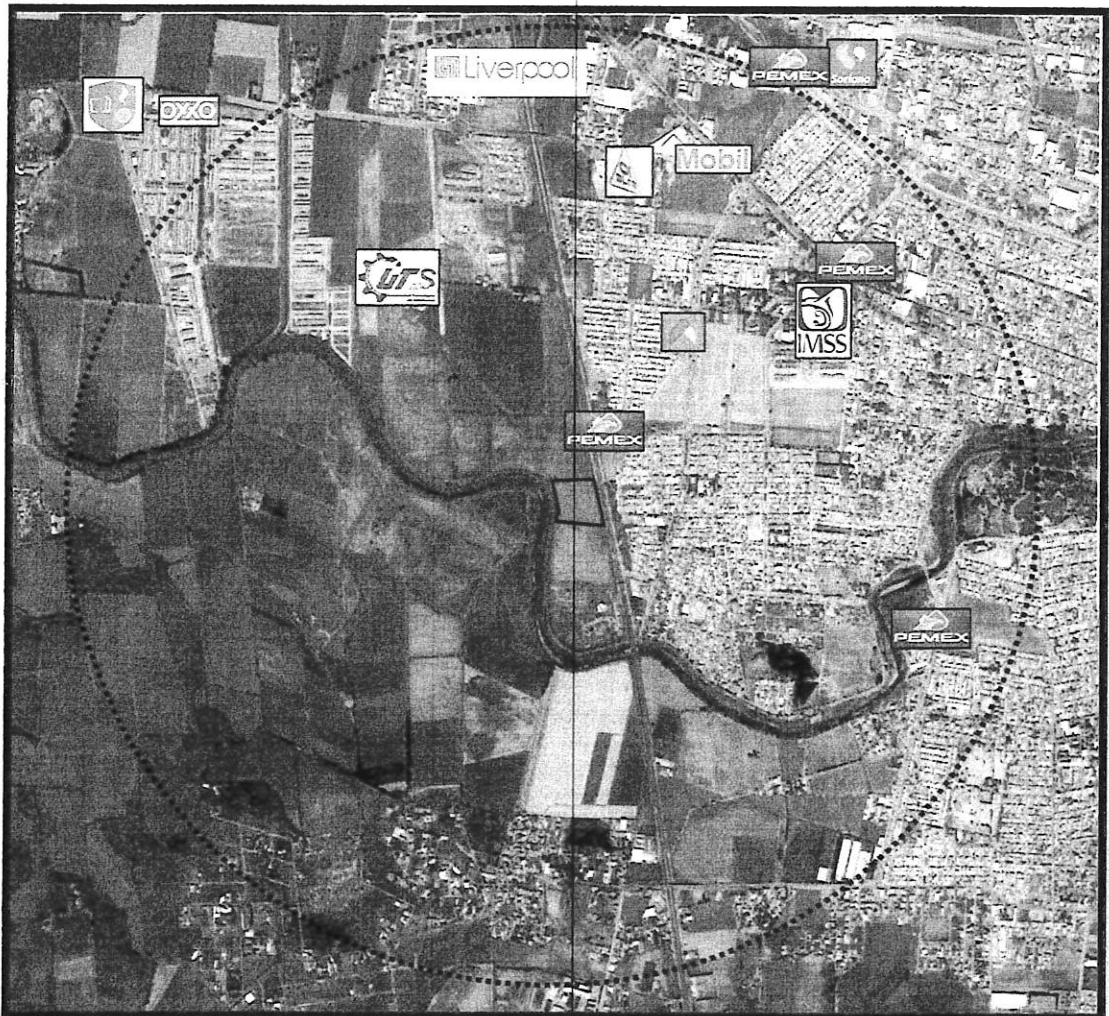
⁴ Artículo 66 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Gto.

Criterios de Regulación

Clave	Criterios
Ahu08	En las zonas de recarga de alto potencial en los asentamientos urbanos, suburbanos, perimetrales o nuevos desarrollos se utilizarán materiales permeables para la construcción de nuevos caminos y terraplenes y se promoverá la construcción de pozos de infiltración.
Ahu09	En las zonas de recarga de alto potencial ya urbanizadas se promoverá la construcción de pozos de infiltración en áreas verdes o zonas deportivas.
Ahu10	El crecimiento de los asentamientos humanos urbanos deberá desarrollarse priorizando la ocupación de espacios intraurbanos, o en predios contiguos a la zona urbana.
Ahu11	Solo se permitirá el desarrollo de los asentamientos humanos urbanos resultado del crecimiento natural del centro de población, el cual deberá mantener la morfología urbana y densidad del mismo.
Ahu12	Los proyectos habitacionales de más de 50 viviendas deberán contar con un proyecto de manejo de residuos sólidos que contemplen el manejo integral de los residuos generados.
Ahu13	Los residuos generados por establecimientos comerciales, de servicios e industrias dentro del ambiente urbano, deberán ser separados, almacenados y depositados de acuerdo a la normativa aplicable.
Ahu14	La planeación del asentamiento urbano contemplará áreas verdes, con una superficie mínima de 12m ² /habitante, las cuales contarán preferentemente con especies vegetales nativas.
Ahu15	En las zonas carentes de infraestructura de suministro de agua entubado o con déficit en el servicio se deberán implementar ecotecnias para la recaudación, almacenamiento y filtrado del agua de lluvia que permitan ampliar la cobertura del servicio.
Ahu16	En las zonas carentes de infraestructura de drenaje o con déficit en el servicio se deberán implementar ecotecnias para el tratamiento de las aguas residuales como fosas sépticas comunitarias o humedales artificiales.
Ahu17	Se evitará ocupar las zonas propuestas para crecimiento urbano hasta no haber utilizado al menos el 80% de los espacios intraurbanos disponibles.
Ahu18	La ejecución de las obras de urbanización en los nuevos asentamientos humanos a desarrollarse en zonas urbanas y urbanizables estará condicionada a que se cuenten con los títulos de concesión correspondientes en materia de agua.
Ahu19	El crecimiento de los asentamientos humanos en zonas de recarga del acuífero de medio potencial estará condicionado a la evaluación de compatibilidad y la manifestación de impacto ambiental respectivos.
Ahu20	En las zonas de recarga de alto potencial se limita el crecimiento de centros de población.
Ahu21	En las zonas de recarga de alto y medio potencial deberán implementar políticas estrictas de reúso del agua y de recarga artificial de los acuíferos en parque y áreas verdes, previa realización de estudios hidroológicos de detalle.
Ahu22	En zonas de recarga de bajo potencial, el sistema de agua y alcantarillado pluvial municipal deberá implementar obras hidráulicas que propicien la conducción de los escurrimientos superficiales a zonas de mayor potencial de recarga o su aprovechamiento de aguas superficiales.
Ahu23	El crecimiento de asentamientos humanos urbanos deberá mantener al menos densidad media del centro de población.
Ahu24	En zonas de crecimiento urbano se deberá conservar la morfología y estructura urbana del centro de población.
Ahu25	El crecimiento de asentamientos humanos urbanos estará condicionado a la ocupación del 80% de las zonas urbanas y urbanizables consideradas en las UGAT del centro de población sujeta a PMDUOET, y podrá desarrollarse en colindancias de las áreas urbanizadas.
Ahu26	Se evitará el crecimiento de asentamientos humanos urbanos en zonas de alto potencial agrícola.
Ahu27	Se restringirá el crecimiento de asentamientos humanos urbanos en zonas de riesgo. Para el caso de zonas ya urbanizadas se deberán desarrollar obras y acciones que mitiguen el riesgo hacia la población, se deberá contar con un estudio de prevención de riesgos, que elaborara la Coordinación Municipal de Protección Civil.

F. CONCLUSIONES.

De acuerdo al análisis realizado el predio se localiza en una zona clasificada como "Agrícola", que, considerando la ubicación del terreno y su contexto, el giro pretendido es compatible con los usos contiguos al predio, ya que se desea clasificar dentro de los Uso Mixto el cual es compatible con las zonas habitacionales (H2, H3, H4), Comercios y Servicios las cuales representan el 53.19 % del uso que rodea al predio en un radio de 2 kilómetros.





OLIVIA PASTRANA

En base a lo indicado en el Artículo 88 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable del Municipio de Salamanca, Gto., El uso Mixto desarrolla una mezcla de usos compatibles entre si como lo son el Habitacional, Comercial, Servicios e industria Ligera, dada su colindancia con el Libramiento Carretero, el predio se encuentra dentro del uso clasificado como Corredor Urbano, el cual se encuentra apto para la instalación de inmuebles con fines comerciales, donde de acuerdo con la tabla de compatibilidad, a su vez se complementa con el uso denominado Comercios y Servicios.

Por lo anterior, el uso y destino del suelo propuesto se considera compatible con los usos existentes en el entorno, que como se observa en el apartado correspondiente a la gráfica de usos de suelo, se encuentra integrado en su mayoría por el uso habitacional, comercios y servicios, representando en su totalidad el 65.46% de los usos que lo rodean.

Salamanca, Guanajuato, noviembre de 2022.



Arq. Olivia Pastrana López Guerrero



DIRECCIÓN GENERAL DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
URBANO Y MEDIO AMBIENTE

1000. 010. 100
DGOTUMA/AUS/0236/2023
Asunto: Autorización de Uso de Suelo



13 de Enero del año 2023

Página 1 de 2

LIC. JESÚS GUILLERMO GARCÍA FLORES
Secretario del H. Ayuntamiento
Presente. –

9:44h

En referencia al Estudio de Compatibilidad Urbanística presentado por los **CC. Gonzalo Torres Covarrubias y Fernando Torres Covarrubias**, se emite la presente validación de cambio de uso de suelo correspondiente al inmueble identificado como terreno rústico ubicado en el predio denominado "Las Estacas", Municipio de Salamanca, Guanajuato, con el objetivo de justificar la compatibilidad del Uso de Suelo clasificado como Agrícola (A) con el uso Mixto (Habitacional, Comercios y Servicios), en virtud de lo siguiente:

CONSIDERANDO:

Primero: De acuerdo a la Escritura Pública número 8,878 (ocho mil ochocientos setenta y ocho) de fecha 18 (dieciocho) de Diciembre del año 2017 (dos mil diecisiete), emitida ante la Fe del Licenciado Arturo Zavala Rocha, Titular de la Notaría Pública No. 13 (trece), en legal ejercicio de este Partido Judicial, se **acredita la propiedad del inmueble por parte de los CC. Gonzalo Torres Covarrubias y Fernando Torres Covarrubias.**

Segundo: Es voluntad de los **CC. Gonzalo Torres Covarrubias y Fernando Torres Covarrubias**, justificar la compatibilidad entre el uso de suelo Agrícola (A) con el Uso Mixto (Habitacional, Comercios y Servicios).

Tercero: Mediante el **Oficio con No. de Folio DGOTUMA/ECU/0118/2023** de fecha 11 (once) de Enero del presente año, **ésta Dirección General validó el Estudio de Compatibilidad Urbanística, correspondiente al terreno rústico ubicado en el predio denominado "Las Estacas", Municipio de Salamanca, Guanajuato**, conforme a las disposiciones del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Salamanca, Gto., **considerando que el uso propuesto no modifica la estructura urbana, así como la seguridad de las personas y sus bienes.**

DICTAMEN

Primero: De acuerdo a lo indicado en el Artículo 4 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Salamanca, Gto., así como a lo descrito en el Artículo 60, Fracciones IV y XI del Código Territorial para el Estado y Los Municipios de Guanajuato y lo señalado en el Artículo 155, Fracción II del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato, **esta Dirección General emite la presente Autorización, correspondiente a la Validación del Estudio de Compatibilidad Urbanística sobre el inmueble identificado como terreno rústico ubicado en el predio denominado "Las Estacas", Municipio de Salamanca, Guanajuato, con el objetivo de justificar la compatibilidad urbanística entre uso de suelo Agrícola (A) con el Uso Mixto (Habitacional, Comercios y Servicios).**

Segundo: Esta Unidad Administrativa Municipal **estima factible realizar el cambio de Uso de Suelo clasificado como Preservación Agrícola por el Mixto (Habitacional, Comercios y Servicios) en la fracción de terreno rústico ubicado en el predio denominado "Las Estacas", Municipio de Salamanca, Guanajuato.**

Tercero: Asimismo se informa que los considerandos del presente documento forman parte integral del dictamen que se emite, los cuales quedarán sujetos a la aprobación del Ayuntamiento.

Sin otro particular de momento, reitero a usted mi consideración atenta y distinguida.

Atentamente



Arq. Gabriel Enrique Torres Calderón
Director General de Ordenamiento Territorial,
Urbano y Medio Ambiente

C.C.P.: Minutario
Consecutivo: 0076
U'MA/GM



DIRECCIÓN GENERAL DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
URBANO Y MEDIO AMBIENTE

DGOTUMA/PD/0188/2023
Asunto: Permiso de División
11 de Enero del año 2023

CC. GONZALO TORRES COVARRUBIAS Y FERNANDO TORRES COVARRUBIAS
Presente. –

En atención a su escrito de petición con número consecutivo 0076 ingresado a esta Dirección, en el que solicita la **validación del Estudio de Compatibilidad Urbanística correspondiente al inmueble identificado como terreno rústico ubicado en el predio denominado "Las Estacas", Municipio de Salamanca, Guanajuato, con el objetivo de realizar el cambio de uso de suelo,** al respecto comunico a usted lo siguiente:

Una vez realizado el análisis técnico y jurídico al Estudio presentado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, se observa que de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, **el predio se encuentra clasificado con el Uso de Suelo Agrícola, el cual pretende cambiar al Uso Mixto (Habitacional, Comercial y Servicios), con donde de acuerdo a su localización, éste resulta Compatible,** en virtud de que las actividades realizadas para el giro propuesto, no generarán un impacto urbano negativo hacia el entorno.

Por lo anteriormente expuesto, **esta Dirección General valida el Estudio de Compatibilidad Urbanística correspondiente al inmueble identificado como terreno rústico ubicado en el predio denominado "Las Estacas", Municipio de Salamanca, Guanajuato, con el objetivo de realizar el cambio de uso de suelo, considerando que el cambio de uso propuesto no modifica la estructura urbana, así como la seguridad de las personas y sus bienes.**

Lo anterior con fundamento a lo indicado en el Artículo 261 y 262 del Código Territorial para el Estado y Los Municipios de Guanajuato, así como a lo descrito en el Artículo 88, 93 y 154 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable del Municipio de Salamanca, Guanajuato.

Sin otro particular de momento, reitero a usted mi consideración atenta y distinguida.

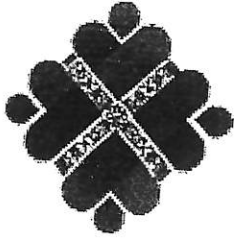
Atentamente

Arq. Gabriel Enrique Torres Calderón
Director General de Ordenamiento Territorial,
Urbano y Medio Ambiente



[Handwritten signature]
11/01/23
RECEBI

C.C.P.: Minutorio
Consecutivo: 0076
U'MAGM



FOLIO AA1025453

Nombre del Emisor: MUNICIPIO DE SALAMANCA, GTO.
RFC del Emisor: MSA850101V4

Lugar Expedición: 36700

Clave Régimen Fiscal: 603 PERSONAS MORALES CON FINES NO LUCRATIVOS

Nombre del Receptor: FERNANDO TORRES
COVARRUBIAS

RFC Receptor: TOCF7008119Z8

Uso CFDI: G03 - Gastos en General

Cobro generado por: CAJA 3 MOD LV

Folio Fiscal: A946DE24-48D3-4314-A2E4-125E50C96B37

No. Serie Certificado: 00001000000504916519

Fecha/Hora Emisión: 2023-01-11T15:24:16

Tipo de Comprobante Pago: | INGRESO

Versión: 3.3

Código de producto/servicio	Cantidad	Unidad	Descripción	Valor Unitario	Importe
93161700	1	E48	UNIDAD DE SERVICIO 4143100007-Por autorización de cambio y uso de suelo /DGOTUMA/ECU/0188/2023/CONSTANCIA DE COMPACTIBILIDAD URBANISTICA	8,961.00	8,961.00
Subtotal \$				\$8,961.00	
Total \$				\$8,961.00	

Moneda: MXN

Forma de Pago: 04

Método de Pago: PUE - En Una Sola Exhibición

Condiciones de Pago: CONTADO

Total con letra: (OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN PESOS 00/100 MN)

Sello digital del CFDI:

MyzQ4uXTX3agEsmcF5x4krh2CrNwQlft/g9wNflzbl9H348jxiPqs3VICwJnjWJNjH2VXHPCEW7nbbmVlyLdpZ8+yXZ6NaRcJLTMalpLbwGFqBDN+ymA4k6i+oEpek8XjGdylRm/uXY/p1QTqHsnm7PP3yZ4rEkYKq73RdeZlnYX3VyUS6RkreEwaZ0T+F4B1M1ct/gB/sCYKSveo1BgZPiB3fSKA33Bv762lctYexhdJUnKOkUvstCbDVK30kaQVuzG+ARHxg1pxC4PFG+i29bBG57Gs2gVNYs0Q0K7n3CUqYdpswxf3in+kkkg4PNyEAP4XvsDhI37A==

Sello digital del SAT:

SzKQsn6Kd+Thf4/QReQ0jeDyDsh8Eou8tERnHuQs9F9u4PRBKFBxwo6c3WAsLWX7KbJLNqJlBIRwpF44fk/mE3dF7Ue/0GrsvUcRYEIH5yQuU0oIL6T+1apq2sXSp9cXn3kDlq2UTWONd9ChBhs5x9c4m1poAhuVL5HIN5V5wG4rTGE7M3TR+2ewbdLWAg0Ns8kphmFDGT/rae8Aad33xNUCVHNawGj0rcuf7c4Nknq8TDdfH3JmUIYHvKvfnXR8gM7lfak6W/1zgZn9WQSNZuA700UWjmgYAOKm/vjWovvsQJiwDanLQ5URKIFleMloxyPbK4fjVcdJRgw==

Cadena Original del complemento de certificación digital SAT: |3.3|AA|AA1025453|2023-01-11T15:24:13|04|00001000000504916519|8961.00|MXN|8961.00||PUE|36700|MSA850101V4|MUNICIPIO DE SALAMANCA, GTO|603|TOCF7008119Z8|FERNANDO TORRES COVARRUBIAS|G03|93161700|1|E48|4143100007-Por autorización de cambio y uso de suelo /DGOTUMA/ECU/0188/2023/CONSTANCIA DE COMPACTIBILIDAD URBANISTICA|8961.00|8961.00||



No. de serie del certificado del SAT 00001000000508341381
Fecha / Hora de certificación 2023-01-11T15:24:16

Este documento es una representación impresa de un CFDI



LIC. ARTURO ZAVALA ROCHA
NOTARIO PÚBLICO No.13
CALLE DEL PÍPILA No. 113
SALAMANCA, GTO.

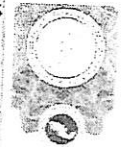


NUMERO 8,878 OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO.-----

----- EN LA CIUDAD DE SALAMANCA DEL ESTADO DE GUANAJUATO, a los 18 dieciocho días del mes de Diciembre del año 2017 dos mil diecisiete ante mí, LICENCIADO ARTURO ZAVALA ROCHA, titular de la Notaría Pública número 13 trece de este Partido Judicial establecida en Calle del Pípila número 113 ciento trece y en el Despacho de la misma, fueron presentes para otorgar **ESCRITURA DE DONACION PURA Y SIMPLE**, de una parte como **DONANTE** el señor **GONZALO TORRES ARELLANO** por su propio derecho; y por otra parte, como **DONATARIOS** sus hijos, señores **GONZALO** y **FERNANDO TORRES COVARRUBIAS**, también por su propia representación.- Los comparecientes declaran que propalan el presente contrato, al tenor de los siguientes: -----

----- **ANTECEDENTES:** I.- Que el señor Gonzalo Torres Arellano es propietario de un terreno rústico ubicado en el predio denominado "LAS ESTACAS" de este Municipio y que tiene las siguientes características: **SUPERFICIE:** 20-82-71 veinte hectáreas, ochenta y dos áreas, setenta y una centiáreas de terreno de riego por gravedad.- **MEDIDAS Y LINDEROS:** **NORTE:** 337.20 trescientos treinta y siete metros veinte centímetros, con varios propietarios; **SUR:** De Poniente a Sur Oriente 105.50 ciento cinco metros cincuenta centímetros con propiedad de Natividad Prieto Mandujano; ángulo hacia el Nor-Oriente en tres tramos, que forman una línea curva que sigue el curso del Derecho Federal del Canal Bajo Lerma o Bajo Salamanca, con 99.80 noventa y nueve metros ochenta centímetros, 112.50 ciento doce metros cincuenta centímetros y 111.80 ciento once metros ochenta centímetros, con Derecho Federal del Canal mencionado; **ORIENTE:** 482.00 cuatrocientos ochenta y dos metros, con propiedad de María Guadalupe Alvarado e hija; y, **PONIENTE:** De Sur a Nor-Poniente, dos tramos con 248.50 doscientos cuarenta y ocho metros cincuenta centímetros y 417.50 cuatrocientos diecisiete metros cincuenta centímetros, lindando con el derecho de vía de la Carretera Cárdenas-Mendoza. -----

----- II.- El inmueble descrito fue adquirido por don Gonzalo Torres Arellano, mediante Contrato de Compraventa que en precio de \$280,000.00 doscientos ochenta mil pesos Moneda Nacional celebró con el señor José Jorge García Tamayo, según consta en la Escritura Pública número 5,763 cinco mil setecientos sesenta y tres, pasada en esta ciudad el día 13 trece de Julio de 2001 dos mil uno, ante la fe de este



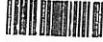


LIC. ARTURO ZAVALA ROCHA
NOTARIO PÚBLICO No. 13
CALLE DEL PIPILA No. 113
SALAMANCA, GTO.



este Protocolo bajo el número correspondiente a esta escritura, teniéndoles además como capaces para contratar, en virtud de no mostrar manifestación alguna de incapacidad que les impida discernir ni tener noticia de que estén sujetos a incapacidad civil o a privación de sus derechos de goce o de ejercicio.- III.- De que estando bajo protesta legal, declaran por sus generales: GONZALO TORRES ARELLANO: Mexicano, nacido el día 3 tres de Marzo de 1938 mil novecientos treinta y ocho, casado. Agricultor, vecino de este lugar, con domicilio en Calle Pánuco número 902 novecientos dos, Colonia Bellavista, Código Postal: "36730", con Clave Única del Registro Nacional de Población: "TOAG380303HDFRRN01" y con Cédula de Identificación Fiscal: "TOAG-380303-BM8".- GONZALO y FERNANDO TORRES COVARRUBIAS: Respectivamente, nacidos el día 12 doce de Septiembre de 1963 mil novecientos sesenta y tres y el día 11 once de Agosto de 1970 mil novecientos setenta. casados, Agricultores, vecinos de esta ciudad, con domicilio en Calle Pánuco número 906 novecientos seis y en Calle Pánuco número 902 novecientos dos, Colonia Bellavista, Código Postal: "36730", con Clave Única del Registro Nacional de Población: "TOCG630912HGTRVN08" y "TOCF700811HGTRVR03"; y, con Cédula de Identificación Fiscal: "TOCG-630912-DS8" y "TOCF-700811-9Z8.- IV.- De que hice saber a los otorgantes, las disposiciones legales relacionadas con la inoficiosidad de las Donaciones y de su revocabilidad por causa de ingratitud, expresando todos que no se encuentran dentro de tales supuestos.- V.- De que las partes acreditan el parentesco que les une, con las copias de las actas expedidas por el Registro Civil, documental que doy fe de tener a la vista y devuelvo a los comparecientes, después de agregar al apéndice de este instrumento, fotocopias debidamente cotejadas.- VI.- De que doy lectura de este instrumento a los otorgantes, explicando el valor y fuerza legales de su contenido, así como la necesidad de inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad, se manifiestan conformes, ratifican y firman el día de su otorgamiento.- Doy Fe. GONZALO TORRES ARELLANO.- Firma ilegible.- GONZALO TORRES COVARRUBIAS.- Firma ilegible.- FERNANDO TORRES COVARRUBIAS.- Firma ilegible.- A. ZAVALA R.- Mi firma.- El sello de mi Notaría.-----
----- **AUTORIZACION**.- En esta fecha 12 doce de Marzo de 2018 dos mil dieciocho, en que obran en mi poder las Constancias del Impuesto Sobre Traslación de Dominio, se agregan al Apéndice del Protocolo bajo el número correspondiente y Au-

Certificado No. 031595



CERTIFICADO DE CLAVE CATASTRAL

La C. Mtra. en V. Gabriela Aguilar Sánchez, Director de Catastro

Hace constar que en los registros de esta oficina la propiedad de cuenta predial:

25-T0-00076-001

ubicada en **CARRETERA ESTATAL CÁRDENAS - SAN JOSÉ DE MENDOZA #**, Col. **LAS ESTACAS**, Localidad **SALAMANCA**, Coord. **aprox. UTM 14 Q, E: 268,793.23, N: 2,283,746.41** de este municipio, tiene asignada la **Clave Catastral:**

11027-040-086-007

A solicitud del interesado expido la presente constancia en un solo tanto en la ciudad de Salamanca, estado de Guanajuato, a los 18 días del mes de agosto del año 2017.



Mtra. en V. Gabriela Aguilar Sánchez
Director de Catastro

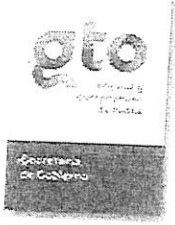
Pago de Derechos: \$ 103.69
Recibo Oficial No.: 1-096631
Fecha del Recibo: 18/08/2017

www.salamanca.gob.mx

@gobsalamanca

Salamanca Municipio

Portal Octaviano Muñoz Ledo s/n. Zona Centro C.P. 36700 Salamanca, Gto.
Presidencia: 01 (464) 641 4501 Call Center: 641 4500 Ext. 1150, 1151.



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE SALAMANCA, GUANAJUATO

BOLETA DE RESOLUCIÓN

Municipio Solicitud

27 486670

SOLICITUD INSCRITA

Fecha de presentación: 05/Noviembre/2018 13:51:54
Fecha de resolución: 14/Noviembre/2018 10:21:06

EN LA CIUDAD DE SALAMANCA, GUANAJUATO A 14 DE NOVIEMBRE DE 2018 EL SUSCRITO LIC. ANA LILIA DOMINGUEZ GUZMAN REGISTRADOR PUBLICO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 2495 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12 Y 35 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE DOCUMENTO QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLA

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

Solicitante: ARTURO ZAVALA ROCHA
Municipio: SALAMANCA, GUANAJUATO
Antecedentes en folios: [R27*1011]

Folios electrónicos

1.- R27*1011.

PREDIO RUSTICO CONOCIDO COMO LAS ESTACAS CON SUPERFICIE 20 (VEINTE) HECTAREAS 82 (OCHENTA Y DOS) AREAS 71 (SETENTA Y UNO) CENTIAREAS CUENTA CATASTRAL 11027-040-086-007 CUENTA PREDIAL 25-T0-00076-001.

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

Table with columns: #, Tramite, Valor base, Derechos, Documento, Fecha doc, Emisor. Contains two rows of legal acts.

PARTES

Titular(es) anterior(es): GONZALO TORRES ARELLANO.
Titular(es) nuevo(s): GONZALO TORRES COVARRUBIAS (PORCENTAJE: 50 POR CIENTO) (TIPO DE DERECHO: PROPIEDAD), FERNANDO TORRES COVARRUBIAS (PORCENTAJE: 50 POR CIENTO) (TIPO DE DERECHO: PROPIEDAD).

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA
Fecha de resolución: 14/Noviembre/2018

--SE INCORPORA LA IMAGEN DEL DOCUMENTO REGISTRADO AL APÉNDICE ELECTRÓNICO BAJO ESTE MISMO NÚMERO DE SOLICITUD

Registrador

FIRMA ELECTRONICA
ANA LILIA DOMINGUEZ GUZMAN



LIC. ARTURO ZAVALA ROCHA
NOTARIO PÚBLICO No.13
CALLE DEL PIPILA No. 113
SALAMANCA, GTO.



NUMERO 9,046 NUEVE MIL CUARENTA Y SEIS. -----

----- EN LA CIUDAD DE SALAMANCA DEL ESTADO DE GUANAJUATO, el día 16 dieciséis del mes de Octubre del año 2018 dos mil dieciocho YO, LICENCIADO ARTURO ZAVALA ROCHA, titular de la Notaría Pública número 13 trece de este Partido Judicial, establecida en Calle del Pipila número 113 ciento trece, HAGO CONSTAR:- EL ACTA COMPLEMENTARIA DE ESCRITURA PÚBLICA que otorga el señor GONZALO TORRES ARELLANO.- El compareciente declara que para efectos de claridad de ese acto, expone los siguientes:-----

----- ANTECEDENTES: I.- Que según consta en la Escritura Pública número 5,763 cinco mil setecientos sesenta y tres, otorgada el día 13 trece de Julio de 2001 dos mil uno, ante la fe de este mismo Notario Público e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad de Salamanca, Guanajuato, bajo FOLIO ELECTRÓNICO R27*1011 "R", veintisiete, asterisco, uno, cero, uno, uno, conforme a la SOLICITUD 76366 siete, seis, tres, seis, seis, el señor Gonzalo Torres Arellano adquirió del señor José Jorge García Tamayo, el **PREDIO RUSTICO CONOCIDO COMO "LAS ESTACAS"** de este Municipio de Salamanca, Guanajuato, mismo que según esa Escritura, tiene las características siguientes: SUPERFICIE: 20-82-71 veinte hectáreas, ochenta y dos áreas, setenta y una centiáreas de terrenos de riego por gravedad; y las siguientes **MEDIDAS Y COLINDANCIAS:** NORTE: Dos tramos, de Oriente a Poniente 333.58 trescientos treinta y tres metros cincuenta y ocho centímetros; ligero quiebre hacia el Suroeste para terminar con 19.01 diecinueve metros un centímetro, lindando con propiedad de Francisco Hernández y otros propietarios; SUR: 93.39 noventa y tres metros treinta y nueve centímetros, lindando con la Congregación de Cárdenas; NORESTE: 474.58 cuatrocientos setenta y cuatro metros cincuenta y ocho centímetros, con propiedad de María Guadalupe Alvarado e hija; SURESTE: Diez tramos siguiendo el trazo del derecho federal del Canal Bajo Lerma, del Noreste hacia el Suroeste 39.64 treinta y nueve metros sesenta y cuatro centímetros; el segundo 26.04 veintiséis metros cuatro centímetros; el tercero 28.59 veintiocho metros cincuenta y nueve centímetros; el cuarto 22.52 veintidós metros cincuenta y dos centímetros; el quinto 38.55 treinta y ocho metros cincuenta y cinco centímetros; el sexto 29.24 veintinueve metros veinticuatro centímetros; el séptimo 35.33 treinta y cinco metros treinta y tres centímetros; el octavo 101.85 ciento un metros





LIC. ARTURO ZAVALA ROCHA
NOTARIO PÚBLICO No.13
CALLE DEL PIPILA No. 113
SALAMANCA, GTO.



constan en el "Antecedente II segundo" de esta escritura, que son las mismas que aparecen en la Escritura Pública que ahí se menciona y que aquí se complementa. ---

--- Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes: -----

----- **CL A U S U L A S.** -----

----- **PRIMERA.**- El señor **GONZALO TORRES ARELLANO** por medio de este instrumento, otorga la **COMPLEMENTACIÓN y RECTIFICACIÓN** de la Escritura Pública número 8,878 ocho mil ochocientos setenta y ocho, otorgada el día 18 dieciocho de Diciembre de 2017 dos mil diecisiete, ante la fe de este mismo Notario; que contiene la Donación Pura que otorgó en mancomún y pro indiviso, a favor de sus hijos **GONZALO y FERNANDO TORRES COVARRUBIAS**, para el solo efecto de que queden correctamente asentadas las **FÍSICAS Y REALES MEDIDAS Y COLINDANCIAS** del predio materia de la Donación. -----

----- **SEGUNDA.**- Que salvo la rectificación mencionada en la Cláusula anterior, que se refiere exclusivamente a las medidas y colindancias físicas y reales del inmueble objeto de la Donación, conservan todo su vigor y valor legal, la totalidad de los pactos y el texto de la escritura pública de la que emana la presente acta. -----

----- **TERCERA.**- Todos los gastos, honorarios, registros y en general todas las erogaciones que se causen con el otorgamiento de esta escritura, serán por cuenta de su otorgante. -----

----- **CERTIFICACIONES:** Yo el Notario autorizante doy fe: I.- De la verdad del acto.- II.- De que conozco al compareciente por lo que lo identifiqué, teniéndole como hábil para otorgar actos jurídicos, sin que se observen en él manifestaciones de incapacidad física o mental ni tener noticia de que esté sujeto a privación de sus derechos de goce o de ejercicio.- III.- De que estando bajo legal protesta, declara por sus generales: **GONZALO TORRES ARELLANO:** Mexicano, nacido el día 3 tres de Marzo de 1938 mil novecientos treinta y ocho, casado, Agricultor, vecino de este lugar, con domicilio en Calle Pánuco número 902 novecientos dos, Colonia Bellavista, Código Postal: "36730", con Clave Única del Registro Nacional de Población: "TOAG380303HDFRRN01" y con Cédula de Identificación Fiscal: "TOAG-380303-BM8".- IV.- De que acerca del Impuesto Sobre la Renta, dice el compareciente estar al corriente de su pago.- V.- De que doy lectura de este instrumento a su otorgante, explicando el valor legal de su contenido y la necesidad de su inscripción en el Regis-





TESORERÍA MUNICIPAL DE SALAMANCA, GTO.

Portal Octavio Muñoz Ledo s/n Zona Centro C.P. 36700 Tel. 01 (464) 6480203 R.F.C. MSA 850101 IV4
Nombre: Municipio de Salamanca, Gto.

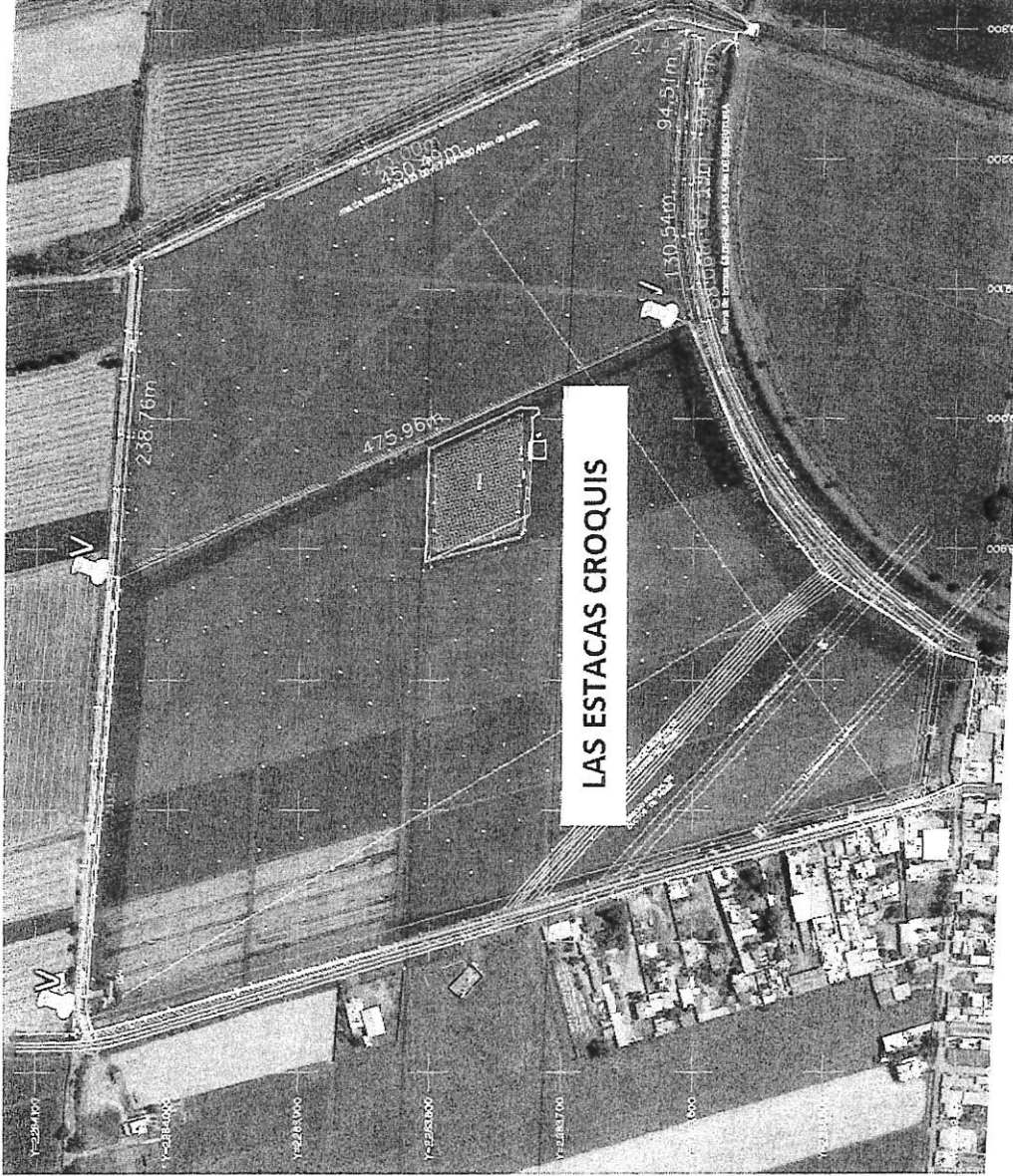
RECIBO OFICIAL

ST 2375

INGRESO POR		IMPUESTO PREDIAL PREDIO RUSTICO	
DATOS DEL CONTRIBUYENTE			
NOMBRE		POBLACIÓN	
CD GONZALO TORRES COVARRUBIAS		SALAMANCA, GTO	
DOMICILIO DE NOTIFICACIÓN		R.F.C.	
No.0		COLONIA	
CONCEPTO		PERIODO DE PAGO	
IMPUESTO PREDIAL		1 de 2020 6 de 2022	
		OTROS DATOS	
CUENTA: 25T000076001-R		EMISIÓN: 2022	
VALOR: \$1,473,210.44		C. BIM. : \$638.39	
		C.A. : \$3,830.35	
UBICACIÓN: LAS ESTACAS, SALAMANCA, GUANAJUATO		TASA: 2.60 AÑO: N/A	
IMPUESTOS Y DERECHOS		DESCUENTOS	
IMPUESTOS INMOBILIARIOS EJERCICIO	\$3,830.35	DESCUENTO RECARGOS	\$0.00
IMPUESTOS INMOBILIARIOS REZAGO	\$7,660.69	DESCUENTO PRONTO PAGO	\$383.03
RECARGOS FISCALES EJERCICIO	\$0.00	DESCUENTO GRUPO VULNERABLE	\$0.00
RECARGOS FISCALES REZAGO	\$2,157.76	SUBTOTAL DESCUENTOS	\$383.03
GASTOS DE EJECUCIÓN ART. 39	\$0.00		
DERECHO DE ALUMBRADO PÚBLICO	\$317.64		
SUBTOTAL IMPUESTOS Y DERECHOS	\$13,966.44		
VALIDO SOLAMENTE CON EL CERTIFICADO DE MAQUINA Y/O SELLO Y FIRMA DEL CAJERO		REDONDEO	\$0.00
SALAMANCA, GTO A 11 DE FEBRERO DE 2022		TOTAL	\$13,583.41
		BANCO SANTANDER	

Cadena digital: 0fc98369e20213355685deb29a6d646a3f0df05674e8779ac736004dfd07f2ec

UBICACIÓN EN CARDENAS, SALAMANCA, GUNAJUATO, MEXICO



COORDENADAS

LATITUD: 20°38'13.55"N

LONGITUD: 101°13'8.81"O



MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
TORRES
COVARRUBIAS
FERNANDO
DOMICILIO

FECHA DE NACIMIENTO
11/08/1970
SEXO: H

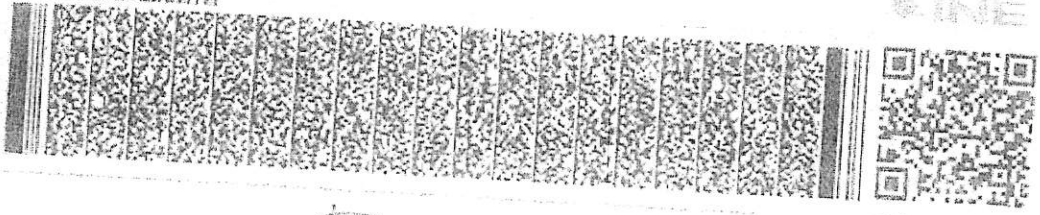
FRACC EL CAMPANARIO 76146
QUERETARO, QRO.

CLAVE DE ELECTOR TRCVFR70081111H000

CURP TOCF700811HGTRVR03 AÑO DE REGISTRO 2006 01

ESTADO 22 MUNICIPIO 014 SECCIÓN 0363

LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2016 VIGENCIA 2026



[Signature]

[Signature]

COMISIONADO ELECTORAL DEL ESTADO DE QUERETARO
AV. REVOLUCION 7 AVILA 60100 QRO.
TEL: 01 771 301 1000 FAX: 01 771 301 1001

IDMEX1513201063<<0353074903640
7008119H2612317MEX<01<<27965<4
TORRES<COVARRUBIAS<<FERNANDO<<

INJE





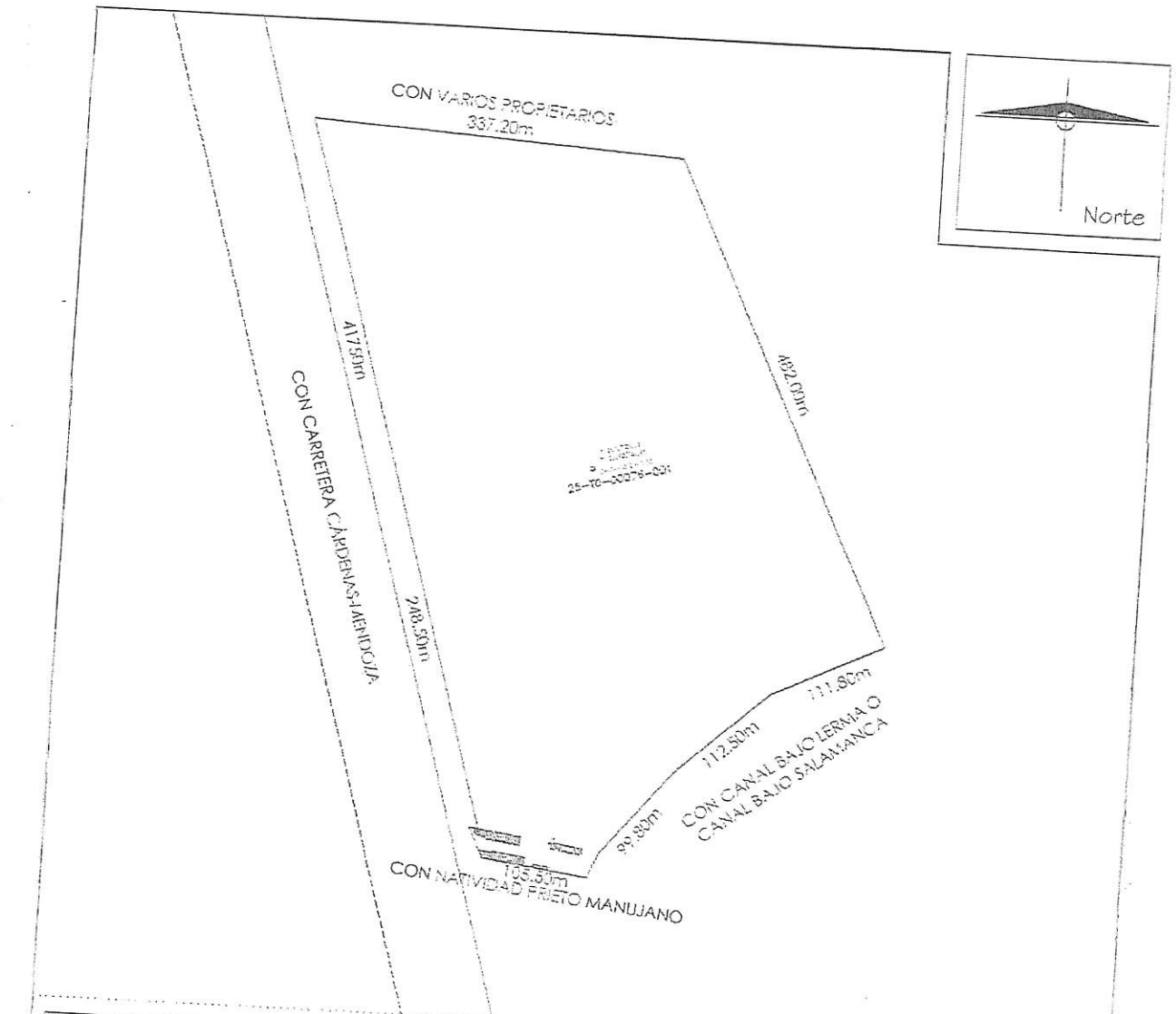
ID MEX 1970472495 << 2124031093534
 6309129H2912316 MEX <05 << 30944 <0
 TORRES <COVARRUBIAS << GONZALO <<<

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR




NOMBRE
 TORRES
 COVARRUBIAS
 GONZALO
 DOMICILIO
 C PANUCO 906
 COL BELLAVISTA 36730
 SALAMANCA, GTO.
 CLAVE DE ELECTOR TRCVGN63091211H300
 CURP TOCG630912HGTRVN08 AÑO DE REGISTRO 1991 05
 ESTADO 11 MUNICIPIO 027 SECCIÓN 2124
 LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2019 VIGENCIA 2029

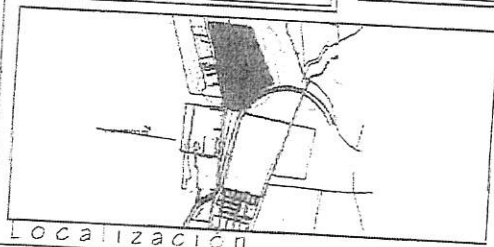
FECHA DE NACIMIENTO
 12/09/1963
 SEXO: H



Escala: 1:1,5000

UBICACIÓN:
 LAS ESTACAS SUP= 20-82-71 Ha
 RANCHO: CÁRDENAS
 SALAMANCA, GTO.

MEDIDAS Y CORDIENCIAS:
 - AL NORTE: 337.20.20 MTS.- CON VARIOS PROPIETARIOS
 - AL SUR: EN LÍNEA QUEBRADA DE CUATRO TRAMOS EN DIRECCIÓN SUR ORIENTE : LA PRIMERA :05.50 M CON NATIVIDAD PRIETO MANUJANO, LOS SIGUIENTES TRES TRAMOS FORMANDO UNA LÍNEA CURVA DE TRES TRAMOS DE 99.80M, 112.50M Y 111.80M CON CANAL BAJO LERMA O CANAL BAJO SALAMANCA.
 - AL ORIENTE: 482.00 MTS.- CON MARÍA GUADALUPE ALVARADO E HIJA.
 - AL PONIENTE: EN LÍNEA QUEBRADA DE DOS TRAMOS EN DIRECCIÓN SUR PONIENTE : LA PRIMERA 243.50 M Y 417.50 CON CARRETERA CÁRDENAS - MENDOZA



Localización



Alejandro
 Calderón
 Bravo

Ing. Civil

Zaragoza # 309 - 3
 Tel. y Fax : 464 -648 -73 -11

Zona Centro
 Salamanca, Gto.
 Mail: alex_calderonb@hotmail.com



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

INDICE	1
INTRODUCCIÓN	3
A.- ANTECEDENTES	4
• Objetivo	
• Características generales	
B.- LEGISLACIÓN	5
• Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	
• Código Territorial Para el Estado y los Municipios de Guanajuato	
C.- EVALUACIÓN DE COMPATIBILIDAD	12
• Objetivo	
• Localización General	
D.- VÍAS DE COMUNICACIÓN	14
E.- HIDROLOGÍA	15
F.- ENTORNO	16
• Topografía	
• Zonificación	
G. PROYECTO	19
H. EFECTOS AL AMBIENTE	21
• Calidad del aire	
• Ruidos y vibraciones	
• Suelo	
• Ecosistemas	
• Paisaje	
I. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, MITIGACIÓN Y COMPENSACIÓN	23
• Etapa de limpieza y preparación del sitio	
• Etapa de urbanización y lotificación	
• Etapa de regeneración del sitio	
Terreno rústico ubicado en el predio denominado Las Estacas, Salamanca, Gto.	





ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

- Panorama general de las soluciones adoptadas
- Preventivas
- Compensación
- Reducción
- Programa de trabajo
- Afectación de recursos naturales
- Utilización de Maquinaria y equipo
- Combustibles
- Residuos generados
- Aguas residuales
- Emisiones a la atmosfera
- Operación y mantenimiento

G. RECOMENDACIONES.....	31
H. ANEXO FOTOGRÁFICO.....	33
I. CONCLUSIONES.....	34



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

INTRODUCCION.

El presente estudio analiza la compatibilidad urbanística del predio identificado como terreno rústico ubicado en el predio denominado "Las Estacas", Municipio de Salamanca, Guanajuato, el cual se pretende cambiar el uso de suelo clasificado actualmente como Agrícola al uso de Suelo Mixto Habitacional y Comercial.

La zona de estudio se localiza al Norponiente de la zona urbana, junto a la Comunidad de Cárdenas, sobre la carretera Cárdenas-Mendoza.

De acuerdo a lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, el predio se localiza dentro de la (Unidad de Gestión Ambiental Territorial) **UGAT 497-2 clasificada como Aprovechamiento Agrícola**, por lo que se presenta el siguiente estudio con el objetivo de evaluar la compatibilidad para determinar 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 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.

Los impactos identificados más importantes inducidos por la urbanización y lotificación del proyecto están relacionados con la limpieza y despalme del terreno, entre los cuales sobresalen: pérdida de la capa vegetal, modificación de patrones naturales de drenaje, considerando que estos impactos pueden surgir no solo en el sitio del proyecto, sino también en la creación de los caminos de acceso.

Las alteraciones que sufrirá tanto la cubierta vegetal como el suelo se verán mitigadas con la elaboración de un programa de reforestación con especies de la zona.

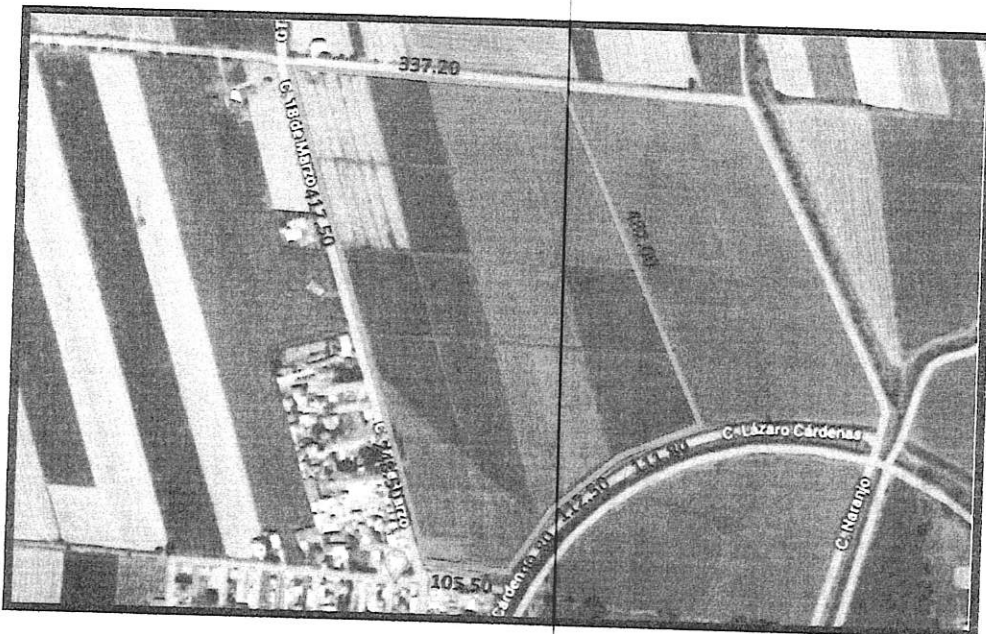


ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

A. ANTECEDENTES

En base a la Escritura Pública número 8,878 (ocho mil ochocientos setenta y ocho) de fecha 18 (dieciocho) de Diciembre del año 2017 (dos mil diecisiete), otorgada ante la Fe del Licenciado Arturo Zavala Rocha, Titular de la Notaría Pública número 13 (trece), en legal ejercicio de este Partido Judicial, el inmueble cuenta con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

- Al Norte:** 337.20 metros con varios propietarios
- Al Sur:** De Poniente a Sur Oriente 105.50 metros con propiedad de Natividad Prieto Mandujano; ángulo hacia el Nororiente en tres tramos, que forman una línea curva que sigue el curso del Derecho Federal del Canal Bajo Lerma o Bajo Salamanca, con 99.80 metros, 112.50 metros y 111.80 metros con Derecho Federal del Canal mencionado
- Al Oriente:** 482.00 metros con propiedad de María Guadalupe Alvarado e Hija
- Al Poniente:** De Sur a Norponiente, dos tramos con 248.50 metros y 417.50 metros, lindando con el Derecho de Vía de la carretera Cárdenas-Mendoza
- Superficie:** 20-82-71 Has.



Terreno rústico ubicado en el predio denominado Las Estacas, Salamanca, Gto.



B. LEGISLACIÓN

Dentro de las bases jurídicas que dan sustento a la formulación del Estudio, destacan la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Código Territorial para el Estado y Los Municipios de Guanajuato y el Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

- Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país.

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

IV. Asentamiento Humano: El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

- I. **Derecho a la ciudad.** Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia.



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Artículo 10. Corresponde a las entidades federativas:

VII. Analizar y calificar la congruencia y vinculación con la planeación estatal, que deberán observar los distintos programas municipales de Desarrollo Urbano

IX. Establecer las normas conforme a las cuales se efectuará la evaluación del impacto urbano y territorial de las obras o proyectos que generen efectos significativos en el territorio; las cuales deberán estar incluidas en los planes de Desarrollo Urbano

XVIII. Evaluar y dar seguimiento, en los términos de las leyes locales relativas, al impacto urbano o regional de obras y proyectos que generen efectos en el territorio de uno o más municipios de la entidad de que se trate

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio

XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios

Artículo 46. Los planes o programas de Desarrollo Urbano deberán considerar las normas oficiales mexicanas emitidas en la materia, las medidas y criterios en materia de Resiliencia previstos en el programa nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y en los atlas de riesgos para la definición de los Usos del suelo, Destinos y Reservas.

Las autorizaciones de construcción, edificación, realización de obras de infraestructura que otorgue la Secretaría o las entidades federativas y los municipios deberán realizar un análisis de riesgo y en su caso definir las medidas de mitigación para su reducción en el marco de la Ley General de Protección Civil.

Terreno rústico ubicado en el predio denominado Las Estacas, Salamanca, Gto.



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Artículo 56. Cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de acción o aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población, que no cuente con un plan o programa de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial vigente, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación de la creación de un nuevo centro de población o la modificación previa del plan o programa municipal o de centro de población que corresponda, cumpliendo con el procedimiento establecido en la legislación aplicable.

Artículo 57. La legislación local en la materia, deberá contener las especificaciones a fin de garantizar que se efectúen las donaciones y cesiones correspondientes a vías públicas locales, equipamientos y espacios públicos que se requieran para el desarrollo y buen funcionamiento de los Centros de Población, en favor de las entidades federativas, de los municipios y de las Demarcaciones Territoriales en localización, superficie y proporción adecuadas, así como, para asegurar la factibilidad, sustentabilidad y prestación de los servicios públicos, el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, como partes de una retícula, que faciliten la conectividad, la Movilidad y el desarrollo de infraestructura.

Para acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, las autoridades locales deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de Zonificación y planeación urbana vigentes, la viabilidad y factibilidad para brindar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado público y el manejo de desechos sólidos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo o no urbanizables y garantizando la suficiencia financiera para brindar los servicios públicos que se generen.



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Artículo 68. Es obligación de las autoridades federales, estatales o municipales asegurarse, previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano o habitacional, cambio de uso del suelo o impactos ambientales del cumplimiento de las leyes estatales y federales en materia de prevención de riesgos en los Asentamientos Humanos.

Todas las acciones que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o conjuntos habitacionales, para la subdivisión o parcelación de la tierra, para el cambio de Usos del suelo o en autorizaciones de impacto ambiental, las autoridades federales, estatales o municipales deberán asegurarse que no se ocupen áreas de alto riesgo, sin que se tomen las medidas de prevención correspondientes.

CODIGO TERRITORIAL PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO

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

XXI. Evaluación de compatibilidad: procedimiento administrativo mediante el que, 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 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.

XXII. Fraccionamiento: partición de un inmueble, siempre y cuando se requiera del trazo de una o más vialidades urbanas para generar lotes, así como de la ejecución de obras de urbanización, con el propósito de enajenar los lotes resultantes en cualquier régimen de propiedad previsto en el Código Civil para el Estado de Guanajuato.



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

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.

L. Uso: fin particular a que podrá dedicarse determinada zona o inmueble, de conformidad con los programas municipales.

LIII. Zonificación: determinación de las áreas que integran el territorio de un Municipio, sus usos y destinos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, así como la delimitación de las reservas y provisiones territoriales y las áreas de conservación, crecimiento, mejoramiento y consolidación de los mismos.

Administración sustentable del territorio

Artículo 35. La unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio tendrá las atribuciones siguientes:

V. Expedir la aprobación de traza de los fraccionamientos y de desarrollos en condominio, así como la de sus respectivas modificaciones.

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 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**.

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.



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Las condicionantes de localización y proyecto se establecerán en los reglamentos municipales, en una tabla de usos condicionados bajo los conceptos de carácter ambiental, operatividad urbana, movilidad o riesgo.

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:

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.**

Autoridad encargada de expedir los permisos de uso de suelo

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.

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, 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



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

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.



C. EVALUACIÓN DE COMPATIBILIDAD

Objetivo.

La Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano, en cumplimiento a lo descrito en el Artículo 2, Fracción XXI del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, solicita la Evaluación de Compatibilidad, la cual está definida como el “procedimiento administrativo mediante el que, 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 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”.

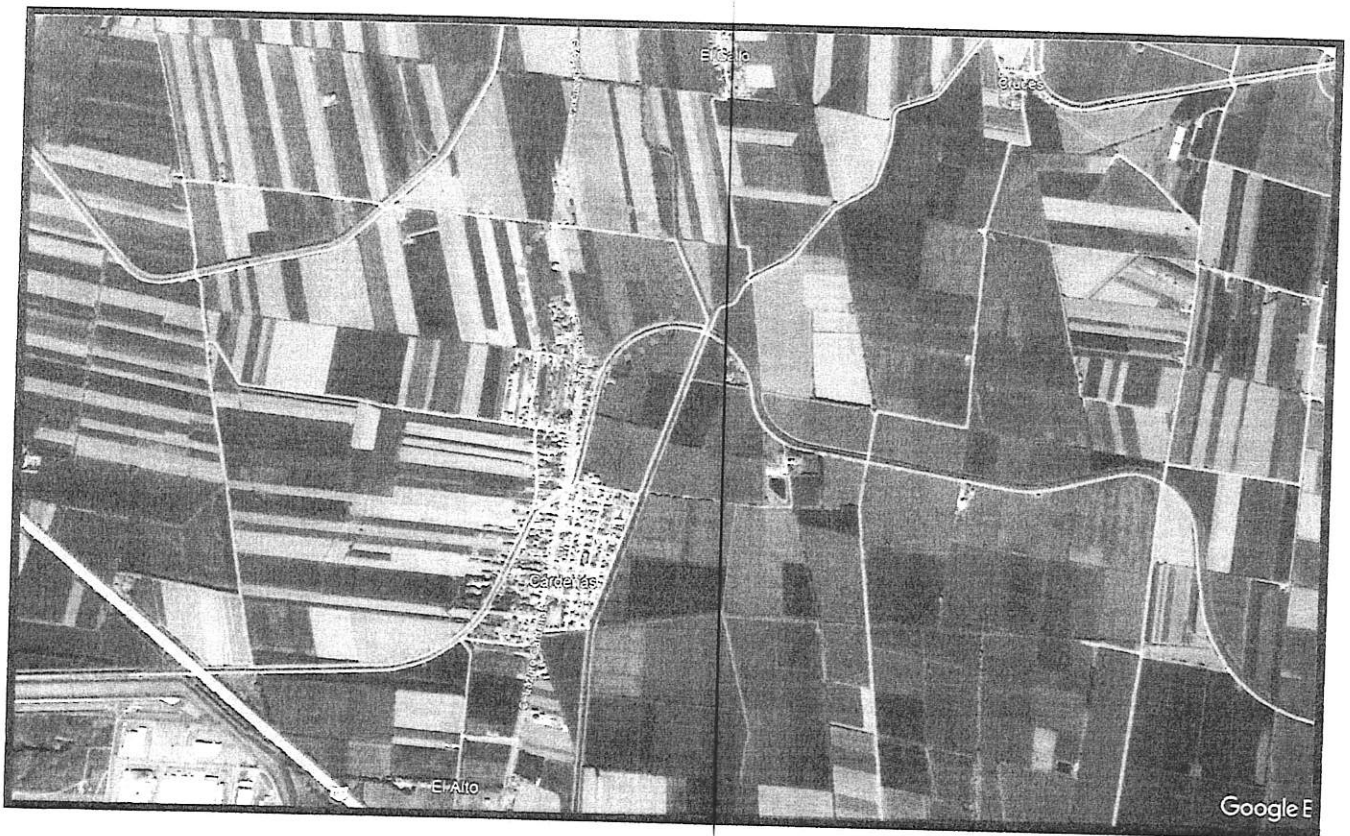
Por lo anterior, el presente documento analiza la compatibilidad del uso de suelo establecido por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Salamanca, Gto., mismo que de acuerdo con su ubicación, el predio se localiza dentro de la (Unidad de Gestión Ambiental) **UGA 497-2** clasificada con aprovechamiento agrícola.



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Localización general.

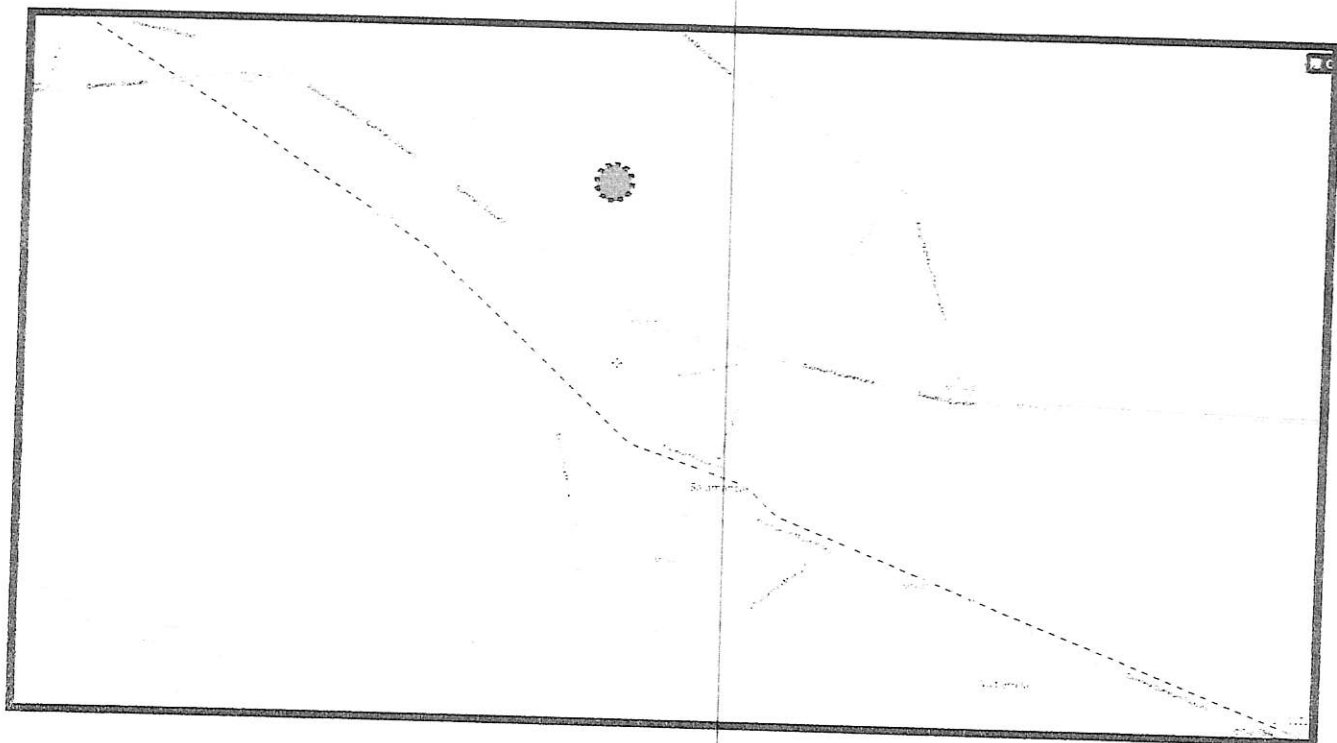
El proyecto motivo del presente se localiza al Noroeste de la Zona Urbana de la Ciudad, en el predio rústico denominado "Las Estacas", Municipio de Salamanca, Guanajuato; junto a la comunidad de Cárdenas.



Terreno rústico ubicado en el predio denominado Las Estacas, Salamanca, Gto.



D. Vías de comunicación





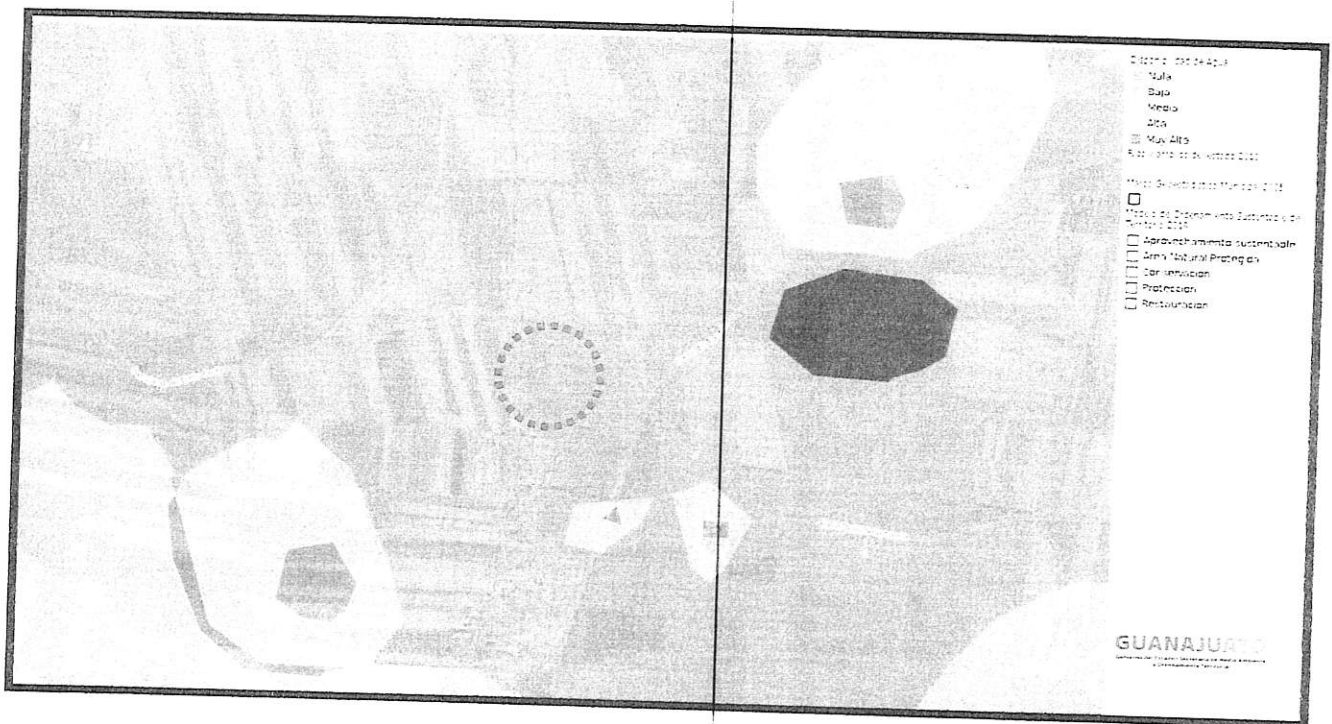
ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

E. HIDROLOGÍA

Las principales corrientes de agua que se localizan están conformadas por el Río Lerma, el que ingresa al municipio por la parte Sur en la colindancia con los municipios de Valle de Santiago y Jaral del Progreso, posteriormente se une a éste el Río Laja que proviene de los municipios de Villagrán y Cortázar. Hacia la zona Norte se localizan el Río Ignacio Lora y el Bordo; con todos los escurrimientos que fluyen para conformar el Río Temascalío, el cual colinda con el municipio de Irapuato, donde se localizan pequeños cuerpos de agua como la Presa el Zapote.

Junto a la zona del proyecto, se localiza el denominado Canal Bajo Salamanca, el cual se ubica en una trayectoria de Oriente a Poniente, dirigiéndose hacia los Municipios de Irapuato y Villagrán.

En relación a la disponibilidad de agua, indispensable para la realización del proyecto, el área de estudio está clasificada como Alta, situación que lo hace atractivo gracias a la garantía de proporcionar el recurso.



Subsistema Estatal de Información de Biodiversidad y Recursos Naturales de Guanajuato. Instituto de Ecología del Estado.

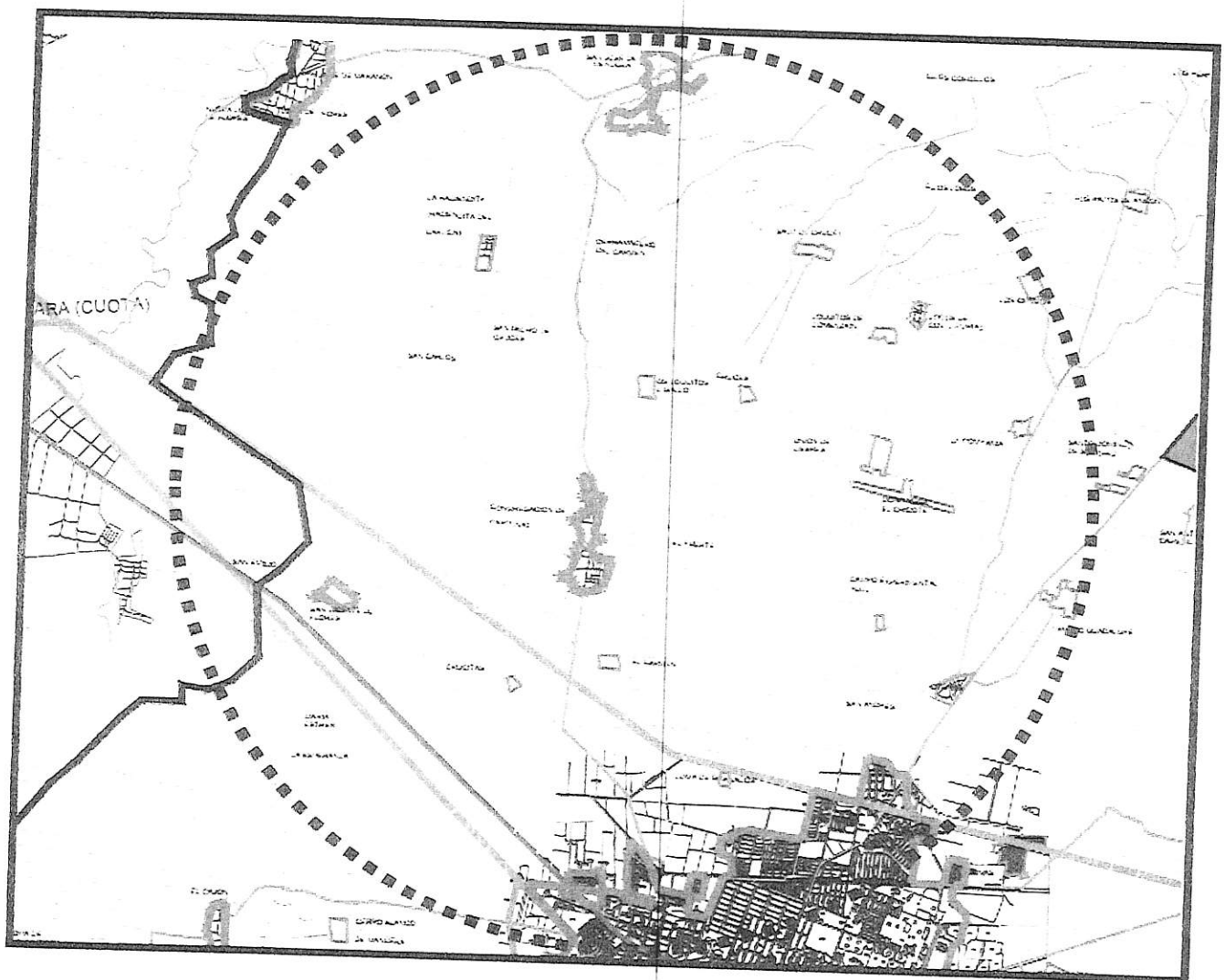
Terreno rústico ubicado en el predio denominado Las Estacas, Salamanca, Gto.



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

F. ENTORNO

La zona de estudio se localiza aproximadamente a 7 kilómetros partiendo de la Zona Urbana de Ciudad de Salamanca, sobre la carretera con dirección a la comunidad de Cárdenas, misma que consiste en una carretera pavimentada en buenas condiciones.



Los asentamientos humanos más cercanos al sitio del proyecto se componen principalmente de las comunidades El Carmen (650 hab.), Crucitas (820 Hab.), Loma de Granados (200 Hab.), San Vicente de Flores (2,400 Hab.), La Haciendita (560 Hab.), El Gallo, Doña Rosa, La Compañía, las cuales por su distribución no se ven afectadas por el desarrollo del proyecto en ninguna de sus etapas.

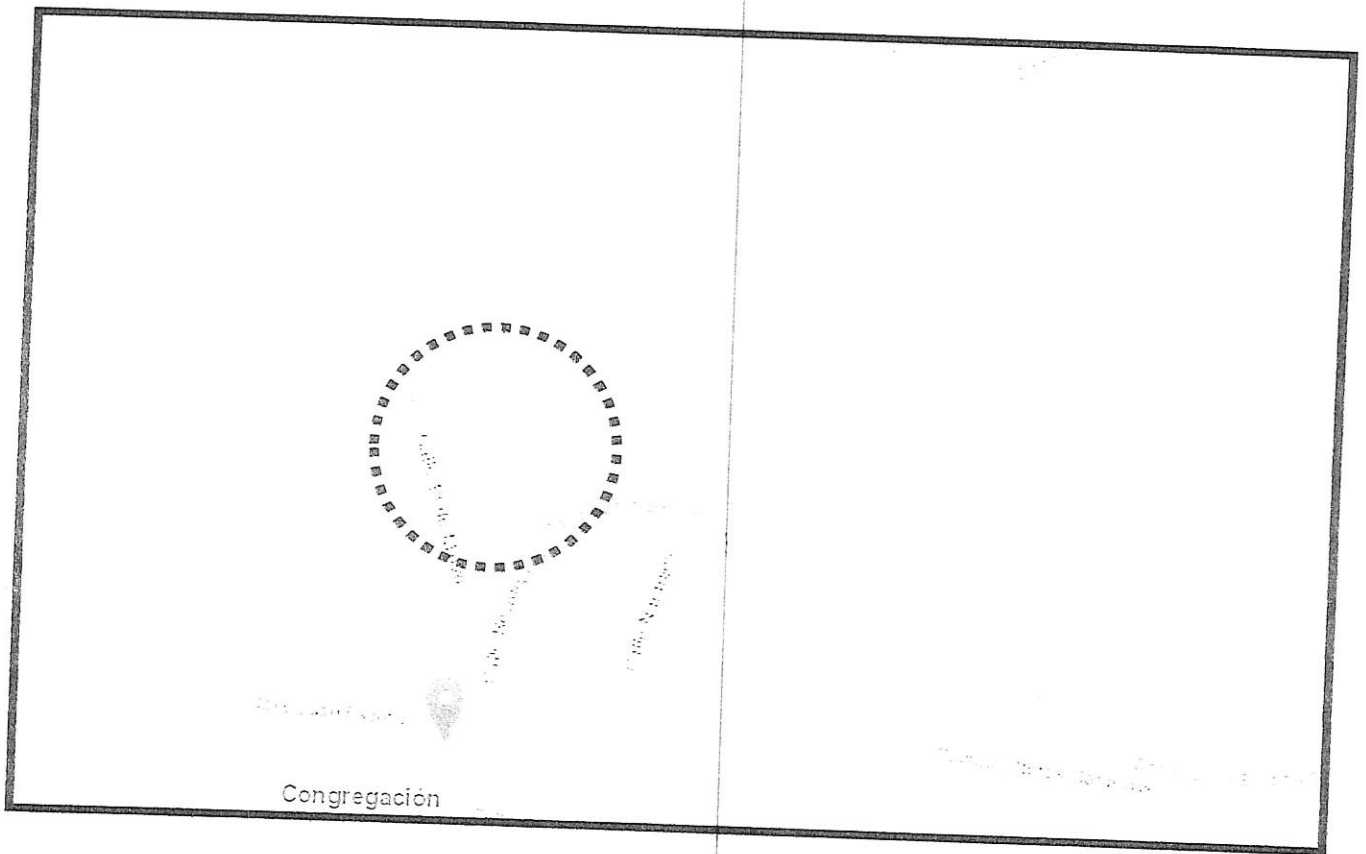
Terreno rústico ubicado en el predio denominado Las Estacas, Salamanca, Gto.



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Topografía

La topografía del municipio es plana, con pendientes no mayores al 5%, declinando de norte a sur principalmente. La mayor parte del territorio municipal corresponde a llanura (55.65%), seguido por sierra (11.78%), mesetas con cañadas (10.46%), lomerío (7.98%), mesetas (7.57%) y mesetas con lomeríos (6.47%).



Zonificación

De acuerdo a la Zonificación Primaria establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, el Municipio se encuentra clasificado por Unidades de Gestión Ambiental y Territorial (UGAT's), las cuales se definen como la unidad mínima territorial donde se aplican lineamientos y estrategias ambientales de política territorial complementados con el manejo de recursos naturales.



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Las UGAT son una herramienta eficaz para la gestión territorial que permite encontrar un patrón óptimo de ocupación del territorio que maximice el consenso entre los diferentes sectores sociales y las autoridades en la regulación el uso del suelo y las actividades productivas en el marco del desarrollo, con el fin de lograr la protección del ambiente además de la conservación y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, donde para la zona de estudio se tienen los siguientes lineamientos y criterios de regulación correspondientes a la UGAT 497-2.

Ahu01	Se aplicarán medidas de mitigación de impactos ambientales por el crecimiento urbano y en zonas urbanizadas con énfasis a las descargas de aguas residuales, emisiones a la atmósfera y manejo integral de residuos.
Ahu03	Se deberá contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales acorde a los requerimientos, priorizando plantas de tratamiento calculadas con base en las necesidades de cada población y tecnificadas a fin de que no queden obsoletas.
Ahu05	El manejo del alumbrado público incluirá medidas para el ahorro de energía y el uso de nuevas tecnologías y alternativas sustentables que mejoren su funcionamiento.
Ahu07	Los nuevos asentamientos humanos deberán contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales para el uso y reúso eficiente del agua, autorizado por el organismo operador de agua potable, alcantarillado y saneamiento, el cual desarrollará las estrategias para el aprovechamiento de las mismas.
Ahu12	Los proyectos habitacionales de más de 50 viviendas deberán contar con un proyecto de manejo de residuos sólidos que contemplen el manejo integral de los residuos generados.
Ahu13	Los residuos generados por establecimientos comerciales, de servicios e industrias dentro del ambiente urbano, deberán ser separados, almacenados y depositados de acuerdo a la normativa aplicable.
Ahu14	La planeación del asentamiento urbano contemplará áreas verdes, con una superficie mínima de 12m ² /habitante, las cuales contarán preferentemente con especies vegetales nativas.
Ahu17	Se evitará ocupar las zonas propuestas para crecimiento urbano hasta no haber utilizado al menos el 80% de los espacios intraurbanos disponibles.
Ahu18	La ejecución de las obras de urbanización en los nuevos asentamientos humanos a desarrollarse en zonas urbanas y urbanizables estará condicionada a que se cuenten con los títulos de concesión correspondientes en materia de agua.



G. PROYECTO

Desarrollo Inmobiliario Mixto Habitacional Comercial

El proyecto consiste en la urbanización y lotificación de un **Desarrollo Inmobiliario Mixto Habitacional Comercial**, localizado en un Predio Rústico ubicado en la Comunidad de Áncón en el municipio de Salamanca, Gto., en el que se contempla realizar las siguientes actividades:

Preliminares: En esta partida se prepararán los trazos del terreno y el despalme del terreno natural.

Red de agua potable: Esta partida inicia con el trazo por donde se realizará la línea de la tubería de agua, proyectándose en circuitos los cuales estarán direccionados sobre las calles principales hacia los diferentes lotes.

Se considera una red de tubería de 3" que se abastecerá de agua de pozo, previa obtención de su concesión ante la CONAGUA. Así mismo, estará integrada por toma domiciliaria por cada lote con tubería de 1/2", medidor y caja de protección de medidor. Se contempla bombear el agua hacia la parte alta del predio y de ahí distribuir por medio de gravedad.

Red de drenaje pluvial: De acuerdo con las condiciones topográficas de la zona no se visualizan áreas que representen algún problema de inundación debido a que las pendientes presentes son moderadas y en cuyo caso el patrón de drenaje natural se redireccionará hacia la Planta de Tratamiento, proyectada hacia la colindancia Noreste del terreno.

Vialidades: En esta etapa se inicia la nivelación del terreno natural proyectado para las vialidades, mismas que contarán con un ancho de 11 metros, para permitir un flujo en doble sentido. El acceso principal se proyecta en la zona poniente del predio, por la carretera Cárdenas-Mendoza.



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Posterior a la nivelación del terreno, se mezclará con tepetate y se compactará al 90 % de su P.V.S.M., este mejoramiento generalmente afecta a los primeros 40 cm del terreno natural nivelado, una vez que el laboratorio haya que su compactación es correcta se inicia con la capa de sub base, con material de banco, el cual deberá de tener un espesor de 20 cm y se compactará al 95 % de su P.V.S.M., la base hidráulica deberá tener un espesor de 20 cm formada por una mezcla de 50 % de tepetate y 50 % de grava triturada de $\frac{1}{2}$ a $\frac{3}{4}$ " , mezclándolo e incluyendo el agua adecuada para su correcta compactación la cual deberá tener el 100 % de su P.V.S.M. Con lo anterior se busca tener una superficie permeable que ayude a la filtración del agua y no ocasione problemas erosivos.

Guarniciones: Se considera una guarnición proyectada de 1.5 metros de ancho, la cual será de concreto hidráulico con una resistencia de $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ y la cual irá perimetralmente a los lotes. Así mismo en la siguiente figura se presenta la Sección Tipo de las calles proyectadas, en donde se aprecian las banquetas o guarniciones.

Red de media tensión: La línea de media tensión será aérea en un circuito cerrado teniendo una línea por cada banqueta, se proporcionara a una tensión de 34,500 V con aisladores y cables especiales para soportar esta tensión. Para lo anterior serán colocados postes de manera equidistante.



H. EFECTOS AL AMBIENTE

Calidad del aire: Se considera que este proyecto en sus diferentes etapas generará un aumento en la concentración de las partículas sólidas suspendidas y en su etapa de operación los vehículos elevarán las concentraciones de Ozono (O₃), Monóxido de carbono (CO), Dióxido de carbono (CO₂), Dióxido de nitrógeno (NO₂) y Dióxido de azufre (SO₂), por lo tanto el equipo y maquinaria utilizada deberá permanecer dentro de los límites que marcan las normas oficiales mexicanas de estos rubros.

Ruidos y vibraciones: La atmósfera se verá afectada en la calidad del aire con el ruido por el movimiento de la maquinaria en el proceso de despalme, urbanización y lotificación del Fraccionamiento Campestre, por lo cual el proceso constructivo deberá estar por debajo de los límites máximos permisibles que marcan las Normas Oficiales Mexicanas para este rubro y que son: NOM-080-SEMARNAT-1994 y la NOM-081-SEMARNAT-1994.

Con relación al impacto que ejercerá sobre la fauna del lugar, se considera poco significativo, ya que la fauna del sitio es principalmente de paso como las aves, las cuales son de fácil desplazamiento y pudieran regresar pronto al término de la obra y su respectiva reforestación.

Suelo: La construcción de esta obra tendrá repercusiones en la composición fisicoquímica del suelo, alterando su compactación y capacidad de infiltración, PH, micro fauna existente, en la capa edáfica la cual será removida, así como de los factores de alteración de la vegetación existente.

La superficie que abarcará el proyecto sufrirá la disminución en la capacidad de regeneración y formación de suelos, sin embargo este no afectará significativamente las zonas aledañas ya que por la magnitud y el alcance la zona estará debidamente controlada y supervisada diariamente. La realización del acondicionamiento de caminos internos no se identifica como un proyecto que intensifique las acciones de degradación de suelos por las condiciones antes mencionadas.



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Ecosistema: Este proyecto no se considera que modificará los patrones de distribución y abundancia de las comunidades vegetales existentes ya que la biodiversidad de especies es considerada como baja y distribuida de una forma dispersa. La productividad primaria se verá afectada temporalmente mientras ocurre el desplazamiento y reubicación de los organismos presentes, tanto vegetales como animales.

Paisaje: El potencial estético de la zona se verá impactado, ya que se contempla desarrollar un proyecto que alterará las formas topográficas del lugar, sin embargo se considera que las medidas de mitigación propuestas ayudarán a disminuir estos fuertes impactos, así mismo ejecutar los planes para el uso posterior del sitio en donde se pretende realizar labores de regeneración mediante la reforestación de áreas verdes.

El deterioro visual causado por la construcción de esta obra, será compensado con la creación de áreas de reforestación. Como elemento natural favorable se puede considerar el mejoramiento del paisaje con la creación de áreas verdes.



F. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, MITIGACIÓN Y COMPENSACIÓN

Etapa de limpieza y preparación del sitio

1. Durante la actividad de deshierbe y despalme, la capa de suelo vegetal removida en el área del proyecto deberá ser depositada en alguna parte del predio que no afecte más vegetación, para que al fin de la urbanización y lotificación del Proyecto, esta tierra sea utilizada para las áreas verdes, donde se podrán realizar acciones de reforestación para inducir el desarrollo de especies nativas de la zona o ecológicamente compatibles con la misma.
2. Las alteraciones que sufrirá tanto la cubierta vegetal como el suelo se verán mitigadas con la elaboración de un programa de reforestación con especies de la zona.
3. Colocación de letreros de señalización de áreas peligrosas, para prevenir accidentes.
4. Para evitar la generación de tolvánicas ocasionadas por el viento, se regará la zona de trabajo antes de comenzar las labores de cada día, tomando en cuenta las condiciones climáticas del área, específicamente respecto a la condición de los vientos.
5. Se evitará el derrame de combustible de la maquinaria utilizada, que pudiera contaminar el agua superficial y subterránea, esto se podrá lograr con la creación de una plataforma de concreto en una zona exclusiva para el abastecimiento de combustible de la maquinaria, dicha plataforma deberá contar con una pendiente del 3 %, barda perimetral de 15 cm de altura con una canaleta de recuperación de líquidos en una fosa de captación.
6. Las emisiones a la atmósfera producidas por la maquinaria y equipo, serán controladas ajustando los tiempos de optimización de uso (periodos diurnos), con un mantenimiento adecuado, además de la previa verificación de las emisiones y su ajuste a la normatividad vigente.



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

7. En lo que se refiere al ruido generado, en estas etapas, los vehículos estarán por debajo de los límites máximos permisibles marcados en las normas oficiales mexicanas del rubro, como la NOM- 080-SEMARNAT-1994 y la NOM-081-SEMARNAT-1994.
8. Para la basura generada por los trabajadores, se sugiere usar contenedores con tapa dispuestos estratégicamente en los sitios de movimiento y en número suficiente para tal efecto, en tanto estos se retiren por el solicitante al sitio de disposición adecuado que la autoridad municipal indique.
9. Se usarán letrinas portátiles para el uso de los trabajadores a razón de 1 por cada 10 trabajadores para controlar los desechos orgánicos del personal y evitar daños a la salud de los mismos.

Etapas de urbanización y lotificación

1. Para evitar el efecto adverso de la compactación del suelo en el área y sus alrededores, se deberán aprovechar los caminos existentes, tratando de no abrir brechas o caminos adyacentes que puedan dañar la vegetación aledaña.
2. Durante esta etapa se deberá cuidar que toda aquella fauna que no se haya podido alejar del sitio, o se encuentre en paso por el lugar, sea retirada por el personal, con la debida precaución y sea trasladada a sitio seguro.
3. La maquinaria y equipo (camiones que transporten el material), deberán ser sometidos a los programas de verificación para el ajuste de emisión de gases a fin de prevenir el exceso de contaminación de la calidad del aire, así mismo los sistemas de escape deberán estar perfectamente ajustados para disminuir el nivel de ruido, también si fuera necesario se efectuará sobre plataformas el proceso óptimo de cargas de combustibles y lubricantes a fin de evitar y prevenir en lo posible cualquier derrame. Para esto se crearía una zona exclusiva para el abastecimiento de combustible.



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

4. Las emisiones a la atmósfera producidas por la maquinaria, se controlarán ajustando los tiempos de optimización de uso, mantenimiento adecuado y la previa verificación de las emisiones, con respecto al ruido generado se ajustará a los límites máximos permitidos, marcados en las normas oficiales mexicanas del rubro (NOM-080-SEMARNAT-1994 y NOM-081-SEMARNAT-1994).

5. Los materiales que sean extraídos deberán ser transportados en vehículos cubiertos con lonas en buen estado para evitar la dispersión o producción de polvos y partículas en el trayecto que recorran.

Etapas de regeneración del sitio

1. En esta etapa los impactos ambientales serán positivos, ya que mitigarán con varias acciones los impactos ocasionados por el proceso de urbanización y lotificación del proyecto, restituyendo de lo posible las condiciones que presentaba el predio al inicio de las obras.

2. El área a regenerar deberá contar con un programa efectivo de restitución de las condiciones ambientales, el cual incluirá la regeneración vegetativa (arbustiva y herbácea), así como de la integración de un programa de reforestación.

3. La plantación de pastos y herbáceas tiene como función la de fijar suelos, evitando la erosión superficial y la de mejorar su apariencia, cubriendo con vegetación las zonas perturbadas por las obras de urbanización y lotificación del Proyecto.

4. La plantación que se proyecta se basará en las condiciones climatológicas prevalecientes en la zona y en las características del suelo, así como en los antecedentes de la vegetación existente en las zonas circunvecinas, con la finalidad de asegurar que las nuevas plantaciones se constituyan con un buen crecimiento y un desarrollo óptimo.



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Panorama general de las soluciones adoptadas.

Con base al análisis de las metodologías utilizadas, mencionadas anteriormente, se adoptaron las siguientes soluciones, correspondientes a la clasificación de las medidas de mitigación:

Preventivas.

1. Realizar adecuadamente las obras de urbanización y lotificación del proyecto para evitar el proceso de erosión por intemperismo.
2. Evitar el vertido de aguas residuales.
3. Evitar el derrame de aceites y lubricantes que puedan infiltrarse hacia los mantos freáticos.
4. Utilizar el equipo de trabajo adecuado para evitar accidentes de los trabajadores de esta obra.
5. En la etapa de operación se deberán utilizar letrinas portátiles o construir una fosa séptica para evitar la descarga de aguas residuales a las corrientes superficiales o contaminar las aguas subterráneas.
6. Colocar contenedores con tapa estratégicamente para evitar la dispersión de los residuos generados por los trabajadores por esta actividad en cada una de sus etapas.



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Compensación

1. Reforestación de las áreas verdes del proyecto, con especies nativas o adaptables a la zona.

Reducción

1. Someter a verificación vehicular, aquellas unidades que se utilicen en los diferentes procesos de este proyecto para reducir las emisiones contaminantes a la atmósfera.

Programa de trabajo

Se contempla un Programa de Trabajo de 12 meses, de acuerdo con lo señalado en la siguiente tabla.

Etapa	Actividades	Periodo en meses												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Trámites y permisos	Se llevarán a cabo los trámites necesarios para la autorización de los permisos correspondientes													
Preparación del sitio	Trazos preliminares y limpieza del terreno													
	Excavación del terreno													
	Nivelación y compactación													
Urbanización	Vialidades internas													
	Preparación y habilitación de áreas verdes													
	Construcción, pruebas y análisis de la Planta de Tratamiento de Aguas Negras (PTAR)													
	Obras complementarias y adecuación de accesos													
Operación y mantenimiento	Puesta en marcha de la PTAR													

Afectación de recursos naturales

Los recursos naturales a impactar durante la etapa de preparación y construcción del sitio, es el retiro del suelo de la superficie del predio donde se pretende llevar a cabo la urbanización y lotificación del proyecto.



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Esta alteración es considerada poco significativa debido a que se trata de un terreno de cultivo, con una capa edáfica pobre y con poca vegetación arbórea, dicha superficie corresponde a 12,549.51 m² de vialidad que representa el 23.21 % de la superficie total del predio.

Con relación a la fauna del lugar, las pocas especies que se encontraron al inicio del desarrollo del proyecto, consideramos no sufrirán afectaciones importantes, únicamente durante la etapa de urbanización y lotificación, se provocará un desplazamiento de la fauna hacia otros sitios más seguros.

Un recurso a modificar, de forma poco considerable, es el nivel freático, ya que se utilizará agua para las obras de urbanización por medio de pipas, y durante la etapa de construcción, el agua será reutilizada mediante riegos a terracerías, lo cual minimizará el gasto de este recurso.

Programa de utilización de maquinaria y equipo.

EQUIPO Y MAQUINARIA UTILIZADOS DURANTE LA PREPARACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEL SITIO								
Equipo	Cantidad	Tiempo empleado	Jornal	Decibeles emitidos	emisiones a la atmósfera (g/s)			Tipo de combustible
					CO	NOx	Partículas	
Balearina de 4.5 HP	4	6 meses	8 horas	30 db	34.257	236.373	13.703	Gasolina
Camión de volteo de 7 m ³	5	20 meses	8 horas	80 db	202.278	1398.827	81.091	Diesel
Tractor de orugas CAT D6R 165 HP	1	12 meses	8 horas	90 db	16.858	116.323	6.743	Diesel
Motoconformadora 120 H	1	12 meses	8 horas	90 db	90.257	622.771	36.103	Diesel
Camión pipa de 9 m ³	1	20 meses	8 horas	80 db	45.128	311.385	18.051	Diesel
Retroexcavadora CAT 436 C 93 HP	1	20 meses	8 horas	90 db	170.49	1176.381	68.196	Diesel
Revolvedora de concreto	2	6 meses	8 horas	40 db	0.224	1.544	0.09	Diesel
Tránsito y estatales	1	1 día	8 horas	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Vibrocompactador	1	6 meses	8 horas	90 db	89.096	614.763	35.638	Diesel

Combustibles

El combustible utilizado por los equipos durante la urbanización y lotificación del proyecto será Diesel principalmente, el cual no será almacenado en el sitio, sino que este será cargado por una unidad especial destinada para abastecer a la



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

maquinaria pesada; en cuanto al mantenimiento de los equipos, este lo realizará un prestador de servicios en talleres especializados localizados en la ciudad de Salamanca, Guanajuato.

Residuos Generados

Los residuos generados en el proceso de urbanización y lotificación del proyecto, serán principalmente por los trabajadores que realizarán dichas actividades, por lo general consistirá en bolsas de plástico, papel, botellas de refresco, agua, residuos de comida y envolturas plastificadas o metálicas.

La cantidad estimada para esta actividad se considera poco significativa de acuerdo al número de personas a emplear (18 personas) y la generación de residuos se puede considerar de 0.250 Kg/día/persona.

Los residuos generados por la maquinaria y equipo como aceites, estopas, refacciones usadas, deberán ser confinados en contenedores con tapa y ser dispuestos por una empresa especializada, cumpliendo con la normatividad establecida para este tipo de residuos de acuerdo con la Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-2005. La cantidad producida al mes se considera en bajas proporciones y se estima aproximadamente en 4 Kg/mes.

RESIDUOS SÓLIDOS								
Actividad	Cantidad	Tipo de residuo (1, 2, 3)	Nombre del residuo	Características (CRETIB)	Disposición temporal	Disposición final	IDLH	TLV
Urbanización	0.25 kg/día/persona	2, 3	PET, envolturas, restos de comida	N/A	Contenedores con tapa	Relleno sanitario	N/A	N/A
Urbanización	4kg/mes	1	Aceites, estopas, refacciones	T,I	Contenedores con tapa	Empresa especializada	N/D	N/D

Notas

1. Peligrosos

2. De manejo Especial

3. Sólidos urbanos

CRETIB (Corrosivo, Reactivo, Explosivo, Tóxico, Inflamable, Biológico-Infecioso)

Los residuos mínimos en la etapa de preparación del sitio y construcción consisten en cascojos, escombros, sobrantes de asfalto, material de despalme, material de excavaciones, recipientes impregnados con residuos de aceites, grasas, solventes, lacas, barnices, pinturas etc.



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Aguas Residuales.

Las aguas residuales generadas se descargarán directamente a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), en donde pasarán por un proceso para cumplir con las especificaciones de la NOM-003-SEMARNAT 1997, donde se establecen los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicio público.

Actividad o proceso donde se genera	Volumen	Características físico químicas	Tratamiento	Disposición final
Preparación del sitio	N/D	Aguas residuales con cargas de materia	Letrinas portátiles	Empresa arrendadora
Urbanización	N/D	Aguas residuales con cargas de materia orgánica	Letrinas portátiles	Empresa arrendadora

Emisiones a la atmósfera.

EQUIPO Y MAQUINARIA UTILIZADOS DURANTE LA PREPARACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEL SITIO								
Equipo	Cantidad	Tiempo empleado	Jornal	Decibeles emitidos	emisiones a la atmósfera (g/s)			Tipo de combustible
					CO	NOx	Partículas	
Balearina de 4.5 HP	4	6 meses	8 horas	30 db	34.257	236.373	13.703	Gasolina
Camión de volteo de 7 m ³	5	20 meses	8 horas	80 db	202.278	1398.827	81.091	Diesel
Tractor de orugas CAT D6R 165 HP	1	12 meses	8 horas	90 db	16.858	116.323	6.743	Diesel
Motoconformadora 120 H	1	12 meses	8 horas	90 db	90.257	622.771	36.103	Diesel
Camión pipa de 9 m ³	1	20 meses	8 horas	80 db	45.128	311.385	18.051	Diesel
Retroexcavadora CAT 436 C 93 HP	1	20 meses	8 horas	90 db	170.49	1176.381	68.196	Diesel
Revolvedora de concreto	2	6 meses	8 horas	40 db	0.224	1.544	0.09	Diesel
Tránsito y estatales	1	1 día	8 horas	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Vibrocompactador	1	6 meses	8 horas	90 db	89.096	614.763	35.638	Diesel



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Etapa de operación y mantenimiento.

Durante la etapa de Operación y mantenimiento no se consideran actividades propias que requieran el uso de alguna maquinaria debido a que el uso que tendrá consiste en una zona habitacional donde las únicas acciones a realizar serán:

1. Limpieza y mantenimiento de calles.
2. Jardinería y cuidado de las áreas verdes.

Para el proceso de mantenimiento y jardinería únicamente se utilizará la podadora para el césped, la cual funciona con gasolina y generalmente el operador trae consigo un bidón con combustible y aceite para el motor el cual es de 4.5 HP y se utilizará una vez por semana.

RESIDUOS SÓLIDOS								
Actividad	Cantidad	Tipo de residuo (1, 2, 3)	Nombre del residuo	Características (CREIB)	Disposición temporal	Disposición final	IDLH	TLV
Áreas verdes	N/D	3	Residuos del jardín	N/A	Contenedores con tapa	Relleno sanitario	N/A	N/A
Viviendas	N/D	3	Residuos sólidos urbanos	N/A	Contenedores con tapa	Relleno sanitario	N/A	N/A

Notas

1. Peligrosos
2. De manejo Especial
3. Sólidos urbanos

CREIB (Corrosivo, Reactivo, Explosivo, Tóxico, Inflamable, Biológico-Infecioso)

Los residuos mínimos en la etapa de preparación del sitio y construcción consisten en cascajos, escombros, sobrantes de asfalto, material de despilme, material de excavaciones, recipientes impregnados con residuos de aceites, grasas, solventes, lacas, barnices, pinturas etc.

G. RECOMENDACIONES

Los caminos de acceso deberán permitir un ágil flujo vehicular, garantizar el tránsito en cualquier época del año y deberán ser de terracería mejorada a base de material adecuado.

Las vialidades internas deberán ser permanentes y no presentar pendientes mayores del 8 % para evitar un mayor consumo de combustible en unidades de transporte y evitar la generación de emisiones a la atmósfera.



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

El material extraído por concepto de la urbanización y lotificación del Fraccionamiento Campestre deberá ser transportado en vehículos cubiertos con lonas en buen estado durante su traslado para evitar su dispersión.

Se deberán colocar letreros de señalización de áreas peligrosas y rutas de circulación correspondientes.

El personal que labore en el sitio deberá de contar con el equipo de seguridad necesario para este tipo de actividades, como son guantes de carnaza, botas, pantalón de mezclilla o lona, camisola, etc.

Se sugiere colocar contenedores con tapa para la captación de los residuos sólidos generados y evitar la quema de los mismos.

Las estopas, aceites, lubricantes, etc., sobrantes de la operación de la maquinaria y equipo, deberán ser confinados en tambos con tapa y ser dispuestos conforme lo marca la Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-2005 que establece las características de los residuos peligrosos, el listado de los mismos y los límites que hacen a un residuo peligroso por su toxicidad al ambiente.

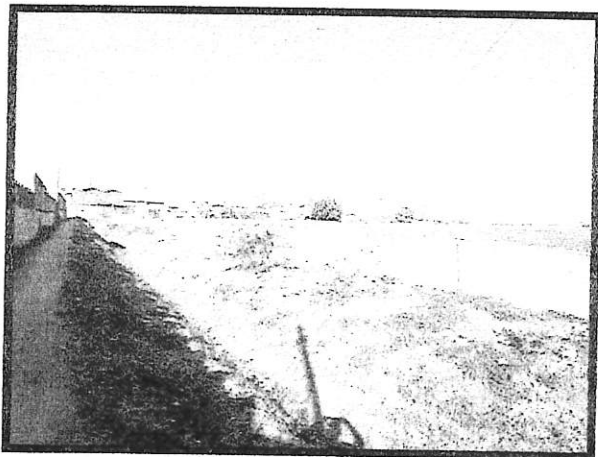
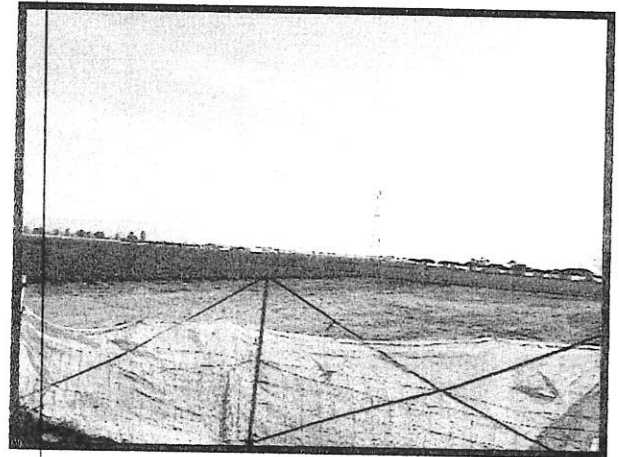
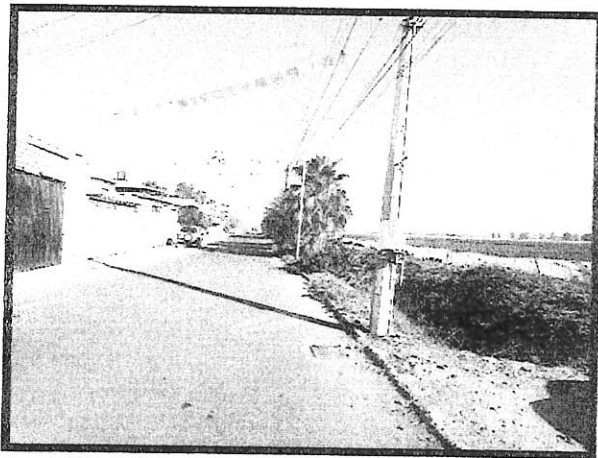
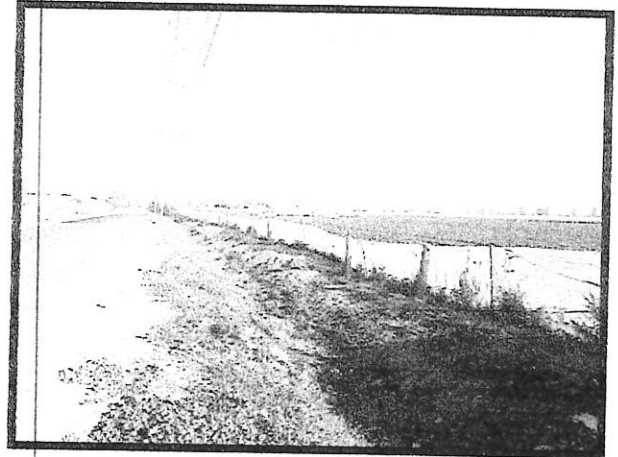
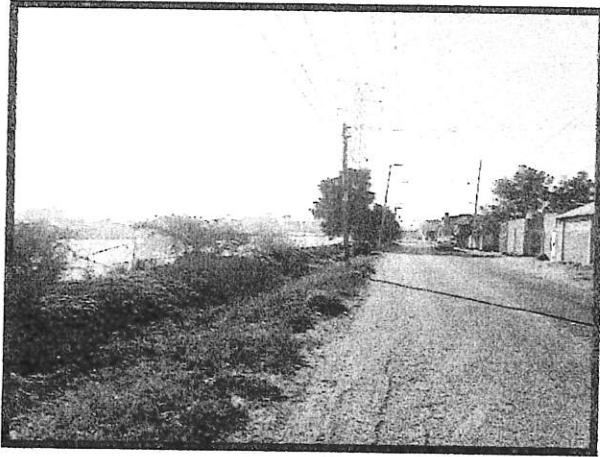
Para los residuos orgánicos se deberá instalar un sanitario portátil o en su defecto se sugiere construir una fosa séptica para los trabajadores y visitantes del sitio.

Evitar la cacería, así como la captura, colecta y comercialización de especies de flora y fauna silvestre, tanto en el área de urbanización y lotificación como en su área de influencia.

Dar el seguimiento adecuado a la etapa de regeneración y reforestación del sitio para lograr la restauración de acuerdo a las metas trazadas.



H. ANEXO FOTOGRÁFICO





I. CONCLUSIONES.

De acuerdo a los factores analizados en el presente estudio, se concluye que el impacto urbano del proyecto en cuestión será nulo, por la ubicación del predio a un costado de la Carretera Cárdenas - Mendoza, en virtud de que se contemplan las medidas de prevención, mitigación y compensación

En cuanto las características del predio, al tratarse de un terreno de agrícola, no cuenta con estratos edafológicos de suelo, que una vez desarrollado el proyecto, este contribuirá a la generación de áreas verdes, con lo cual se propiciará el crecimiento de vegetación con la finalidad de mejorar las condiciones originales del terreno.

Con relación a los lineamientos de Ordenamiento Urbano Territorial, el sitio del proyecto se localiza dentro de una política de mejoramiento, cuyo enfoque consiste en detener el despoblamiento impulsando la economía local y orientando las acciones de equipamiento hacia la cobertura de agua potable y energía eléctrica, permitiendo la instalación de infraestructura de disposición lineal, evitando los impactos significativos sobre el uso de suelo agrícola.

La construcción de infraestructura deberá evitar la reducción de la cobertura vegetal, la interrupción de corredores biológicos y flujos hidrológicos, la disminución de los servicios ecosistémicos y la fragmentación del paisaje.

Por lo anterior, la incorporación de este proyecto a la zona, contempla dotar al sitio con infraestructura básica (agua potable y energía eléctrica) con lo cual se impulsará la economía local y regional, derivando en beneficios sociales como la vivienda.



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Dentro de los Impactos que se pudieran generar, estos se darán principalmente en las etapas de preparación del sitio y en la urbanización, considerados en su mayoría de magnitud ligera, susceptibles de prevenir, mitigar o controlar, considerando la regeneración del sitio mediante acciones de reforestación de sus áreas verdes.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. V. G.' or similar, written in a cursive style.

Salamanca, Guanajuato, Diciembre del año 2022