

**Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores**

Salamanca, Guanajuato, 5 de mayo de 2023

Oficio: SYR-IAGB-416/2023

Asunto: Se remiten Dictámenes


**Lic. Jesús Guillermo García Flores
Secretario del H. Ayuntamiento del
Municipio de Salamanca, Guanajuato.
Presente.**


Por la presente me permito enviarle un cordial saludo, al tiempo que aprovecho para hacer de su conocimiento que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial ejercicio de las facultades prevista en los artículos 80, 81, 83 fracción IV, 83-5 fracciones III y IV de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato y a los artículos 51, 52, 53 y 55 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Salamanca, Gto, previo análisis y discusión correspondiente, han decidido resolver los siguientes asuntos:

1. **Dictamen con motivo de la solicitud de autorización de uso de suelo correspondiente al inmueble identificado como fracción primera del terreno urbano antes rústico, ubicado en el predio "Rinconada San Pedro" Municipio Salamanca, Guanajuato, formulada por las personas morales denominadas "Constructora Tres Generaciones, S. de R. L. de C.V." y "Proyectos y Desarrollos del Bajío, S.A. de C.V."**
2. **Dictamen con motivo de la solicitud de autorización de uso de suelo correspondiente al inmueble identificado como terreno rústico, ubicado en el predio "Las Estacas" Municipio de Salamanca, Guanajuato, formulada por las personas físicas denominadas "Gonzalo Torres Covarrubias " y "Fernando Torres Covarrubias"**

Por tal motivo y con fundamento en los artículos 74 y 98 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Salamanca, Gto., hago llegar a usted los Dictámenes correspondientes, a efecto de que se le den el trámite que conforme a Derecho corresponda y pueda someterse a votación ante las y los integrantes del H. Ayuntamiento en la próxima sesión ordinaria.

Sin otro particular, agradezco de antemano la atención que se sirva brindar al presente.

ATENTAMENTE

SALAMANCA
EL CORAZÓN DE GUANAJUATO
SÍNDICOS Y REGIDORES
Regidor Iván Alejandro Gordillo Becerra
Presidente de la Comisión de
Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial


SALAMANCA
EL CORAZÓN DE GUANAJUATO
05 MAYO 2023
RECIBIDO
SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

1. The first part of the document
 2. discusses the importance of
 3. maintaining accurate records
 4. and the role of the
 5. auditor in this process.
 6. The second part of the
 7. document describes the
 8. various methods used to
 9. collect and analyze data.
 10. Finally, the third part
 11. discusses the importance of
 12. communication and
 13. collaboration in the
 14. auditing process.

Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO
DE SALAMANCA, GUANAJUATO
P R E S E N T E.

Los suscritos integrantes de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, recibimos la **solicitud de autorización 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**, formulada por las personas morales denominadas **“Constructora Tres Generaciones, S. de R.L. de C.V.” y “Proyectos y Desarrollos del Bajío, S.A. de C.V.”**.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 80, 81, 83 fracción IV, 83-5 fracciones III y IV de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; y artículos 51, 52, 53 y 55 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato, sometemos a consideración del Pleno del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato., el siguiente:

DICTAMEN

I. DEL PROCESO

En fecha 20 de enero del año 2023 en la Trigésima Primera Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato, se presentó dentro de la correspondencia e informes oficiales para este cuerpo edilicio la **solicitud de autorización 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**, formulada por las personas morales denominadas **“Constructora Tres Generaciones, S. de R.L. de C.V.” y “Proyectos y Desarrollos del Bajío, S.A. de C.V.”**.

En atención a lo dispuesto en los artículos 83 fracción IV y 83-5 fracciones III y IV de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, resulta competente para conocer y emitir el dictamen correspondiente.

Es importante destacar que la solicitud en cuestión fue estudiada y analizada mediante una revisión integral y puntual del contenido, por lo que, quienes integramos esta Comisión Municipal emitimos el presente proyecto.

**Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores**

II. ANTECEDENTES

PRIMERO. Mediante oficio SHA/148/2023 de fecha 23 de enero del 2023, la Secretaría de este H. Ayuntamiento, remitió a la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, para su estudio y dictaminación la **solicitud de autorización 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**, formulada por las personas morales denominadas **“Constructora Tres Generaciones, S. de R.L. de C.V.” y “Proyectos y Desarrollos del Bajío, S.A. de C.V.”**.

SEGUNDO. Derivado del oficio señalado con antelación, se enlista la siguiente documentación, la cual forma parte de los ANEXOS ÚNICOS del presente dictamen:

1. Copia simple del oficio DGOTUMA/AUS/0235/2023 del 13 de enero de 2023; suscrito por el Arquitecto Gabriel Enrique Torres Calderón, Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente, **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;
2. Copia simple del oficio DGOTUMA/ECU/6680/2022 del 22 de noviembre de 2022; suscrito por el Arquitecto Gabriel Enrique Torres Calderón, Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente, **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;
3. Copia simple de **pago de derechos** correspondiente a la autorización de cambio y uso de suelo, emitido por el Municipio de Salamanca, Guanajuato;
4. Copia simple de la **escritura pública número 946** del 16 de marzo de 2021, pasada ante la fe del Maestro en Derecho Marco Vinicio Aguilera Garibay, titular de la Notaría Pública número 95 con legal ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia;
5. Copia simple de **certificado de clave catastral** con número 014097 y suscrito por el entonces Director de Catastro Municipal el C. Agustín Frías Bautista;
6. Copia simple de **recibo de impuesto predial** con número C103686 de fecha 29 de septiembre de 2022; y
7. Copia simple de **estudio de compatibilidad urbanística** emitido por la Arquitecta Olivia Pastrana López Guerrero en el mes de noviembre de 2022.

**Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores**

TERCERO. Esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial convocó a través del oficio SYR-IAGB-389/2023 a sesión de trabajo efectuada el 5 de mayo de 2023, fecha en que se inició y concluyó con el análisis y dictaminación de la **solicitud de autorización 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**, formulada por las personas morales denominadas **“Constructora Tres Generaciones, S. de R.L. de C.V.”** y **“Proyectos y Desarrollos del Bajío, S.A. de C.V.”**.

III. CONSIDERACIONES

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 76 fracción I inciso n), 78 fracciones VI, IX y X, 79 fracciones II, VIII y IX ,81, 82-1, 83 fracción IV y 83-5 fracciones III y IV de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; artículo 33 fracciones IV, XXXI y XXXII del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; artículos 5 fracciones II, XIV, XV y XVI y 155 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato; y artículos 51, 52, 53 y 55 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Salamanca, esta **Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial** se considera competente para conocer y resolver la **solicitud de autorización 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**, formulada por las personas morales denominadas **“Constructora Tres Generaciones, S. de R.L. de C.V.”** y **“Proyectos y Desarrollos del Bajío, S.A. de C.V.”**.

SEGUNDO. El artículo 2 fracción XXXV del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y artículo 3 fracción LXXVII del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato establecen la definición de permiso de uso de suelo como aquel expedido por la Dirección en que se imponen las **condiciones, restricciones y modalidades** a que quedara sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con los programas aplicables.

TERCERO. Mediante **oficio DGOTUMA/ECU/6680/2022** de fecha 22 de noviembre del año 2022 y suscrito por el Arquitecto Gabriel Enrique Torres Calderón, Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente; **validó el estudio de compatibilidad urbanística** correspondiente al inmueble identificado como fracción primera del terreno urbano antes rústico, ubicado en el predio “Rinconada de

**Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores**

San Pedro" Municipio de Salamanca, Guanajuato, con el objetivo de realizar el cambio de **uso de suelo agrícola a uso de suelo mixto (habitacional, comercios y servicios)**.

CUARTO. Mediante **oficio DGOTUMA/AUS/0235/2023** de fecha 13 de enero del año 2023 y suscrito por el Arquitecto Gabriel Enrique Torres Calderón, Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente; emitió **dictamen mediante el cual autorizó 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 con el uso de suelo mixto (habitacional, comercios y servicios)**.

QUINTO. El 26 de abril del año en curso se turnó a esta oficina de Síndicos y Regidores, el oficio DGOTUMA/I/2447/2023; suscrito por el Arquitecto Gabriel Enrique Torres Calderón, Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente; anexando como antecedente la siguiente documentación:

- Copia simple de **constancia de factibilidad** con número **DGOTU/PUS/2859/2021 autorizado el uso habitacional** a favor de la persona moral "Constructora Tres Generaciones, S. de R.L. de C.V."
- Copia simple de **permiso de uso de suelo** con número **DGOTU/CF/2184/2021 autorizado el uso habitacional** a favor de la persona moral "Constructora Tres Generaciones, S. de R.L. de C.V."
- Copia simple de **constancia de factibilidad** con número **DGOTU/CF/0618/2018 autorizado el uso comercios y servicios** a favor de la persona moral "Constructora Tres Generaciones, S. de R.L. de C.V."
- Copia simple de **constancia de factibilidad** con número **DGOTU/CF/0423/2018 autorizado el uso mixto: comercios y servicios** a favor de la persona moral "Constructora Tres Generaciones, S. de R.L. de C.V."

SEXTO. Con base a la **escritura pública número 946** del 16 de marzo de 2021, pasada ante la fe del Maestro en Derecho Marco Vinicio Aguilera Garibay, titular de la Notaría Pública número 95 con legal ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, el inmueble referido en el presente dictamen cuenta con las siguientes medidas, colindancias y superficie:

**Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores**

Al norte: 197.75 metros con propiedad de Roberto Scala;

Al sur: 204.48 metros con fracción que 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: **29,912 metros cuadrados.**

SÉPTIMO. Si bien el predio se localiza en una zona clasificada como agrícola, debemos tomar en consideración la ubicación del terreno dentro del uso clasificado como **corredor urbano**, el cual se encuentra apto para la instalación de inmuebles con fines habitacionales, comerciales y de servicios. Asimismo, el uso mixto es compatible con las zonas habitacionales (H2, H3, H4), comercios y servicios, lo anterior de conformidad con el artículo 58 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato y con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato con número 166, segunda parte de fecha 20 de agosto de 2021.

Finalmente de conformidad con los artículos 153 y 154 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato, los solicitantes cumplen satisfactoriamente con el estudio y validación de la compatibilidad urbanística.

Una vez realizado el análisis de la solicitud turnada, los integrantes de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, concluyen que es viable someter a consideración del H. Ayuntamiento la **solicitud de autorización 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**, formulada por las personas morales denominadas “Constructora Tres Generaciones, S. de R.L. de C.V.” y “Proyectos y Desarrollos del Bajío, S.A. de C.V.”.

**Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores**

IV. ACUERDO

PRIMERO. Atendiendo a las consideraciones planteadas en el presente dictamen se determina **autorizar el uso de suelo mixto (habitacional, comercios y servicios)**, correspondiente al inmueble identificado como fracción primera del terreno urbano antes rústico, ubicado en el predio "Rinconada de San Pedro" Municipio de Salamanca, Guanajuato a favor de las personas morales denominadas "**Constructora Tres Generaciones, S. de R.L. de C.V.**" y "**Proyectos y Desarrollos del Bajío, S.A. de C.V.**"; desglosándose a continuación las medidas, colindancias y superficie del bien inmueble:

Al norte: 197.75 metros con propiedad de Roberto Scala;

Al sur: 204.48 metros con fracción que 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: **29,912 metros cuadrados.**

SEGUNDO. Esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial determina autorizar de acuerdo a lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial vigente una asignación de densidad **H2**.

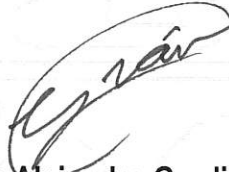
TERCERO. Esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial acuerda que el presente dictamen sea puesto a discusión y aprobación de las y los integrantes del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato, lo anterior de conformidad con lo que dispone los artículos 61 y 70 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; y artículo 88 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato.

CUARTO. En caso de aprobación por el pleno del H. Ayuntamiento, se instruye a la Secretaría del H. Ayuntamiento, remita el presente dictamen a la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano del Municipio de Salamanca, Guanajuato y en su oportunidad informe a las y los integrantes de este H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato acerca de la remisión del tema, lo anterior con fundamento en el artículo 128 fracción IV de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores

Así lo firmaron y aprobaron los integrantes de la **COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL** del Honorable Ayuntamiento 2021-2024 de Salamanca, Guanajuato, el día viernes 5 de mayo del año 2023.

**COMISIÓN MUNICIPAL DE
DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL**



**Regidor Iván Alejandro Gordillo Becerra
Presidente**



**Regidor Diego Calderón Martínez
Secretario**



**Síndico Gerardo José Aguirre Cortés
Vocal**

La presente hoja de firmas corresponde al dictamen emitido por la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial con motivo de la solicitud de autorización 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, formulada por las personas morales denominadas "Constructora Tres Generaciones, S. de R.L. de C.V." y "Proyectos y Desarrollos del Bajío, S.A. de C.V."



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

SALAMANCA, GTO., 23 ENERO DE 2023.
OFICIO NÚMERO: SHA/148/2023.

**C. IVÁN ALEJANDRO GORDILLO BECERRA
REGIDOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE
DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO
ECOLÓGICO TERRITORIAL
P R E S E N T E.**

En cumplimiento a la instrucción recibida en la Trigésima Primera Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato, celebrada en fecha 20 de enero del 2023, envío oficio DGOTUMA/AUS/235/2023, de fecha 13 de enero del 2023, suscrito por el Arq. Gabriel Enrique Torres Calderón, en su carácter de Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente, mediante el cual remite autorización de uso de suelo a favor de la constructora Tres Generaciones S. de R. L. de C. V. y Proyectos y Desarrollos del Bajío S. A. de C. V., así mismo se me instruye enviar a la **Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial**, a fin de que en el ejercicio de sus funciones de seguimiento y dictaminación del mismo.

Lo que hago de su conocimiento, para los efectos legales que correspondan.

Sin otro particular por el momento, reitero las seguridades de mi más distinguida consideración.

"SALAMANCA EL CORAZÓN DE GUANAJUATO"

ATENTAMENTE

**LICENCIADO JESÚS GUILLERMO GARCÍA FLORES
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO**





DIRECCIÓN GENERAL DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
URBANO Y MEDIO AMBIENTE

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



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.**



DIRECCIÓN GENERAL DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
URBANO Y MEDIO AMBIENTE

DGOTUMA/AUS/0235/2023
Asunto: Autorización de Uso de Suelo
13 de Enero del año 2023
Página 2 de 2

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
DGMAGM



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



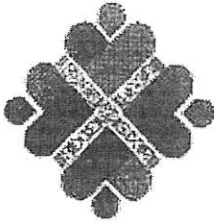
Arq. Gabriel Enrique Torres Calderón

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



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

Metodo 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:

KRTVhObSmpOY1mzeBipl2xylRy+KBdsOnPdrBouAwkTBJV5awzHdApCnTj5JAwAvl2kpfFVAMgvb7eWbNNF7fIGSvLZVYJ6h4gMgR5/QsRlGukPz9KqGG5wY35CluMjw9bQZV6IzEe+5pZuWpTNaT8EeWqICxufelLxBqqaQvraA97feCw5vYu4LugkmpHb60xAL8r1ADZU+OLEmT56kMmDMC1lMmNJCluIfyAmY2QYGw5gNLizNjmkU+QYg2pGwbgV2UN4Jm33aP07Bx5yQAGzurHrUwZ535f42105vDATaxdWUldooeNvoc8rnBuzgZMkQ==

Sello digital del SAT:

MBFgva+G00oApChbKEsfJASxfzrbnhZ9r0+XrmJUSyUU7FUy2v+7eMfr4fzJncN3kRQznb--MX0A16bzppPdEbx+ghhsjuLYip3FPU9R6ar1amfy+yIGYI2bfguLDFqqxJnaq66xq7XHd5Ia37RA2hrcxhTaPGnO6F0zXLQ7ndaCyjHjlcwrfY2XY1VyWfPoQ1Dmngf-SIAICvgVizEBtaH9ZUW7QxDCgE4vKokKvWwLUCZ1WOBUXWwLkPrxhH+FiL5tzPnqBohmTVPnDyceTgKhwlyt6JlgArAS02NYCYLy185ym67AZOghLTP41rkYOC==
Cadena Original del complemento de certificación digital SAT: [3.3]AA[AA:1006864]2022-12-06T14:14:46[03]00001000000504916519[8533.98]MKN[8503.98][PUE]36700[MSA850101V4]MUNICIPIO DE SALAMANCA_GTO[603]PYD100702TB6[PROYECTOS Y DESARROLLOS DEL BAJIO[G03][93161700][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. Camélinas No. 3233 Int. 2-11 Cpl. Las Américas C.P. 48270
notaria_95mich@hjournal.com
TEL. (443) 324 2562



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

En la Ciudad de Morelia, Michoacán, siendo las 11:00 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 ALUM580326-519, HAGO CONSTAR:

La constitución de un FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO Y ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, en lo sucesivo el "FIDEICOMISO", que celebran por una parte por una 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 la 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 Colvoco, 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 la 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 16,101 (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 Rómulo Baeza, EL TERRENO URBANO, ANTES RÚSTICO, UBICADO EN EL PREDIO "REINCOMADA 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 1-32-12 has (dos hectáreas, once 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 due dono a Martha Ramírez Baeza;

AL ESTE: En 150.56 (ciento cincuenta metros sesenta y seis centímetros, con derecho de vía del fraccionamiento Sur de esta ciudad;

AL OESTE: Siguiendo el derechos 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 (veintidós 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 25 de noviembre de 2015 dos mil quince, por el folio electrónico número R377630 Inscripción número 3714981.

II.- PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE FECHA 11 DE JUNIO DE 2020.- Mediante escritura pública número 8,462 Volumen 175 de fecha 11 orce 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 Cavadas, 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



COTIJO

que contiene, entre otros acuerdos, el nombramiento del señor **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 pasada 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 CONSTRUCCION 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 11 (once) de junio de 2020 (dos mil veinti

III.- DEL CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVÁMENES DE "EL INMUEBLE" - "EL INMUEBLE" que se refiere al 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 al 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 AVALUO.- 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 \$18,671,840.00 (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-RO-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 a continuación se conviene:

A.- INMUEBLE FIDEICOMITIDO. Significa el inmueble que el FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO "A" afecta 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 Proiedad que en su caso, se conste, una vez obtenida la Autorización Definitiva del Fraccionamiento.

C.- PROYECTO. Las unidades topográficas que respaldan del proyecto que presenta el FIDEICOMITENTE-FIDEICOMISARIO "B", y dedica al 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 servirán en común al desarrollo de las unidades privativas que se pretenden, una vez obtenida la Autorización Definitiva del Fraccionamiento.



DEL 2022.- LUGAR Y FECHA DEL AVALUO: SALAMANCA GUANAJUATO, A 29 VEINTINUEVE DE MARZO DEL 2022 DOS MIL VEINTIDÓS - NUMERO DE CERTIFICADO DE CLAVE CATASTRAL: 0140997

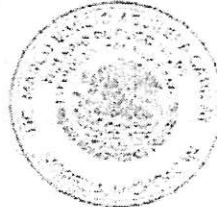
C). - DECLARACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES.-----

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 dicho oficina la propiedad posee la cuenta predial número 25-RO-07388-001, y Clave Catastral 11027-052-157-004, de fecha 03 tres de junio del año 2021 dos mil veintiuno, expedida por el Ing. Arc. Alejandro Vega Aguilar - Director de Catastro e Impuesto Predial.-----

ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN SU ORDEN, QUE EXPIDE 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, OCY FE.

M. EN D. MARCO VINICIO AGUILERA GARIBAY
NOTARIO PÚBLICO 95
AUGM-680518619

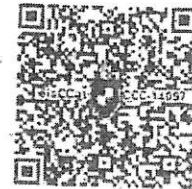




Gracias a todos

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

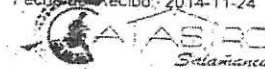
A solicitud del interesado expido la presente constancia en un solo tanto en la ciudad de Salamanca, estado de Guanajuato, a los 24 días del mes de noviembre del año 2014.

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 Estévez 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.

20128 0022

ESCALA 1:500

CALLE QUEVEDADO

27.00 M

MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO

1994/001

ACTUAL PROPIEDAD DE ROBERTO BOALA
107 757

LA FAMILIA DE ROBERTO BOALA
17.00 M

17.00 M

17.00 M

27.00 M

LA FAMILIA DE ROSA MARIA BAURET SUECA



MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO

Y DADO QUE EL ACTUAL PROPIETARIO DE LA PROPIEDAD
DE LA FAMILIA DE ROBERTO BOALA
HA DECIDIDO VENDER LA DICTA PROPIEDAD A LA FAMILIA
DE ROSA MARIA BAURET SUECA
Y DADO QUE EL DICTO PROPIETARIO
HA DECIDIDO VENDER LA DICTA PROPIEDAD A LA FAMILIA
DE ROSA MARIA BAURET SUECA
Y DADO QUE EL DICTO PROPIETARIO
HA DECIDIDO VENDER LA DICTA PROPIEDAD A LA FAMILIA
DE ROSA MARIA BAURET SUECA

DECLARACIONES

DECLARACIONES
DECLARACIONES
DECLARACIONES
DECLARACIONES
DECLARACIONES

CRONOLOGIA DE LOS HECHOS



CARLOS YOVAR

ARQUITECTO
CALLE QUEVEDADO
SAN JUAN, P.R. 00901
TEL. (787) 734-1111



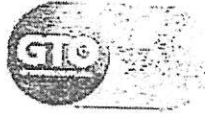
TESORERÍA MUNICIPAL DE SALAMANCA, GTO.

Portal Octavio Muñoz Ledo s/n Zona Centro C.P. 36700 Tel. 01 (464) 6480203 R.F.C. MSA 850101 IV-4

Nombre: Municipio de Salamanca, Gto.

RECIBO OFICIAL
C10 3686

INGRESO POR		IMPUESTO PREDIAL PREDIO URBANO	
DATOS DEL CONTRIBUYENTE			
NOMBRE	POBLACION	R.F.C.	
PROYECTOS Y DESARROLLOS DEL BAJIO, S.A. DE C.V.	SALAMANCA, GTO.	118	
DOMICILIO DE NOTIFICACION		COLOMIA	
No. SALAMANCA GUANAJUATO			
CONCEPTO	PERIODO DE PAGO	3 de 2022	6 de 2022
OTROS DATOS			
CUENTA: 25R007589001	EMISION: 2022		
VALOR: \$ 9,714,432.00	C.B.M. : \$ 7,447.73	TASA: 4.6	AÑO: 12/01/2015 CV
	C.A. : \$ 44,666.39		
UBICACION: 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 EJECUCION 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 SEPTIEMBRE DE 2022	CAJA 10



CERTIFICACION



CERTIFICADO DE HISTORIA REGISTRAL

EN LA CIUDAD DE SALAMANCA OAXACA A 11 DE MARZO DE 1981 EL SUSCRITO LICENCIADO NANCY CRISTINA VILLACOME...

QUE HALLANDO REALIZADO UNA ESPERADA INVESTIGACION EN LOS LIBROS Y EL SISTEMA DE CUENTA DE RENDIMIENTO...

EN LA CIUDAD DE SALAMANCA OAXACA A 11 DE MARZO DE 1981 EL SUSCRITO LICENCIADO NANCY CRISTINA VILLACOME...

EN LA CIUDAD DE SALAMANCA OAXACA A 11 DE MARZO DE 1981 EL SUSCRITO LICENCIADO NANCY CRISTINA VILLACOME...

EN LA CIUDAD DE SALAMANCA OAXACA A 11 DE MARZO DE 1981 EL SUSCRITO LICENCIADO NANCY CRISTINA VILLACOME...

EN LA CIUDAD DE SALAMANCA OAXACA A 11 DE MARZO DE 1981 EL SUSCRITO LICENCIADO NANCY CRISTINA VILLACOME...

EN LA CIUDAD DE SALAMANCA OAXACA A 11 DE MARZO DE 1981 EL SUSCRITO LICENCIADO NANCY CRISTINA VILLACOME...

EN LA CIUDAD DE SALAMANCA OAXACA A 11 DE MARZO DE 1981 EL SUSCRITO LICENCIADO NANCY CRISTINA VILLACOME...

EN LA CIUDAD DE SALAMANCA OAXACA A 11 DE MARZO DE 1981 EL SUSCRITO LICENCIADO NANCY CRISTINA VILLACOME...

EN LA CIUDAD DE SALAMANCA OAXACA A 11 DE MARZO DE 1981 EL SUSCRITO LICENCIADO NANCY CRISTINA VILLACOME...

EN LA CIUDAD DE SALAMANCA OAXACA A 11 DE MARZO DE 1981 EL SUSCRITO LICENCIADO NANCY CRISTINA VILLACOME...

EN LA CIUDAD DE SALAMANCA OAXACA A 11 DE MARZO DE 1981 EL SUSCRITO LICENCIADO NANCY CRISTINA VILLACOME...

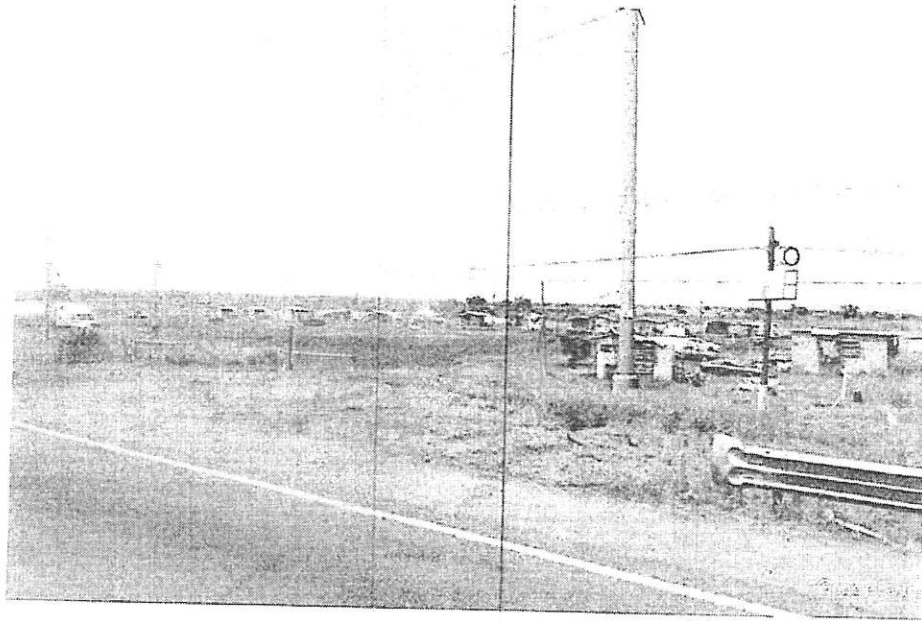
EN LA CIUDAD DE SALAMANCA OAXACA A 11 DE MARZO DE 1981 EL SUSCRITO LICENCIADO NANCY CRISTINA VILLACOME...

EN LA CIUDAD DE SALAMANCA OAXACA A 11 DE MARZO DE 1981 EL SUSCRITO LICENCIADO NANCY CRISTINA VILLACOME...

Este documento es una copia certificada de los datos que se encuentran en el Registro Público de la Propiedad de Oaxaca...

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:

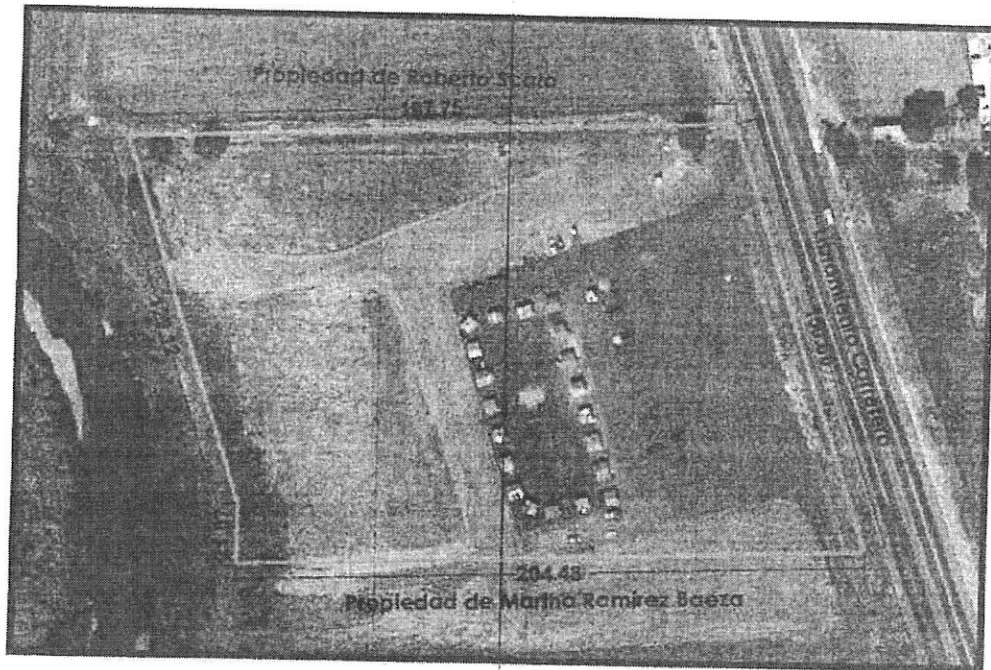
- Al Norte:** 197.75 metros con propiedad de Roberto Scala;
- Al Sur:** 204.48 metros con Fracción que se donó a Martha Ramírez Baeza;
- Al Este:** 150.66 metros con Derecho de Vía del Libramiento Sur de esta Ciudad; y
- Al Oeste:** Siguiendo el Derecho Federal del Río Lerma, dos líneas, la primera de Norte a Sur con 129.12 metros, forma un ángulo obtuso para seguir con una



OLIVIA PASTRANA

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.

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

LI. 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.



OLIVIA PASTRANA

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.



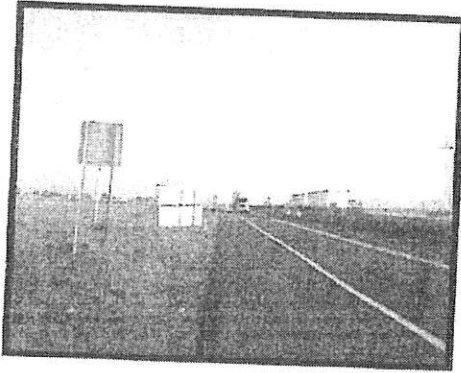
Vías principales

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.

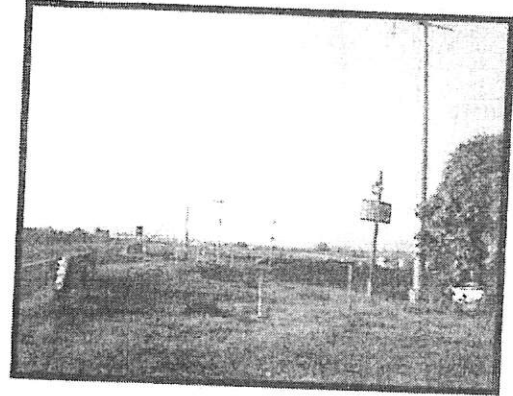


OLIVIA PASTRANA

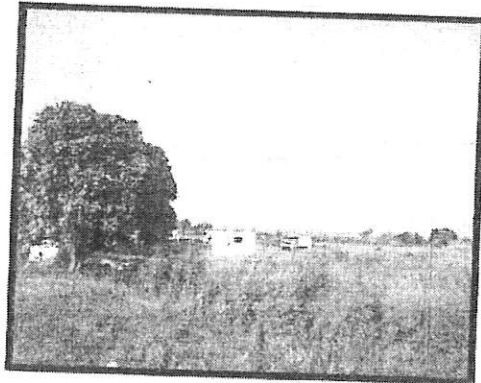
Libramiento carretero



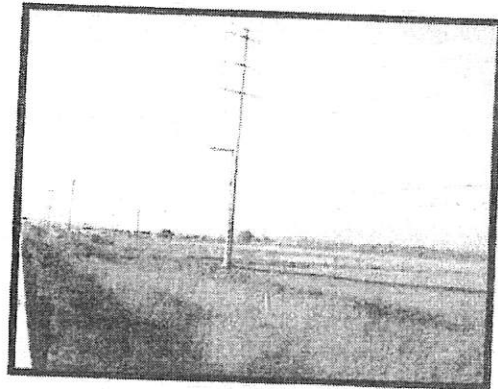
Acceso



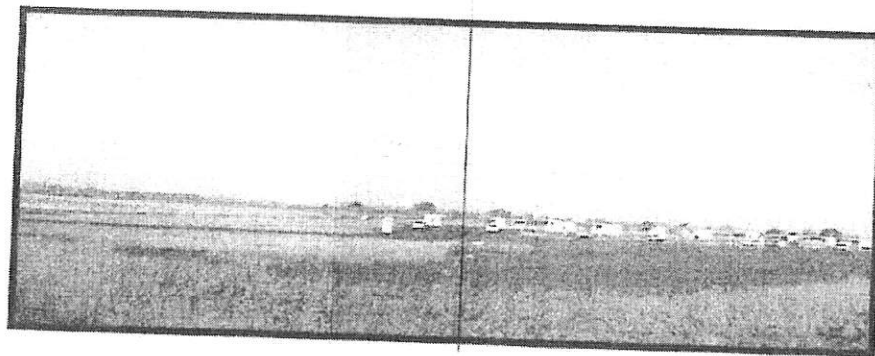
Vista hacia el Poniente



Vista hacia el Sur



Vista frontal



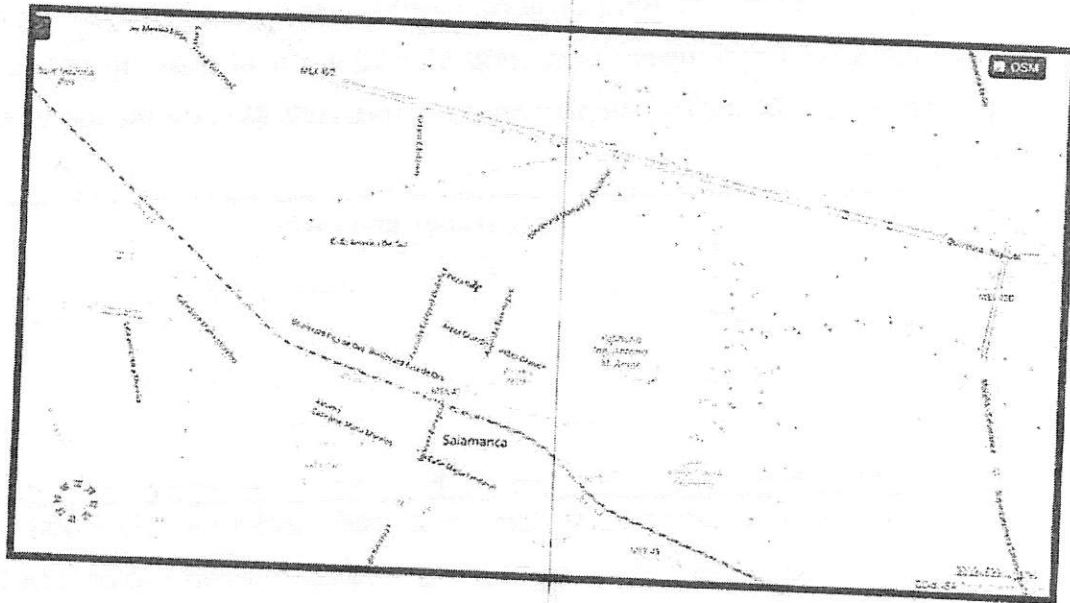


OLIVIA PASTRANA

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.

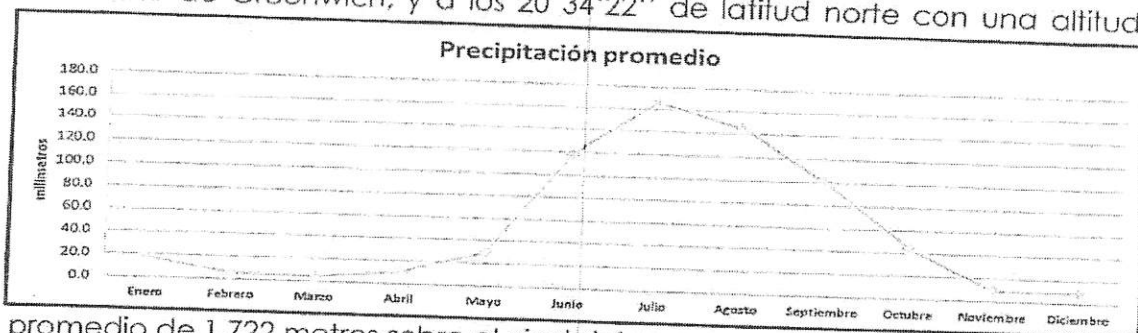




OLIVIA PASTRANA

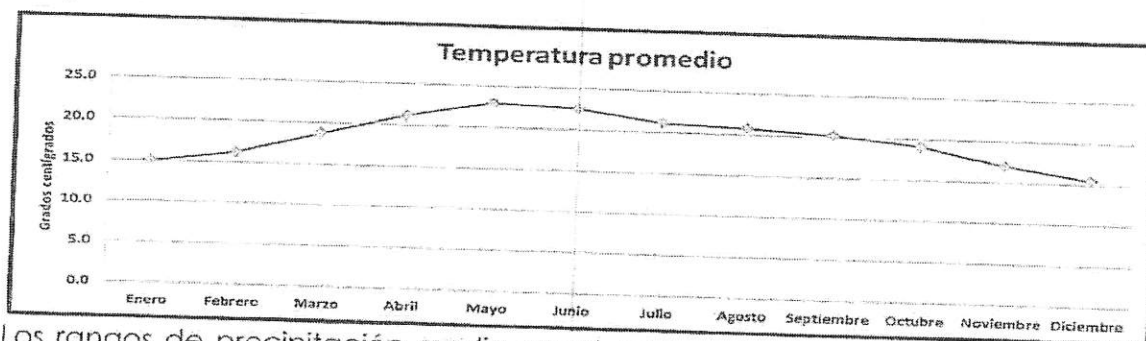
Medio ambiente

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.

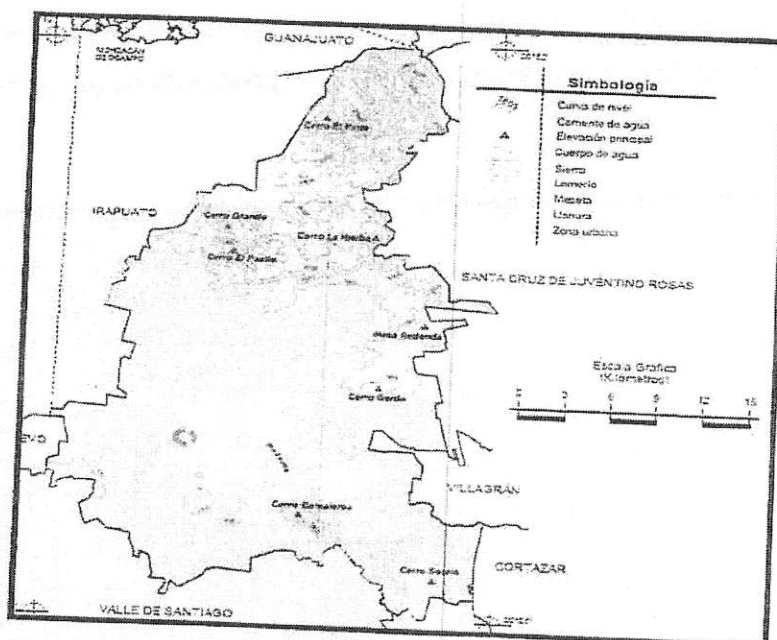


Los rangos de precipitación media anual están entre los 700 y 800 mm. con lluvias en los meses de junio a septiembre, el mes de lluvia máxima es julio con un valor entre 160 y 170 mm.

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.



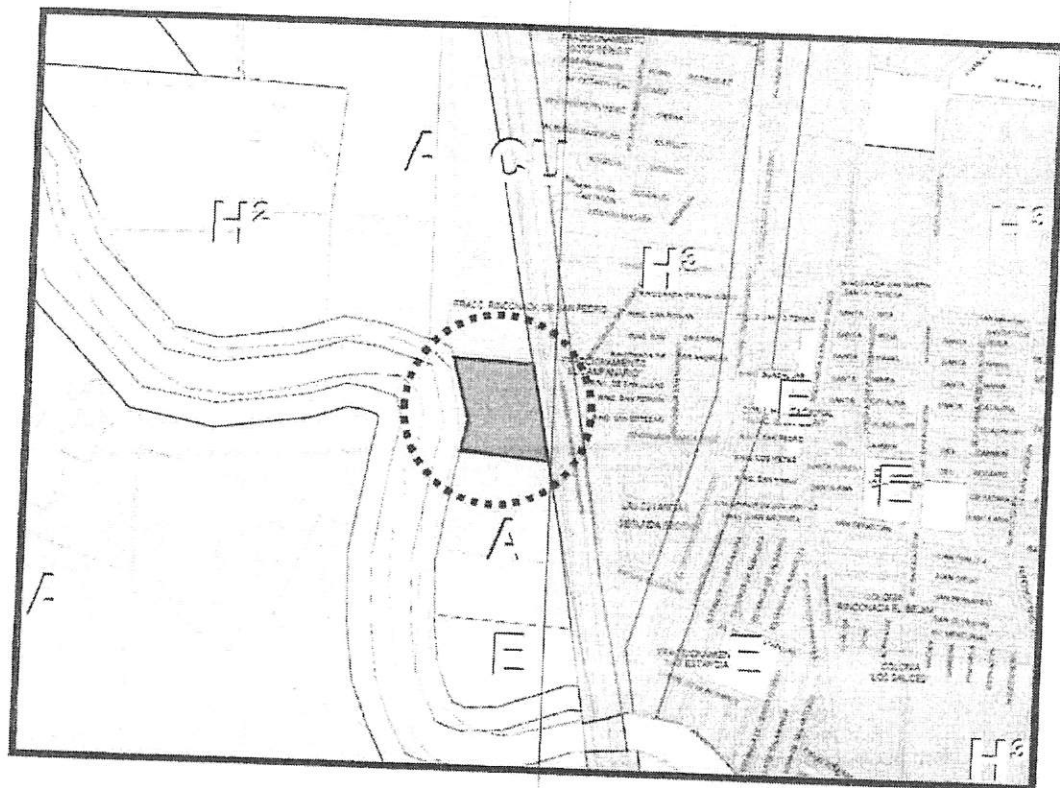


OLIVIA FASTRANA

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.

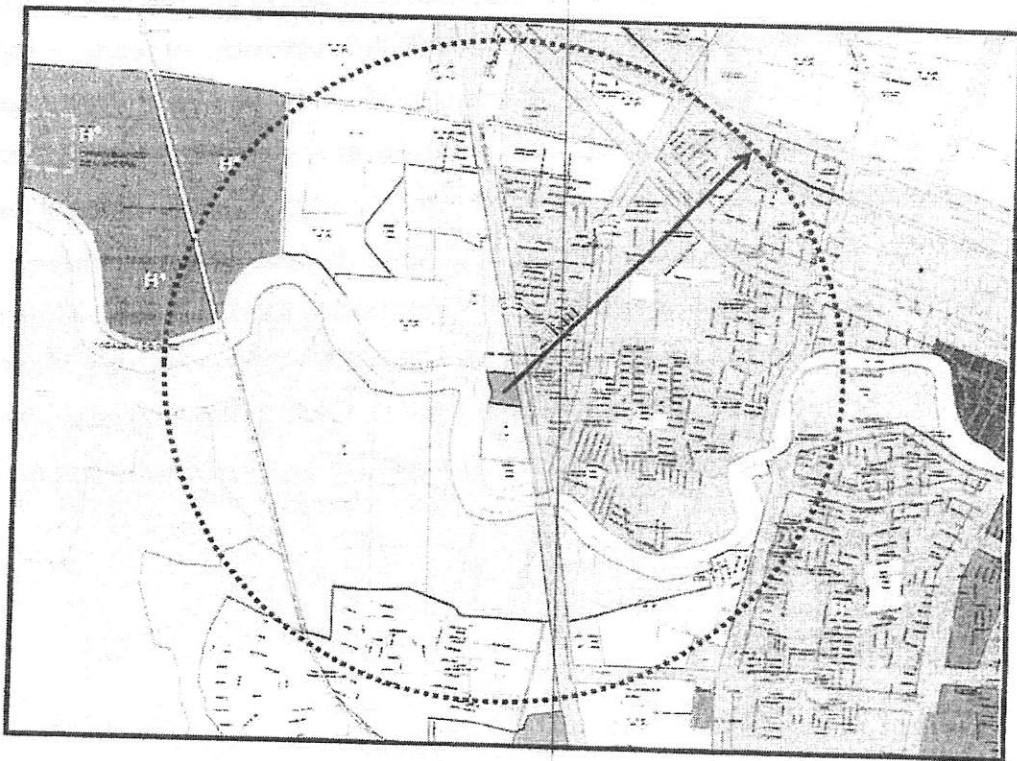


Este uso de suelo tiene predominantemente un uso público, en el cual se realizan actividades complementarias a las habitacionales, además de ser un componente determinante para los centros de población.

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

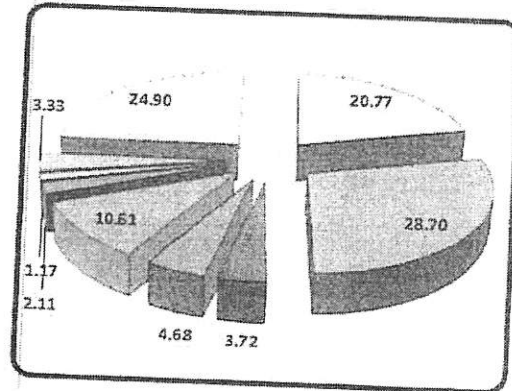
Zona de influencia





OLIVIA FASTRANA

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	CUJ	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.



OLIVIA PASTRANA

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/traja de 300 a 400 Hab/Ha	105 m ²	6 metros	0.80	1.6	0.2	11 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	1.7	0.15	18 metros	Sin restricción

Zonas Mixtas Comerciales y de Servicios									
Uso	Clave	Definición							
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.							
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
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 300 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							
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 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 usos 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.

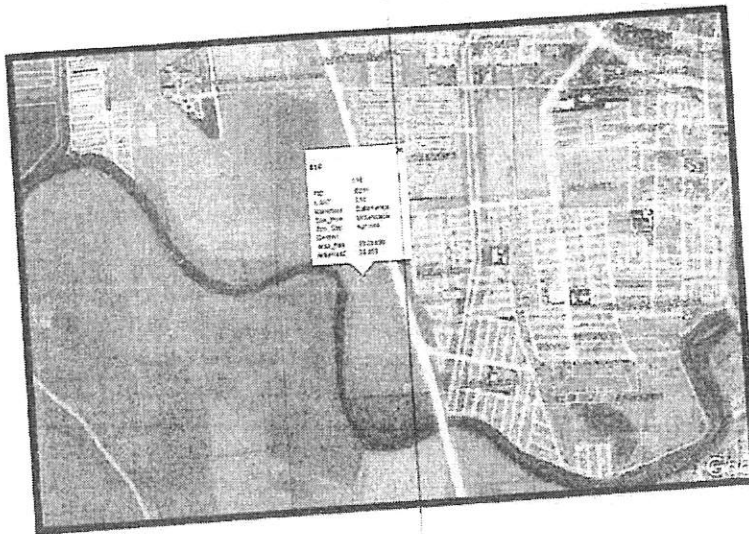
Los usos o actividades a qué se destinarán los predios y las edificaciones, se clasifican dentro de diferentes grupos de usos y destinos, considerando su similitud en sus funciones y de acuerdo a los impactos que se ocasionen al medio ambiente.

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.

UGAT 516⁵



MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SUSTENTABLE	
Lineamiento:	Preservar el área agrícola de alta productividad, por el importante valor productivo de los terrenos e importancia cultura de la actividad; aprovechando su valor intrínseco por su ubicación particular, fomentando el uso de técnicas sustentables de cultivo, favoreciendo la agricultura orgánica de especies cultivadas características de la zona y promoviendo la aplicación de una agricultura climáticamente inteligente.
Estrategias:	PEDUOET 2040: EAm04, EAm05, EAm12, EAm13, EAm15, EAm19, EAm20, EEC03, EEC04, EEC05, EEC07, EEC08, EEC11, EEC13; PNDUOET SALAMANCA: E16, E23, E26, E29.
Criterios de regulación ecológica, PEDUOET 2040	Acu02, Acu03, Acu04, Acu05, Acu06, Acu07, Acu09, Acu10, Acu11, Agr01, Agr02, Agr03, Agr04, Agr05, Agr07, Agr08, Agr09, Agr10, Agr11, Agr12, Agi01, Agi02, Agi03, Agi04, Agi05, Agi07, Agi08, Agi09, Agi10, Gen08, Gin01, Gin02, Gin03, Gin04, Gin05, Gin06, Gin08, Gin09, Tai01, Tai05, Tai06, Tai07, Tai08, Tai09, Tai10, Tai11, Tai12, Tai13, Tai14, Tai18, Tai19, Tai21, Ahr01, Ahr02, Ahr03, Ahr04, Ahr05, Ahr06, Ahr07, Ahr08, Ahr09, Ahr10, Ahr11, Ahr12, Ahr13, Ahr14, Ahr15, Ahr16, Ahr18, Ahr20, Ahr22, Ahr23, Ahr24, Ahr25, Ahr26, Ahr27, Itp01, Itp04, Itp05, Itp06, Itp08, Itp12, Itp13, Itp14, Itp16, Itp17, Itp18, Itp20, Itp22, Itp23, Eol01, Eol02, Eol03, Eol04, Eol05, Eol07, Eol08, Sol01, Sol02, Sol04
Proyectos estratégicos	Proyecto de modernización del Distrito de Riego 011 Programa de impulso agropecuario y agroindustrial

⁵ Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Salamanca, Guanajuato, 2021.

Criterios de Regulación

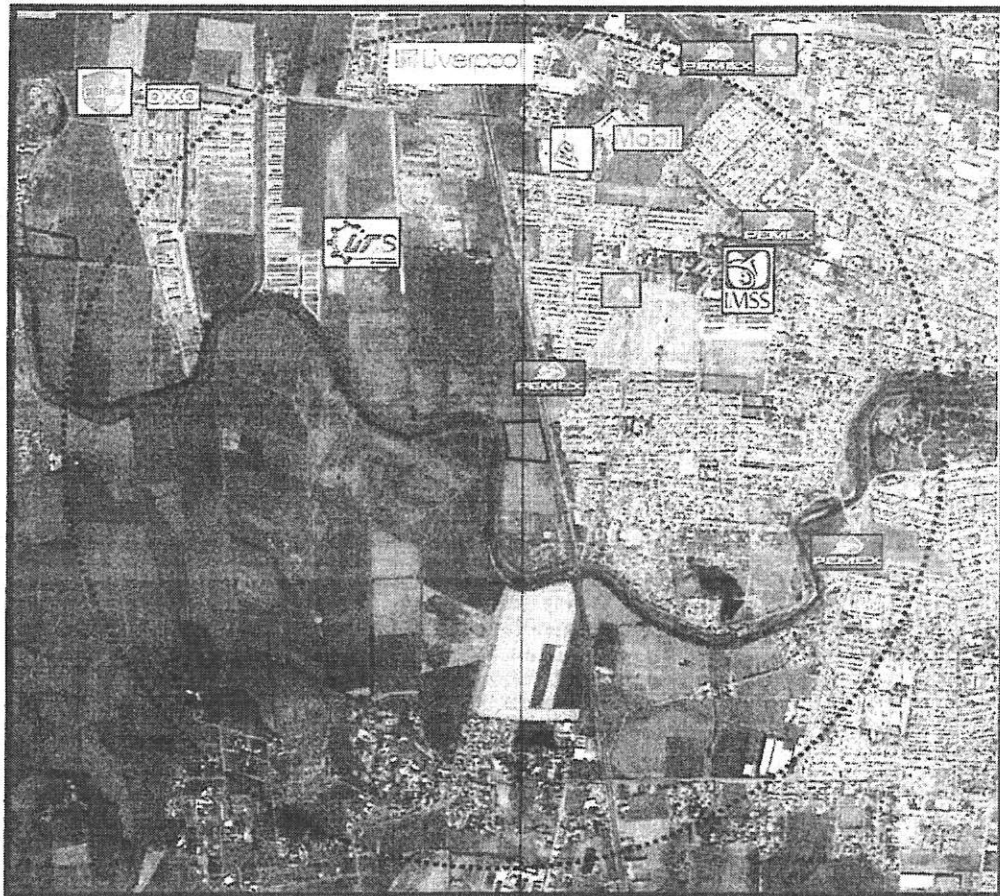
Clave	Criterios
Ahu08	En las zonas de recarga de alto potencial en los asentamientos urbanos, suburbanos, perimetrales o nuevos desarrollos se utilizarán materiales permeables para la construcción de nuevos caminos y terraplenes y se promoverá la construcción de pozos de infiltración.
Ahu09	En las zonas 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 de 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 hidrológicos 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.



OLIVIA PASTRANA

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

Arq. Iván Alejandro Gordillo Becerra

Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial
Presente. -

Por medio de la presente y en seguimiento al oficio con número **DGOTUMA/AUS/0235/2023** de fecha 13 de enero del 2023 en el que se solicita la **Aprobación del cambio de uso de suelo del predio identificado como fracción primera del terreno urbano antes rústico ubicado en el predio "Rinconada de San Pedro"**, de este municipio de Salamanca, Guanajuato le informo lo siguiente:

El desarrollador denominado **Tres Generaciones, S. de R.L. de C.V. y Proyectos y Desarrollos del Bajío, S.A. de C.V.**, ingresan a esta dirección los siguientes oficios:

- **Constancia de Factibilidad** con número de folio **DGOTU/CF/0423/2018** de fecha 30 de octubre del 2018,
- **Constancia de Factibilidad** con número de folio **DGOTU/CF/0618/2018** de fecha 09 de noviembre del 2018,
- **Constancia de Factibilidad** con número de folio **DGOTU/CF/2184/2021** de fecha 11 de mayo del 2021,
- **Permiso de Uso de suelo** con número de folio **DGOTU/PUS/2859/2021** de fecha 11 de junio del 2021,

Por lo anterior, solicita se le tome como antecedente para revalidar el uso de suelo, dado que en junio del 2021 se les otorgó el Permiso de Uso de suelo Mixto, Comercial y de Servicios (MCS) y comenta que su predio tiene años que no es de aprovechamiento agrícola.

Se anexan copias de los oficios otorgados por esta Dirección, mencionados ut supra.

Con fundamento en el artículo 262 del Código Territorial para el estado y los Municipios de Guanajuato, 153, 154 y 155 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial de Salamanca, en la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, Capítulo Séptimo, Artículo 76, fracción II, incisos a y h.

Sin otro particular de momento, reitero a Usted mi consideración atenta y distinguida respecto a cualquier duda o aclaración.

Atentamente

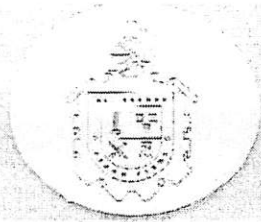
Arq. Gabriel Hernández

Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente



CC. Archivo
C.c. Jesús Guillermo García Flores, Secretario del H. Ayuntamiento
Elaboro: JOAA





Constancia de Factibilidad

CONSTRUCTORA TRES GENERACIONES, S. DE R.L. DE C.V.

Predio rústico denominado Rinconada de San Pedro, Fracción Primera

Información

Cuenta predial: 25-RO-07589-001 Clave catastral: 11027-053-157-004

Sup. de Ocupación (m²): 28,912.00 m² Giro: Desarrollo Habitacional

Superficie Total (m²): 28,912.00 m² Uso Autorizado: Habitacional

Impacto: Bajo Categoría: Compatible

Zona: MCS. Mixto, Comercial y de Servicios Densidad: 300-400 Hab/Ha

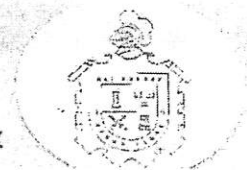
Destino/Lineamiento/Modalidades/Políticas:

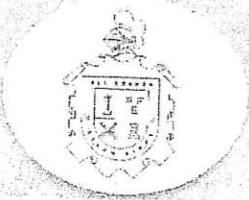
El desarrollo en esta zona se debe promover la mezcla de usos afines entre sí, debidamente planeados para garantizar la movilidad y calidad de vida de los habitantes. En el caso de los proyectos de obra comerciales deben someterse a un estudio de impacto urbano, así como, se debe considerar que la zona cuente con equipamiento, espacios abiertos de recreación e infraestructura urbana necesaria según sea el caso.

Restricciones/Estrategias/Criterios:

Deberá llevar a cabo la actividad en óptimas condiciones, evitando alterar la tranquilidad de la zona, molestias a los vecinos, impactos a la vialidad y el entorno urbano, etc.

cal. de 136 R045 T





DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

Gobierno Municipal 2018-2021

DGOTU/CF/2184/2021
10 de mayo del 2021

Trámites y requisitos que deberá satisfacer para obtener el permiso de uso de suelo:

1. Las áreas de donación en los desarrollos en condominio y/o fraccionamientos para uso habitacional campestre, así como para uso agropecuario, industrial y comercial, el cinco por ciento sobre la superficie total del proyecto autorizado
2. Deberá presentar el Dictamen de congruencia donde se informe la congruencia del proyecto de Diseño Urbano del fraccionamiento o desarrollo en condominio, con las disposiciones del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Salamanca, Guanajuato.
3. Deberá de obtener y respetar el Alineamiento que indique la Secretaría de Comunicaciones y Transportes SCT, lo anterior por colindar directamente con carretera federal 45.
4. Deberá de obtener la Aprobación de Traza ante la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano, así como las demás fases de la gestión de fraccionamientos y desarrollos en condominio conforme lo estipula el artículo 404, fracciones I, II, III, IV y V del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.
5. Deberá de obtener el Permiso de Urbanización, ante la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano.
6. Deberá de obtener el Permiso de Venta ante la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano.
7. Deberá considerar dentro del Proyecto de Diseño Urbano, la clasificación de vialidades para su desarrollo, atendiendo a las características del entorno urbano y a la estructura de comunicación vial de la zona, lo anterior de acuerdo a lo indicado en el artículo 297 del Código Territorial para el Estado y Los Municipios de Guanajuato, a su vez considerar las características para la construcción de banquetas, ciclo vías y los elementos para la construcción de las vialidades urbanas contenidas en los artículos 298 y 299 del Código Territorial.
8. Otorgar ante el Ayuntamiento y a satisfacción de éste una garantía para la realización y conservación de las obras de urbanización, en los términos y por los montos que fije el reglamento Municipal.
9. Escriturar a favor del Municipio la superficie correspondiente a las áreas de donación y vías públicas en su caso.
10. Queda prohibido celebrar acto o contrato alguno que implique la transmisión del dominio de inmuebles, lotes, departamentos, viviendas, locales o áreas de los Fraccionamientos o Desarrollos en Condominio si carecen del Permiso de Venta respectivo.
11. Deberá conservar las normas de diseño y cumplir con las obras mínimas de infraestructura que señalen los reglamentos Municipales para proporcionar los servicios de: agua potable, drenaje y alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.
12. Establecer las obras de cabecera con la infraestructura necesaria para su debida incorporación con la zona urbana.
13. Permitir la práctica de visitas de inspección ordenadas por la autoridad competente.
14. Será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de Urbanización y servicios públicos hasta en tanto no se lleve a cabo la recepción por parte de la Autoridad Municipal correspondiente.
15. En caso de realizar algún proceso constructivo, deberá obtener previamente la validación del mismo y su permiso de construcción respectivo ante la Jefatura de Inspección y Supervisión de Fraccionamientos, adscrito a esta Dirección General.
16. Establecer la infraestructura para la prestación de los servicios mínimos de agua potable, drenaje y alcantarillado, alumbrado público y doméstico.

Nota Aclaratoria: La presente Factibilidad se expide de manera Informativa exclusivamente y se emite sin perjuicio de las Autorizaciones que deba obtener, regularizar o subsanar para el establecimiento, desarrollo o funcionamiento de su Proyecto; el mismo no lo exime en ningún momento del cumplimiento de la normatividad aplicable en la materia, lo anterior con fundamento en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato Art. 2 F-XI y Art. 249.

Atentamente:

Ing. José Arturo Caballero Galván
Director General de Ordenamiento Territorial y Urbano

Este documento no constituye constancia de apeo y deslinda respecto del inmueble, ni acredita la propiedad o posesión del mismo.

Elaborado por: I'JOAA

FV. 2093

FD. 2184

Av. Leona Vicario No. 323, Colonia San Juan Chihuahua, C.P. 36744, Salamanca, Gto.

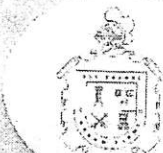
Tels. 01.464.647.97.06/ Call Center 01.464.467.00 Ext. 2070

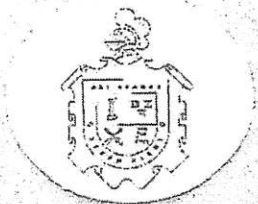
GobSalamanca

@GobSalamanc



www.salamanca.gob.mx





DGOTU/PUS/2859/2021

11 de junio del 2021

Permiso de Uso de Suelo

CONSTRUCTORA TRES GENERACIONES, S. DE R.L. DE C.V.

Predio rústico denominado Rinconada de San Pedro, Fracción Primera

Información

Cuenta predial: 25-RO-07589-001 Clave catastral: 11027-053-157-004

Sup. de Ocupación (m²): 28,912.00 m² Giro: Desarrollo Habitacional

Superficie Total (m²): 28,912.00 m² Uso Autorizado: Habitacional

Impacto: Bajo Categoría: Compatible

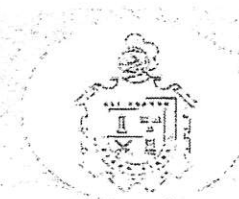
Zona: MCS. Mixto, Comercial y de Servicios Densidad: 300-400 Hab/Ha

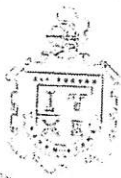
Destino/Lineamiento/Modalidades/Políticas:

El desarrollo en esta zona se debe promover la mezcla de usos afines entre sí, debidamente planeados para garantizar la movilidad y calidad de vida de los habitantes. En el caso de los proyectos de obra comerciales deben someterse a un estudio de impacto urbano, así como, se debe considerar que la zona cuenta con equipamiento, espacios abiertos de recreación e infraestructura urbana necesaria según sea el caso.

Restricciones/Estrategias/Criterios:

Deberá llevar a cabo la actividad en óptimas condiciones, evitando alterar la tranquilidad de la zona, molestias a los vecinos, impactos a la vialidad y el entorno urbano, etc.





OGOTU/PUS/2859/2021

11 de junio del 2021

Trámites y requisitos que deberá satisfacer para obtener el permiso de uso de suelo:

1. Los fraccionamientos y desarrollos en condominio deberán contar con áreas de donación, destinadas para áreas verdes y para la dotación de equipamiento urbano, de acuerdo a lo siguiente:
 - I. En los fraccionamientos habitacionales, con excepción de los campestres, se destinará el doce por ciento sobre la superficie total del proyecto autorizado;
 - II. En los desarrollos en condominio de uso habitacional, con excepción de los campestres, el área de donación no podrá ser menor al cuatro por ciento del total de la superficie del desarrollo"
- Por su parte el Artículo 417 establece: "El Ayuntamiento destinará hasta el cincuenta por ciento de las áreas de donación para dotación de equipamiento urbano en la zona, con base en el dictamen que emita la unidad administrativa municipal. El propio Ayuntamiento destinará para áreas verdes el porcentaje restante. En ningún caso se podrá realizar el cambio de uso o destino de las áreas verdes, ni se podrán enajenar, permutar o dar en comodato tales bienes".
2. Deberá presentar la Factibilidad de servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado por parte del organismo operador CMAPAS, la Factibilidad de los proyectos eléctricos por CFE
3. El diseño del proyecto deberá atender lo señalado por el Reglamento para el cuidado y atención de las personas con discapacidad para el Municipio de Salamanca y demás ordenamientos jurídicos aplicables para de esta manera facilitar el acceso, tránsito y permanencia de las personas con capacidades diferentes.
4. Deberá presentar el Dictamen de congruencia donde se informe la congruencia del proyecto de Diseño Urbano del fraccionamiento o desarrollo en condominio, con las disposiciones del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Salamanca, Guanajuato.
5. Queda prohibido celebrar acto o contrato alguno que implique la transmisión del dominio de inmuebles, lotes, departamentos, viviendas, locales o áreas de los Fraccionamientos o Desarrollos en Condominio si carecen del Permiso de Venta respectivo.
6. Deberá conservar las normas de diseño y cumplir con las obras mínimas de infraestructura que señalen los reglamentos Municipales para proporcionar los servicios de : agua potable, drenaje y alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.
7. Establecer y realizar las obras de cabecera con la infraestructura necesaria para su debida incorporación con la zona urbana.
8. Deberá presentar el Estudio Hidráulico e Hidrológico validado por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), si es el caso.
9. Deberá de realizar el Estudio de Impacto Vial.
10. Deberá presentar el resolutivo de Medio Ambiente.

Nota Aclaratoria: El presente Permiso se expide informando las condiciones, restricciones y modalidades y se emite sin perjuicio de las Autorizaciones que deba obtener, regularizar o subsanar para el establecimiento, desarrollo o funcionamiento de su Proyecto; el mismo no lo exime en ningún momento del cumplimiento de la normatividad aplicable en la materia, lo anterior con fundamento en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato Art. 2 Fracción XXXIV, Artículos 249 y 250.

Atentamente:

Ing. José Arturo Caballero Galván
 Director General de Ordenamiento Territorial y Urbano

Este documento No constituye constancia de apeo y deslinde respecto del inmueble, ni acredita la propiedad o posesión del mismo.

Elaborado por: IJOAA

FV. 2283

FD. 2859





DGOTU/CF/0618/2018

Salamanca, Guanajuato., 09 de Noviembre de 2018

Constancia de Factibilidad

Documento Informativo
No es Permiso de Uso de Suelo

Datos del Solicitante:

Constructora Tres Generaciones, S. de R.L. de C.V.

En atención a C. Angélica García Medina

Ubicación: Predio Rústico denominado Rinconada de San Pedro, Fracción Primera, perteneciente a este Municipio.

Información:

Superficie Total del Predio:

28912.00 m²

Zona:

E. Equipamiento

Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial (PMDUOET)

Uso autorizado:

Comercio y servicios

Cuenta Predial:

25R0011720001

Clave Catastral:

11027-053-157-004

Los Usos permitidos en la Zona deberán acatar las Normas Técnicas señaladas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial para el Municipio de Salamanca Gto.

DEBERA RESPETAR LAS NORMAS DE DENSIDAD ESTABLECIDOS EN EL PMDUOET

Uso Predominante: E. Equipamiento

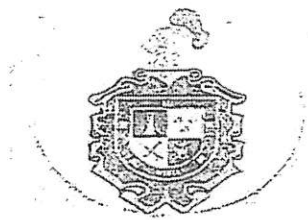
Compatible: H1. Habitacional Baja de 100 a 200 Hab/Ha, H2. Habitacional Media de 200 a 300 Hab/Ha, H3. Habitacional Alta de 300 a 400 Hab/Ha, H4. Habitacional Alta de 400 a 500 Hab/Ha, C2. Comercio y Servicios de Intensidad Media, C3. Comercio y Servicios de Intensidad Alta, CU. Corredor Urbano, IL. Industria Ligera

Atentamente

Arq. J. Humberto Farfán Pedroza
Director General de Ordenamiento Territorial y Urbano

Va. Bo. por: NJACG
Elaborado por: FEBR
FV. 0560 FI. 0124 FO. 0618





DGOTU/CF/0423/2018
30 de Octubre del 2018

Constancia de Factibilidad

CONSTRUCTORA TRES GENERACIONES S. DE R.L. DE C.V.

Predio Rústico denominado Rinconada de San Pedro, Fracción Primera,
perteneciente a este Municipio.

Información

Cuenta predial:	25R0011720001	Clave catastral:	11027-053-157-004
Sup. de Ocupación (m ²):	28,912.00	Giro:	Constructora e Inmobiliaria
Superficie Total (m ²):	28,912.00	Uso Autorizado:	Mixto: Comercio y Servicios
Impacto:	Medio	Categoría:	Condicionado
Zona:	E. Equipamiento		

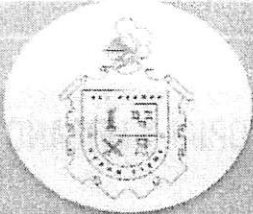
Destino/Lineamiento/Modalidades/Políticas:

El desarrollo en esta zona se debe promover la mezcla de usos afines entre sí, debidamente planeados para garantizar la movilidad y calidad de vida de los habitantes. En el caso de los proyectos de obra comerciales deben someterse a un estudio de impacto urbano, así como, se debe considerar que la zona cuente con equipamiento, espacios abiertos de recreación e infraestructura urbana necesaria según sea el caso.

Restricciones/Estrategias/Criterios:

Deberá llevar a cabo la actividad en óptimas condiciones, evitando alterar la tranquilidad de la zona, molestias a los vecinos, impactos a la vialidad y el entorno urbano, etc.





DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO

Gobierno Municipal 2018-2021

DGOTU/CF/2184/2021

10 de mayo del 2021

Constancia de Factibilidad

CONSTRUCTORA TRES GENERACIONES, S. DE R.L. DE C.V.

Predio rústico denominado Rinconada de San Pedro, Fracción Primera

Información

Cuenta predial: 25-R0-07589-001 Clave catastral: 11027-053-157-004

Sup. de Ocupación (m²): 28,912.00 m² Giro: Desarrollo Habitacional

Superficie Total (m²): 28,912.00 m² Uso Autorizado: Habitacional

Impacto: Bajo Categoría: Compatible

Zona: MCS. Mixto, Comercial y de Servicios Densidad: 300-400 Hab/Ha

Destino/Lineamiento/Modalidades/Políticas:

El desarrollo en esta zona se debe promover la mezcla de usos afines entre sí, debidamente planeados para garantizar la movilidad y calidad de vida de los habitantes. En el caso de los proyectos de obra comerciales deben someterse a un estudio de impacto urbano, así como, se debe considerar que la zona cuente con equipamiento, espacios abiertos de recreación e infraestructura urbana necesaria según sea el caso.

Restricciones/Estrategias/Criterios:

Deberá llevar a cabo la actividad en óptimas condiciones, evitando alterar la tranquilidad de la zona, molestias a los vecinos, impactos a la vialidad y el entorno urbano, etc.

cal. cdo 136 ROAST

Av. Leona Vicario No. 323, Colonia San Juan Chihuahua, C.P. 36744, Salamanca, Gto.

Tels. 01.464.647.97.06/ Call Center 01.464.467.00 Ext. 2070



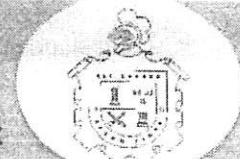
GobSalamanca

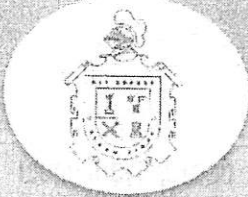


@GobSalamanca



www.salamanca.gob.mx





DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO
Gobierno Municipal 2018-2021

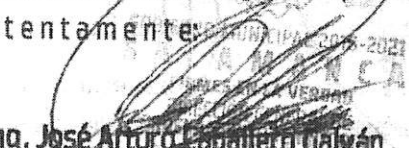
DGOTU/CF/2184/2021
 10 de mayo del 2021

Trámites y requisitos que deberá satisfacer para obtener el permiso de uso de suelo:

1. Las áreas de donación en los desarrollos en condominio y/o fraccionamientos para uso habitacional campestre, así como para uso agropecuario, Industrial y comercial, el cinco por ciento sobre la superficie total del proyecto autorizado
2. Deberá presentar el Dictamen de congruencia donde se informe la congruencia del proyecto de Diseño Urbano del fraccionamiento o desarrollo en condominio, con las disposiciones del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Salamanca, Guanajuato.
3. Deberá de obtener y respetar el Alineamiento que indique la Secretaría de Comunicaciones y Transportes SCT, lo anterior por colindar directamente con carretera federal 45.
4. Deberá de obtener la Aprobación de Traza ante la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano, así como las demás fases de la gestión de fraccionamientos y desarrollos en condominio conforme lo estipula el artículo 404, fracciones I, II, III, IV y V del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.
5. Deberá de obtener el Permiso de Urbanización, ante la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano.
6. Deberá de obtener el Permiso de Venta ante la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano.
7. Deberá considerar dentro del Proyecto de Diseño Urbano, la clasificación de vialidades para su desarrollo, atendiendo a las características del entorno urbano y a la estructura de comunicación vial de la zona, lo anterior de acuerdo a lo indicado en el artículo 297 del Código Territorial para el Estado y Los Municipios de Guanajuato, a su vez considerar las características para la construcción de banquetas, ciclo vías y los elementos para la construcción de las vialidades urbanas contenidas en los artículos 298 y 299 del Código Territorial.
8. Otorgar ante el Ayuntamiento y a satisfacción de éste una garantía para la realización y conservación de las obras de urbanización, en los términos y por los montos que fije el reglamento Municipal.
9. Escriturar a favor del Municipio la superficie correspondiente a las áreas de donación y vías públicas en su caso.
10. Queda prohibido celebrar acto o contrato alguno que implique la transmisión del dominio de inmuebles, lotes, departamentos, viviendas, locales o áreas de los Fraccionamientos o Desarrollos en Condominio si carecen del Permiso de Venta respectivo.
11. Deberá conservar las normas de diseño y cumplir con las obras mínimas de infraestructura que señalen los reglamentos Municipales para proporcionar los servicios de: agua potable, drenaje y alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.
12. Establecer las obras de cabecera con la infraestructura necesaria para su debida incorporación con la zona urbana.
13. Permitir la práctica de visitas de Inspección ordenadas por la autoridad competente.
14. Será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de Urbanización y servicios públicos hasta en tanto no se lleve a cabo la recepción por parte de la Autoridad Municipal correspondiente.
15. En caso de realizar algún proceso constructivo, deberá obtener previamente la validación del mismo y su permiso de construcción respectivo ante la Jefatura de Inspección y Supervisión de Fraccionamientos, adscrito a esta Dirección General.
16. Establecer la infraestructura necesaria para prestación de los servicios públicos de agua potable, drenaje y alcantarillado, alumbrado público y doméstico.

Nota Aclaratoria: La presente Factibilidad se expide de manera informativa exclusivamente y se emite sin perjuicio de las Autorizaciones que deba obtener, regularizar o subsanar para el establecimiento, desarrollo o funcionamiento de su Proyecto; el mismo no lo exime en ningún momento del cumplimiento de la normatividad aplicable en la materia, lo anterior con fundamento en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato Art. 2 F-XI y Art. 249.

Atentamente:


Ing. José Arturo Caballero Galván
 Director General de Ordenamiento Territorial y Urbano

Este documento No constituye constancia de apeo y deslinde respecto del inmueble, ni acredita la propiedad o posesión del mismo.

Elaborado por: I'JOAA

FV. 2093

FN. 2184

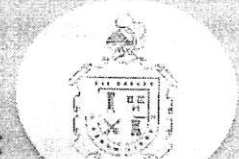
Av. Leona Vicario No. 323, Colonia San Juan Chihuahua, C.P. 36744, Salamanca, Gto.

Tels. 01.464.647.97.06/ Call Center 01.464.467.00 Ext. 2070

GobSalamanca

@GobSalamanc

www.salamanca.gob.mx



**Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores**

**H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO
DE SALAMANCA, GUANAJUATO
P R E S E N T E.**

Los suscritos integrantes de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, recibimos la **solicitud de autorización de uso de suelo correspondiente al inmueble identificado como terreno rústico, ubicado en el predio “Las Estacas”, Municipio de Salamanca, Guanajuato**, formulada por las personas físicas denominadas **“Gonzalo Torres Covarrubias y Fernando Torres Covarrubias”**.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 80, 81, 83 fracción IV, 83-5 fracciones III y IV de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; y artículos 51, 52, 53 y 55 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato, sometemos a consideración del Pleno del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato., el siguiente:

DICTAMEN

I. DEL PROCESO

En fecha 20 de enero del año 2023 en la Trigésima Primera Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato, se presentó dentro de la correspondencia e informes oficiales para este cuerpo edilicio la **solicitud de autorización de uso de suelo correspondiente al inmueble identificado como terreno rústico, ubicado en el predio “Las Estacas”, Municipio de Salamanca, Guanajuato**, formulada por las personas físicas denominadas **“Gonzalo Torres Covarrubias y Fernando Torres Covarrubias”**.

En atención a lo dispuesto en los artículos 83 fracción IV y 83-5 fracciones III y IV de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, resulta competente para conocer y emitir el dictamen correspondiente.

Es importante destacar que la solicitud en cuestión fue estudiada y analizada mediante una revisión integral y puntual del contenido, por lo que, quienes integramos esta Comisión Municipal emitimos el presente proyecto.

**Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores**

II. ANTECEDENTES

PRIMERO. Mediante oficio SHA/149/2023 de fecha 23 de enero del 2023, la Secretaría de este H. Ayuntamiento, remitió a la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, para su estudio y dictaminación la **solicitud de autorización de uso de suelo correspondiente al inmueble identificado como terreno rústico, ubicado en el predio “Las Estacas”, Municipio de Salamanca, Guanajuato**, formulada por las personas físicas denominadas **“Gonzalo Torres Covarrubias y Fernando Torres Covarrubias”**.

SEGUNDO. Derivado del oficio señalado con antelación, se enlista la siguiente documentación, la cual forma parte de los ANEXOS ÚNICOS del presente dictamen:

1. Copia simple del oficio DGOTUMA/AUS/0236/2023 del 13 de enero de 2023; suscrito por el Arquitecto Gabriel Enrique Torres Calderón, Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente, **validación de cambio de uso de suelo** correspondiente al inmueble identificado como terreno rústico, ubicado en el predio “Las Estacas” Municipio de Salamanca, Guanajuato;
2. Copia simple del oficio DGOTUMA/PD/0188/2023 del 11 de enero de 2023; suscrito por el Arquitecto Gabriel Enrique Torres Calderón, Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente, **compatibilidad urbanística** correspondiente al inmueble identificado como terreno rústico, ubicado en el predio “Las Estacas” Municipio de Salamanca, Guanajuato;
3. Copia simple de **pago de derechos** correspondiente a la autorización de cambio y uso de suelo, emitido por el Municipio de Salamanca, Guanajuato;
4. Copia simple de la **escritura pública número 8,878** del 18 de diciembre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Arturo Zavala Rocha, titular de la Notaría Pública número 113 con legal ejercicio en el Municipio de Salamanca; Guanajuato;
5. Copia simple de **certificado de clave catastral** con número 0311595 y suscrito por el entonces Director de Catastro Municipal la Mtra. en V. Gabriela Aguilar Sánchez;
6. Copia simple de la **escritura pública número 9,046** del 16 de octubre de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Arturo Zavala Rocha, titular de la Notaría Pública número 113 con legal ejercicio en el Municipio de Salamanca; Guanajuato;
7. Copia simple de **recibo de impuesto predial** con número ST2375 de fecha 11 de febrero de 2022;
8. Copia simple de **croquis del bien inmueble** identificado como terreno rústico, ubicado en el predio “Las Estacas”, Municipio de Salamanca, Guanajuato;

**Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores**

9. 2 copias simples de **identificaciones oficiales** expedidas por el Instituto Nacional Electoral de los Ciudadanos Fernando Torres Covarrubias y Gonzalo Torres Covarrubias; y
10. Copia simple de **estudio de compatibilidad urbanística** sin nombre del perito responsable en el mes de diciembre de 2022.

TERCERO. Esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial convocó a través del oficio SYR-IAGB-389/2023 a sesión de trabajo efectuada el 5 de mayo de 2023, fecha en que se inició y concluyó con el análisis y dictaminación de la **solicitud de autorización de uso de suelo correspondiente al inmueble identificado como terreno rústico, ubicado en el predio “Las Estacas”, Municipio de Salamanca, Guanajuato**, formulada por las personas físicas denominadas **“Gonzalo Torres Covarrubias y Fernando Torres Covarrubias”**.

III. CONSIDERACIONES

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 76 fracción I inciso n), 78 fracciones VI, IX y X, 79 fracciones II, VIII y IX, 81, 82-1, 83 fracción IV y 83-5 fracciones III y IV de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; artículo 33 fracciones IV, XXXI y XXXII del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; artículos 5 fracciones II, XIV, XV y XVI y 155 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato y artículos 51, 52, 53 y 55 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Salamanca, esta **Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial** se considera competente para conocer y resolver la **solicitud de autorización de uso de suelo correspondiente al inmueble identificado como terreno rústico, ubicado en el predio “Las Estacas”, Municipio de Salamanca, Guanajuato**, formulada por las personas físicas denominadas **“Gonzalo Torres Covarrubias y Fernando Torres Covarrubias”**.

SEGUNDO. Los artículos 2 fracción XXXV del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y 3 fracción LXXVII del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato establecen la definición de permiso de uso de suelo como aquel expedido por la Dirección en que se imponen las **condiciones, restricciones y modalidades** a que quedara sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con los programas aplicables.

TERCERO. Mediante **oficio DGOTUMA/PD/0188/2022** de fecha 11 de enero del año 2023 y suscrito por el Arquitecto Gabriel Enrique Torres Calderón, Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente; **emitió validación de estudio de compatibilidad urbanística** correspondiente al

**Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores**

inmueble identificado como terreno rústico, ubicado en el predio "Las Estacas", Municipio de Salamanca, Guanajuato, con el objetivo de justificar la compatibilidad del uso de suelo clasificado como **agrícola a uso mixto (habitacional, comercios y servicios)**.

CUARTO. Mediante **oficio DGOTUMA/AUS/0236/2023** de fecha 13 de enero del año 2023 y suscrito por el Arquitecto Gabriel Enrique Torres Calderón, Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente; emitió **dictamen correspondiente a la validación del estudio de compatibilidad urbanística** sobre el inmueble identificado como terreno rústico, ubicado en el predio "Las Estacas", Municipio de Salamanca, Guanajuato, con el objetivo de justificar la compatibilidad del uso de suelo clasificado como **agrícola a uso mixto (habitacional, comercios y servicios)**.

QUINTO. El 31 de marzo del año en curso se turnó a esta oficina de Síndicos y Regidores, el oficio DGOTUMA/II/2019/2023; suscrito por el Arquitecto Gabriel Enrique Torres Calderón, Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente; proporcionando información relativa al inmueble identificado como terreno rústico, ubicado en el predio "Las Estacas", Municipio de Salamanca, Guanajuato, con el objetivo de justificar la compatibilidad del uso de suelo clasificado como **agrícola a uso mixto (habitacional, comercios y servicios)**.

SEXTO. Con base a la **escritura pública número 8,878** del 18 de diciembre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Arturo Zavala Rocha, titular de la Notaría Pública número 113 con legal ejercicio en el Municipio de Salamanca; Guanajuato, el inmueble referido en el presente dictamen cuenta con las siguientes medidas, colindancias y superficie:

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 (208,271.00 m2)**

**Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores**

IV. ACUERDO

PRIMERO. Atendiendo a las consideraciones planteadas en el presente dictamen se determina **no autorizar el uso de suelo mixto (habitacional, comercios y servicios)**, correspondiente al inmueble identificado como terreno rústico, ubicado en el predio “Las Estacas”, Municipio de Salamanca, Guanajuato, formulado por las personas físicas denominadas “Gonzalo Torres Covarrubias y Fernando Torres Covarrubias”, en virtud de que el predio se localiza en **zona clasificada como agrícola, no urbanizable** dentro del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato con número 166, segunda parte de fecha 20 de agosto de 2021. Aunado a lo anterior, el estudio de compatibilidad urbanística no acredita la personalidad del perito responsable.

SEGUNDO. Esta Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial acuerda que el presente dictamen sea puesto a discusión y aprobación de las y los integrantes del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato, lo anterior de conformidad con lo que dispone los artículos 61 y 70 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; y 88 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato.

TERCERO. En caso de aprobación por el pleno del H. Ayuntamiento, se instruye a la Secretaria del H. Ayuntamiento, remita el presente dictamen a la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbano del Municipio de Salamanca, Guanajuato y en su oportunidad informe a las y los integrantes de este H. Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato acerca de la remisión y seguimiento del tema, lo anterior con fundamento en el artículo 128 fracción IV de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

Así lo firmaron y aprobaron los integrantes de la **COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL** del Honorable Ayuntamiento 2021-2024 de Salamanca, Guanajuato, el día viernes 5 de mayo del año 2023.


Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores

COMISIÓN MUNICIPAL DE
DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL


Regidor Iván Alejandro Gordillo Becerra
Presidente




Regidor Diego Calderón Martínez
Secretario


Síndico Gerardo José Aguirre Cortés
Vocal

La presente hoja de firmas corresponde al dictamen emitido por la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial con motivo de la solicitud de autorización de uso de suelo correspondiente al inmueble identificado como terreno rústico, ubicado en el predio "Las Estacas", Municipio de Salamanca, Guanajuato, formulada por las personas físicas denominadas "Gonzalo Torres Covarrubias y Fernando Torres Covarrubias".



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

SALAMANCA, GTO., 23 ENERO DE 2023.
OFICIO NÚMERO: SHA/149/2023.

**C. IVÁN ALEJANDRO GORDILLO BECERRA
REGIDOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE
DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO
ECOLÓGICO TERRITORIAL
P R E S E N T E.**

En cumplimiento a la instrucción recibida en la Trigésima Primera Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento de Salamanca, Guanajuato, celebrada en fecha 20 de enero del 2023, envío oficio DGOTUMA/AUS/236/2023, de fecha 13 de enero del 2023, suscrito por el Arq. Gabriel Enrique Torres Calderón, en su carácter de Director General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente, mediante el cual remite autorización de uso de suelo a favor de los . C. C. Gonzalo Torres Covarrubias y Fernando Torres Covarrubias, así mismo se me instruye enviar a la **Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial** a fin de que en el ejercicio de sus funciones de seguimiento y dictaminación del mismo.

Lo que hago de su conocimiento, para los efectos legales que correspondan.

Sin otro particular por el momento, reitero las seguridades de mi más distinguida consideración.

"SALAMANCA EL CORAZÓN DE GUANAJUATO"

ATENTAMENTE



**LICENCIADO JESÚS GUILLERMO GARCÍA FLORES.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO**





DIRECCIÓN GENERAL DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
URBANO Y MEDIO AMBIENTE

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

DGOTUMA/AUS/0236/2023
Asunto: Autorización de Uso de Suelo



13 de Enero del año 2023
Página 1 de 2

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.



DIRECCIÓN GENERAL DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
URBANO Y MEDIO AMBIENTE

DGOTUMA/AUS/0236/2023
Asunto: Autorización de Uso de Suelo
13 de Enero del año 2023

Página 2 de 2

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/MAGM



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

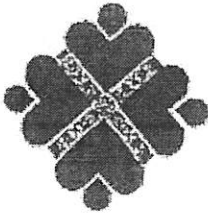
Arq. Gabriel Enrique Torres Cuiderón
Director General de Ordenamiento Territorial,
Urbano y Medio Ambiente



[Handwritten signature]

11/01/23
RECEBI

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



FOLIO AA1025453
 Nombre del Emisor: MUNICIPIO DE SALAMANCA, GTO.
 RFC del Emisor: MSA850101IV4
 Lugar Expedición: 36700
 Clave Régimen Fiscal: 603 PERSONAS MORALES CON FINES NO LUCRATIVOS

Nombre del Receptor: FERNANDO TORRES
 COVARRUBIAS
 RFC Receptor: TOCF700811928
 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

Clave de Producto	Cantidad	Clave de Unidad de Servicio	Descripción	Valor Unitario	Valor Total
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
 Metodo 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:
 MyzQ4uTX3agEsmcF5x4rht2C7N+Qlth/g9wNlzb9H349xaiPq3VICCw/hjWJLJH2vXHPCEW7n5bmvLylDpZ8-yXZ6NaRCjLTMajLbWGFgBON+ymA4K6i+oEpek8XjGdyllRmAuXYj1QTqHornm7PP3yZ4rExYKcc7
 3Rae2fnYX3VyUS8RKR6EwaZ0T+F4B1M1cUgB/sCYK8vao1BgeP8B01SkAJ33BV763icTYexhdJUnKOkUvstCbDVIK30kaQVuzG+ARHrgTpxC14FFG-1298B8C57Gx2gVHySU0ck7n3CUqYdspxk3tn+Kkg4PNyEAP4XvsDh
 13FA==

Sello digital del SAT:
 SzKO9n6Kd+ThH/QRe0QeDyDth8Eou8ERnHuQ8F9u4PR8Kf8xw6c3WAsLWX7K6JLNqjBIRwpF44k/mE3dF7Ue0GsvUcRYE8H5yCuU0n1L6T+1apq3sXsp8cXn3X0lq2UTWON9CnBhs5x8c4m1poAhuVL5HNS
 v5w34rTGE7M3TR+2ewbdLWAgN8k4pMFDGTras8Aad33xNUCVHNuwG0rcuf7c4Nkg8TIDdfH3JmUIYHvKVfnXR8jM74ak6W12g2n9WQSNZzuA700LUWjmgYACKmAvJWovvsQJwDANLhOSURKIFl6ML0xyPcKc
 jVcdJlRwv==

Cadena Original del complemento de certificación digital SAT: [3.3][AA][AA1025453][2023-01-11T15:24:16][04][00001000000504916519][8961.00][MXN][8961.00][PUE][36700][MSA850101IV4][MUNICIPIO DE SALAMANCA, GTO][803][TOCF700811928][FERNANDO TORRES COVARRUBIAS][G03][93161700][1E48][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.



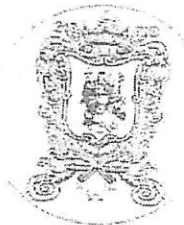
NUMERO 8,878 OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO.-----

----- 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 v 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

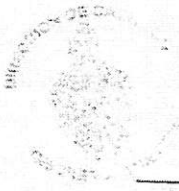
Hace constar que en los registros de esta oficina la propiedad de cuenta predial:

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

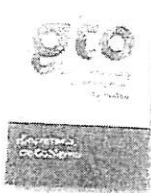
Pago de Derechos: \$ 103.69
Recibo Oficial No.: 1-095631
Fecha del Recibo: 18/08/2017

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 PUBLICO 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 PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE DOCUMENTO QUE A CONTINUACION 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 11027-040-026-007 CUENTA PREDIAL 25-T0-00076-001.

ACTOS E INSTRUMENTOS JURIDICOS

Table with 6 columns: #, Tramite, Valor base, Derechos, Documento, Fecha doc, Emisor. Contains two entries for P27 - DONACION PURA Y SIMPLE and P60 - ESCRITURA COMPLEMENTARIA.

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

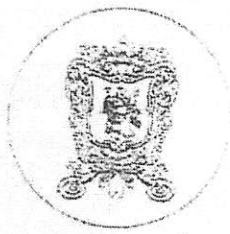
Fecha de resolución: 14/Noviembre/2018

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

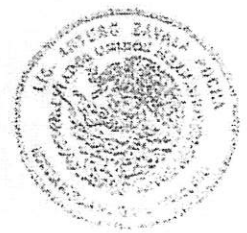
Registrador

FIRMA ELECTRÓNICA

ANA LILIA DOMINGUEZ GUZMAN



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



N U M E R O 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: ---

CLAU 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. MISA 850101 IV-4
Nombre: Municipio de Salamanca, Gto.

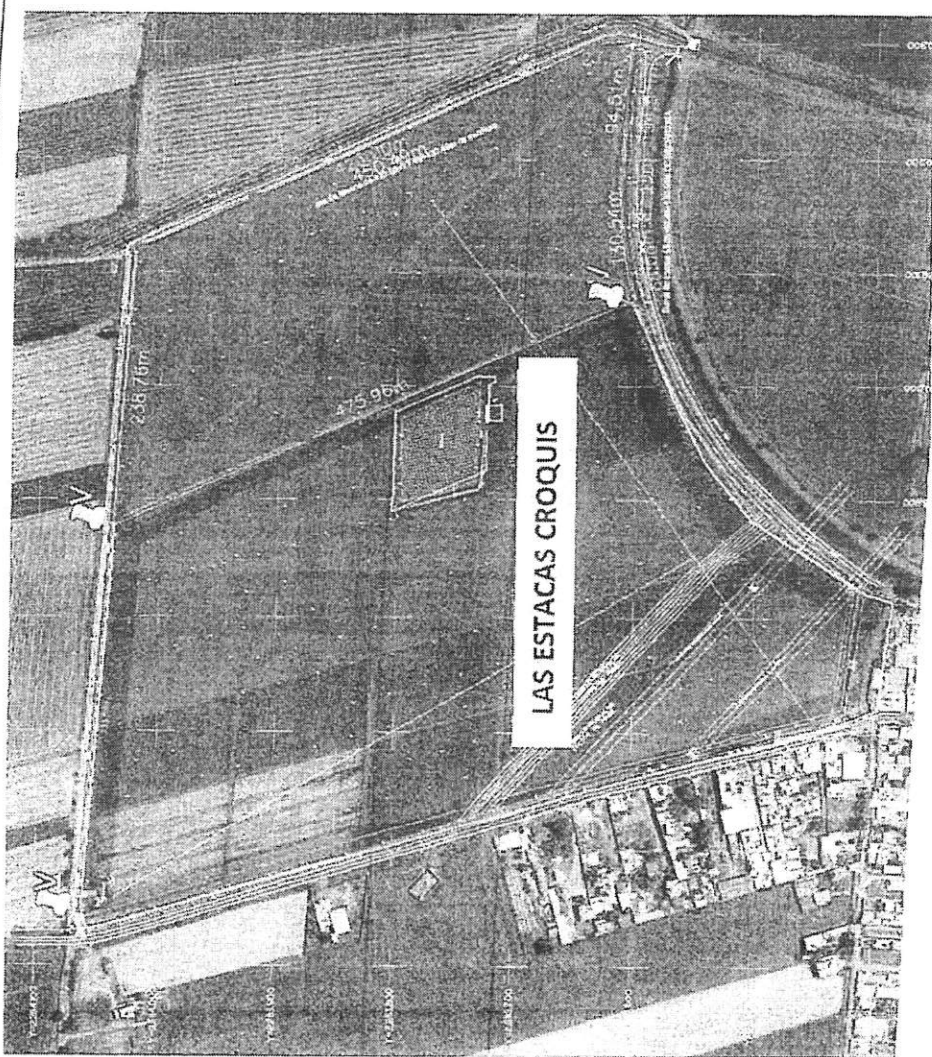
RECIBO OFICIAL
ST 2375

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	
Cuenta: 25T000076001-R		OTROS DATOS	
VALOR: \$1,473,210.44		EMISIÓN: 2022	
UBICACIÓN: LAS ESTACAS, SALAMANCA, GUANAJUATO		C. BIM. : \$638.39	
		C.A. : \$3,830.35	
		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	

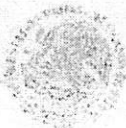
Cadena digital: Dfc98369e20213355685deb29a6d646a3f0df05674e8779ac736004dfd07f2ec

UBICACIÓN EN CARDENAS, SALAMANCA, GUNAJUATO, MEXICO

COORDENADAS
LATITUD: 20°38'13.55"N
LONGITUD: 101°13'8.81"O



LAS ESTACAS CROQUIS



MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
TORRES
COVARRUBIAS
FERNANDO
DOMICILIO

FECHA DE NACIMIENTO
11/06/1970
SEXO H



FRACC EL CAMPANARIO 76116
QUERETARO, QRO.

CLAVE DE ELECTOR TROCVR70081111H000

CURP TCCF700211HGTRVRO3

AÑO DE REGISTRO 2006 01

ESTADO 22

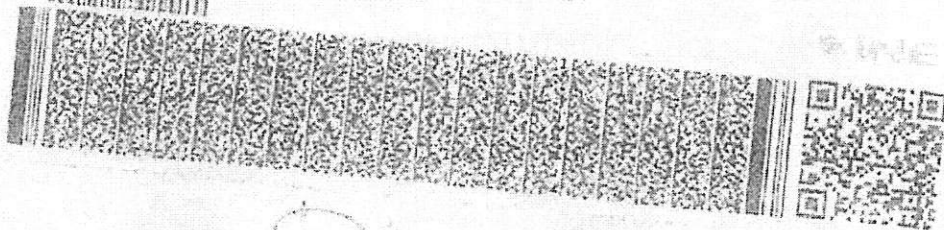
MUNICIPIO 014

SECCION 0353



LOCALIDAD 0001




ENFRENTE 2016

MOBILIDAD 2026




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

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.

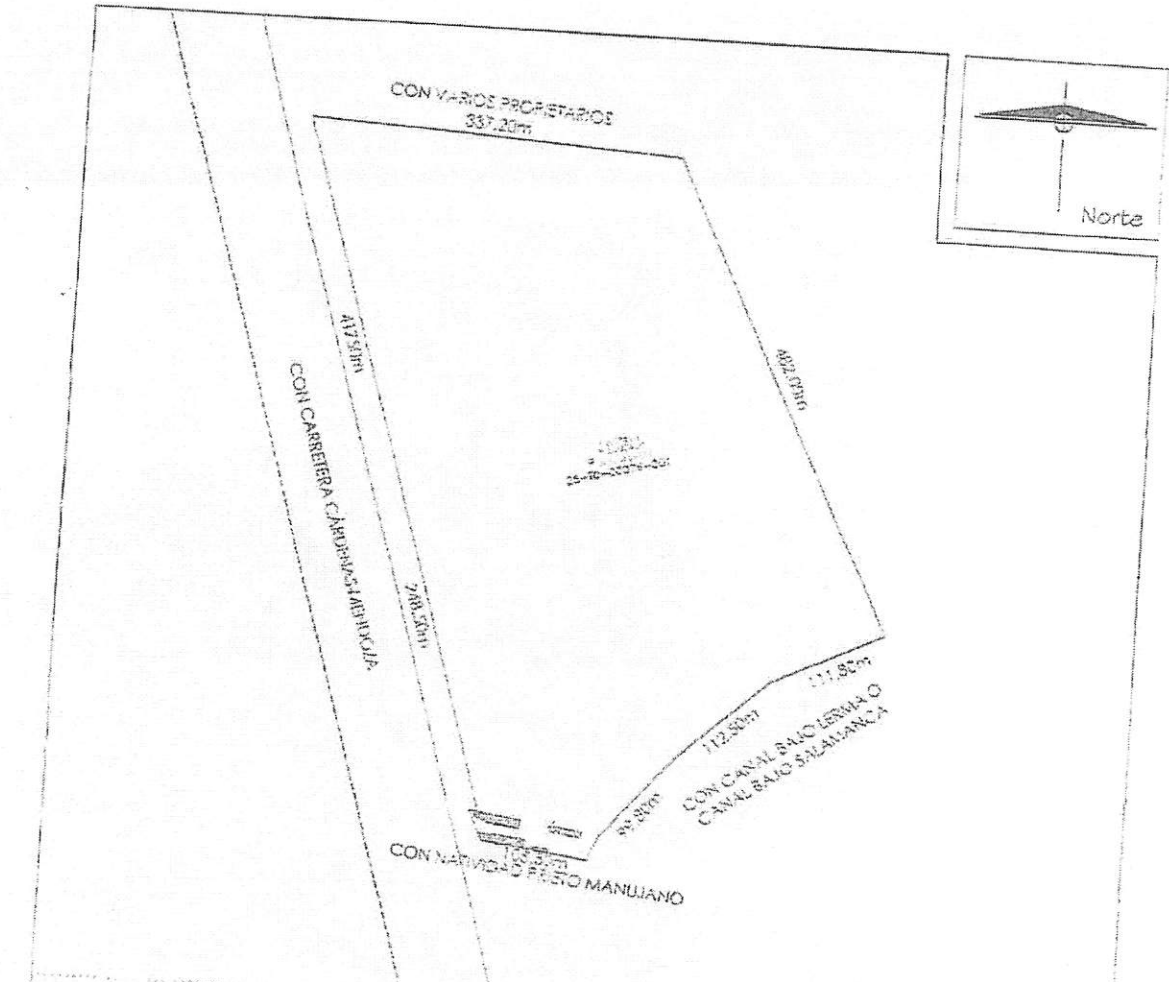
CLAVE DE ELECTOR TRCVGN63091211H300

CURP TOCG630912HGTRVN08

ESTADO 11 MUNICIPIO 027 SECCIÓN 2124
 LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2019 VIGENCIA 2029

FECHA DE NACIMIENTO
 12/09/1963
 sexo H

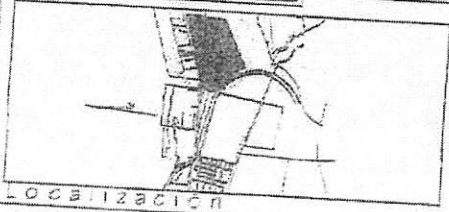





Escala: 1:1,5000

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

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
 - AL NORTE: 337.20 MTS. - CON VARIOS PROPIETARIOS
 - AL SUR: EN LINEA QUEBRADA DE CUATRO TRAMOS EN DIRECCIÓN SUR ORIENTE: LA PRIMERA 05.50 M CON NATIVIDAD PRIETO MANUANO, LOS SIGUIENTES TRES TRAMOS FORMANDO UNA LÍNEA CURVA DE TRES TRAMOS DE 99.80M, 112.50M Y 111.56M CON CANAL BAJO LERMA O CANAL BAJO SALAMANCA.
 - AL ORIENTE: 452.00 MTS. - CON MARÍA GUADALUPE ALVARADO E IBA.
 - AL PONIENTE: EN LINEA QUEBRADA DE DOS TRAMOS EN DIRECCIÓN SUR PONIENTE: LA PRIMERA 249.50 M Y 417.50 CON CARRETERA CÁRDENAS - MENDOZA



Zaragoza # 309 - 3
 Tel. y Fax : 464 -648 -73 -11
 Zona Centro
 Salamanca, Gto.
 Mail: alex_calderonb@hofmail.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 despalle 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.

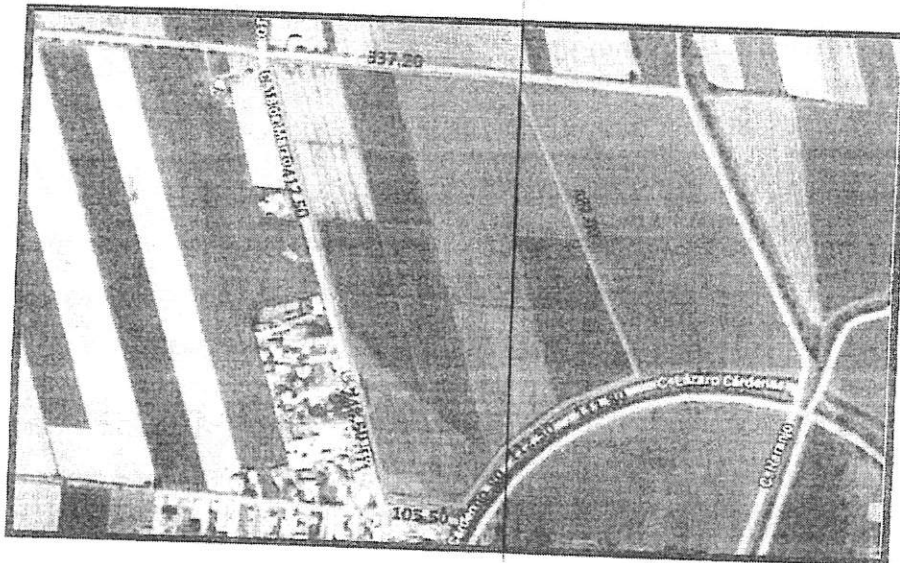


ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

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.



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 red, 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".

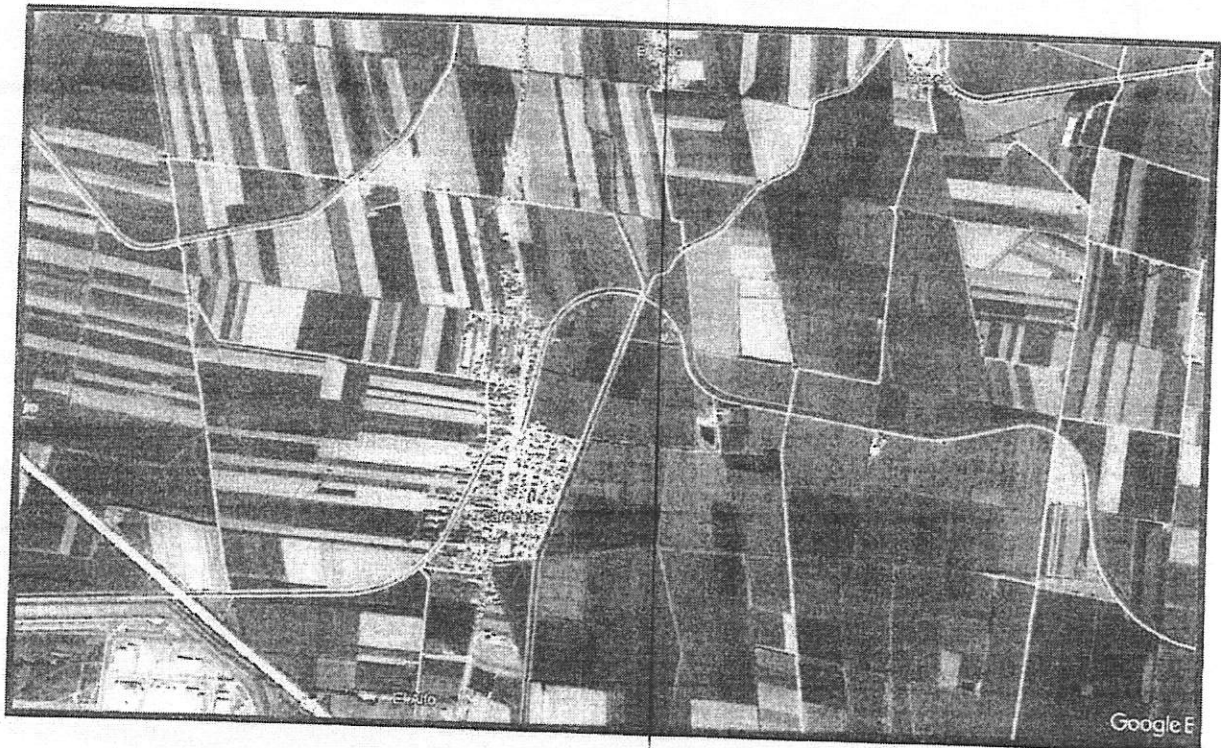
Por lo anterior, el presente documento analiza la compatibilidad del uso de suelo establecido por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Salamanca, Gto., mismo que de acuerdo con su ubicación, el predio se localiza dentro de la (Unidad de Gestión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

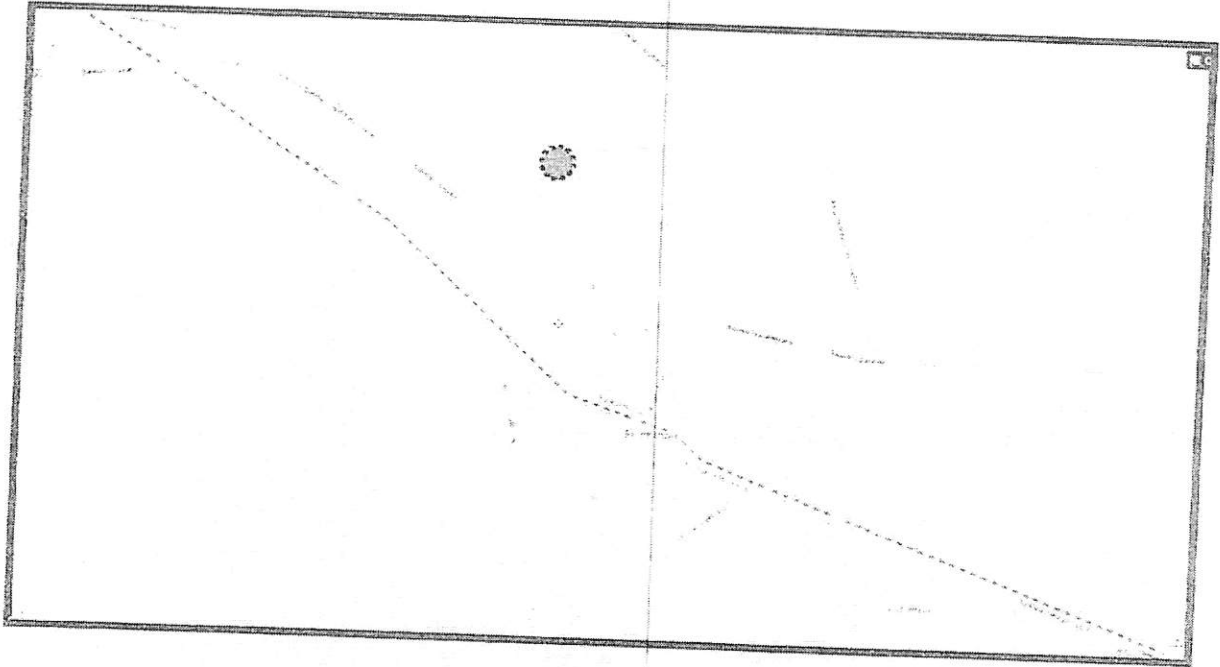


Terreno rústico ubicado en el predio denominado Las Estacas, Salamanca, Gto.



ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

D. Vías de comunicación





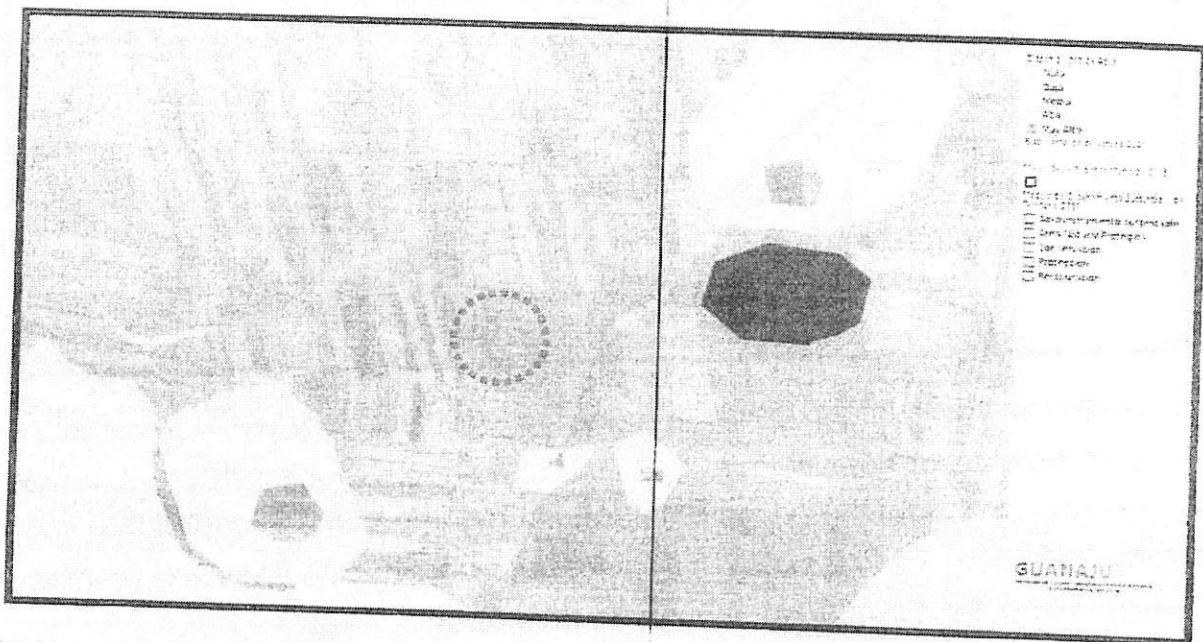
ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

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 Temascalafío, 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.

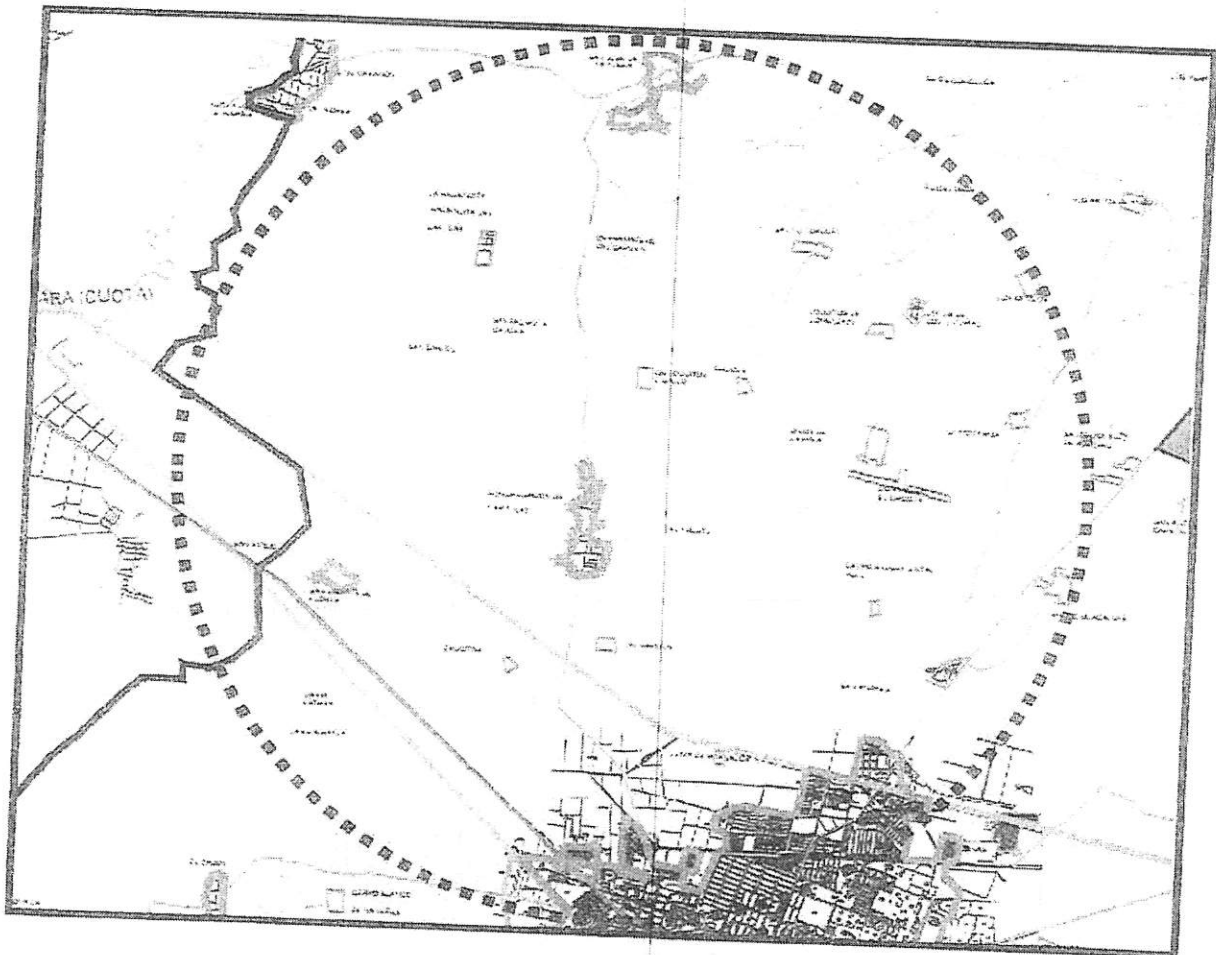
Terreno rústico ubicado en el predio denominado Las Estacas, Salamanca, Gto.



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.

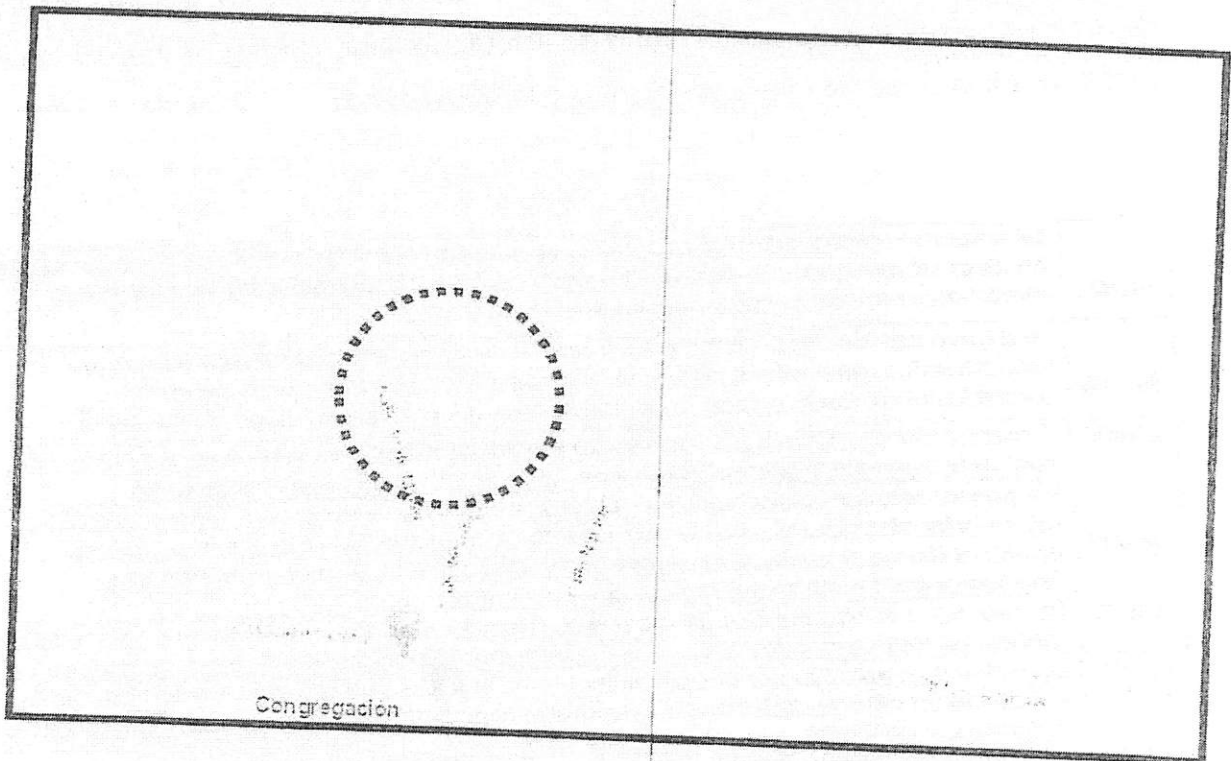
Terreno rústico ubicado en el predio denominado Las Estacas, Salamanca, Gto.



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 despalle, 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 tolvaneras 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 (períodos 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.

Etapa 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 prevaecientes 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 estadales	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 (CRETB)	Disposición temporal	Disposición final	IDLH	TLV
Urbanización	0.25 kg/día/persona	2, 3	PEI, envolturas, restos de comida	N/A	Contenedores con tapa	Reileno 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

CRETB (Corrosivo, Reactivo, Explosivo, Tóxico, Inflamable, Biológico-Infeccioso)

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.



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	Decibelios emitidos	emisiones a la atmósfera (g/s)			Tipo de combustible	
					CO	NOx	Partículas		
Batidora 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 (CRETIB)	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

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

Los residuos mínimos en la etapa de preparación del sitio y construcción consisten en cascajos, escombras, sobrantes de asfalto, material de despalme, 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 carmaza, 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.

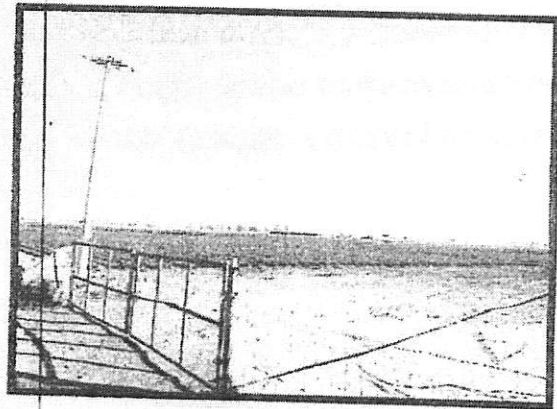
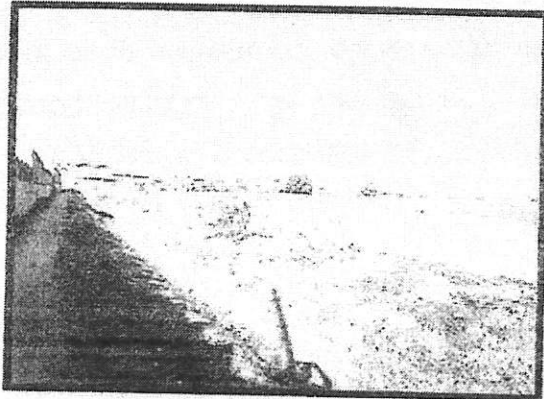
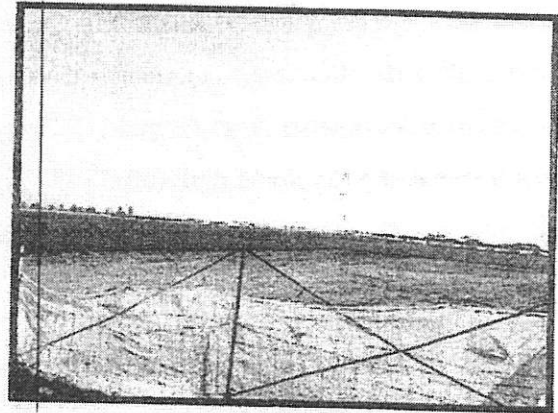
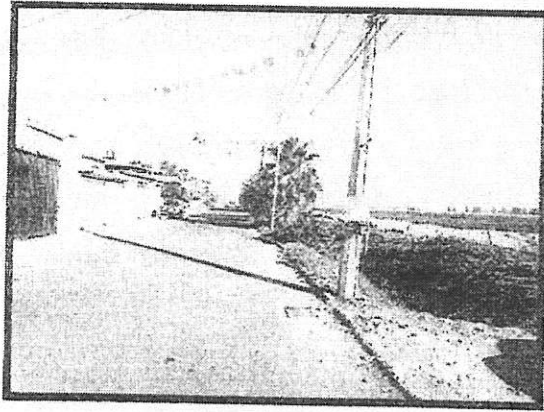
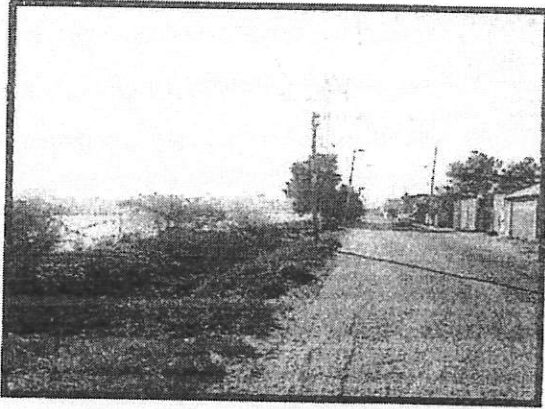
Para los residuos orgánicos se deberá instalar un sanitario portátil o en su defecto se sugiere construir una fosa séptica para los trabajadores y visitantes del sitio.

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 FOTOGRAFICO





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, consisting of several stylized, overlapping strokes.

Salamanca, Guanajuato, Diciembre del año 2022

Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores

ADMS #71

Salamanca, Guanajuato., 13 de marzo de 2023
Oficio número: SYR-IAGB-259/2023

INGENIERO ADRIÁN PEÑA MIRANDA
DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA, GUANAJUATO
PRESENTE.

Mediante oficio SHA/149/2022 del 23 de enero del 2023, se turnó a esta Comisión Municipal del Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial la solicitud de autorización de uso de suelo a favor de los C.C. Gonzalo Torres Covarrubias y Fernando Torres Covarrubias.

Solicito ante usted nos informe por escrito de manera desglosada de acuerdo a la tabla de compatibilidad si es compatible el uso de suelo clasificado como agrícola (A) con habitacional campestre densidad HO condicionado y se asiente y expongan las condicionantes, anexo a usted documentación para conocimiento del tema en mención.

Lo anterior con la finalidad de dar seguimiento al tema remitido por la Secretaria de este Honorable Ayuntamiento y turnado a esta Unidad Administrativa, con fundamento en los artículos 79 fracción VIII, 83 fracción IV y 83-5 fracción III de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

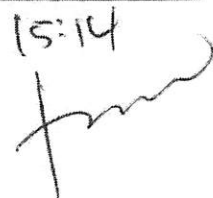
Agradeciendo la atención, quedo a sus órdenes para cualquier duda o comentario.

ATENTAMENTE


IVÁN ALEJANDRO GORDILLO BECERRA
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE

DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL



15:14


Portal Octaviano Muñoz Ledo S/M Zona Centro
36700 Salamanca, Gto. 464 64 1 4500 Ext. 1080/1090

Honorable Ayuntamiento
Salamanca, Guanajuato.
2021-2024
Síndicos y Regidores

Salamanca, Guanajuato., 14 de marzo de 2023
Oficio número: SYR-IAGB-266/2023

**ARQUITECTO GABRIEL TORRES CALDERÓN
DIRECTOR GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
URBANO Y MEDIO AMBIENTE DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA, GUANAJUATO
PRESENTE.**

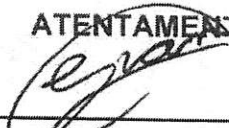
Mediante oficio SHA/149/2022 del 23 de enero del 2023, se turnó a esta Comisión Municipal del Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial la solicitud de autorización de uso de suelo a favor de los C.C. Gonzalo Torres Covarrubias y Fernando Torres Covarrubias.

Solicito ante usted nos informe el fundamento por el cual estima factible justificar la factibilidad entre el uso de suelo Agrícola (A) con el Uso Mixto (Habitacional, Comercios y Servicios), anexo documentación para conocimiento del tema en mención.

Lo anterior con la finalidad de dar seguimiento al tema remitido por la Secretaria de este Honorable Ayuntamiento y turnado a esta Unidad Administrativa, con fundamento en los artículos 79 fracción VIII, 83 fracción IV y 83-5 fracción III de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

Agradeciendo la atención, quedo a sus órdenes para cualquier duda o comentario.

ATENTAMENTE


IVÁN ALEJANDRO GORDILLO BECERRA
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE
DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL



0000361



Portal Octaviano Muñoz Ledo S/N Zona Centro
36700 Salamanca, Gto. 464 64 1 4500 Ext. 1080/1090

ARQ. IVÁN ALEJANDRO GORDILLO BECERRA

Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano

y Ordenamiento Ecológico Territorial

Presente. –

En atención a su escrito de petición con número consecutivo 0361 ingresado a esta Dirección, en el que solicita **se informe el fundamento por el cual se estima factible la compatibilidad entre el Uso de Suelo Agrícola (A) con el Uso Mixto (Habitacional, Comercios y Servicios) correspondiente al inmueble identificado como terreno rústico ubicado en el predio denominado "Las Estacas", ubicado en la Congregación de Cárdenas, Municipio de Salamanca, Guanajuato, al respecto comunico a usted lo siguiente:**

Considerando

Primero.- De acuerdo a lo previsto en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, **el predio en comento se encuentra dentro de la Unidad de Gestión Ambiental y Territorial 497-2 (UGAT 497-2), la cual comprende dentro de los asentamientos más representativos las comunidades de Zapote de Palomas, Cerro Gordo, Oteros, Doña Rosa, Godoy, Los Miranda, La Haciendita, Cárdenas, El Socorro, Unión de Liebres, La Compañía entres otras con una población menor.**

Segundo.- Considerando la extensión territorial de la UGAT 497-2, la cual colinda en dirección Este con el Municipio de Santa Cruz de Juventino Rosas y al Oeste con el Municipio de Irapuato, **ésta Unidad de Gestión cuenta con una superficie de 14,203.50 Has.**

Tercero.- En virtud de su dimensión, la UGAT 497-2 comprende los siguientes usos de suelo:

- Agrícola
- Habitacional (H0, H1, H2, H3 y H4)
- Industrial (Ligera, Mediana, Pesada)
- Comercio
- Equipamiento
- Infraestructura Pública
- Forestal

Cuarto.- Relativo a los Usos Habitacionales, dentro de ésta UGAT se localizan los siguientes Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio

- Lomas del Prado
- Real San Jacinto
- Terrazas Residencial
- Las Torres
- San Jacinto



Garret's 14:34 hrs.

- Residencial San Miguel
- El Recuerdo
- Porta Levante

Quinto.- Si bien las Políticas Ecológicas y Territoriales promueven el aprovechamiento sustentable y la conservación, **el uso de suelo Agrícola para la UGAT 497-2, comprende una superficie de 13,690.75 Has.**

Resultando

Primero.- Considerando la ubicación del **inmueble identificado terreno rústico ubicado en el predio denominado "Las Estacas", Municipio de Salamanca, Guanajuato, éste se localiza junto a usos Mixtos, (Habitacional, Comercios y Servicios), propios de la Comunidad Congregación de Cárdenas.**

Segundo.- Dentro del Modelo de Ordenamiento Territorial Sustentable comprendido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial 2040, se establecen los Criterios de Regulación Ecológica, los cuales, en relación a los Asentamientos Humanos, establecen lo siguiente:

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 12m²/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.
- Tercero.-** Al validar la compatibilidad entre el Uso de Suelo Agrícola (A) con el Uso Mixto (Habitacional, Comercios y Servicios), se está cambiando de uso de suelo al 0.15 % de la superficie agrícola comprendida en la UGAT 497-2.
- Cuarto.-** De acuerdo al crecimiento histórico de la ciudad, los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio localizados en la periferia de la Zona Urbana, se han realizado en terrenos agrícolas (Soto Innes, Las Glorias, Las Arboledas de Ciudad Bajío, Cipreses, Lomas del Prado, Real San Jacinto).
- Quinto.-** Finalmente, la validación de cambio de uso de suelo para un Desarrollo Habitacional se encuentra condicionada a cumplir con las fases establecidas en el Artículo 404 del Código Territorial para el Estado y Los Municipios de Guanajuato, donde al incumplir con alguno de los puntos el trámite queda cancelado.

Atentamente

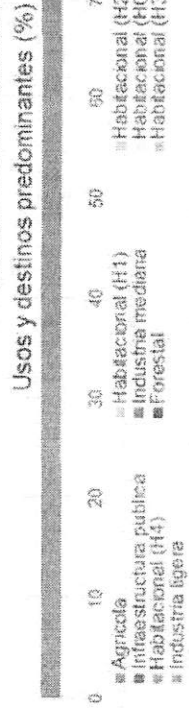
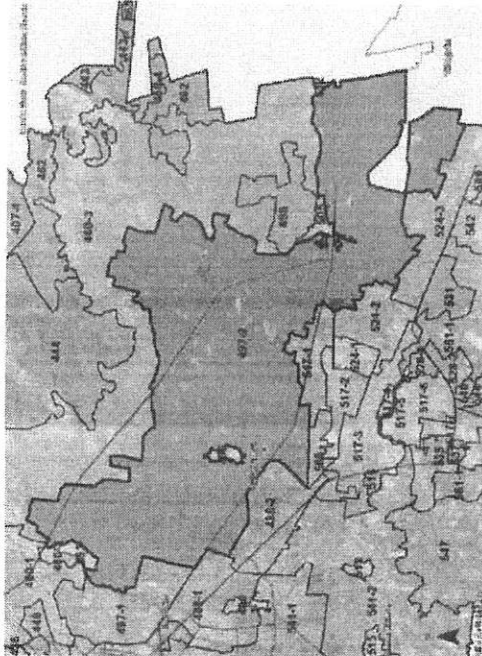
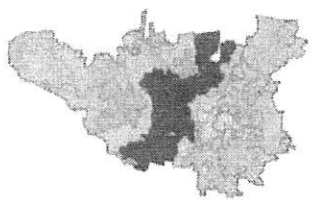


Arq. Gabriel Enrique Torres Calderón
Director General de Ordenamiento Territorial,
Urbano y Medio Ambiente

C.C.P.: Minutario
Consecutivo: 0361
U'MAGM

UGAT	497-2	Grupo:	4110 Aprovechamiento sustentable de agricultura de riego para reserva
Política ecológica:	Aprovechamiento sustentable	Política territorial:	Conservación

Datos generales de la UGAT	
Superficie (ha):	14,203.50
Población:	9,878
Densidad de población (hab/ha):	0.70
Localidades:	Zapote de Palomas, Oteros, Doña Rosa, Godoy, Los Miranda, La Haciendita, El Socorro, Unión de Liebres, La Compañía, entre otras.
Zonas de Atención Estratégica (ZAE):	Distrito de Riego 011, Corredor Industrial, Corredor agrícola, Ductos de PEMEX



Uso del suelo predominante	Agrícola, 96.39%
-----------------------------------	------------------

MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SUSTENTABLE	
Lineamiento:	Preservar el área agrícola de alta productividad por el importante valor productivo de los terrenos de importancia cultura de la actividad; aprovechando su valor intrínseco por su ubicación particular, fomentando el uso de técnicas sustentables de cultivo, favoreciendo la agricultura orgánica de especies cultivadas características de la zona y promoviendo la aplicación de una agricultura climáticamente inteligente.
Estrategias:	PEDUOET 2040: EAm04, EAm05, EAm12, EAm13, EAm15, EAm19, EAm20, EF12, ES03, EEC03, EEC04, EEC06, EEC07, EEC08, EEC11, EEC13; PMDUOET SALAMANCA: E16, E26, E29, E50, E62.
Criterios de regulación ecológica, PEDUOET 2040	Acu02, Acu03, Acu04, Acu05, Acu06, Acu07, Acu09, Acu10, Acu11, Agr01, Agr02, Agr03, Agr04, Agr05, Agr06, Agr07, Agr08, Agr09, Agr10, Agr11, Agr12, AgI01, AgI02, AgI03, AgI04, AgI05, AgI06, AgI07, AgI08, AgI09, AgI10, Gex08, Gin01, Gin02, Gin03, Gin04, Gin05, Gin06, Gin08, Gin09, Tai01, Tai05, Tai06, Tai07, Tai08, Tai09, Tai10, Tai11, Tai12, Tai13, Tai14, Tai18, Tai19, Tai20, Tai21, Ahr01, Ahr02, Ahr03, Ahr04, Ahr05, Ahr06, Ahr07, Ahr08, Ahr09, Ahr10, Ahr11, Ahr12, Ahr13, Ahr14, Ahr15, Ahr16, Ahr01, Ahr02, Ahr03, Ahr04, Ahr05, Ahr06, Ahr07, Ahr08, Ahr09, Ahr12, Ahr13, Ahr14, Ahr17, Ahr18, Ahr20, Ahr21, Ahr22, Ahr23, Ahr24, Ahr25, Ahr26, Ahr27, IfI04, IfI05, IfI06, IfI08, IfI12, IfI13, IfI14, IfI16, IfI17, IfI18, IfI19, IfI20, IfI23, Eol01, Eol02, Eol03, Eol04, Eol05, Eol07, Eol08, Sol01, Sol02, Sol04, Mna01, Mna02, Mna03, Mna04, Mna05, Mna06, Mna07, Mna08
Proyectos estratégicos:	Programa de impulso agropecuario y agroindustrial

