



LIC. JESÚS GUILLERMO GARCÍA FLORES

Secretario del H. Ayuntamiento

Presente. –

En referencia a la **Validación de Compatibilidad Urbanística correspondiente a los inmuebles identificados como Parcela No. 314 Z-1 P5/6 y Parcela No. 336 Z-1 P5/6 del Ejido El Ancón, con el objetivo de justificar la compatibilidad del Uso de Suelo Agrícola (A) con el uso Habitacional (H), en virtud de lo siguiente:**

CONSIDERANDO:

Primero: De acuerdo al Título de Propiedad No. 000000018238 de fecha 30 (treinta) de Noviembre del año 2012 (dos mil doce) otorgada ante la Fe del Licenciado Uriel Durán Rodríguez, en ese entonces Delegado del Registro Agrario Nacional en esta Entidad Federativa, el **C. Antonio Serrato Cortes acredita la propiedad del inmueble identificado como Parcela No. 336 Z-1 P5/6 del Ejido El Ancón.**

Segundo: De acuerdo al Título de Propiedad No. 000001003562 de fecha 26 (veintiséis) de Mayo del año 2017 (dos mil diecisiete) otorgada ante la Fe del C. Bonifacio Rodríguez Olivares, en ese entonces Delegado del Registro Agrario Nacional en esta Entidad Federativa, el **C. Antonio Serrato Cortes acredita la propiedad del inmueble identificado como Parcela No. 314 Z-1 P5/6 del Ejido El Ancón.**

Tercero: Es voluntad del **C. Antonio Serrato Cortes, solicitar la Compatibilidad entre el Uso de Suelo Agrícola (A) con el Uso Habitacional (H).**

Cuarto: Mediante el **Oficio con No. de Folio DGOTUMA/CF/3275/2022** de fecha 06 (seis) de Julio del año 2022, **ésta Dirección otorgó la Constancia de Factibilidad correspondiente a los inmuebles identificados como Parcela No. 314 Z-1 P5/6 y Parcela No. 336 Z-1 P5/6 del Ejido El Ancón.**

Quinto: **A través del Oficio No. DGOTUMA/ECU/1597/2023** de fecha 17 (diecisiete) de Marzo del presente año, **ésta Dirección Valida la Compatibilidad Urbanística, correspondiente a los inmuebles identificados como Parcela No. 314 Z-1 P5/6 y Parcela No. 336 Z-1 P5/6 del Ejido El Ancón, 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 estudio señala las medidas de Prevención, Mitigación y Compensación aplicables, en virtud de que las actividades realizadas para el giro propuesto, no generarán un impacto urbano negativo hacia el entorno, de acuerdo a lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato.**

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 de Compatibilidad Urbanística de los inmuebles identificados como Parcela No. 314 Z-1 P5/6 y Parcela No. 336 Z-1 P5/6 del Ejido El Ancón, con el objetivo de justificar la compatibilidad urbanística entre Uso de Suelo Agrícola (A) y el uso Habitacional (H).**

Segundo: Esta Unidad Administrativa Municipal **estima factible realizar el cambio de Uso de Suelo Agrícola a uso Habitacional, correspondiente a los inmuebles identificados como Parcela No. 314 Z-1 P5/6 y Parcela No. 336 Z-1 P5/6 del Ejido El Ancón.**

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.

Lo anterior con fundamento a lo indicado en el Artículo 258, Fracción II, Artículo 261 y Artículo 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.

Atentamente



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

Expediente/Minutario
Consecutivo 1940



DIRECCIÓN GENERAL DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
URBANO Y MEDIO AMBIENTE

DGOTUMA/ECU/1597/2023
Asunto: **Compatibilidad Urbanística**
17 de Marzo del año 2023

ANTONIO SERRATO CORTES

Presente. –

En At'n: Sara Lizbeth Serrato Ruíz
Representante Legal

En atención a su escrito de petición con número consecutivo 1617 ingresado a esta Dirección, en el que solicita que solicita la **validación del Estudio de Compatibilidad Urbanística correspondiente al inmueble identificado como Parcela No. 336 Z-1 P5/6 del Ejido El Ancón, 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 Habitacional,** , 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 Parcela No. 336 Z-1 P5/6 del Ejido El Ancón, Municipio de Salamanca, Guanajuato, con el objetivo de realizar el cambio de uso de suelo Habitacional, considerando que el presente estudio contempla las medidas de prevención, mitigación y compensación, así como la seguridad de las personas y sus bienes.**

Lo anterior con fundamento a lo indicado en el Artículo 258, Fracción II, Artículo 261 y Artículo 262 del Código Territorial para el Estado y Los Municipios de Guanajuato, así como a lo descrito en el Artículo 88, 93 y 154 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable del Municipio de Salamanca, Guanajuato.

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

Atentamente,

Arq. Gabriel Enrique Torres Calderón

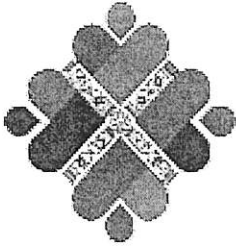
Director General de Ordenamiento Territorial,
Urbano y Medio Ambiente



recibi Arq. Cecilia Flores

22/03/2023

C.C.P.: Minutario
Consecutivo: 1597



FOLIO AA1076808

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: ANTONIO SERRATO CORTES
RFC Receptor: SECA500515844
Uso CFDI: G03 - Gastos en General
Cobro generado por: CAJA 3 MOD LV

Folio Fiscal: 692D07B0-D207-4C9D-879A-277B5D9EFAB4
No. Serie Certificado: 00001000000504916519
Fecha/Hora Emisión: 2023-03-17T14:15:14
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	4143100007-Por autorización de cambio y uso de suelo DGOTUMA/ECU/1597/2023/CONSTANCIA DE COMPACTIBILIDAD URBANISTICA	8,961.00	8,961.00
					Subtotal \$	\$8,961.00
					Total \$	\$8,961.00

Moneda: MXN

Forma de Pago: 28

Método de Pago: PUE - En Una Sola Exhibición

Condiciones de Pago: CONTADO

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

Sello digital del CFDI:

Am5vTajlsyYRLaNS5j418nucpOTzsPBDDWvFyD2ozYn6ONpBXCA0wXTYCYZ+TU57EE2FNNhRP78ttcvBlv4uxo0vAFbVZYegTKlswEGWNah6BzD4zzcyM+1NhN4HwwRA0Tz1gcJu8nV0Mqvg4JHX0g09e9+h8ZJf8q
r2hxR+9LASv+ixrEYyHbQyyeobYMLKcpRPFarAgoAjKs9W1ieyBoFW5OJoOd1KxLqSpl+uL8n3bucKzFAf4vw83QAzwlxhgA03UgSksZ9xTU02ZgK4OX3MOeGPxCo0Un+v1oC9HuRUACH8zB0rB423ongmivOzrB0i3W
hbD+NIM3dw==

Sello digital del SAT:

ADmkhMXcMT0x0Zf8DQObThv/gj+0nRq6pllHwkd/dAr9Yg7QTEIRM2Jf0+v+vAP1Ux8U9ofJXv8CTYVlgT4w0bPuPddYH3L0oFxe8IYT/Lus3Ru4TfchHPJxPkxcj4a1Yy4DHQpHsY0r5RSaap3s6Xo1qBdZymgW22V30
IGJEX5118I0Kr+TxPuPwTK3NW24LgCHlxLeVxfanozy0r3vAoKFniSXAINQhuiG6NmOrXg5i7V0YVwRPFcVfPPE+RIOPsSDxbdxah2yXizMswocUoYB5Ae8qWz6Hc/D9tmyAHfh7+X5qzD3GBQQ3VmWVz04qiRts4SiuSgh
g==

Cadena Original del complemento de certificación digital SAT: ||3.3|AA|AA1076808|2023-03-17T14:15:10|28|00001000000504916519|8961.00|MXN|8961.00||PUE|36700|MSA850101V4|MUNICIPIO DE
SALAMANCA, GTO|603|SECA500515844|ANTONIO SERRATO CORTES|G03|93161700|1|E48|4143100007-Por autorización de cambio y uso de suelo DGOTUMA/ECU/1597/2023/CONSTANCIA DE
COMPACTIBILIDAD URBANISTICA|8961.00|8961.00||



No. de serie del certificado del SAT 00001000000508341381
Fecha / Hora de certificación 2023-03-17T14:15:14

Este documento es una representación impresa de un CFDI

Constancia de Factibilidad

La presente Factibilidad se expide de manera informativa y no es ningún tipo de autorización

Antonio Serrato Cortes

Parcela numero 336 Z-1 P5/6 y Parcela 314 Z-1 P5/6 del ejido de Ancón

Información

Cuenta predial:	25-S0-00993-001	Clave catastral:	11027-048-117-033
Sup. de Ocupación (m ²):	19-93-29.22	Giro:	Habitacional
Superficie Total (m ²):	19-93-29.22	Uso Autorizado:	Agrícola, Pecuario
Zona:	PA. Protección Agrícola y Pecuario	Categoría:	Condicionado
Política Ecológica:	Aprovechamiento Ecológico	UGAT:	460 - 3

Aprovechamiento sustentable de agropecuario mixto con actividades de riego, temporal y ganadería extensiva

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 Desarrollos Habitacionales deben someterse al **Proceso de Gestión de Fraccionamientos o Desarrollos**, 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.

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

SALAMANCA
EL CORAZÓN DE GUANAJUATO



RECIBI
ARG. CECILIA
FLORES VELEZ
13/07/22

Se deberán aprobar todos los tramites con un Permiso Responsable de Obra, durante la gestión y durante toda la ejecución de las obras, llevando bitácora de obra y reportes mensuales de Obra

TÍTULO DE PROPIEDAD

Nº 000001003562

SECRETARÍA DE GOBIERNO
Programa Positivo de la Propiedad

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL C. ENRIQUE PEÑA NIETO, PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 27 FRACCIÓN VII DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 81, 82 Y DEMÁS RELATIVOS DE LA LEY AGRARIA, ASÍ COMO EN EL REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL; QUE AMPARA LA PARCELA N° 314 Z-1 P5/6 DEL EJIDO EL ANCON MUNICIPIO DE SALAMANCA ESTADO DE GUANAJUATO CON UNA SUPERFICIE DE 5-02-60.590 HA., CINCO HECTAREAS, DOS AREAS, SESENTA PUNTO QUINIENTOS NOVENTA CENTIAREAS

(QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

NORESTE: 238.770 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON BRECHA
SURESTE: 225.370 MTS. CON PROPIETARIO DESCONOCIDO
SUR: 126.550 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON ARROYO
SUROESTE: 133.930 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON ARROYO
NOROESTE: 226.620 MTS. CON PARCELA 313

/////////
/////////
/////////
/////////

PLANO INTERNO INSCRITO BAJO CLAVE ÚNICA CATASTRAL F14C63I801AD
A FAVOR DE SERRATO CORTES ANTONIO, NACIDO EL 15/05/1950 EN TULTITAN, CD. MANUEL DOBLADO, GTO. ESTADO CIVIL CASADO DE OCUPACIÓN CAMPESINO CON DOMICILIO EN CONOCIDO, EL ANCON, SALAMANCA, GTO. DE CONFORMIDAD CON ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA 30 DE MARZO DE 2007.

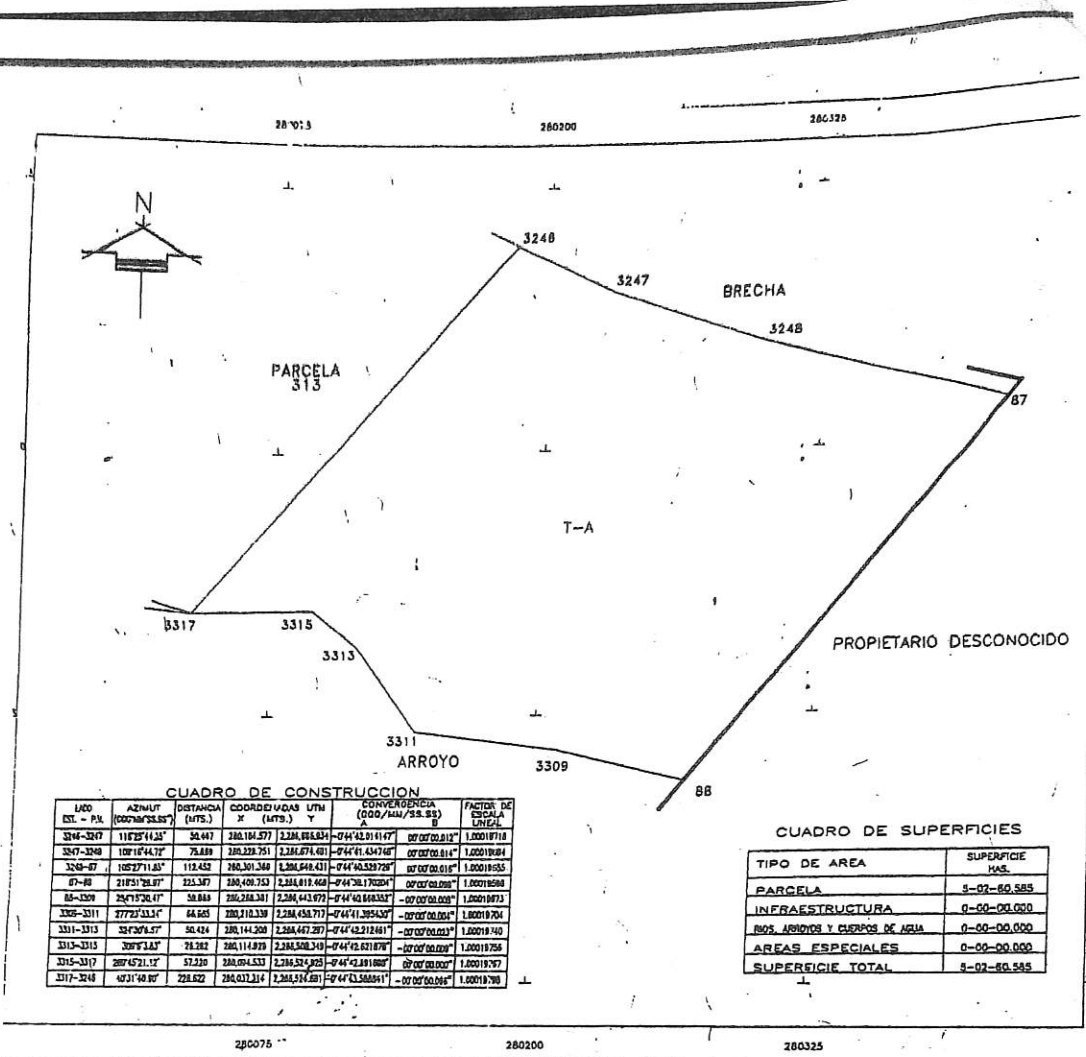
EN CONSECUENCIA SE CANCELA LA INSCRIPCIÓN QUE OBRA EN EL FOLIO 11027035130091947R EN DONDE CONSTA LA EXPEDICIÓN DEL CORRESPONDIENTE CERTIFICADO PARCELARIO.

GUANAJUATO, GTO. A 26 DE MAYO DE 2017



C. BONIFACIO RODRIGUEZ OLIVARES
DELEGADO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

No. 10-0227022



EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 84 Y 86 LA LEY AGRARIA, PARA LA PRIMERA ENAJENACION DE LA PROPIEDAD AMPARADA POR ESTE TITULO, DEBERA RESPETARSE EL DERECHO DEL TANTO Y QUE DICHA VENTA SE EFECTUE CUANDO MENOS AL PRECIO DE REFERENCIA QUE ESTABLEZCA LA COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES O CUALQUIER INSTITUCION DE CREDITO. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 87 Y 89 DE LA LEY AGRARIA Y 47 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DE ENCONTRARSE LA PROPIEDAD UBICADA EN EL AREA DE CRECIMIENTO DE UN CENTRO DE POBLACION, SU INCORPORACION AL DESARROLLO URBANO DEBERA SUJETARSE A LAS LEYES, REGLAMENTOS Y PLANES VIGENTES EN MATERIA DE ASENTAMIENTOS HUMANO, Y RESPETARSE EL DERECHO DE PREFERENCIA DEL GOBIERNO DEL ESTADO Y MUNICIPIO.



S/



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE SALAMANCA, GUANAJUATO

Municipio

Solicitud

27

442746

BOLETA DE RESOLUCIÓN

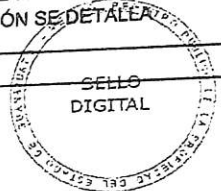
SELO DIGITAL
Fecha de presentación
12/Junio/2017 08:48:14
Fecha de resolución
12/Junio/2017 10:48:53

SOLICITUD INSCRITA

EN LA CIUDAD DE SALAMANCA, GUANAJUATO A 12 DE JUNIO DE 2017 EL SUSCRITO LIC. MARTHA ELIZABETH MOLINA DE LA CRUZ REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12, 15 Y 35 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE DOCUMENTO QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLA

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

Solicitante DIRECCION DE REGISTROS PUBLICOS DGRPPYN/4883/2017
Municipio SALAMANCA, GUANAJUATO
Antecedentes en libros [PRIMARIA].



Folios electrónicos
1.- R27*92442.
PARCELA NUMERO 314 Z 1 P5/6. UBICADA EN EJIDO EL ANCON CON SUPERFICIE 5 (CINCO) HECTAREAS 02 (DOS) AREAS 60.590 CENTIAREAS .

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Tramite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	R04 - TITULO DE PROPIEDAD PARCELARIA Emisor: REGISTRO AGRARIO NACIONAL	\$ 0.00	0.00	1003562	26/05/17	99*1*0

SELO PARTES DIGITAL

Titular(es) anterior(es): ANTONIO SERRATO CORTES
Titular(es) nuevo(s): ANTONIO SERRATO CORTES (PORCENTAJE 100 POR CIENTO) (TIPO DE DERECHO: PROPIEDAD).

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA Fecha de resolución: 12/Junio/2017

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

Registrador
FIRMA ELECTRONICA
MARTHA ELIZABETH MOLINA DE LA CRUZ

**AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE
FINANZAS, INVERSION Y ADMINISTRACION**

27_442746_35bfd2aa27b2aab1b020f3566abda115.pdf

DB24C3361C5AB426FB96F958FA68F4B5B4CB87AE



Usuario:
Nombre: JOSE MANUEL HERNANDEZ ANTONIO
Número de serie: 4D92
Validez: Activo
Rol: Destinatario

Usuario: Nombre: MARTHA ELIZABETH MOLINA DE LA CRUZ Número de serie: 5430 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 12/06/2017 11:22:21(UTC:20170612162221Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA1WithRSA
OCSP: Fecha: 12/06/2017 11:22:25(UTC:20170612162225Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: SERVICIO OCSP SFA Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS Y ADMINISTRACION Número de serie: 5430	TSP: Fecha: 12/06/2017 11:22:26(UTC20170612162226.6514Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo Emisor del respondedor: Advantage Security CA Secuencia: 636328633466514748 Datos estampillados: OUgyZmoyUXBSblFaYXMvb2oyZXdfbE5Cd0FFPQ==



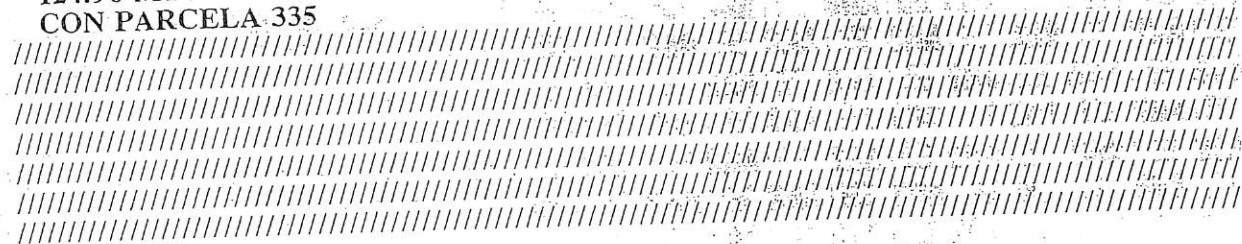
TÍTULO DE PROPIEDAD

No. 000000018238

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL C. FELIPE DE JESÚS CALDERÓN HINOJOSA, PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 27 FRACCIÓN VII DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 81, 82 Y DEMÁS RELATIVOS DE LA LEY AGRARIA, ASÍ COMO EN EL REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL; QUE AMPARA LA PARCELA N° 336 Z-1 P5/6

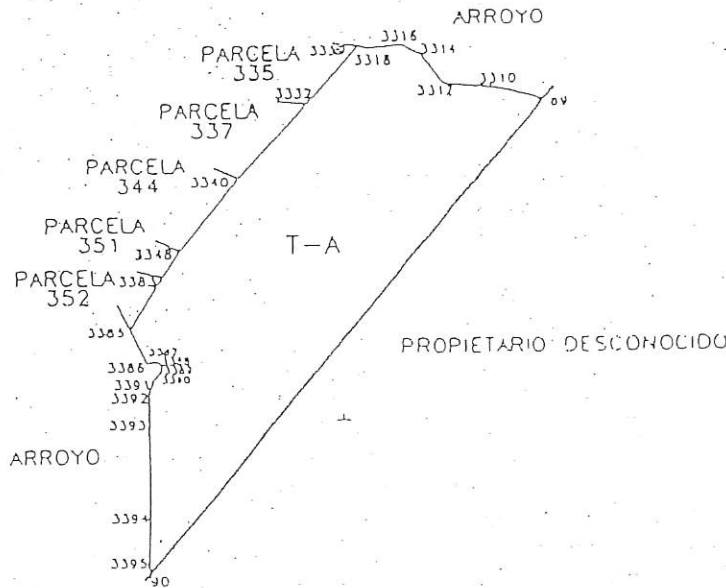
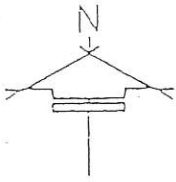
DEL EJIDO EL ANCON,
MUNICIPIO DE SALAMANCA,
ESTADO DE GUANAJUATO, CON UNA SUPERFICIE DE 14 - 90 - 68.63 HA.,
CATORCE HECTAREAS, NOVENTA AREAS, SESENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y
TRES CENTIAREAS.

QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
NORESTE 262.86 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON ARROYO
SURESTE 827.15 MTS. CON PROPIETARIO DESCONOCIDO
OESTE 361.82 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON ARROYO
NOROESTE 83.60 MTS. CON PARCELA 352; 41.56 MTS. CON PARCELA 351;
124.96 MTS. CON PARCELA 344; 134.72 MTS. CON PARCELA 337; 103.92 MTS.
CON PARCELA 335



PLANO INTERNO INSCRITO BAJO CLAVE ÚNICA CATASTRAL F14C63N006RT,
A FAVOR DE SERRATO CORTES ANTONIO, NACIDO
EL 15 / MAYO / 1950, EN TULTITAN, CD. MANUEL DOBLADO, GTO.,
ESTADO CIVIL CASADO, DE OCUPACIÓN CAMPESINO,
CON DOMICILIO EN CONOCIDO, EL ANCON, SALAMANCA, GTO.,
DE CONFORMIDAD CON ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA
30 DE MARZO DE 2007.

EN CONSECUENCIA SE CANCELA LA INSCRIPCIÓN QUE OBRA EN EL
FOLIO 11FD00229668, EN DONDE CONSTA LA EXPEDICIÓN DEL



CUADRO DE CONSTRUCCION

LUJO (EST. - P.M.)	AZIMUT (COCOS/SS.SS)	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM X Y (MTS.)	CONVERSIÓN (COCOS/SS.SS) A B	FACTOR DE ESCALA LINEAL
3311-3318	111°19'12.83"	10.794	760,075,543 7,225,513,117	-0°11'43.60919"	1.000115003
3318-3318	81°19'51.70"	16.794	760,038,553 7,216,505,106	-0°11'43.553785"	1.000117743
3318-3311	115°13'16.11"	27.33	760,065,123 7,225,513,731	-0°11'42.992925"	1.00011773
3311-3311	115°21'23.15"	15.02	760,108,661 7,228,500,179	-0°11'41.663379"	1.00011775
3312-3310	55°22'51.55"	72.7	760,133,161 7,234,161,561	-0°11'42.311521"	1.00011715
3310-27	101°35'17.17"	26.794	760,707,717 7,235,153,197	-0°11'41.111751"	1.00011706
21-50	215°51'26.97"	877.15	760,764,707 7,245,133,811	-0°11'40.713443"	1.00015675
10-3385	64°51'23.90"	10.83	771,713,756 7,245,791,699	-0°11'46.213707"	1.00019957
3315-3311	01°31'13.31"	43.152	771,716,166 7,245,835,798	-0°11'41.215899"	1.00019957
3314-3312	00°33'56.03"	119.071	771,717,261 7,245,868,706	-0°11'46.275333"	1.00019954
3313-3312	01°27'23.15"	52.672	771,711,037 7,245,937,773	-0°11'46.114525"	1.00019955
3317-3311	17°16'10.77"	16.662	771,725,102 7,246,011,361	-0°11'46.166664"	1.00019955
3311-3310	35°51'11.38"	15.314	771,755,507 7,246,057,764	-0°11'46.114665"	1.00019957
3310-3314	1°03'34.57"	7.55	771,761,571 7,246,065,643	-0°11'46.330776"	1.00019917
3315-3315	333°53.97"	7.621	771,766,370 7,246,076,968	-0°11'46.317665"	1.00019916
3315-3317	272°11'25.53"	8.817	771,762,804 7,246,083,995	-0°11'46.370130"	1.00019914
3317-3316	135°17'22.23"	6.673	771,754,172 7,246,084,402	-0°11'46.356567"	1.00019953
3314-3315	337°15'21.50"	52.206	771,718,135 7,246,080,886	-0°11'46.351333"	1.00019954
3313-3313	30°13'31.53"	61.565	771,725,270 7,246,179,219	-0°11'46.849582"	1.00019916
3313-3316	33°13'01.33"	11.357	771,770,599 7,246,201,042	-0°11'46.470257"	1.00019913
3316-3316	37°32'21.16"	131.958	771,793,712 7,246,235,873	-0°11'46.187633"	1.00019911
3316-3317	177°27'56.11"	131.161	771,885,261 7,246,334,906	-0°11'46.363625"	1.00019920
3317-3318	15°11'31.61"	100.510	771,950,234 7,246,174,719	-0°11'46.363625"	1.00019920

CUADRO DE SUPERFICIES

TIPO DE AREA	SUPERFICIE MAS.
PARCELA	14-90-58.931
INDETERMINADA	0-00-00.000
RESERVA	0-00-00.000
AREAS ESPECIALES	0-00-00.000
SUPERFICIE TOTAL	14-90-58.931

+++Fo
HECTAF
PRIMAR
1)R27*
EN LA (C
SUSCRI
JUDICI
REGLA
DOCUM
TITULO
(TREIN
CONFO
AGRAR
TRANS
1
---PRE
09:53
--- AGI
SOLIC

DELEGADO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

No. 0-0116774

LIC. URIEL DURAN RODRIGUEZ
GUANAJUATO, GTO.

2012

REGISTRO AGRARIO NACIONAL

30

GUANAJUATO, GTO.



CERTIFICADO PARCELARIO

No. 000000250278

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL C. VICENTE FOX QUESADA, PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 27 FRACCION VII DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 56, 78 Y DEMAS RELATIVOS DE LA LEY AGRARIA, ASI COMO EN EL REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, QUE AMPARA LA PARCELA

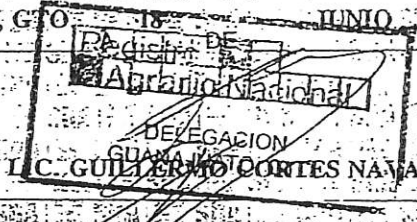
No. 314 Z-1 P5/6 DEL EJIDO EL ANCON
MUNICIPIO DE SALAMANCA
ESTADO DE GUANAJUATO CON SUPERFICIE DE 5 - 02 - 60.59 HA.
CINCO HECTAREAS, DOS AREAS, SESENTA PUNTO CINCUENTA Y NUEVE
CENTIAREAS.

CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
NORESTE 238.77 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON BRECHA
SURESTE 225.37 MTS. CON PROPIETARIO DESCONOCIDO
SUR 126.55 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON ARROYO
SUROESTE 133.93 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON ARROYO
NOROESTE 226.62 MTS. CON PARCELA 313

EN FAVOR DE SERRATO CORTES ANTONIO
DE 54 AÑOS, ORIGINARIO DE TULTITAN, CD. MANUEL DOBLADO, GTO.
ESTADO CIVIL CASADO, OCUPACION CAMPESINO
CON DOMICILIO EN CONOCIDO, EL ANCON, SALAMANCA, GTO.
DE CONFORMIDAD CON EL ACTA DE ASAMBLEA
DE FECHA 08 DE SEPTIEMBRE DE 2000

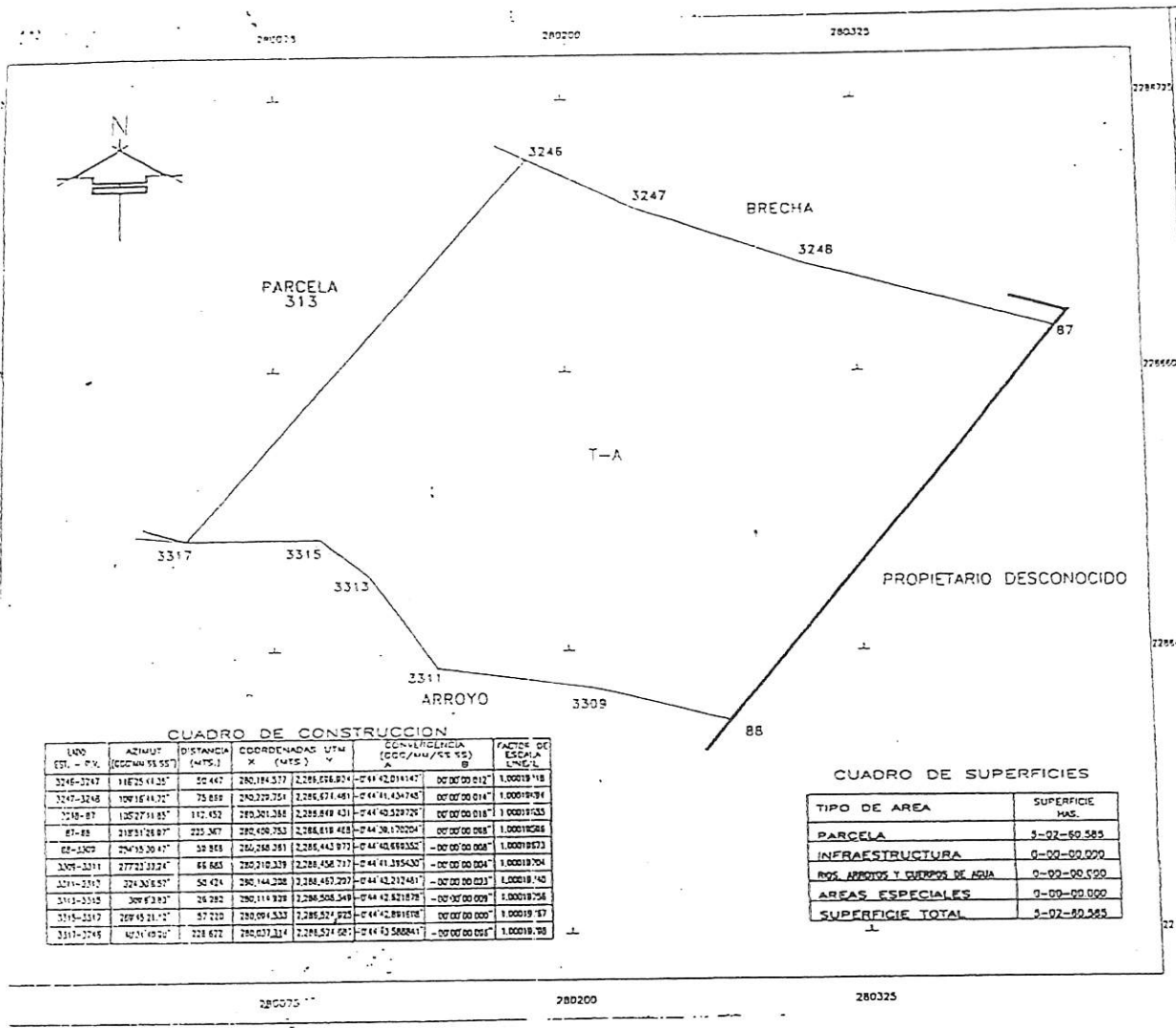
HABIENDOSE INSCRITO ESTE CERTIFICADO EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, BAJO EL FOLIO 11FD00229667

GUANAJUATO, GTO. 18 DE JUNIO DE 2004



No. 3688031

DELEGADO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL



CUADRO DE CONSTRUCCION

LINEA EST. - P.V.	AZIMUT (GON/GR/SS)	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM X Y (MTS.)	CONVERSIÓN (GON/GR/SS) A B	FACTORES DE ESCALA LINEAL	
3246-3247	118°25'41.32"	50.447	280,184.537 2,281,658.824	-0°41'42.014147	00'00'00.012"	1.00019.118
3247-3248	108°16'44.32"	79.858	280,229.751 2,281,671.481	-0°41'41.454745	00'00'00.014"	1.00019.934
3248-87	130°27'11.85"	112.452	280,301.384 2,281,819.431	-0°41'40.529728	00'00'00.018"	1.00019.533
87-88	218°51'28.87"	225.367	280,436.752 2,281,818.418	-0°41'40.170204	00'00'00.018"	1.00018.584
88-3309	294°15'30.47"	59.868	280,538.581 2,281,442.977	-0°41'40.816352	-00'00'00.008"	1.00019.973
3309-3311	277°22'31.24"	66.863	280,510.339 2,281,456.717	-0°41'41.3194307	-00'00'00.004"	1.00019.704
3311-3313	324°30'8.57"	50.424	280,444.208 2,281,457.297	-0°41'42.317481	-00'00'00.023"	1.00019.140
3313-3315	308°43'8.92"	26.282	280,414.928 2,281,508.349	-0°41'42.821878	-00'00'00.009"	1.00019.758
3315-3317	269°15'21.12"	57.210	280,094.333 2,281,521.825	-0°41'42.891878	00'00'00.000"	1.00019.187
3317-3246	62°11'49.20"	228.672	280,037.114 2,281,521.621	-0°41'42.588841	-00'00'00.051"	1.00019.798

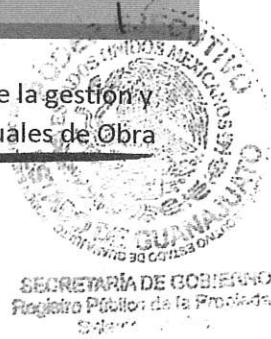
CUADRO DE SUPERFICIES

TIPO DE AREA	SUPERFICIE HAS.
PARCELA	3-02-60.385
INFRAESTRUCTURA	0-00-00.000
ROS, ARROYOS Y CUERPOS DE AGUA	0-00-00.000
AREAS ESPECIALES	0-00-00.000
SUPERFICIE TOTAL	3-02-60.385

"Los derechos que ampara el presente Certificado, en términos de lo dispuesto por los artículos 13, 60 y 80 de la Ley Agraria, solo podrán ser Enajenados o cedidos a otros ejidatarios y/o comuneros, según se trate de ejido o comunidad, o a los avecindados del propio núcleo Agrario reconocidos por acuerdo de la Asamblea debidamente inscrita en el Registro Agrario Nacional o por ejecutoria del Tribunal Agrario y, para su enajenación o cesión, deberá respetarse el derecho del tanto que les asiste para su adquisición al cónyuge e hijos del enajenante, el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación."

Real

Se deberán aprobar todos los tramites con un Perito Responsable de Obra, durante la gestion y durante toda la ejecucion de las obras, llevando bitacora de obra y reportes mensuales de Obra



TÍTULO DE PROPIEDAD

Nº 000001003562

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL C. ENRIQUE PEÑA NIETO, PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 27 FRACCIÓN VII DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 81, 82 Y DEMÁS RELATIVOS DE LA LEY AGRARIA, ASÍ COMO EN EL REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL; QUE AMPARA LA PARCELA Nº 314 Z-1 P5/6 DEL EJIDO EL ANCON MUNICIPIO DE SALAMANCA ESTADO DE GUANAJUATO CON UNA SUPERFICIE DE 5-02-60.590 HA., CINCO HECTAREAS, DOS ÁREAS, SESENTA PUNTO QUINIENTOS NOVENTA CENTIAREAS

QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

- NORESTE: 238.770 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON BRECHA
- SURESTE: 225.370 MTS. CON PROPIETARIO DESCONOCIDO
- SUR: 126.550 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON ARROYO
- SUROESTE: 133.930 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON ARROYO
- NOROESTE: 226.620 MTS. CON PARCELA 313

//////////
//////////
//////////
//////////

PLANO INTERNO INSCRITO BAJO CLAVE ÚNICA CATASTRAL F14C631801AD A FAVOR DE SERRATO CORTES ANTONIO NACIDO EL 15/05/1950 EN TULTITAN, CD. MANUEL DOBLADO, GTO. ESTADO CIVIL CASADO DE OCUPACIÓN CAMPESINO CON DOMICILIO EN CONOCIDO, EL ANCON, SALAMANCA, GTO. DE CONFORMIDAD CON ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA 30 DE MARZO DE 2007.

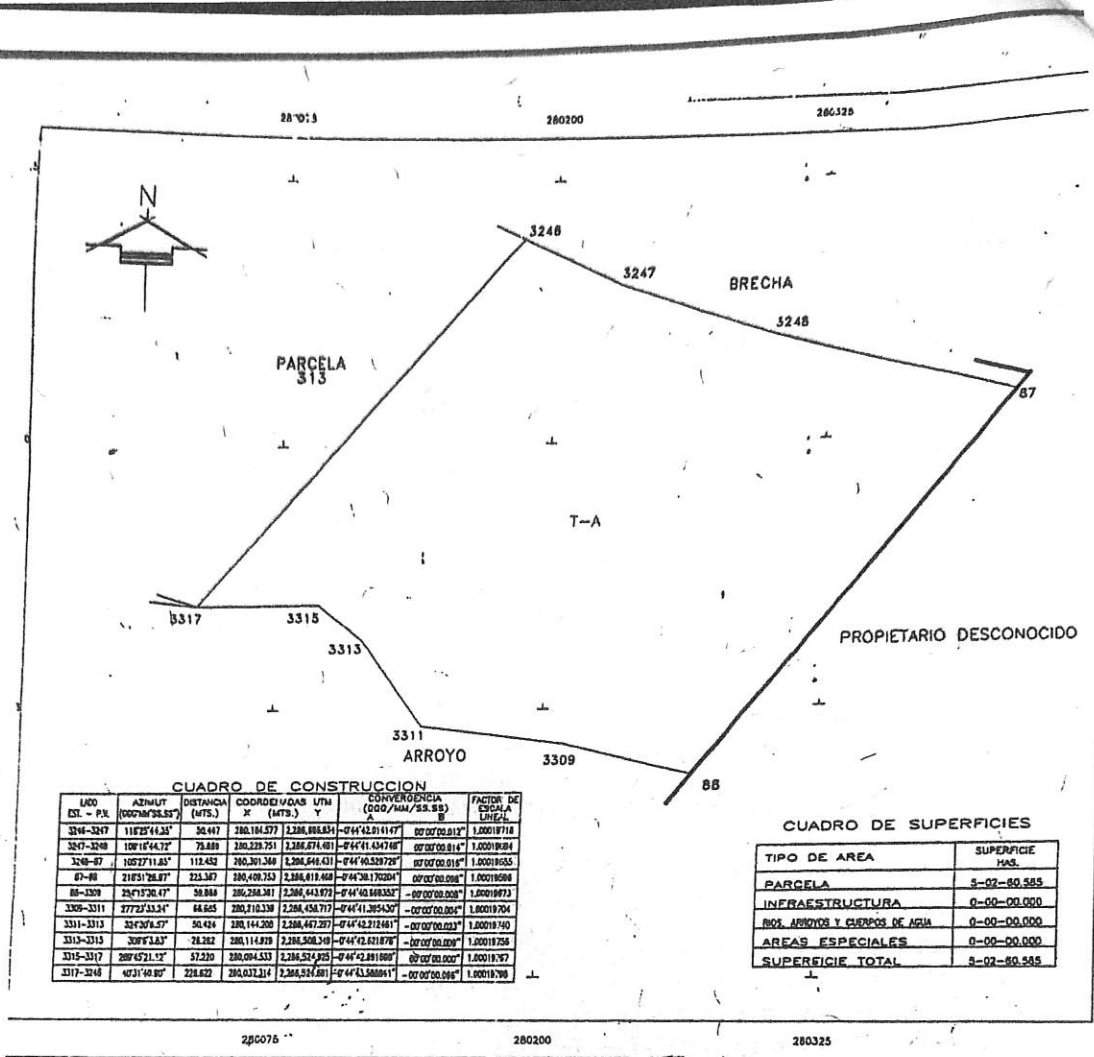
EN CONSECUENCIA SE CANCELA LA INSCRIPCIÓN QUE OBRA EN EL FOLIO 11027035130091947R EN DONDE CONSTA LA EXPEDICIÓN DEL CORRESPONDIENTE CERTIFICADO PARCELARIO.

GUANAJUATO, GTO. A 26 DE MAYO DE 2017



C. BONIFACIO RODRIGUEZ OLIVARES
DELEGADO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

Nº 10-0227022



CUADRO DE CONSTRUCCION

L/00 EST. - P/L	AZIMUT (000/360/36.33)	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM		CONVERGENCIA (000./MM./33.88)		FACTOR DE ESCALA LINEAL
			X (MTS.)	Y	A	B	
3246-3247	118°25'44.25"	38.497	288.184.577	2.238.888.834	-0°44'42.91147"	00'00'00.012"	1.00018718
3247-3248	109°16'44.72"	73.489	288.228.751	2.238.874.481	-0°44'41.43476"	00'00'00.014"	1.00018684
3248-87	105°27'11.82"	112.452	288.291.246	2.238.844.431	-0°44'40.20972"	00'00'00.018"	1.00018655
87-88	218°51'28.87"	22.257	288.408.353	2.238.819.468	-0°44'38.70294"	00'00'00.008"	1.00018608
88-3309	28°17'30.47"	38.868	288.238.281	2.238.843.873	-0°44'40.18833"	00'00'00.008"	1.00018673
3309-3311	277°23'23.54"	48.865	288.212.328	2.238.854.737	-0°44'41.28542"	00'00'00.008"	1.00018704
3311-3313	324°25'57.57"	58.424	288.144.288	2.238.847.257	-0°44'42.21881"	00'00'00.008"	1.00018740
3313-3315	330°27'3.83"	74.282	288.114.819	2.238.838.219	-0°44'42.83187"	00'00'00.008"	1.00018758
3315-3317	289°45'21.12"	52.220	288.084.533	2.238.824.533	-0°44'42.88188"	00'00'00.008"	1.00018767
3317-3246	403°14'40.80"	228.822	288.032.214	2.238.824.581	-0°44'43.88881"	00'00'00.008"	1.00018788

CUADRO DE SUPERFICIES

TIPO DE AREA	SUPERFICIE HAS.
PARCELA	5-02-60.585
INFRAESTRUCTURA	0-00-00.000
RIO, ARROYOS Y CUERPOS DE AGUA	0-00-00.000
AREAS ESPECIALES	0-00-00.000
SUPERFICIE TOTAL	5-02-60.585

EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 84 Y 86 LA LEY AGRARIA, PARA LA PRIMERA ENAJENACIÓN DE LA PROPIEDAD AMPARADA POR ESTE TÍTULO, DEBERÁ RESPETARSE EL DERECHO DEL TANTO Y QUE DICHA VENTA SE EFECTUÉ CUANDO MENOS AL PRECIO DE REFERENCIA QUE ESTABLEZCA LA COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES NACIONALES O CUALQUIER INSTITUCIÓN DE CRÉDITO. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 87 Y 89 DE LA LEY AGRARIA Y 47 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DE ENCONTRARSE LA PROPIEDAD UBICADA EN EL ÁREA DE CRECIMIENTO DE UN CENTRO DE POBLACIÓN, SU INCORPORACIÓN AL DESARROLLO URBANO DEBERÁ SUJETARSE A LAS LEYES, REGLAMENTOS Y PLANES VIGENTES EN MATERIA DE ASENTAMIENTOS HUMANO, Y RESPETARSE EL DERECHO DE PREFERENCIA DEL GOBIERNO DEL ESTADO Y MUNICIPIO.



5/



REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE SALAMANCA, GUANAJUATO

Municipio

Solicitud

27

442746

SELO DIGITAL

Fecha de presentación

12/Junio/2017 08:48:14

Fecha de resolución

12/Junio/2017 10:48:53

BOLETA DE RESOLUCIÓN

SOLICITUD INSCRITA

EN LA CIUDAD DE SALAMANCA, GUANAJUATO A 12 DE JUNIO DE 2017 EL SUSCRITO LIC. MARTHA ELIZABETH MOLINA DE LA CRUZ REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12, 15 Y 35 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE DOCUMENTO QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLA

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

Solicitante DIRECCION DE REGISTROS PUBLICOS DGRPPY/4883/2017

Municipio SALAMANCA, GUANAJUATO

Antecedentes en libros [PRIMARIA].

Folios electrónicos

- 1.- R27*92442. PARCELA NUMERO 314 Z 1 P5/6, UBICADA EN EJIDO EL ANCON CON SUPERFICIE 5 (CINCO) HECTAREAS 02 (DOS) AREAS 60.590 CENTIAREAS .

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

Table with columns: #, Tramite, Valor base, Derechos, Documento, Fecha doc., Emisor. Row 1: 1, R04 - TITULO DE PROPIEDAD PARCELARIA, \$ 0.00, 0.00, 1003562, 26/05/17, 99*1*0. Emisor: REGISTRO AGRARIO NACIONAL

SELL@PARTES DIGITAL

Titular(es) anterior(es): ANTONIO SERRATO CORTES

Titular(es) nuevo(s): ANTONIO SERRATO CORTES (PORCENTAJE 100 POR CIENTO) (TIPO DE DERECHO: PROPIEDAD).

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolución: 12/Junio/2017

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

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

MARTHA ELIZABETH MOLINA DE LA CRUZ

**AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE
FINANZAS, INVERSION Y ADMINISTRACION**

27_442746_35bfd2aa27b2aab1b020f3566abda115.pdf

DB24C3361C5AB426FB96F958FA68F4B5B4CB87AE



Usuario:
Nombre: JOSE MANUEL HERNANDEZ ANTONIO
Número de serie: 4D92
Validez: Activo
Rol: Destinatario

Usuario: Nombre: MARTHA ELIZABETH MOLINA DE LA CRUZ Número de serie: 5430 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 12/06/2017 11:22:21(UTC:20170612162221Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA1WithRSA
OCSP: Fecha: 12/06/2017 11:22:25(UTC:20170612162225Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: SERVICIO OCSP SFA Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS Y ADMINISTRACION Número de serie: 5430	TSP: Fecha: 12/06/2017 11:22:26(UTC:20170612162226.6514Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo Emisor del respondedor: Advantage Security CA Secuencia: 636328633466514748 Datos estampados: OUgyZmoyUXBSblFaYXMvb2oyZXdFbE5Cd0FFPQ==





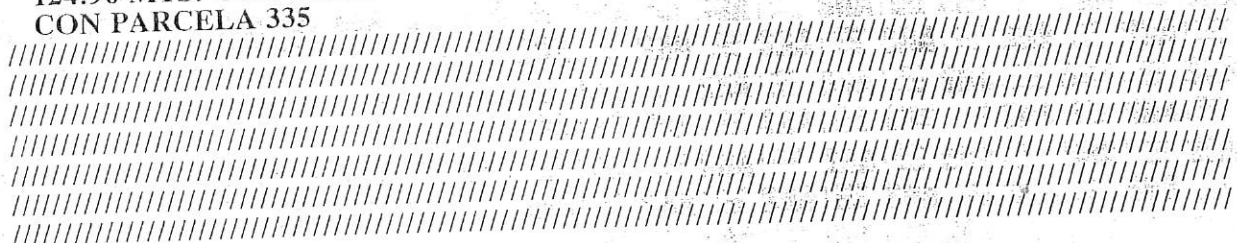
TÍTULO DE PROPIEDAD

No. 000000018238

Registro Público de Guanajuato
FOLIO 10/12/2007

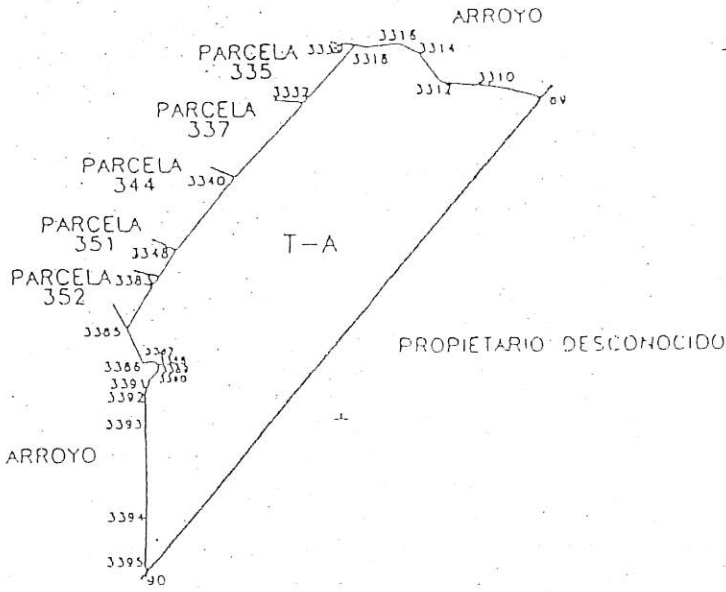
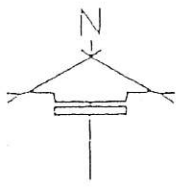
QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL C. FELIPE DE JESÚS CALDERÓN HINOJOSA, PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 27 FRACCIÓN VII DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 81, 82 Y DEMÁS RELATIVOS DE LA LEY AGRARIA, ASÍ COMO EN EL REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL; QUE AMPARA LA PARCELA N° 336 Z-1 P5/6, DEL EJIDO EL ANCON, MUNICIPIO DE SALAMANCA, ESTADO DE GUANAJUATO, CON UNA SUPERFICIE DE 14 - 90 - 68.63 HA., CATORCE HECTAREAS, NOVENTA AREAS, SESENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y TRES CENTIAREAS.

QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
NORESTE 262.86 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON ARROYO
SURESTE 827.15 MTS. CON PROPIETARIO DESCONOCIDO
OESTE 361.82 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON ARROYO
NOROESTE 83.60 MTS. CON PARCELA 352; 41.56 MTS. CON PARCELA 351;
124.96 MTS. CON PARCELA 344; 134.72 MTS. CON PARCELA 337; 103.92 MTS. CON PARCELA 335



PLANO INTERNO INSCRITO BAJO CLAVE ÚNICA CATASTRAL F14C63N006RT, A FAVOR DE SERRATO CORTES ANTONIO, NACIDO EL 15 / MAYO / 1950, EN TULTITAN, CD. MANUEL DOBLADO, GTO., ESTADO CIVIL CASADO, DE OCUPACIÓN CAMPESINO, CON DOMICILIO EN CONOCIDO, EL ANCON, SALAMANCA, GTO., DE CONFORMIDAD CON ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA 30 DE MARZO DE 2007

EN CONSECUENCIA SE CANCELA LA INSCRIPCIÓN QUE OBRA EN EL FOLIO 11FD00229668, EN DONDE CONSTA LA EXPEDICIÓN DEL



CUADRO DE CONSTRUCCION

UBO (CL. - P.V.)	AZIMUT (000/44/55.55)	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM X (M15.)	COORDENADAS UTM Y (M15.)	CONVERGENCIA (000/44/55.55) A	CONVERGENCIA (000/44/55.55) B	FACTOR DE ESCALA UNICA
3315-3318	111°15'15.63"	10.791	720,072,513	7,224,513,117	-0 11' 43.665915"	00 00' 00.000"	1.00011503
3318-3318	81°17'51.70"	16.791	720,036,553	7,214,525,106	-0 11' 43.533795"	-00 00' 00.000"	1.00011773
3318-3314	115°13'16.11"	27.331	720,063,123	7,224,513,731	-0 11' 42.792220"	00 00' 00.000"	1.00011773
3314-3312	115°21'23.15"	15.321	720,109,661	7,224,500,179	-0 11' 42.653777"	00 00' 00.000"	1.00011750
3312-3310	101°35'17.17"	22.71	720,132,141	7,224,481,501	-0 11' 42.311521"	00 00' 00.000"	1.00011715
3310-27	101°35'17.17"	22.71	720,132,141	7,224,481,501	-0 11' 42.311521"	00 00' 00.000"	1.00011715
27-50	212°51'25.97"	52.791	720,207,782	7,224,453,192	-0 11' 41.111771"	00 00' 00.000"	1.00011704
50-3395	24°51'23.90"	10.831	720,284,207	7,224,433,211	-0 11' 40.213441"	00 00' 00.361"	1.00011675
3395-3391	24°51'23.90"	10.831	720,284,207	7,224,433,211	-0 11' 40.213441"	00 00' 00.361"	1.00011675
3391-3311	01°31'15.31"	43.151	720,274,168	7,224,403,798	-0 11' 41.215491"	-00 00' 00.000"	1.00011957
3311-3391	00°33'56.03"	119.021	720,247,241	7,224,363,706	-0 11' 41.215491"	-00 00' 00.000"	1.00011957
3391-3392	00°33'56.03"	119.021	720,247,241	7,224,363,706	-0 11' 41.215491"	-00 00' 00.000"	1.00011957
3392-3391	00°33'56.03"	119.021	720,247,241	7,224,363,706	-0 11' 41.215491"	-00 00' 00.000"	1.00011957
3391-3390	36°51'13.91"	15.311	720,253,572	7,224,353,781	-0 11' 41.124661"	-00 00' 00.000"	1.00011957
3390-3389	11°13'36.57"	7.351	720,261,521	7,224,343,643	-0 11' 41.330771"	-00 00' 00.000"	1.00011917
3389-3385	33°53'55.77"	7.221	720,268,370	7,224,333,766	-0 11' 41.312661"	-00 00' 00.000"	1.00011918
3385-3387	27°11'25.33"	6.411	720,274,804	7,224,323,976	-0 11' 41.370130"	-00 00' 00.000"	1.00011918
3387-3386	23°17'22.23"	6.471	720,274,172	7,224,313,102	-0 11' 41.475855"	00 00' 00.000"	1.00011953
3386-3385	33°15'17.50"	52.200	720,274,172	7,224,303,256	-0 11' 41.511131"	-00 00' 00.000"	1.00011954
3385-3383	30°16'13.65"	38.351	720,274,172	7,224,293,382	-0 11' 41.549482"	-00 00' 00.000"	1.00011918
3383-3384	33°10'10.91"	11.331	720,274,172	7,224,283,508	-0 11' 41.587837"	-00 00' 00.000"	1.00011918
3384-3385	17°32'21.16"	121.815	720,274,172	7,224,273,634	-0 11' 41.626192"	-00 00' 00.000"	1.00011918
3385-3387	17°27'36.18"	131.718	720,274,172	7,224,263,760	-0 11' 41.664547"	-00 00' 00.000"	1.00011918
3387-3383	17°16'13.65"	103.101	720,274,172	7,224,253,886	-0 11' 41.702902"	-00 00' 00.000"	1.00011918

CUADRO DE SUPERFICIES

TIPO DE AREA	SUPERFICIE MAS.
PARCELA	14-20-88.131
INCORPORACIONES	0-00-00.000
RESERVA DE TIERRAS	0-00-00.000
AREAS ESPECIALES	0-00-00.000
SUPERFICIE TOTAL	14-20-88.131

+++Fo
HECTAF
PRIMAR
1)R27*
EN LA (C
SUSCRI
JUDICI
REGLA
DOCUM
TITULC
(TREIN
CONFQ
AGRAR
TRANS
1
---PRE
09:53
---AGI
SOLIC

DELEGADO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

No. 0-0116774

LIC. GRIEL DURAN RODRIGUEZ
GUANAJUATO, GTO.
DELEGACION

GUANAJUATO, GTO. A 30 DE NOVIEMBRE DE 2012

CORRESPONDIENTE CERTIFICADO PARCELARIO



CERTIFICADO PARCELARIO

No. **000000250278**

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL C. VICENTE FOX QUESADA, PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 27 FRACCION VII DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 56, 78 Y DEMAS RELATIVOS DE LA LEY AGRARIA, ASI COMO EN EL REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, QUE AMPARA LA PARCELA No. **314 Z-1 P5/6** DEL EJIDO **EL ANCON** MUNICIPIO DE **SALAMANCA** ESTADO DE **GUANAJUATO** CON SUPERFICIE DE **5 - 02 - 60.59** HA., CINCO HECTAREAS, DOS AREAS, SESENTA PUNTO CINCUENTA Y NUEVE CENTIAREAS.

CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
 NORESTE 238.77 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON BRECHA
 SURESTE 225.37 MTS. CON PROPIETARIO DESCONOCIDO
 SUR 126.55 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON ARROYO
 SUROESTE 133.93 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON ARROYO
 NOROESTE 226.62 MTS. CON PARCELA 313

EN FAVOR DE **SERRATO CORTES ANTONIO**
 DE **54** AÑOS, ORIGINARIO DE **TULTITAN, CD. MANUEL DOBLADO, GTO.**
 ESTADO CIVIL **CASADO** OCUPACION **CAMPESINO**
 CON DOMICILIO EN **CONOCIDO, EL ANCON, SALAMANCA, GTO.**
 DE CONFORMIDAD CON **EL ACTA DE ASAMBLEA**
DE FECHA 08 DE SEPTIEMBRE DE 2000

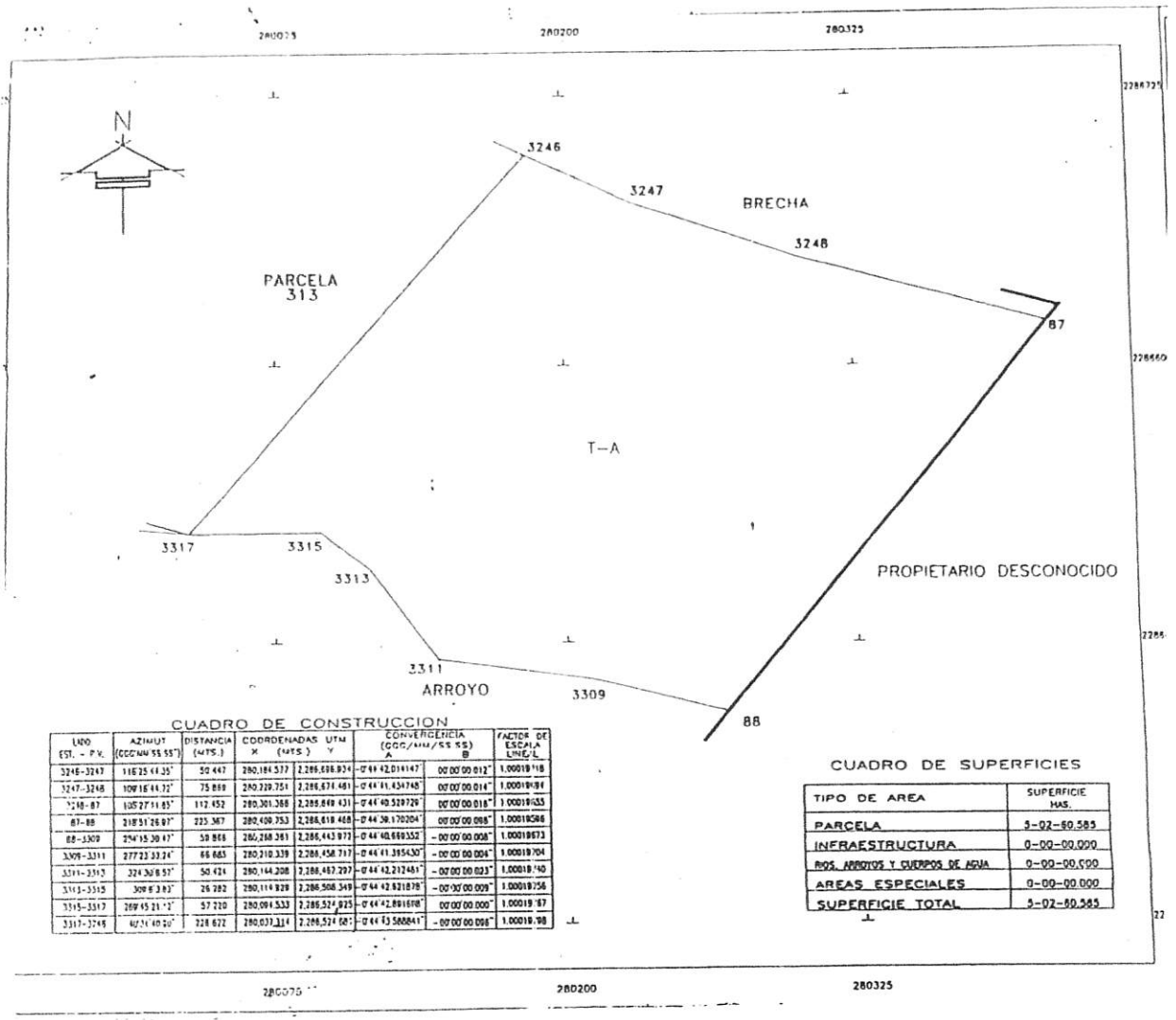
HABIENDOSE INSCRITO ESTE CERTIFICADO EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, BAJO EL FOLIO **11FD00229667**

GUANAJUATO, GTO 18 **JUNIO** DE 2004

Registro de
Agrario Nacional
 DELEGACION
GUANAJUATO
LIC. GUILERMO CORTES NAVARRO

No. **3688031**

DELEGADO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL



CUADRO DE CONSTRUCCION

ORD. EST. - P.K.	AZIMUT (GGR/44/55 SS)	DISTANCIA (MFS.)	COORDENADAS UTM X Y		CONVERGENCIA (GGR/44/55 SS) A B		FACTOR DE ESCALA LINEAL
3246-3247	116 25 44 35"	50 447	280 184 577	2 286 438 934	-0 44 42 011 147"	00 00 00 012"	1.00018 118
3247-3248	109 16 44 32"	75 888	280 229 751	2 286 471 481	-0 44 41 434 748"	00 00 00 014"	1.00018 091
3248-87	105 27 11 05"	112 452	280 301 268	2 286 469 431	-0 44 40 529 729"	00 00 00 016"	1.00018 033
87-88	218 51 26 97"	225 367	280 408 753	2 286 419 488	-0 44 39 170 204"	00 00 00 008"	1.00018 086
88-3309	294 15 30 47"	50 888	280 288 281	2 286 443 973	-0 44 40 669 352"	-00 00 00 008"	1.00018 073
3309-3311	277 23 33 24"	66 665	280 210 339	2 286 458 737	-0 44 41 385 430"	-00 00 00 004"	1.00018 704
3311-3313	324 32 0 57"	50 424	280 144 208	2 286 483 297	-0 44 42 232 481"	-00 00 00 023"	1.00018 140
3313-3315	309 8 3 03"	26 282	280 114 829	2 286 508 349	-0 44 42 831 878"	-00 00 00 009"	1.00018 256
3315-3317	289 45 21 12"	57 210	280 094 533	2 286 527 825	-0 44 42 881 658"	00 00 00 000"	1.00018 87
3317-3246	40 31 40 50"	328 872	280 037 314	2 286 574 687	-0 44 43 588 847"	-00 00 00 006"	1.00018 00

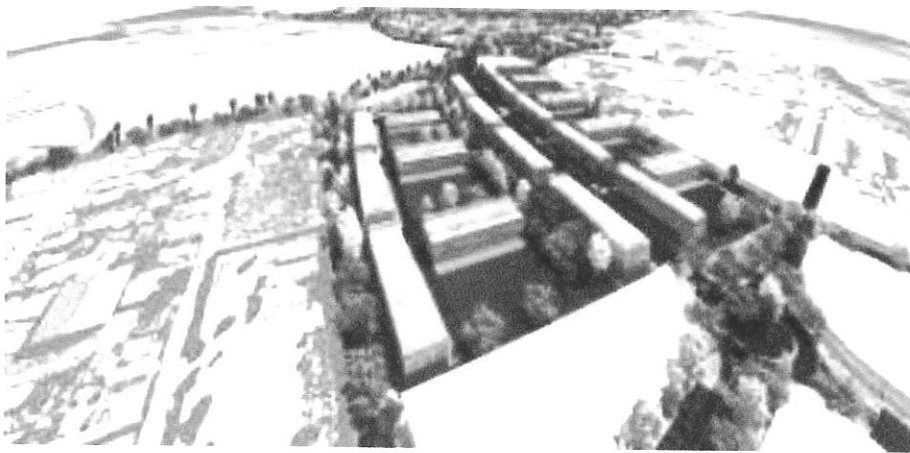
CUADRO DE SUPERFICIES

TIPO DE AREA	SUPERFICIE HAS.
PARCELA	5-02-80.585
INFRAESTRUCTURA	0-00-00.000
ROS, ARROYOS Y CUERPOS DE AGUA	0-00-00.000
AREAS ESPECIALES	0-00-00.000
SUPERFICIE TOTAL	5-02-80.585

"Los derechos que ampara el presente Certificado, en términos de lo dispuesto por los artículos 13, 60 y 80 de la Ley Agraria, solo podrán ser Enajenados o cedidos a otros ejidatarios y/o comuneros, según se trate de ejido o comunidad, o a los avecindados del propio núcleo Agrario reconocidos por acuerdo de la Asamblea Agraria y, para su enajenación o cesión, deberá respetarse el derecho del tanto que les asiste para su adquisición al cónyuge e hijos del enajenante, el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación."

Recibido

ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA



DESARROLLO HABITACIONAL
SALAMANCA, GUANAJUATO, MEXICO.

“REAL DE ANCON”





INDICE

1. ANTECEDENTES	3
2. INTRODUCCION	6
3. DESCRIPCION DEL PROYECTO	7
a. Ubicaci3n	9
b. Localizacion	9
c. Asoleamientos	13
4. DIAGNOSTICO URBANO	14
a. Proyecto	15
5. REQUERIMIENTOS DEL PROYECTO	16
a. Infraestructura	16
b. Preliminares	17
c. Agua	17
d. Drenaje	17
e. Pluvial	19
f. Vialidades y guaniciones	19
g. Electricidad	21
6. ESCENARIOS Y MEDIDAS DE MITIGACI3N, COMPENSACI3N Y PREVENCI3N	21
a. Calidad del aire	21
b. Ruidos	21
c. Suelo	22
d. Vegetacion	22
e. Paisaje	24
f. Limpieza y preparacin del sitio	24
g. Urbanizacion	26
h. Regeneracion del sitio	27
i. Medidas de mitigacion y prevencion	28
j. Medidas de compensacion	28
k. Afectaciones	29
l. Recomendaciones	31
7. REPORTE FOTOGRAFICO PREDIO DE ESTUDIO	33



1. ANTECEDENTES

El Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato entró en vigor a partir del 01 de enero del 2013, previa su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en consecuencia los municipios han de ajustar las disposiciones administrativas en la materia, en particular las relacionadas con todas aquellas propuestas de modificación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial (PMDUOET).

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”.

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.

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

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 autorizar el cambio de uso del suelo, así como la expedición del permiso respectivo, en los términos solicitados.

Diferentes usos de suelo considerados en el estudio urbanístico para en el proyecto.

- Diagnóstico del Impacto;
- Medidas de Prevención, Mitigación y Compensación Aplicables;
- Contexto Urbano;
- Planeación.

Salamanca es una Ciudad con una población de 273,271, 000 habitantes según el censo de 2015, cuenta con una extensión territorial de 774 km² y se ubica dentro del estado de Guanajuato, en lo que es llamado El Corredor Industrial del Bajío. Este corredor se encuentra asentada en un valle rodeado de grandes cerros.

Colinda al norte con los municipios de Guanajuato, Dolores Hidalgo y San Miguel de Allende al oeste con los municipios de Irapuato y Pueblo Nuevo, al sur con los municipio de Valle de Santiago y Jaral del Progreso, al este con los municipios de Cortázar Juventino Rosas y Villagrán.

Su demografía según la Encuesta Intercensal de Población y Vivienda 2015 elaborado por Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI) determinó que en la ciudad de Salamanca, Guanajuato actualmente tiene una población 273,271, 000 habitantes, colocándose como el cuarto municipio con mayor población en el Estado de Guanajuato, después de León, Guanajuato con 1 578 626 habitantes, Irapuato y Celaya.



En cuanto a la población rural y urbana se define que la alta densidad poblacional en el Municipio ha sido consecuencia de la concentración de la actividad industrial y del crecimiento de las ciudades debido a su ubicación en el corredor industrial del Bajío. Al ir urbanizándose, la ciudad ha absorbido los asentamientos humanos cercanos y a la vez se han creado nuevos. En el rango urbano solo encontramos a la cabecera municipal con 143,838 habitantes que está considerada como ciudad media, puesto que supera los 100,000 habitantes. La localidad de Valtierrilla (12,071 habitantes) se encuentra clasificada como mixta urbana. Las demás localidades forman parte del rango rural.



2. INTRODUCCION

El estudio de impacto urbano sobre el predio ubicado en la ciudad de Salamanca en el estado de Guanajuato pretende desarrollar un nuevo complejo urbanístico y un análisis para contemplar el impacto que tendrá en la zona y su entorno.

En conjunto se integra para evitar implicaciones de riesgos y/o debilidades del proyecto de manera que se pueda dar una solución, prevención o compensación.



3. DESCRIPCION DEL PROYECTO

El desarrollo urbano de este proyecto se realiza sobre una superficie total de **221,043.80** metros cuadrados, de los cuales se proyecta la division de tres secciones que a su vez seran divididas en manzanas y en conjunto sumaran la cantidad de 470 lotes, siendo la mayoria de un area aproximada de 250 metros cuadrados destinados para la construccion de vivienda por lote, este proyecto cuenta con elementos complementarios, mismos que, se mencionan en este estudio.

De acuerdo a la normatividad vigente, el proyecto se clasifica bajo el régimen de Desarrollo en Condominio, se enlistan las características que corresponden a tal regimen:

- Delimitación del conjunto por medio de muro perimetral;
- Consideración de Caseta de vigilancia;
- Área de recreación;
- Estacionamiento adicional para visitantes;
- Infraestructura vial interna para fácil acceso a los lotes;

Además, la caracterización del predio y del entorno por su ubicación se consideran áreas de afectación como son:

- Afectación por inducción de infraestructura para energía eléctrica (a cargo de CFE);
- Afectación por infraestructura vial por el paso de la vialidad primaria de la Av. Salamanca – La Ordeña.



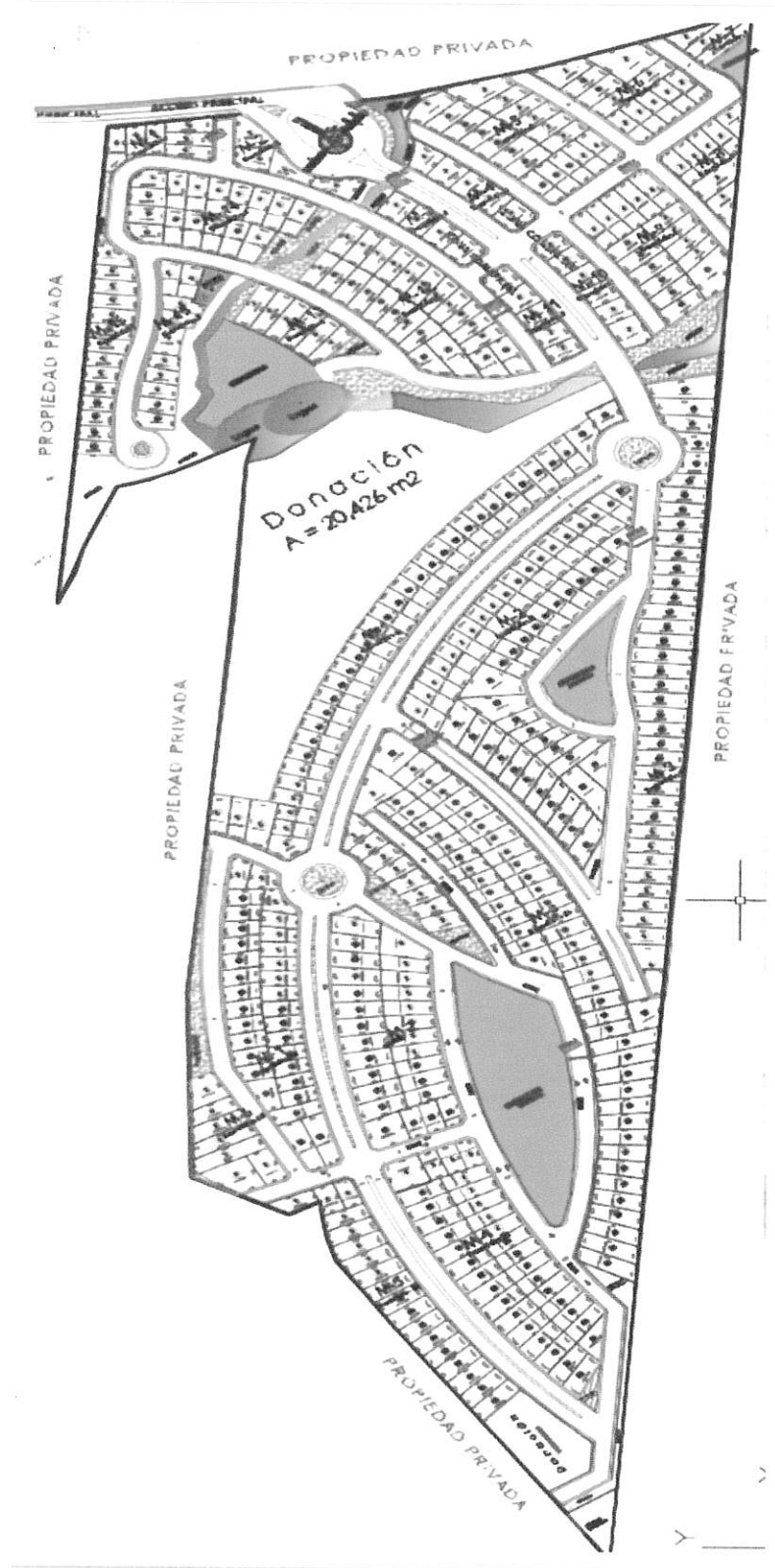


Ilustración 1 PLANO DE LOTIFICACIÓN



a. Ubicación

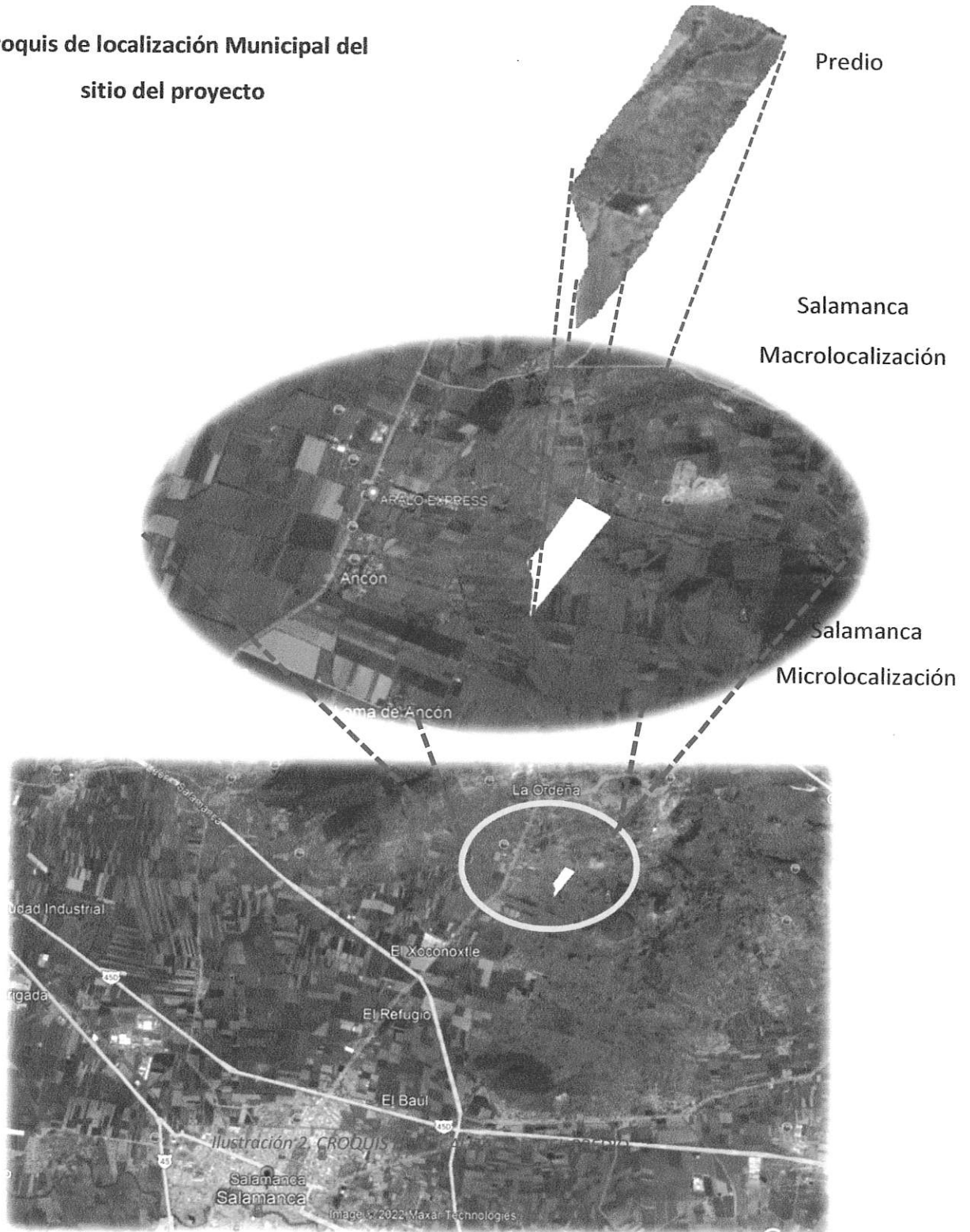
El predio se localiza al norte de la ciudad de Salamanca, Guanajuato., ubicado específicamente en Ancon, carretera Salamanca- La Ordeña a 1.7 km de distancia sobre la vialidad federal.

El predio es un polígono irregular con las siguientes medidas y colindancias aproximadamente: Al Norte 408.73 m, con camino privado y de acceso, al Sur 244.96 m, lindando con camino vecinal, al Oriente 1,059.35 m, lindando con Propiedad Privada y al Poniente quiebra en 8 tramos, 16.62 m, 24.14 m, 17.36 m, 54.35, 407.91 m, 77.20 m, 85.42 m, 326.22 m, lindando con Propiedad Privada; se ubica con las siguiente coordenadas UTM 279,929.96 y 2,286,153.44.

b. Localizacion



**Croquis de localización Municipal del
sitio del proyecto**





Salamanca es una Ciudad con una población de 273,271, 000 habitantes según el censo de 2015, cuenta con una extensión territorial de 774 km² y se ubica dentro del estado de Guanajuato, en lo que es llamado El Corredor Industrial del Bajío. Este corredor se encuentra asentada en un valle rodeado de grandes cerros.

Colinda al norte con los municipios de Guanajuato, Dolores Hidalgo y San Miguel de Allende al oeste con los municipios de Irapuato y Pueblo Nuevo, al sur con los municipio de Valle de Santiago y Jaral del Progreso, al este con los municipios de Cortázar Juventino Rosas y Villagrán.

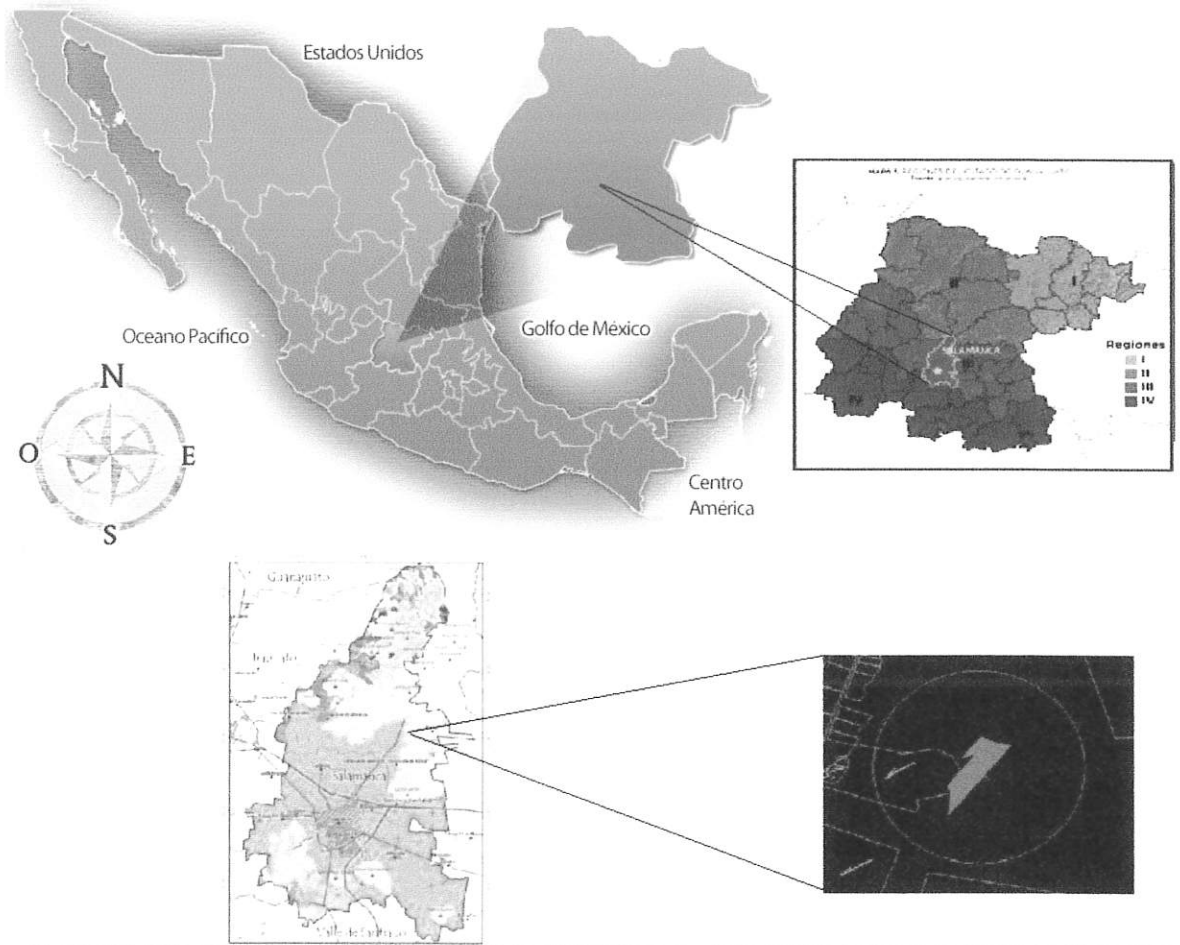
De acuerdo a la demografía del municipio se encontró la Encuesta Intercensal de Población y Vivienda 2015 elaborado por Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI) determinó que en la ciudad de Salamanca, Guanajuato actualmente tiene una población 273,271, 000 habitantes, colocándose como el cuarto municipio con mayor población en el Estado de Guanajuato, después de León, Guanajuato con 1 578 626 habitantes, Irapuato y Celaya.

Complementando lo anterior de realizo el estudio de la población rural y urbana donde se encontró la alta densidad poblacional en el Municipio ha sido consecuencia de la concentración de la actividad industrial y del crecimiento de las ciudades debido a su ubicación en el corredor industrial del Bajío. Al ir urbanizándose, la ciudad ha absorbido los asentamientos humanos cercanos y a la vez se han creado nuevos. En el rango urbano solo encontramos a la cabecera municipal con 143,838 habitantes que está considerada como ciudad media, puesto que supera los 100,000 habitantes. La localidad de Valtierrilla (12,071 habitantes) se encuentra clasificada como mixta urbana. Las demás localidades forman parte del rango rural.



Con lo anterior se obtiene que el proyecto ordena las vialidades interiores de manera que su orientacion apartir del acceso que se ubica al norte, permita disponer los lotes con la orientacion favorable de los vientos dominantes dentro de la ciudad mismo que van de Oriente a poniente y permitira que los lotes cuenten con los accesos al oriente y poniente de manera que sus lados mas largos queden orientados al norte y sur respectivamente.

Ilustración 3. MACROLOCALIZACION Y MICROLOCALIZACION DEL PREDIO EN ESTUDIO





c. Asoleamientos

Al norte de la ciudad, siendo la zona de estudio para este proyecto el clima se compone de semicálido subhúmedo con lluvias en verano, de humedad baja en un 92.3% del territorio del Municipio. El resto de la superficie es templada subhúmeda con lluvias en verano, de humedad media.

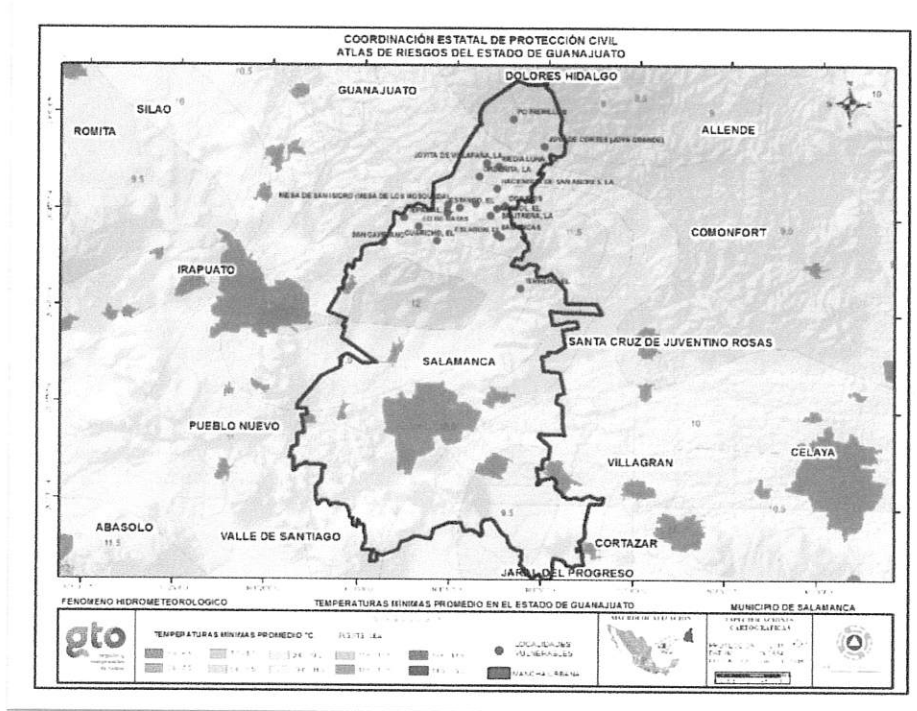


Ilustración 4. MAPA DE CLIMA EN SALAMANCA.



4. DIAGNOSTICO URBANO

Se analiza la existencia de minimo tres proyectos de desarrollo urbano en la ciudad, de tipo homogeneos en base al proyecto en estudio o con similitudes en tamaño y areas de esparcimiento. De acuerdo a la detallada busqueda que se llebo a cabo se confirmaron 3, de nombres: Fraccionamiento Real San Jacinto, Lomas del Prado 3 Seccion, Residencial San Miguel, cada uno contiene elementos, enfoques y las superficies por lotes en general muy similares, por lo tanto, se consideran dentro de este estudio como los tres principales comparables para el objeto de estudio.

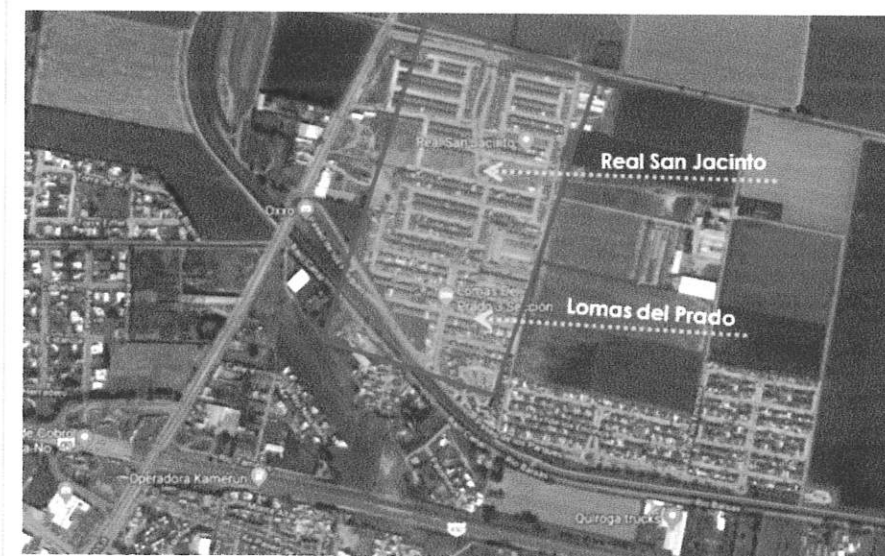


Ilustración 5. COMPARATIVOS DEL OBJETO DE ESTUDIO



a. Proyecto

El proyecto cuenta con una lotificación de 470 lotes destinados para un fraccionamiento habitacional localizado en un predio Rustico ubicado en la comunidad de Ancon, con una superficie total de 224,965.03 m², donde se distribuyen las áreas de la siguiente manera:

- Área vendible = 110,138.402 m²
- Área verde = 6,194.067 m²
- Área de recreación o social = 12,443.65 m²
- Vialidades y guarniciones = 63,963.73 m²
- Área de donación = 29,187.66 m²

El área de donación se ubica en la sección II, específicamente al oeste con un total de 29,187.664 metros cuadrados que corresponden a un 12% según el reglamento de fraccionamientos. El área destinada para la planta de tratamiento de aguas residuales es de 602.910 metros cuadrados, se ubica en la Sección III al sur del polígono.

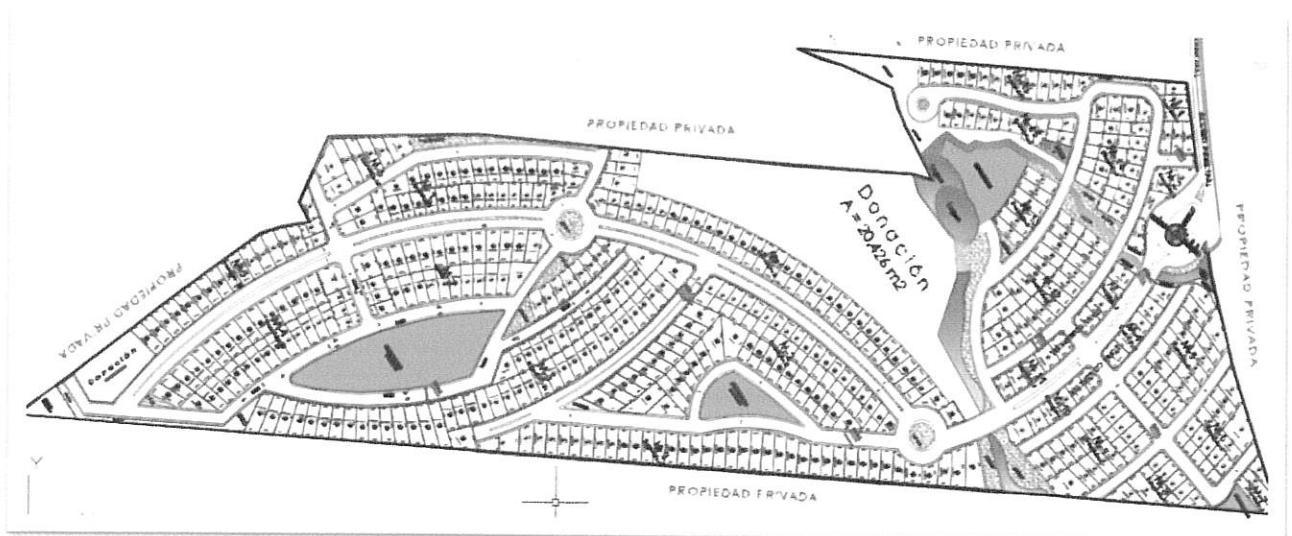


Ilustración 8. Proyecto de lotificación



5. REQUERIMIENTOS DEL PROYECTO

a. Infraestructura

- 470 lotes divididos en tres secciones que suman en total 24 manzanas respectivamente.
- Acceso y salida.
- 12 vialidades divididas en primarias, secundarias y terciarias, la primaria contara con un camellón de área verde y un parámetro de 17 metros.
- Planta de tratamiento de Aguas Residuales.
- Pozo de abastecimiento de Agua potable.

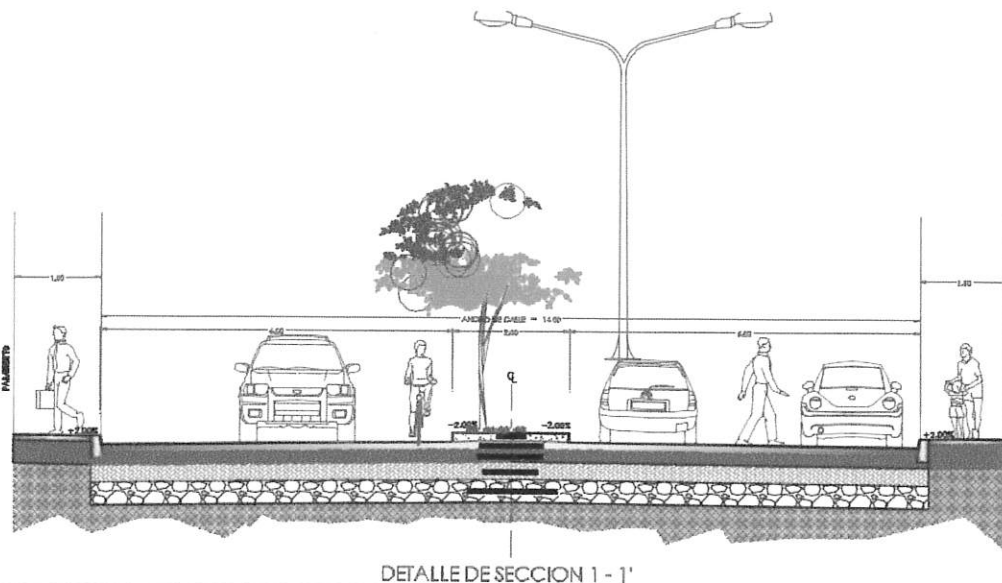


Ilustración 6. Parámetro de vialidad primaria



b. Preliminares

Para los trabajos preliminares siempre se deberá considerar la primera fase de la ejecución de obra, ya que las actividades son la preparación y adecuación del proyecto y dentro de las cuales se plantea lo siguiente:

Trazo y Nivelación, Desmonte, Trasplante de Vegetación, Despalme, Terraplenes, Excavaciones, Rellenos, Plantillas, Mampostería de Piedra, Zampeados, Drenes, Tablestacados, Tapiales y limpieza general.

c. Agua

Se considera el proyecto de agua potable que consiste en las conexiones de las líneas de agua potable que se encuentran sobre las vialidades conectando a cada uno de los lotes.

Se ha considerado una tubería de 3" y 5" respectivamente según las normas que indica CONAGUA y misma que están mencionadas en la previa concesión de Pozo con la que ya se cuenta. Se considera integrar tubería de 1/2" para cada toma por lote y se considera colocar un tanque elevado en la parte central debido a la inclinación del predio de manera que permita abastecer del servicio a cada lote.

d. Drenaje

En cuanto al sistema de drenaje sanitario se considerará seguir el cumplimiento de la norma técnica ecológica NOM-002-SEMARNAT-1996 establece los límites



máximos permisibles de los parámetros de los contaminantes para las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado.

El encauzamiento de las aguas residuales evidencia la importancia de ampliar lineamientos técnicos, que permitan elaborar proyectos de alcantarillado económicos, eficientes y seguros, considerando que deben ser auto limpiantes, auto-ventilantes e hidráulicamente herméticos, esto último conforme a la NOM-001-CNA-1995.

En los proyectos para alcantarillado sanitario sólo se deberá proyectar e instalar tuberías que garanticen la hermeticidad de la línea y la calidad y el tiempo de vida de los materiales, siendo las que se autorizan: el PVC especial para alcantarillado sanitario serie 25 (mínimo), y el polietileno de alta densidad (PEAD).

Los equipos en las estaciones de bombeo (cuando se requieran) y en la planta de tratamiento deben obedecer a un diseño modular, que permita su construcción por etapas y puedan operar en las mejores condiciones de flexibilidad, de acuerdo con los gastos determinados a través del periodo de diseño establecido para el proyecto.

Los componentes principales de las redes que integran los alcantarillados para este proyecto son:

- a) Red de atarjeas.
- b) Subcolectores.
- c) Colectores.
- d) Emisores.

La especificación que se consideran para que cada vivienda son las siguientes:

- tener instalada una descarga domiciliaria integrada por una silleta, un codo de 45° y un tubo o albañal exterior de un diámetro mínimo de 15 cm (6")



- La tubería en donde se instalarán las descargas domiciliarias debe estar instalada al centro de la vialidad y respetar un colchón mínimo al arrastre del tubo de 1.50 M con respecto al nivel de piso terminado de la vialidad en tuberías de hasta 30 cm (12") de diámetro.
- La silleta y el codo debe corresponder al tipo y al diámetro de la tubería, y las conexiones deben presentar una unión hermética con el tubo.
- La silleta debe estar instalada con inclinación en sentido a favor del flujo de la línea. x Los albañales deben estar alojados en zanja y correctamente alineadas al centro de la misma, con una pendiente mínima del 2%.
- En todos los casos se deben utilizar abrazaderas o cinturones para sujetar la silleta además de haber colocado el cementante correspondiente para el tipo de tuberías que se están utilizando.
- Todas las puntas de los albañales deben tener colocados tapones para realizar la prueba de hermeticidad de la tubería. x En cada una de las viviendas se deberá construir un registro domiciliario sobre la banquetta, antes de entroncarse a la red.
- Todas las piezas de conexión y la tubería no deben presentar agrietamientos y/o reparaciones a base de pegamentos u otros materiales

e. Pluvial

Para el proyecto pluvial se considera que se realice el reciclado de esta agua hacia la planta de tratamiento para aprovechar este recurso natural. No existe riesgo de inundaciones en el predio.

f. Vialidades y guaniciones

En esta etapa se inicia la nivelación del terreno natural proyectado para las vialidades, mismas que contarán con un ancho de 17 metros, 15 y 11 para permitir unos flujos en doble sentido. Las vialidades cuentan con una superficie



54, 882.2 metros cuadrados, tal superficie constituye las tres secciones juntas. Las vialidades tienen diferentes parámetros, pues se pueden encontrar vialidades primarias, secundarias y terciarias. A continuación, se presentan imágenes de los parámetros de las vialidades proyectadas.

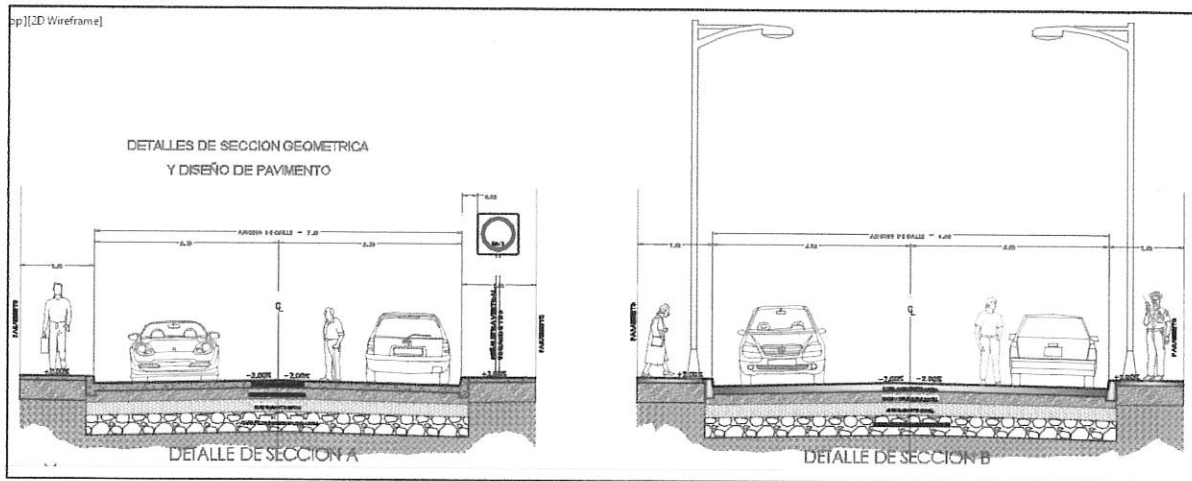


Ilustración 7. Parámetro de vialidades secundarias

El acceso principal se proyecta por la zona norte que conecta a el camino principal con Carretera Salamanca –La ordeña al Oeste. Se realizará el trazo y posteriores trabajos de nivelación del terreno, se mezclará con tepetate y material que indica las especificaciones en el estudio de mecánica de suelos. Se compactará al 90 % de su P.V.S.M., este mejoramiento generalmente afecta a los primeros 40cm 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 ½ a ¾”, 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. También se considera una guarnición proyectada de 1.5 metros de ancho, la cual será de concreto hidráulico con una resistencia de $f'c = 200$ kg/cm² y la cual irá perimetralmente a los lotes.



g. Electricidad

La línea de media tensión será aérea en un circuito cerrado teniendo una línea por cada banqueta y en áreas verdes y recreativas esto debido a las dimensiones de cada área, se proporcionará 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.

6. ESCENARIOS Y MEDIDAS DE MITIGACIÓN, COMPENSACIÓN Y PREVENCIÓN

a. 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.

b. Ruidos

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, 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.

c. 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.

d. Vegetación

En este punto se retoma la fragilidad y conservación del paisaje que se ha generado en la zona y como resultado después de un análisis se considera que no predomina impacto negativo sobre el paisaje. Al ser un proyecto con grandes dimensiones ya existían varias especies de árboles entre las que destacan las siguientes:

- a) Jacarandas
- b) Tabachines
- c) Frutales (Guayabos, Naranjos, Limoneros, Manzanos, entre otros)
- d) Plantas como, begonias, rosas, margaritas, entre otras)



Las especies antes mencionadas se removerán entre las varias áreas verdes y de recreación que se han considerado para este proyecto de Fraccionamiento Habitacional.

La mayoría de la vegetación que anteriormente predominaba en la zona era maleza y acacia amentácea comúnmente también se le llama chaparro prieto, mezquite y el casahuate, son las especies que más se localizaron. Así mismo, el Matorral Xerófito (MX) Comunidad vegetal constituida por diversos elementos arbustivos característica de zonas áridas y semiáridas del país.

Pastizal Natural (PI) Esta comunidad resulta de la perturbación que produce el hombre. No suele presentar prominencias arbustivas ni arbóreas y cubre el sustrato casi en su totalidad, con una altura de 10 a 15 cm, y una disposición horizontal cerrada. Las especies dominantes pertenecen a las familias Poaceae, Cyperaceae y Asteraceae.

Estas asociaciones vegetales por lo común son utilizadas en las actividades de agricultura de temporal de aptitud baja, lo cual en este proyecto viene a reafirmar la condición antes descrita. Por otro lado, estos tipos de vegetación son de baja importancia ecológica ya que pueden ser restituidos fácilmente en los sitios cercanos.

En relación con la fauna en la zona no se puede considerar que este proyecto provoque la alteración de los movimientos migratorios de fauna actuales, sin embargo, se deben tomar en cuenta las modificaciones de movimientos y desplazamientos de la fauna del lugar, aunque ya hayan sido alteradas por las actividades de agostadero que se desarrollaron anteriormente en las colindancias y el sitio. Por lo anterior se considera que la afectación a la fauna del lugar es de una magnitud baja y no sinérgica ya que el efecto de dispersión esta dado desde hace mucho tiempo.

En cuanto al ecosistema 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.

e. 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 del Fraccionamiento Habitacional. 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.

El lugar cuenta con pedregosidad ligera y zonas rocosas en algunos de los puntos límites del predio. En esta zona los cultivos eran únicamente de temporal y se podían ver desde un solo punto las divisiones de las parcelas ya que lo único que las podía dividir y que actualmente las divide son la vegetación de árboles típicos de la zona y los arroyos.

f. Limpieza y preparacin del sitio

1. Durante la actividad de deshierbe y despalme, la capa de suelo vegetal removida en el área del proyecto deberá ser depositada en alguna parte del predio que no afecte más vegetación, para que al fin de la urbanización y lotificación del Proyecto, esta tierra sea utilizada para las áreas verdes, donde se podrán realizar acciones de reforestación para inducir el desarrollo de especies nativas de la zona o ecológicamente compatibles con la misma.



2. Las alteraciones que sufrirá tanto la cubierta vegetal como el suelo se verán mitigadas con la elaboración de un programa de reforestación con especies de la zona.
3. Colocación de letreros de señalización de áreas peligrosas, para prevenir accidentes.
4. Para evitar la generación de tolveneras 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 % como mínimo, barda perimetral de 15 cm de altura con una canaleta de recuperación de líquidos en una fosa de captación.
6. Las emisiones a la atmósfera producidas por la maquinaria y equipo, serán controladas ajustando los tiempos de optimización de uso (periodos diurnos), con un mantenimiento adecuado, además de la previa verificación de las emisiones y su ajuste a la normatividad vigente.
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.

g. Urbanización

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.
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.
- h. Regeneración del sitio
1. En esta etapa los impactos ambientales serán positivos, ya que mitigarán con varias acciones los impactos ocasionados por el proceso de urbanización y lotificación del proyecto, restituyendo de lo posible las condiciones que presentaba el predio al inicio de las obras.
 2. El área a regenerar deberá contar con un programa efectivo de restitución de las condiciones ambientales, el cual incluirá la regeneración vegetativa (arbustiva y herbácea), así como de la integración de un programa de reforestación.
 3. La plantación de pastos y herbáceas tiene como función la de fijar suelos, evitando la erosión superficial y la de mejorar su apariencia, cubriendo con vegetación las zonas perturbadas por las obras de urbanización y lotificación del Proyecto.
 4. La plantación que se proyecta se basará en las condiciones climatológicas prevalecientes en la zona y en las características del suelo, así como en los antecedentes de la vegetación existente en las zonas circunvecinas, con la



finalidad de asegurar que las nuevas plantaciones se constituyan con un buen crecimiento y un desarrollo óptimo.

i. Medidas de mitigacion y prevencion

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.

j. Medidas de compensacion

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



2. Reducción: Someter a verificación vehicular, aquellas unidades que se utilicen en los diferentes procesos de este proyecto para reducir las emisiones contaminantes a la atmósfera.
3. Programa de trabajo: contemplar un programa de trabajo de obra o cronograma que permita saber las fases del proyecto con sus respectivos tiempos donde se puedan incluir la etapas y actividades. Durante este proyecto se proponen las siguientes fases:
 - Trámites y permisos
 - Preparación del sitio
 - Urbanización
 - Supervisión
 - Operación y mantenimiento

Lo anterior se contempla en un tiempo destinado de 15 a 24 meses y también se analiza que sería en dos etapas.

k. Afectaciones

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.

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 54,882.2 m² de vialidad.

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.

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 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.

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 (20 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.

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.



Las aguas tratadas serán utilizadas en el riego de áreas verdes dentro del fraccionamiento, donde el volumen sobrante, será vertido directamente al arroyo que se encuentra en el centro del desarrollo el cual colinda hacia el Norte del predio, misma que contará con la calidad establecida en la NOM -003 - SEMARNAT - 1997, para poder utilizarse en el riego agrícola.

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.

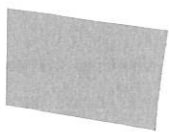
Para el proceso de mantenimiento y jardinería únicamente se utilizará la podadora para el césped, la cual funciona con gasolina y generalmente el operador trae consigo un bidón con combustible y aceite para el motor el cual es de 4.5 HP y se utilizará dos veces por semana.

I. Recomendaciones

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



3. Se deberán colocar letreros de señalización de áreas peligrosas y rutas de circulación correspondientes.
4. El personal que labore en el sitio deberá de contar con el equipo de seguridad necesario para este tipo de actividades, como son guantes de carnaza, botas, pantalón de mezclilla o lona, camiseta, etc.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Dar el seguimiento adecuado a la etapa de regeneración y reforestación del sitio para lograr la restauración de acuerdo a las metas trazadas.



7. REPORTE FOTOGRAFICO PREDIO DE ESTUDIO



ORIENTE



SUR





PONIENTE



NORTE





ACCESO AL PREDIO





