



# PERIODICO OFICIAL

## DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO

Fundado el 14 de Enero de 1877

Registrado en la Administración de Correos el 1o. de Marzo de 1924

**AÑO XCII**  
**TOMO CXLIII**

**GUANAJUATO, GTO., A 26 DE ABRIL DEL 2005**

**NUMERO 66**

### **S E G U N D A P A R T E**

#### **S U M A R I O :**

##### **PRESIDENCIA MUNICIPAL - CELAYA, GTO.**

ACUERDO Municipal, mediante el cuál, se autoriza la preventa de los lotes que integran la Novena Etapa del Fraccionamiento denominado "Hacienda Don Gu", ubicado al Norponiente del Municipio de Celaya, Gto. . . . . 3

##### **PRESIDENCIA MUNICIPAL - GUANAJUATO, GTO.**

ACUERDO Municipal, mediante el cuál, se autoriza la preventa de 186 lotes ubicados en la Tercera Etapa del Fraccionamiento denominado "Ex Hacienda de Santa Teresa" del Municipio de Guanajuato, Gto. . . . . 8

ACUERDO Municipal, mediante el cuál, se autoriza el Fraccionamiento denominado "Cumbres de Santa Fe" como de habitación popular, ubicado en el Municipio de Guanajuato, Gto. . . . . 10

##### **PRESIDENCIA MUNICIPAL - IRAPUATO, GTO.**

RESOLUCION Municipal, relativa al expediente número D.O.I. 1556/2004, mediante la cuál, se autoriza la relotificación del Fraccionamiento denominado "Villas de San Cayetano" del Municipio de Irapuato, Gto. . . . . 11

RESOLUCION Municipal, relativa al expediente número 001/2005, mediante la cuál, se autoriza el Fraccionamiento denominado "Privadas San Diego", ubicado en el Municipio de Irapuato, Gto. . . . . 17

BASES de Cuotas correspondientes a las obras que se realizarán en las calles que cita el documento, aprobadas por los Comites de Contribuyentes de las obras por cooperación del Municipio de Irapuato, Gto. . . . . 22

**PRESIDENCIA MUNICIPAL - MANUEL DOBLADO, GTO.**

REGLAMENTO de Zonificación y Uso del Suelo para el Centro de Población de Ciudad Manuel Doblado, Gto. . . . .	23
PLAN de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de Manuel Doblado, Gto. . . . .	57

**PRESIDENCIA MUNICIPAL - MOROLEON, GTO.**

ACUERDO Municipal, mediante el cuál, se desafecta del dominio público un bien inmueble de propiedad Municipal, ubicado en el Fraccionamiento denominado "Moroleón 2000" y se autoriza su permuta por otro inmueble, inmueble de propiedad del Señor David Bedolla Lemús, ubicado en el fraccionamiento denominado "Prados Verdes" del Municipio de Moroleón, Gto. . . . .	92
---	----

**PRESIDENCIA MUNICIPAL - SALAMANCA, GTO.**

ACUERDO Municipal, mediante el cuál, se autoriza el Fraccionamiento denominado "La Esperanza", ubicado en las parcelas 6Z-1 P1/2 y 12 Z-1 P1/2 del Ejido Palo Blanco del Municipio de Salamanca, Gto. . . . .	94
---	----

**PRESIDENCIA MUNICIPAL - SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.**

ACUERDO Municipal, mediante el cuál, se autoriza el cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica a Habitacional en Densidades Media y Baja, Comercio Especializado y Equipamiento Deportivo y de Servicios del Predio denominado "Los Labradores", ubicado en la comunidad rural de Rancho Viejo del Municipio de San Miguel de Allende, Gto. . . . .	98
---	----

**PRESIDENCIA MUNICIPAL - SANTA CRUZ DE JUVENTINO ROSAS, GTO.**

REGLAMENTO para el Funcionamiento del Servicio Público de Panteones para el Municipio de Santa Cruz de Juventino Rosas, Gto. . . . .	99
RESOLUCION Municipal, relativa al expediente número AH/02-2005, mediante la cuál se autoriza la creación del Fraccionamiento de Urbanización Progresiva denominado "Nuevo Santa Cruz IV", ubicado en el Municipio de Santa Cruz de Juventino Rosas, Gto. . . . .	105

**TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO - DECIMO PRIMER DISTRITO  
GUANAJUATO, GTO.**

EDICTO . . . . .	107
------------------	-----

## PRESIDENCIA MUNICIPAL - CELAYA, GTO.

EL CIUDADANO JOSE RIVERA CARRANZA, PRESIDENTE MUNICIPAL DE CELAYA, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HACE SABER:

QUE EL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL QUE PRESIDIDO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONCEDE EL ARTICULO 115, FRACCIONES I Y II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ARTICULO 117, FRACCIONES I Y II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE GUANAJUATO Y ARTICULO 69, FRACCION II, 202 Y 205 DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL, EN LA TRIGÉSIMA PRIMERA SESION ORDINARIA DE AYUNTAMIENTO CELEBRADA EL DIA 21 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2004, SE APROBO EL SIGUIENTE:

### ACUERDO

**ÚNICO:** SE AUTORIZA AL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO, EL PERMISO DE PRE-VENTA DE LOS LOTES QUE INTEGRAN LA NOVENA ETAPA DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "HACIENDA DON GU", UBICADO AL NORPONIENTE DE ESTA CIUDAD DE CELAYA, GTO.

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** QUE CON FECHA 10 DE SEPTIEMBRE DEL 2002 Y 17 DE JULIO DEL 2003, EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO, SOLICITÓ AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE CELAYA, GUANAJUATO, DE LA ADMINISTRACIÓN 2000-2003, LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO Y LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL DESARROLLO DENOMINADO HACIENDA DON GU RESPECTIVAMENTE, QUE SE DESARROLLARÁ EN UN PREDIO DE SU PROPIEDAD CONOCIDO COMO RESTO PREDIO RÚSTICO "MONTE", CON NIVEL IRREGULAR ("LOMA Y LADERA") QUE FORMÓ PARTE DE LA FRACCIÓN "C" DE LA EX HACIENDA DE "DON GU" DEL MUNICIPIO DE CELAYA, GUANAJUATO, AL NOR-PONIENTE DE LA CIUDAD, APROBÁNDOSE EN LA QUINCUAGÉSIMA SESIÓN ORDINARIA DE AYUNTAMIENTO EL 25 DE OCTUBRE DEL 2002, MEDIANTE ACTA NO. 62/2002, LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO Y LA AUTORIZACIÓN DE LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN LA SEXAGÉSIMA SÉPTIMA SESIÓN ORDINARIA, MEDIANTE EL ACTA NO. 80/2003 DEL 11 DEL MES DE JULIO DE 2003; FRACCIONAMIENTO EL CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE **188, 736.844** METROS CUADRADOS, DENTRO DE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

*PARTIENDO DEL NORTE CON:* VÉRTICE (1) UNO AL (2) DOS CON LÍNEA RECTA, 260.28 METROS, (CON RUMBO SE 35°43'45.39E) FRACC. DE DON GÚ, VIALIDAD DE POR MEDIO (ANTIGUO CAMINO CELAYA-J. ROSAS);  
VÉRTICE DEL (2) DOS AL (3) TRES EN LÍNEA RECTA (CON RUMBO SUROESTE 55°22'33.97) 200.295 METROS;  
VÉRTICE DEL (3) TRES AL (4) CUATRO (CON RUMBO SURESTE 34°34'34.49) 199.91 METROS;  
VÉRTICE DEL (5) CINCO AL (6) SEIS (CON RUMBO NOROESTE 34°54'13.95) 458.124 METROS, FRACC. DE DON GÚ DE POR MEDIO VIALIDAD;

VÉRTICE DEL (6) SEIS AL (7) SIETE LÍNEA RECTA (CO RUMBO SURESTE 71°12'21.09) 508.340 METROS; FRACCIONAMIENTO "VALLE DE LOS NARANJOS" PRIMERA SECCIÓN;  
VÉRTICE (7) SIETE AL (8) OCHO (CON RUMBO NOROESTE 68°08'16.35) EN LÍNEA RECTA 341.030 METROS; FRACC. "VALLE DE LOS NARANJAS" SEGUNDA SECCIÓN;  
VÉRTICE (8) OCHO AL (1) UNO EN LÍNEA RECTA (CON RUMBO NOROESTE 30°21'34.54) 534.003 METROS EJIDO DE SILVA ACEQUIA LIMÍTROFE-DESAGÜE DE POR MEDIO.

ACREDITANDO LA PROPIEDAD DEL PREDIO MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NO. 5,841 DE FECHA 02 DE MAYO DE 2001, ANTE LA FE DEL LICENCIADO RAÚL VÁZQUEZ COSSIO, NOTARIO PÚBLICO NO. 1 DE LA CIUDAD DE SANTA CRUZ DE JUVENTINO ROSAS, GTO., Y CONSTANCIA REGISTRAL DE FECHA 4 DE JUNIO DE 2001, CON FOLIO REAL R07\*027927, A CARGO DEL LICENCIADO LUIS ALBERTO DELGADO LUNA, REGISTRADOR PÚBLICO DEL PARTIDO JUDICIAL DE CELAYA, GTO., Y LIBRE DE GRAVAMEN COMO LO ACREDITA MEDIANTE CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN NO. 189435 DE FECHA 07 DE OCTUBRE DE 2002.

**SEGUNDO.-** QUE CON FECHA 01 DE DICIEMBRE DE 2004 EL CIUDADANO ARQ. JUAN MANUEL GOMEZ FRAUSTO EN REPRESENTACIÓN DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO, SOLICITÓ ANTE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y PRESERVACIÓN ECOLÓGICA A ESTE AYUNTAMIENTO, EL PERMISO DE PRE-VENTA PARA LOS LOTES QUE INTEGRAN LA **NOVENA ETAPA** DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "**HACIENDA DON GU**".

### RESULTANDO

**PRIMERO.** QUE EL CIUDADANO ING. JUAN CARLOS DELGADO ZARATE EN REPRESENTACIÓN DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO, SOLICITÓ ANTE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y PRESERVACIÓN LA CONSTANCIA DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA, QUE FUE OTORGADA MEDIANTE OFICIO NO. 019/DIR-FRACC/2002 DE FECHA 02 DE ABRIL DEL 2002, SIGNADO POR EL ARQ. BERNARDO RUBÉN LLAMAS PÉREZ, EN SU CALIDAD DE DIRECTOR GENERAL.

**SEGUNDO.** QUE SE OTORGÓ MEDIANTE OFICIO NO. 361/DIR-FRACC/2002, DE FECHA 27 DE AGOSTO DEL 2002, LA APROBACIÓN AL PROYECTO DE TRAZA DEL DESARROLLO.

**TERCERO.-** QUE MEDIANTE LA QUINCUAGÉSIMA SESIÓN ORDINARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO, CELEBRADA EL 25 DE OCTUBRE DEL 2002, SE OTORGÓ LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "HACIENDA DE DON GÚ".

**CUARTO.-** QUE MEDIANTE LA SEXAGÉSIMA SÉPTIMA SESIÓN ORDINARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CELEBRADA EL 11 DE JULIO DEL 2003, SE OTORGÓ LA LICENCIA DE OBRA DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "HACIENDA DE DON GÚ".

**QUINTO.-** QUE EN CUMPLIMIENTO A QUE LAS RESOLUCIONES A QUE SE REFIEREN LOS PÁRRAFOS TERCERO Y CUARTO, LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y PRESERVACIÓN ECOLÓGICA A LA TESORERÍA MUNICIPAL LOS DATOS NECESARIOS PARA EL CÁLCULO DE LAS FISCALES CORRESPONDIENTES, MEDIANTE OFICIOS NÚMEROS: 514/DDU-FRACC/2004, 515/DDU-FRACC/2004, 580/DDU-FRACC/2004, 581/DDU-FRACC/2004, 582/DDU-FRACC/2004 Y 616/DDU-FRACC/2004.

**SEXTO.-** QUE MEDIANTE LA ESCRITURA NO. 5,882 DE FECHA 05 DE AGOSTO DEL 2003 DOS MIL TRES, OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO MIGUEL ÁNGEL CHICO HERRERA, TITULAR DE LA NOTARIA NO. 37 EN EJERCICIO DEL PARTIDO JUDICIAL DE ESTA CIUDAD DE CELAYA, GUANAJUATO, EL FRACCIONADOR ESCRIBIÓ A FAVOR DEL MUNICIPIO LAS SUPERFICIES DE TERRENO DESTINADAS A EQUIPAMIENTO URBANO Y ÁREAS VERDES, INCLUIDAS DENTRO DEL PREDIO DEL FRACCIONAMIENTO CITADO, ASÍ COMO LAS CORRESPONDIENTES A LA VIALIDAD PÚBLICA. CUMPLIENDO CON ELLO LO DISPUESTO POR LA FRACCIÓN VII DEL ARTÍCULO 45 DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO DE 1996.

**SÉPTIMO.** QUE EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD DEL INTERESADO PARA **OBTENER EL PERMISO DE PREVENTA DE LOS LOTES QUE INTEGRAN LA NOVENA ETAPA DEL FRACCIONAMIENTO** Y A FIN DE CONTINUAR CON EL TRÁMITE PARA OBTENER EL PERMISO DE PREVENTA DE DICHS LOTES, SE LLEVÓ A CABO UNA SUPERVISIÓN AL DESARROLLO EN REFERENCIA, OBSERVÁNDOSE QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES OBRAS DE URBANIZACIÓN: AGUA POTABLE 3.3%, DRENAJE 5.8%, INSTALACIÓN ELÉCTRICA 7.8%, GUARNICIONES 0.5%, BANQUETAS 0.6%, PAVIMENTACIÓN ARROYO 18.4%, DICTAMINÁNDOSE QUE **LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN CUENTAN CON UN AVANCE DEL 38.3% DEL DESARROLLO; ESTIMANDO QUE LA OBRA FALTANTE POR LA NOVENA ETAPA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE \$1,279,278.42 (UN MILLÓN, DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL, DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 42/100 M.N.), CANTIDAD EN LA QUE SE INCLUYE EL 30% ADICIONAL A QUE SE REFIERE LA FRACCIÓN VI DEL ARTÍCULO 51 DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO DE 1996, ADEMÁS DE ESTAR SUJETO A LAS CONDICIONES MARCADAS EN EL ARTÍCULO 52 DE LA MISMA LEY, LO ANTERIOR A EFECTOS DE GARANTIZAR LA CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN SE OTORGA POR PARTE DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA MEJOR, S.A. DE C.V., PROMOTORA DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO, PARA TAL FIN, LA PÓLIZA DE GARANTÍA CON NÚMERO 722519, DE AFIANZADORA SOFIMEX, S.A., DE FECHA 24 DE NOVIEMBRE DEL 2004**

**OCTAVO.** EL FRACCIONAMIENTO EN EL CUAL SE DESARROLLA LA NOVENA ETAPA MATERIA DE ESTE PERMISO, CUENTA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE **188, 736.844** METROS CUADRADOS.

**NOVENO.** QUE EL FRACCIONADOR HA EXHIBIDO TANTO EL CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN COMO EL PLANO DE LOTIFICACIÓN A QUE SE REFIEREN LAS FRACCIONES IV Y VII DEL ARTÍCULO 51 DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO DE 1996, Y

#### **CONSIDERANDO**

- I. QUE ESTE HONORABLE AYUNTAMIENTO DE CELAYA, GUANAJUATO, ES COMPETENTE PARA RESOLVER LAS SOLICITUDES DE PERMISOS DE VENTA DE LOTES DE LOS DESARROLLOS QUE SE ESTABLEZCAN DENTRO DE SU CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 69 FRACCIÓN I INCISO N) DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, ARTÍCULOS 7 FRACCIÓN I, 8 FRACCIÓN XII Y 51 DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO DE 1996.
- II. QUE LA PARTE INTERESADA OBTUVO LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, CUBRIÓ LOS IMPUESTOS Y DERECHOS CORRESPONDIENTES POR EL DESARROLLO, GARANTIZÓ A SATISFACCIÓN DE ESTE AYUNTAMIENTO LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN FALTANTES, CUMPLIENDO CON LO PREVISTO POR LOS ARTÍCULOS 45 Y 51 DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO DE 1996.

**POR LO EXPUESTO Y FUNDADO SE RESUELVE**

**PRIMERO.** QUE ESTE HONORABLE AYUNTAMIENTO DE CELAYA, GTO., TIENE PARA BIEN APROBAR AL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO, EL **PERMISO DE PRE-VENTA DE LOS LOTES QUE INTEGRAN LA NOVENA ETAPA DEL FRACCIONAMIENTO "HACIENDA DON GU"**, MISMOS QUE SE DETALLAN A CONTINUACIÓN:

- LOTE 29 Y 30 DE LA MANZANA 6 PARA USO HABITACIONAL PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR.
- LOTE DEL 01 AL 17 INCLUSIVE DE LA MANZANA 7 PARA USO HABITACIONAL PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR.
- LOTE DE 34, 35, 37 Y 38 INCLUSIVE DE LA MANZANA 8A PARA USO HABITACIONAL PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR.
- LOTE 32 DE LA MANZANA 8A PARA USO HABITACIONAL PARA VIVIENDA TRIPLEX.
- LOTE DEL 1 AL 31 INCLUSIVE DE LA MANZANA 8A PARA USO HABITACIONAL PARA VIVIENDA DUPLEX.
- LOTE 33 Y 36 INCLUSIVE DE LA MANZANA 8 A PARA USO HABITACIONAL PARA VIVIENDA DUPLEX.

EL PREDIO OBJETO DEL PRESENTE PERMISO TIENE UNA SUPERFICIE TOTAL DE 188, 736.844 METROS CUADRADOS SE INTEGRA POR UN TOTAL DE 1097 VIVIENDAS EN 427 LOTES UNIFAMILIARES, 208 LOTES DUPLEX, 10 LOTES TRIPLEX, 56 LOTES CUADRUPLEX Y UN LOTE COMERCIAL EN EL DESARROLLO, EN EL QUE PODRÁN CONSTRUIRSE 1097 VIVIENDAS, CLASIFICÁNDOSE COMO FRACCIONAMIENTO DE TIPO "INTERÉS SOCIAL" LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO SE ENCUENTRA DISTRIBUIDA DE LA SIGUIENTE MANERA:

DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO DE 188,736.84 SE DESCUENTA LA SUPERFICIE DE 7,419.90 METROS CUADRADOS POR AFECTACIÓN DE LÍNEA DE CFE, QUEDANDO UNA SUPERFICIE TOTAL A DESARROLLAR DE 181,316.94 METROS CUADRADOS DE LOS CUALES 133,551.22 ES LA SUPERFICIE EN FRACCIONAMIENTO Y 47,765.72 METROS CUADRADOS ES LA SUPERFICIE EN CONDOMINIO.

- LA SUPERFICIE EN FRACCIONAMIENTO DE 133,551.22 METROS CUADRADOS SE DESGLOSA: SUPERFICIE VENDIBLE 57,210.31 METROS CUADRADOS, CORRESPONDIENTE AL 42.84%, ÁREA DE DONACIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO DE 13,936.18 METROS CUADRADOS, CORRESPONDIENTE AL 10.44%, ÁREA DE DONACIÓN DE ÁREA VERDE 6,651.42 METROS CUADRADOS, CORRESPONDIENTE AL 4.98% Y ÁREA DE VIALIDAD DE 55,753.31 METROS CUADRADOS, CORRESPONDIENTE AL 41.75%.
- LA SUPERFICIE EN CONDOMINIO DE 47,765.72 SE DISTRIBUYE: SUPERFICIE VENDIBLE 24,780.14 METROS CUADRADOS, CORRESPONDIENTE AL 51.88%, ÁREA COMÚN DE CONTENEDORES 400.87 METROS CUADRADOS, CORRESPONDIENTE AL 0.84%, ÁREA COMÚN DE CONTROL DE CASETA 115.26 METROS CUADRADOS, CORRESPONDIENTE AL 0.24%, ÁREA COMÚN CAJONES DE ESTACIONAMIENTO 953.60 METROS CUADRADOS, CORRESPONDIENTE A 2.00%, ÁREA ACCESO VEHICULAR 1,389.20 METROS CUADRADOS, CORRESPONDIENTE AL 2.91%, ÁREA VERDE DE 3,892.99 METROS CUADRADOS, CORRESPONDIENTE AL 8.15%, ÁREA DE VIALIDADES 16,233.63 METROS CUADRADOS, CORRESPONDIENTE AL 33.99%.

**SEGUNDO.** EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA, PROMESA DE VENTA O CUALQUIER INSTRUMENTO NOTARIAL EN QUE SE HAGA CONSTAR EL TRASLADO DE DOMINIO DE ALGÚN LOTE INTEGRANTE DEL DESARROLLO, SE DEBERÁ INSERTAR O SEÑALAR LAS CARACTERÍSTICAS DE ESTE

PERMISO DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 85 DE LA VIGENTE LEY DE DESARROLLO URBANO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO.

**TERCERO.** EN TODOS LOS INSTRUMENTOS NOTARIALES EN QUE SE HAGA CONSTAR LA TRANSMISIÓN DE DOMINIO Y EN LAS ESCRITURAS PÚBLICAS, SE INCLUIRÁN LAS CLÁUSULAS RESTRICTIVAS NECESARIAS PARA ASEGURAR POR PARTE DE LOS ADQUIRIENTES QUE LOS LOTES NO SE SUBDIVIDIRÁN EN OTROS DE DIMENSIONES MENORES QUE LOS AUTORIZADOS DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 39 DE LA VIGENTE LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO.

**CUARTO.** INSCRÍBASE ESTA AUTORIZACIÓN A COSTA DEL SOLICITANTE EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL PARTIDO JUDICIAL DE CELAYA, GUANAJUATO Y PUBLÍQUESE EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO Y DOS VECES EN EL DIARIO DE MAYOR CIRCULACIÓN EN EL MUNICIPIO CON UN INTERVALO DE CINCO DÍAS ENTRE CADA PUBLICACIÓN.

**QUINTO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE AL PROPIETARIO DE ACUERDO A LO PREVISTO POR LOS ARTÍCULOS 72 Y 73 DEL ORDENAMIENTO LEGAL EN CITA.

#### TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.** EL PRESENTE ACUERDO QUE REGIRÁ EN ESTE MUNICIPIO, ENTRARÁ EN VIGOR EL CUARTO DÍA SIGUIENTE A SU PUBLICACIÓN, EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** SE DEROGAN LAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS QUE SE OPONGAN AL PRESENTE.

POR LO TANTO CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 70 FRACCIONES I Y VI DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL, MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DE DEBIDO CUMPLIMIENTO.

DADO EN LA PRESIDENCIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE LA CIUDAD DE CELAYA, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS 06 SEIS DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2005 DOS MIL CINCO.

  
LIC. JOSÉ RIVERA CARRANZA  
PRESIDENTE MUNICIPAL



  
L.A.E. JOSÉ ALFREDO RAMÍREZ VALENZUELA  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.

## PRESIDENCIA MUNICIPAL - GUANAJUATO, GTO.

EL CIUDADANO LICENCIADO ARNULFO VÁZQUEZ NIETO, PRESIDENTE DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE GUANAJUATO, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HAGO SABED:

QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO QUE ME HONRO PRESIDIR CON LAS FACULTADES QUE LE SON RESERVADAS POR LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 117 FRACCIONES II INCISO F) DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO DE GUANAJUATO, 69 FRACCIÓN II INCISO B) DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y 7 FRACCION I DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; EN SESIÓN ORDINARIA NUMERO 31 DE FECHA 31 DE ENERO DEL 2005, SE TOMÓ Y SE APROBÓ EL SIGUIENTE:

### A C U E R D O

**PRIMERO.- SE AUTORIZA LA PREVENTA DE 186 LOTES UBICADOS EN LA TERCERA ETAPA DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO EX HACIENDA DE SANTA TERESA, LOCALIZADO EN ÉSTE MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO., QUE A CONTINUACION SE DETALLAN:**

MANZANA	NUMERACIÓN	LOTES
27	DEL LOTE 01 AL LOTE 33	33
28	DEL LOTE 01 AL LOTE 11	11
28A	DEL LOTE 01 AL LOTE 09	9
29	DEL LOTE 01 AL LOTE 55	55
30	DEL LOTE 01 AL LOTE 39	39
31	DEL LOTE 01 AL LOTE 12	12
32	DEL LOTE 01 AL LOTE 27	27
<b>TOTAL DE LOTES</b>		<b>186</b>

**SEGUNDO.- EN LOS CONTRATOS DE COMPRA VENTA O PROMESA DE VENTA, SE INCLUIRÁN LAS CLÁUSULAS RESTRICTIVAS NECESARIAS PARA ASEGURAR POR PARTE DE LOS COMPRADORES QUE LOS LOTES NO SE SUBDIVIDIRÁN EN OTROS DE DIMENSIONES MENORES QUE LOS AUTORIZADOS, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 39 TREINTA Y NUEVE DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO.**

**TERCERO.- INSCRÍBASE ESTA RESOLUCIÓN A COSTA DEL INTERESADO, EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL PARTIDO JUDICIAL DE GUANAJUATO, GTO., Y PUBLÍQUESE POR DOS VECES EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO Y EN EL DIARIO DE MAYOR CIRCULACIÓN EN ESTE MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO., CON UN INTERVALO DE 5 CINCO DÍAS ENTRE CADA PUBLICACIÓN DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 35 TREINTA Y CINCO DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO.**

**CUARTO.- NOTÍFIQUESE PERSONALMENTE AL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO, POR MEDIO DE SU REPRESENTANTE LEGAL, DE ACUERDO A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 72 y 73 DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO EN CITA.**



**TRANSITORIOS**

**UNICO.-** EL PRESENTE ACUERDO SURTIRÁ SUS EFECTOS AL CUARTO DÍA SIGUIENTE AL DE SU PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO.

POR LO TANTO CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 70 FRACCIÓN VI y 205 DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, MANDO SE PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DE EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE GUANAJUATO, ESTADO DE GUANAJUATO, EL DÍA 7 DE FEBRERO DEL AÑO 2005 DOS MIL CINCO.

**PRESIDENTE MUNICIPAL**

  
**LIC. ARNULFO VÁZQUEZ NIETO**

**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO**

  
**LIC. JOSÉ JESÚS PÉREZ CAZARES**



EL CIUDADANO LICENCIADO ARNULFO VÁZQUEZ NIETO, PRESIDENTE DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE GUANAJUATO, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HAGO SABED:

QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO QUE ME HONRO PRESIDIR CON LAS FACULTADES QUE LE SON RESERVADAS POR LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 117 FRACCIÓN II INCISO F) DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO DE GUANAJUATO, ARTICULO 69 FRACCIÓN II INCISO B) DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y ARTICULO 7 FRACCIÓN I DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTO PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; EN SESIÓN ORDINARIA NUMERO 31 DE FECHA 31 DE ENERO DEL 2005, SE TOMÓ Y SE APROBÓ EL SIGUIENTE:

### ACUERDO


SE AUTORIZA EL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO CUMBRES DE SANTA FE COMO DE HABITACIÓN POPULAR Y SE OTORGAN LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA EL PROPIO FRACCIONAMIENTO EN ÉSTE MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO.

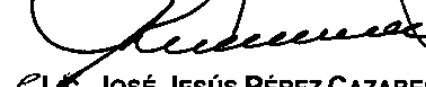
### TRANSITORIOS


**UNICO.-** El presente Acuerdo surtirá sus efectos al cuarto día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Por lo tanto con fundamento en lo dispuesto por los artículos 70 fracción VI y 205 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, mando se publique, circule y se le de el debido cumplimiento.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Ayuntamiento de Guanajuato, Estado de Guanajuato, el día 17 de febrero del año 2005 dos mil cinco.

  
**LIC. ARNULFO VÁZQUEZ NIETO**  
PRESIDENTE MUNICIPAL

  
**LIC. JOSÉ JESÚS PÉREZ CAZARES**  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

  
Gobierno Municipal  
de Guanajuato  
SECRETARIA

## PRESIDENCIA MUNICIPAL - IRAPUATO, GTO.

Irapuato, Gto., a 28 de Octubre del año 2004 Dos mil cuatro.-----

**VISTO** para resolver el expediente número D.O.I. 1556/2004, formado con motivo de la solicitud para la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento denominado "Villas de San Cayetano", solicitada por el C. Ing. Juan Carlos Delgado Zárate, Director General del Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato, ubicado en este Municipio de Irapuato, Guanajuato, y:

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** El Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato acreditó su legal existencia con la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, Número 03 tres de fecha 08 de enero de 1985, año LXXII, Tomo CXXIII, que contiene el Decreto Número 31 que crea el Instituto.

**SEGUNDO.-** Asimismo, el Fraccionamiento materia del presente, se extenderá sobre los lotes 24 y 25 de la colonia Agrícola "Lázaro Cárdenas" de esta ciudad, inmuebles que también son Propiedad del Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato, tal como lo acredita con el Testimonio de la Escritura Pública Número 5916, Tomo XLIV de fecha 08 de febrero del año 2000, otorgada ante la fe del Licenciado Salvador Guerrero González, Notario Público Número 41 en legal ejercicio en este Partido Judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real :R17\*003179 de fecha 29 de marzo del año 2000, los cuales fusionados forman una sola superficie de 12-50-10,71 Has., con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte: 341.714 mts. linda con Ejido "Del Carrizalito"; Al Sur: 237.178 mts. linda con Propiedad de los CC. Manuel y J. de Jesús Zavala Becerra; Al Oriente: en línea quebrada en cinco tramos, el primero de 333.727 mts., el segundo en 105.185 mts., el tercero en 103.682 mts., el cuarto de 39.448 mts. y el quinto en 105.275 mts. lindando todos estos tramos con Fraccionamiento "Constitución de Apatzingán" y Al Poniente: en línea quebrada de dos tramos, el primero en 492.891 mts. y el segundo en 138.81 mts. lindan con terrenos Propiedad del C. Héctor Manuel González Sánchez.

**TERCERO.-** El Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato, promueve un Fraccionamiento en una fracción de terreno del predio rústico denominado "San Cayetano de Luna" de esta ciudad, del cual acreditó ser legítimo propietario del predio en referencia, con el Testimonio de la Escritura Pública Número 5917, Tomo XLIV de fecha 08 de febrero del año 2000, otorgada ante la fe del Licenciado Salvador Guerrero González, Notario Público Número 41 en legal ejercicio en este Partido Judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real :R17\*000102 en fecha 29 de marzo del año 2000; dicho bien inmueble cuenta con una superficie de 34-44-56.72 Has., de acuerdo al Levantamiento Topográfico con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte: en línea quebrada en cuatro tramos, el primero de 262.00 mts., el segundo tramo de 231.551 mts., el tercero de 34.00 mts. y el cuarto de 346.536 mts., colindando en todos los rumbos con varios terrenos de Propiedad particular; Al Sur: 365.00 mts. linda con la colonia Francisco Villa; Al oriente: en línea quebrada de cuatro tramos, el primero de 153.164 mts., el segundo de 316.452 mts., el tercero de 65.00 mts. colindando estos tres tramos con terrenos del Ejido "Carrizal Grande" y el cuarto tramo de 492.891 mts. colinda con lote 24 de la colonia Agrícola Cárdenas y Al Poniente: en línea quebrada de diez tramos: el primero de 110.00 mts., el segundo de 65.00 mts., el tercero de 103.00 mts., el cuarto de 38.00 mts., el quinto de 40.00 mts., el sexto de 48.00 mts., el séptimo de 70.00 mts., el octavo de 45.00 mts., el noveno de 100.00 mts. y el décimo de 85.00 mts., colindando en todos sus tramos con el Río Guanajuato.

**CUARTO.-** Mediante la Escritura Pública Número 7436, Tomo XCIII Nonagésimo Tercero de fecha 15 de enero del año 2001, otorgada ante la fe del Licenciado Antonio Ramírez García, Notario Público Número 25 en

legal ejercicio del Partido Judicial de la ciudad de Guanajuato, Gto., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Guanajuato, Gto., bajo el Folio Mercantil :M15\*000171 en fecha 23 de enero del año 2001, el C. Arquitecto Arturo Núñez Serrano, en su carácter de Delegado autorizado del Consejo Directivo del Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato; otorga un Poder General Amplísimo para Actos de Riguroso Dominio para que lo ejercite a nombre del Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato, lo ejercite en favor de su Director General Ingeniero Juan Carlos Delgado Zárate, quien ostenta a la vez el carácter de Apoderado Legal para Pleitos y Cobranzas con facultades de administración de dicho Organismo.

**QUINTO.-** Mediante Testimonio de la Escritura Pública Número 5696, de fecha 14 de agosto del año 2001, otorgada ante la fe del Licenciado José María Sepúlveda Méndez, Notario Público Número 24 en legal ejercicio del Partido Judicial de la Ciudad de Guanajuato, Gto., inscrita en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, bajo el Folio Real :R17\*020551 de fecha 24 de octubre del año 2001, el Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato realiza la Fusión de dos predios (Lotes 24 y 25 y San Cayetano de Luna II) localizados en este Municipio que una vez fusionados y de acuerdo al Levantamiento Topográfico tiene una superficie total de 469,539.40 mts<sup>2</sup> y las siguientes medidas y colindancias: Al Norte: en seis tramos partiendo de Poniente a Oriente, el primero en 34.00 mts., el segundo en 346.53 mts. y el tercero 153.16 mts., estos tres tramos lindando con Ejido el Carrizal Grande, el cuarto 316.45 mts. con varios propietarios, el quinto en 65.00 mts. con varios propietarios y el sexto en 341.71 mts. con Ejido "El Carrizal"; Al Sur: en dos tramos, partiendo de Poniente a Oriente el primero de 226.19 mts. y el segundo de 237.17 mts. con Propiedad de Manuel y J. de Jesús Zavala Becerra; Al Oriente: en cinco tramos partiendo de Norte a Sur, el primero de 333.72 mts., el segundo 105.18 mts., el tercero 103.68 mts., el cuarto 39.44 mts. y el quinto de 105.27 mts., con Fraccionamiento "Constitución de Apatzingán"; Al Poniente: en doce tramos partiendo de Norte a Sur, el primero de 231.55 mts., el segundo de 262.00 mts., ambos con varios propietarios, el tercero de 110.00 mts., el cuarto 65.00 mts., el quinto 103.00 mts., el sexto 38.00 mts., el séptimo 40.00 mts., el octavo 48.00 mts., el noveno 70.00 mts., el décimo 45.00 mts., el undécimo 100.00 mts. y el duodécimo 85.00 mts., estos diez tramos lindando con Río Guanajuato.

**SEXTO.-** La entonces Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el oficio número D.D.U. 1688/2000, de fecha 05 de mayo del año 2000, expidió en favor del Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato, Constancia de Compatibilidad Urbanística para el Lote rústico de terreno denominado "San Cayetano de Luna" de esta ciudad, el cual consta de una superficie de 34-08-25.00 Has., así como para los Lotes número 24 y 25 de la Colonia "Agrícola Lázaro Cárdenas" con superficie de 12-50-10.71 Has., en los cuales se pretende construir un Fraccionamiento, habiéndose precisado en la misma, las restricciones y condiciones a que estará sujeto el Desarrollo Habitacional en cita.

**SÉPTIMO.-** La entonces Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el oficio número D.D.U. 4000/2001 de fecha 05 de junio del año 2001, expidió en favor del Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato, Aprobación de Traza para el Fraccionamiento denominado "Villa Alegre" de esta ciudad.

**OCTAVO.-** Mediante oficios número SZ/033/2000 y SZI/034/2000, ambos de fecha 20 de enero del año 2000 respectivamente, suscrito por el C. Ingeniero Manuel de Jesús Macías González, en aquel entonces Superintendente Zona Irapuato de la Comisión Federal de Electricidad, otorgó la Factibilidad para el predio San Cayetano de Luna II y Lotes 24 y 25 de la Colonia Agrícola Lázaro Cárdenas de esta ciudad.

**NOVENO.-** La entonces Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el oficio número D.D.U. 3495/2003 de fecha 07 de abril del año 2003, expidió en favor del Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato, Renovación de Aprobación de Traza para el Fraccionamiento denominado "Villa Alegre" de esta ciudad.

**DÉCIMO.-** La entonces Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el oficio número D.D.U. 9031/2003, de fecha 18 de agosto del año 2003, expidió en favor del Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato,

Modificación de la Renovación de Aprobación de Traza para el Fraccionamiento denominado "Villa Alegre" de esta ciudad.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Mediante oficio número 01-2004-008 Expediente J.A.P.A.M.I./2004, de fecha 13 de enero del año 2004, suscrito por el C. Ingeniero Mario Turrent Antón, Presidente del Consejo Directivo de la J.A.P.A.M.I., otorgó la Factibilidad Positiva Condicionada para la Dotación del Servicio de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, para el predio denominado "San Cayetano de Luna II" y Lotes 24 y 25 de la Colonia Agrícola Lázaro Cárdenas de este Municipio.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** La C. Lic. Ana Lilia Domínguez Guzmán, Registrador Público Suplente de la Propiedad y del Comercio, otorgó el Certificado de Libertad de Gravámenes de fecha 04 de febrero del año 2004, para los Lotes de terreno ubicados en la Colonia Lázaro Cárdenas y San Cayetano de Luna II" en Lote 24 y 25, que se fusionan en una sola unidad con superficie total de 469,539.40 m<sup>2</sup>, en la que se pretende llevar a cabo el Fraccionamiento en mención.

**DÉCIMO TERCERO.-** Mediante Contratos de Prestación de Servicios Profesionales No. IVEG/P/002-2004 que celebra el Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato representado en este Acto por el C. Ing. Juan Carlos Delgado Zárate y el C. Ing. José Luis Caballero Jaramillo y No. IVEG/P/003-2004 que celebra el Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato representado en este Acto por el C. Ing. Juan Carlos Delgado Zárate y el C. Gilberto Martínez Montes, ambos de fecha 23 de Febrero del 2004 respectivamente mismos que justifican lo establecido en el permiso de Modificación de la Renovación de Aprobación de Traza Condicionada el cual quedó condicionado a lo que determinen los proyectos de rasantes en la zona de influencia de los puentes sobre el Río Guanajuato y Arroyo Santa Rita que autorice la Dirección de Obras Públicas; asimismo, una vez que se cuente con el proyecto de rectificación del Arroyo Santa Rita, deberá de considerarse la Prolongación del Camino San Cayetano de Luna, previo a la elaboración de los proyectos ejecutivos de construcción para el Desarrollo que nos ocupa, sin embargo esto no exime de que para el trámite posterior de la Licencia para Ejecutar Obras de Urbanización en el Desarrollo deberán presentar los proyectos autorizados sellados y firmados por cada Dependencia que en su momento intervengan.

**DÉCIMO CUARTO.-** La entonces Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el oficio número D.D.U. 1822/2004, fecha 02 de marzo del año 2004, expidió en favor del Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato, la Sustitución del Plano Certificado mediante oficio número D.D.U. 9031/2003, de fecha 18 de agosto del año 2003 y cambio de nombre del Fraccionamiento denominado "Villa Alegre" por "Villas de San Cayetano" de esta ciudad.

**DÉCIMO QUINTO.-** En fecha febrero del año 2004, el C. Ing. Juan Carlos Delgado Zárate, Director General del Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato por conducto de la entonces Dirección de Desarrollo Urbano, solicitó a este H. Ayuntamiento de Irapuato, Gto., la Autorización del Fraccionamiento denominado "Villas de San Cayetano" de esta ciudad.

**DÉCIMO SEXTO.-**La entonces Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el oficio número D.D.U. 2318/2004, fecha 12 de marzo del año 2004, emitió el Dictamen Técnico para la Autorización del Fraccionamiento denominado "Villas de San Cayetano" de esta ciudad.

**DÉCIMO SÉPTIMO.-**Con oficio número PMI/154/04, de fecha 06 de mayo del año 2004, el C. Luis Vargas Gutiérrez, Presidente Municipal, dirigido al Lic. Pablo González Olachea, Director General de Gobierno y Servicios Jurídicos de la Secretaría de Gobierno, solicita la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, de la Resolución que contiene la Autorización del Fraccionamiento denominado "Villas de San Cayetano" de esta ciudad, la cual fue aprobada por el H. Ayuntamiento en Sesión Número 18, Ordinaria, de fecha 29 de abril del año 2004, a costa del fraccionador.

**DÉCIMO OCTAVO.**-Mediante el oficio número D.D.U. 5678/2004, fecha 18 de junio del año 2004, de esta Dirección, se emitió el Dictamen Técnico de sustitución de plano y relotificación de la modificación de la Aprobación de Traza condicionada del Fraccionamiento denominado "Villas de San Cayetano" de esta ciudad, mismo que fue aprobado en la Sesión del Ayuntamiento Número 25, Ordinaria, celebrada el día 9 de julio del año 2004.

**DÉCIMO NOVENO.**-Mediante el oficio número D.G.O.T. 681/2004, fecha 23 de julio del año 2004, de esta Dirección General de Ordenamiento Territorial, se emitió el Dictamen Técnico de la Licencia para ejecutar Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado "Villas de San Cayetano" de esta ciudad.

**VIGÉSIMO.**-Con oficio número SA/505/04, de fecha 02 de agosto del año 2004, el C. Ing. José de Jesús Félix Servín, Secretario del H. Ayuntamiento, dirigido al C. Ing. Juan Carlos Delgado Zárate, Director General del Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato, le notifica la Resolución que contiene la Aprobación de la Licencia de Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado "Villas de San Cayetano" de esta ciudad, la cual fue aprobada por el H. Ayuntamiento en Sesión Número 26 Ordinaria, de fecha 27 de julio del año 2004.

**VIGÉSIMO PRIMERO.**- El C. Ing. Juan Carlos Delgado Zárate, Director General del I.V.E.G., a fin de colmar los extremos de los artículos 56 y 57 de la anterior Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato y 143 del Reglamento para el Municipio de Irapuato de la Ley de Fraccionamientos, presentó ante la Dirección General de ordenamiento Territorial los siguientes documentos:

- a) Plano de Relotificación del Fraccionamiento
- b) Certificado de libertad de gravámenes

**VIGÉSIMO SEGUNDO.**- A fin de dar cumplimiento a lo previsto por los artículos 33 y 34 de la anterior Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, la Dirección General de Ordenamiento Territorial procedió a realizar el análisis de los proyectos correspondientes a las redes de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, emitiendo su Dictamen, el cual se contiene en el oficio número D.O.I 1556/2004, de 18 de octubre del año 2004 en los términos siguientes:

Que habiéndose cumplido con todos y cada uno de los requisitos exigidos por la ley de la materia y su reglamento, se dictamina favorable Autorizar la relotificación del Fraccionamiento denominado "Villas de San Cayetano", de esta ciudad, que la superficie materia de la autorización será de 445,618.62 m<sup>2</sup>., de acuerdo al Proyecto General de Lotificación, el mencionado Desarrollo que forma parte de los predios propiedad del Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato, quedará integrado por un total de 1,935 Lotes, distribuidos en 72 Manzanas identificadas con los números "1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 y 72" y los mismos se podrán destinar para la construcción de 966 Viviendas Unifamiliares, 958 Viviendas Tipo Duplex y 11 Tipo Triplex.

**VIGÉSIMO TERCERO.**- Una vez cumplidos los requisitos señalados por la ley de la materia, el Dictamen a que se refiere el punto anterior, se somete a la consideración de este Honorable Ayuntamiento tal y como lo prevé el artículo 34 segundo párrafo de la anterior Ley de Fraccionamientos de los Municipios del Estado de Guanajuato, por lo que dicho Cuerpo Colegiado, en ejercicio de sus atribuciones, procede a analizarlo y emitir la resolución procedente, misma que ahora se dicta.

### CONSIDERANDO

**PRIMERO.**- Este Honorable Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato, es competente para resolver las solicitudes de Autorización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio que se desarrollan dentro de su

circunscripción territorial, de conformidad con lo establecido por el artículo 69 Fracción I, Inciso “n” de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; artículo 7 Fracción I y 8 Fracción IV de la anterior Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

**SEGUNDO.-** La parte interesada ha dado cumplimiento a los requisitos establecidos por los artículos 56 Y 57 de la anterior Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato y 143 del Reglamento para el Municipio de Irapuato de la Ley de Fraccionamientos, por haber exhibido todos y cada uno de los documentos a que se refieren los resultandos segundo, tercero y quinto y que habiendo obtenido la Aprobación del Proyecto de Traza, Autorización del Fraccionamiento, Aprobación de la Licencia de Obras de Urbanización y presentado las Factibilidades para la Dotación de los Servicios Públicos, así como que la Dirección General de Ordenamiento Territorial emitió el Dictamen correspondiente con el cual se da cuenta a este H. Cuerpo Colegiado, mismo que se aprueba y por ende resulta procedente autorizar y se autoriza la Relotificación del Fraccionamiento denominado “Villas de San Cayetano” de esta ciudad .

Por lo anteriormente expuesto y fundado, además de lo previsto por los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 2 de la Particular del Estado, 4 de la Ley Orgánica Municipal, 34 segundo párrafo, 35 y demás relativos aplicables de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, se:

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Este Honorable Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato, tiene a bien autorizar la relotificación del Fraccionamiento denominado “Villas de San Cayetano”, propiedad del Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato, ubicado en este Municipio de Irapuato, Guanajuato.

**SEGUNDO.-** La superficie materia de la autorización respectiva, será de 445,618.62 m2. De conformidad con lo indicado en el Plano de Lotificación presentado para tal efecto, dicha superficie a desarrollar quedará integrada de la siguiente manera:

Superficie predio San Cayetano de Luna II	344,456.72 m <sup>2</sup>	
Superficie lotes 24 y 25 Colonia Cárdenas	125,082.68 m <sup>2</sup>	
Superficie Total de los predios	469,539.40 m <sup>2</sup>	
Superficie afectación Río Guanajuato	4, 730.33 m <sup>2</sup>	
Superficie afectación Arroyo Santa Rita	19,190.45 m <sup>2</sup>	
Suma de superficies de afectación	23,920.78 m <sup>2</sup>	
Área vendible	228,691.27m <sup>2</sup>	51.32 %
Área de vialidad	144,481.72 m <sup>2</sup>	32.42 %
Área de donación	59,390.48m <sup>2</sup>	13.33 %
Área total de equipamiento	72,445.64 m <sup>2</sup>	16.26 %
Restricción 50% vialidad	13,022.94 m <sup>2</sup>	2.93 %
Superficie Total	445,618.62 m <sup>2</sup>	100.00%

**TERCERO.-**De conformidad con el Proyecto General de Lotificación presentado, el Fraccionamiento denominado “Villas de San Cayetano” de esta ciudad, quedará integrado por un total de 1,935 Lotes, distribuidos en 72 Manzanas identificadas con los números “1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10’ 11 , 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 y 72” y los mismos se podrán destinar para la construcción de 966 Viviendas Unifamiliares, 958 Viviendas Tipo Dúplex y 11 Tipo Triplex.

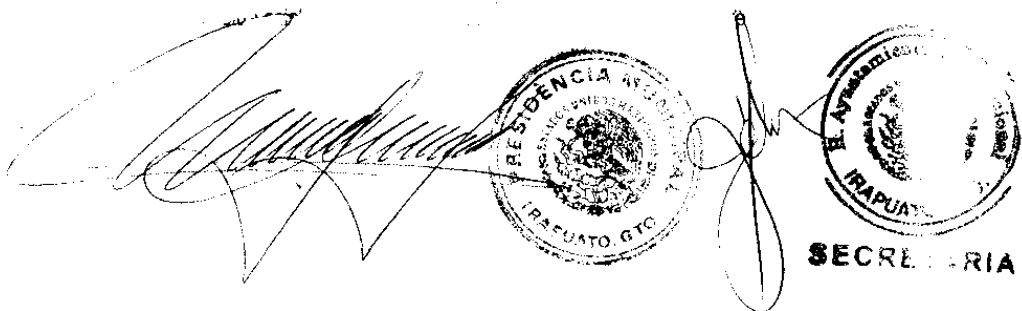
**CUARTO.-** El Fraccionamiento denominado "Villas de San Cayetano" de esta ciudad, se localiza en una zona con clasificación Habitacional de Densidad Alta H-3 dentro del rango de los 300 a los 400 Hab./Ha., de conformidad con lo indicado por la Actualización Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Irapuato, Guanajuato 2000, el cual por las características legales y técnicas que presenta y por el destino que se le pretende dar, se clasifica como Fraccionamiento de Habitación Popular y/o Interés Social, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17 fracción II de la anterior Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato; y 31 del Reglamento para el Municipio de Irapuato de la Ley de Fraccionamientos.

**QUINTO.-** Inscríbase esta autorización a costa de la parte interesada, en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial y publíquese por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en el Diario de mayor circulación de este Municipio, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, de acuerdo a lo previsto por el artículo 35 de la anterior Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

**SEXTO.-** La presente Autorización no implica el permiso para la venta de lotes que lo integran ni para traslado de dominio, así como tampoco para publicar o promover la venta de los mismos.

**SÉPTIMO.-** Notifíquese de acuerdo a lo establecido por los artículos 72 y 73 de la anterior Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

Así lo resolvieron los ciudadanos integrantes del H. Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato, en Sesión número 34, Ordinaria, de fecha 28 de Octubre de 2004, por **Unanimidad de Votos**, firmando para constancia el C. Presidente Municipal que actúa asistido por el C. Ing. José de Jesús Félix Servín, Secretario del Honorable Ayuntamiento.



The image shows a handwritten signature in black ink, which is somewhat stylized and overlaps the official seals. To the right of the signature are two circular official seals. The left seal is from the 'RESIDENCIA MUNICIPAL' of 'IRAPUATO, GTO.' and features the coat of arms of the state of Guanajuato. The right seal is from the 'AYUNTAMIENTO' of 'IRAPUATO' and also features the coat of arms. Below the right seal, the word 'SECRETARIA' is printed in a bold, sans-serif font.



Irapuato, Gto., a 10 de marzo del año 2005 -----

**VISTO** para resolver el expediente número 001/2005, formado con motivo de la solicitud de **Autorización del Fraccionamiento denominado "Privadas San Diego"**, solicitada por la **C. Gabriela Salma Chemali Nassar**, en su carácter de Apoderada General de la **C. María de los Ángeles Zárte Schulze**, y:

## RESULTANDO

**PRIMERO.-** Mediante Testimonio de la **Escritura Pública Número 9539**, de fecha 12 de abril del año 2002, otorgado ante la fe de la Licenciada Ma. Refugio Camarena Aguilera, Notario Público Número 55, en legal ejercicio en este Partido Judicial, **la C. María de los Ángeles Zárte Schulze otorga en favor de la C. Gabriela Salma Chemali Nassar, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Especial para Actos de Riguroso Dominio Irrevocable con facultades de dueña exclusiva de la Fracción restante del predio rústico denominado "El Zapote o El Milagro" identificado con el número 6 de este Municipio.**

**SEGUNDO.-** Según consta en el Testimonio de la **Escritura Pública Número 1181**, de fecha 10 de septiembre de 1980, otorgada ante la fe del Licenciado José Arrache Hernández, Notario Público Número 43, en legal ejercicio en este Partido Judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el Número 41302, Tomo 144 del Libro de Propiedad Irapuato, en fecha 13 abril de 1981, la C. María de los Ángeles Zárte Schulze, **acredita ser legítima Propietaria, entre otros bienes inmuebles, el identificado como predio rústico "El Zapote o El Milagro" con el número 6 de este Municipio, con una superficie de 32,060.83 m<sup>2</sup>** y las siguientes medidas y colindancias: Al Norte: 168.21 mts. con Propiedad de Eva Enriqueta Zárte de Salgado; Al Sur: 168.21 mts. con Propiedad de Luis Castro; Al Oriente: 195.75 mts. con Propiedad de María Cecilia Zárte Schulze y Al Poniente: 185.45 con Propiedad de Julio Octavio Zárte Schulze.

**TERCERO.-** Según consta en el Testimonio de la **Escritura Pública Número 9092**, de fecha 22 de noviembre de 1994, otorgada ante la fe del Licenciado Salvador Breceda Peñaranda, Notario Público Número 46, en legal ejercicio en este Partido Judicial, la C. María de los Ángeles Zárte Schulze, **otorgó en venta en favor de la Sociedad Mercantil denominada "Plaza Industrial", S.A. de C.V., una Fracción del predio rústico "El Zapote o El Milagro" con el número 6 de este Municipio, con una superficie de 12,307.77 m<sup>2</sup>** y las siguientes medidas y colindancias: Al Norte: 66.88 mts. con camino vecinal; Al Sur: 67.32 mts. con Luis Castro y camino de por medio; Al Oriente: 186.37 mts. con terreno que le queda a la vendedora y Al Poniente: 183.31 mts. con terreno propiedad de la Empresa compradora.

**CUARTO.-** Con motivo de la venta parcial del terreno que efectuó la C. María de los Ángeles Zárte Schulze, actualmente y según Plano de Levantamiento Topográfico presentado, **le resta una superficie de 18,421.22 m<sup>2</sup>** y las siguientes medidas y colindancias: Al Norte: 102.28 mts. con Propiedad de Eva Enriqueta Zárte de Salgado, actualmente Avenida Unión; Al Sur: 100.72 mts. con Propiedad de Luis Castro; Al Oriente: 184.96 mts. con Propiedad de María Cecilia Zárte Schulze y Al Poniente: 178.38 mts. con Propiedad de "Plaza Industrial", S.A. de C.V., calle Tajín de por medio.

**QUINTO.-** Mediante oficio número S.A./1033/2002, expediente LOT/004/2002 de fecha 14 de agosto del año 2002, el C. Lic. José Luis Vicente Pliego Hernández, Secretario del H. Ayuntamiento, **notificó el Permiso de Lotificación para el bien inmueble identificado como Fracción que resta del Lote Número 6 del predio rústico denominado "El Zapote o El Milagro" de este Municipio**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real :R17\*24451, de fecha 30 de septiembre del año 2002, a la C. Gabriela Salma Chemali Nassar, Apoderada General de la C. María de los Angeles Zárte Schulze, resultando

veinticinco Lotes, dentro de los cuales se encuentra el Lote número 01 inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real :R17\*027534 de fecha 30 de septiembre del año 2002 en el que se pretende llevar a cabo un Desarrollo Habitacional mismo que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

· **LOTE I**

**superficie: 12,792.16 m<sup>2</sup>.**

Al Norte: en cinco tramos, el primero de Poniente a Oriente en 37.28 mts. con resto del mismo predio (Lotes XXI, XXII y XXIII), el segundo de Sur a Norte en 30.00 mts. con resto del mismo predio (Lote XXIII), el tercero de Poniente a Oriente en 14.00 mts. con calle Unión, antes Propiedad de Eva Enriqueta Zárate de Salgado, el cuarto de norte a Sur en 30.00 mts. con resto del mismo predio (Lote XXIV) y el quinto tramo de Poniente a Oriente en 31.00 mts. con resto del mismo predio (Lotes XXIV y XXV); Al Sur: 80.68 mts. con Propiedad de Luis Castro; Al Oriente: 154.96 mts. con Propiedad que es o fue de la C. María Cecilia Zárate Schulze y Al Poniente: 149.69 mts. con resto del mismo predio (Lotes II al XX).

**SÉXTO.**- La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante el oficio número D.D.U. 3379/2003, de fecha 02 de abril del año 2003, expidió en favor de la C. Gabriela Salma Chemali Nassar, Apoderada General de la C. María de los Ángeles Zárate Schulze, **la Constancia de Compatibilidad Urbanística para el Lote número 1 de la Fracción que resta del Lote número 06 del predio rústico denominado “El Zapote o El Milagro”** de este Municipio, en la cual se pretende construir un Fraccionamiento, habiéndose precisado en la misma, las restricciones y condiciones a que estará sujeto el Desarrollo Habitacional en cita.

**SÉPTIMO.**- Mediante el oficio número SZI-245/02, de fecha 23 de abril del año 2002, suscrito por el C. Ingeniero Manuel de Jesús Macías González, Superintendente de Zona Irapuato de la Comisión Federal de Electricidad, **otorgó la Factibilidad para la Dotación del Servicio de Energía Eléctrica** para el Desarrollo en mención.

**OCTAVO.**- Mediante Convenio de factibilidad número JAPAMI/DOM/12/2004-PRIVADA SAN DIEGO, de fecha 07 de julio del año 2004, suscrito por una parte por el C. Ingeniero Mario L. Turrent Antón, Presidente del Consejo Directivo de la J.A.PA.M.I. y por la otra la C. Gabriela Salma Chemali Nassar relativo al pago de Derechos y servicios por la incorporación de las redes de agua potable y alcantarillado del Fraccionamiento denominado “Privadas San Diego”, de esta ciudad.

**NOVENO.**- Una vez revisada la diversa documentación presentada, se observó que cumple con los requisitos exigidos por los artículos 28 de la anterior Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato y 86 del anterior Reglamento para el Municipio de Irapuato de la Ley de Fraccionamientos, quedando así debidamente integrado el expediente respectivo, por lo que la entonces Dirección de Desarrollo Urbano de este Municipio, **aprobó el Proyecto de Trazo del Fraccionamiento** denominado **“Privadas San Diego”**, habiéndose clasificado como de Habitación Popular y/o Interés Social, conforme lo indicado por el artículo 17 fracción II del primer Ordenamiento legal invocado en supralíneas, circunstancia que se hizo del conocimiento a la Propietaria a través del oficio número **D.D.U. 9607/2003**, de fecha 02 de septiembre del año 2003, suscrito por el C. Ing. Víctor Manuel Zamora Lugo, en aquel entonces Director de Desarrollo Urbano de este Municipio.

**DÉCIMO.**- Esta Dirección General de Ordenamiento Territorial, mediante el oficio número D.O.I. 2535/2004, de fecha 16 de Diciembre del año 2004, **expidió la Renovación de Aprobación de Trazo correspondiente para el Fraccionamiento** denominado **“Privadas San Diego”** de esta ciudad, clasificándose como de Habitación Popular y/o Interés Social.

**DÉCIMO PRIMERO.**- La C. Lic. Ana Lilia Domínguez Guzmán, Registrador Público Suplente del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, **otorgó el Certificado de Libertad de Gravamen** de fecha 26 de

noviembre del año 2004, para el Lote letra 1 de la Fracción restante del predio rústico "El Zapote o El Milagro" del Lote 06 de este Municipio, con superficie total de 12,792.16 mts<sup>2</sup> en el cual se pretende llevar a cabo el Desarrollo en mención.

**DÉCIMO SEGUNDO.**- La C. Gabriela Salma Chemali Nassar, en su carácter de Apoderada General de la C. María de los Ángeles Zárate Schulze, presentó ante esta Dependencia a mi cargo, el Plano del **Levantamiento Topográfico** del bien inmueble en el cual se pretende llevar a cabo el Fraccionamiento denominado "Privadas San Diego" de esta ciudad.

**DÉCIMO TERCERO.**- La C. Gabriela Salma Chemali Nassar, en su carácter de Apoderada General de la C. María de los Ángeles Zárate Schulze, por conducto de la Dirección General de Ordenamiento Territorial, **solicitó a este H. Ayuntamiento de Irapuato, Gto., la Autorización del Fraccionamiento denominado "Privadas San Diego"** de esta ciudad.

**DÉCIMO CUARTO.**- La C. Gabriela Salma Chemali Nassar, en su carácter de Apoderada General de la C. María de los Ángeles Zárate Schulze, presentó ante esta Dependencia a mi cargo, **el Plano del Levantamiento Topográfico del bien inmueble en el cual se pretende llevar a cabo el Fraccionamiento denominado "Privadas San Diego"** de esta ciudad.

**DÉCIMO QUINTO.**- La C. Gabriela Salma Chemali Nassar, en su carácter de Apoderada General de la C. María de los Ángeles Zárate Schulze, a fin de colmar los extremos de los artículos 28 de la anterior Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato y 86 del anterior Reglamento para el Municipio de Irapuato de la Ley de Fraccionamientos, presentó ante la Dirección General de Ordenamiento Territorial, los siguientes documentos:

- a).- Constancia de Registro del Propietario en el Impuesto Predial;
- b).- Plano de Ejes de Calles o de Rumbos;
- c).- Plano de Proyecto Geométrico (de Lotificación);
- d).- Proyecto del Sistema de Agua Potable;
- e).- Proyecto del Sistema de Alcantarillado y de Drenaje;
- f).- Proyecto del Sistema de Energía Eléctrica y Alumbrado Público;
- g).- Estudio de Diseño de Pavimentos;
- h).- Plano de Etapas de Urbanización;
- i).- Memoria Descriptiva de Proyecto;

**DÉCIMO SEXTO.**- A fin de dar cumplimiento a lo previsto por los artículos 33 y 34 de la anterior Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, la Dirección General de Ordenamiento Territorial procedió a realizar el análisis de los proyectos correspondientes a las redes de agua potable, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, emitiendo su Dictamen, el cual se contiene en el oficio número **D.O.I. 577/2005, de fecha 07 de febrero del año 2005** en los términos siguientes:

Que habiéndose cumplido con todos y cada uno de los requisitos exigidos por la ley de la materia y el reglamento respectivo, se dictamina favorable **Autorizar el Fraccionamiento** denominado "**Privadas San Diego**", de esta ciudad, que la superficie materia de la autorización será de **12,792.16 m<sup>2</sup>**, de acuerdo al Plano que conforme al Proyecto General de Lotificación, el mencionado Desarrollo **quedará integrado por un total de 65 Lotes, distribuidos en ocho Manzanas identificadas con los números "I, II, III IV, V, VI, VII y VIII "**, arrojando un total de 65 lotes en los cuales se podrán edificar y destinar para la construcción de 65 viviendas unifamiliares.

**DÉCIMO SÉPTIMO.-** Una vez cumplidos los requisitos señalados por la ley de la materia, el Dictamen a que se refiere el punto anterior, se somete a la consideración de este Honorable Ayuntamiento tal y como lo prevé el artículo 34 segundo párrafo de la anterior Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, por lo que dicho Cuerpo Colegiado, en ejercicio de sus atribuciones, procede a canalizarlo y emitir la resolución procedente, misma que ahora se dicta.

### C O N S I D E R A N D O

**PRIMERO.-** Este Honorable Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato, es competente para resolver las solicitudes de Autorización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio que se desarrollan dentro de su circunscripción territorial, de conformidad con lo establecido por el artículo 69 Fracción I, Inciso «n» de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; artículo 7 Fracción I y 8 Fracción IV de la anterior Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

**SEGUNDO.-** La parte interesada ha dado cumplimiento a los requisitos establecidos por los artículos 25, 27, 28, 29 y 30 de la anterior Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato y 86 del anterior Reglamento para el Municipio de Irapuato de la Ley de Fraccionamientos, por haber exhibido todos y cada uno de los documentos a que se refiere el Resultado Décimo Quinto y que habiendo obtenido la Aprobación y Renovación del Proyecto de Traza y presentado las Factibilidades para la Dotación de los Servicios Públicos, así como que la Dirección General de Ordenamiento Territorial emitió el Dictamen correspondiente con el cual se da cuenta a este H. Cuerpo Colegiado, mismo que se aprueba y por ende resulta procedente autorizar y se autoriza el **Fraccionamiento denominado “Privadas San Diego”** de esta ciudad.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, además de lo previsto por los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 2 de la Particular del Estado, 4 de la Ley Orgánica Municipal, 34 segundo párrafo, 35 y demás relativos aplicables de la anterior Ley de Fraccionamientos en cita, se:

### R E S U E L V E

**PRIMERO.-** Este Honorable Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato, tiene a bien autorizar el **Fraccionamiento** denominado «**Privadas San Diego**», presentada por la C. Gabriela Salma Chemali Nassar, en su carácter de Apoderada General de la C. María de los Ángeles Zárate Schulze ubicado en este Municipio de Irapuato, Guanajuato.

**SEGUNDO.-** La superficie materia de la autorización respectiva, **será de 12,792.16 m<sup>2</sup>**, de conformidad con lo indicado en el Plano de Lotificación presentado para tal efecto, dicha superficie a desarrollar quedará integrada de la siguiente manera:

Área vendible habitacional	7,015.90	m <sup>2</sup>	54.85 %
Área de vialidad	3,835.67	m <sup>2</sup>	29.98 %
Área de donación	1,940.59	m <sup>2</sup>	15.17 %
Superficie Total	12,792.16	m <sup>2</sup>	100.00 %

**TERCERO.-** De conformidad con el Proyecto General de Lotificación presentado, el **Fraccionamiento** denominado “**Privadas San Diego**” de esta ciudad, **quedará integrado por un total de 65 Lotes, distribuidos en ocho Manzanas identificadas con los números “I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII”**, arrojando un total de 65 lotes en los cuales se podrán edificar y destinar para la construcción de 65 viviendas unifamiliares.

**CUARTO.-** El **Fraccionamiento** denominado “**Privadas San Diego**” de esta ciudad, se localiza en la zona con clasificación de **Uso Habitacional de Densidad Alta H-3, dentro del rango de los 300 a los 400**

**Hab./Ha.**, de conformidad con lo indicado por la Actualización Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Irapuato, Guanajuato 2000, el cual por las características legales y técnicas que presenta y por el destino que se le pretende dar, **se clasifica como Fraccionamiento de Habitación Popular o de Interés Social**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17 fracción II de la anterior Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato y 31 del anterior Reglamento para el Municipio de Irapuato de la Ley de Fraccionamientos.

**QUINTO.**- En base a lo anterior, deberá calcularse el importe de las cargas fiscales que el propietario deberá enterar en la Tesorería Municipal y una vez acreditado el pago correspondiente, otórguese la Licencia para Ejecutar las Obras de Urbanización en el plazo establecido por el artículo 36 de la anterior Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

**SEXTO.**- Inscríbase esta autorización a costa de la parte interesada, en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial y publíquese por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en el Diario de mayor circulación de este Municipio, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, de acuerdo a lo previsto por el artículo 35 de la anterior Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

**SÉPTIMO.**- La presente Autorización no implica el permiso para la venta de lotes que lo integran ni para traslado de dominio, así como tampoco para publicar o promover la venta de los mismos.

**OCTAVO.**- Notifíquese de acuerdo a lo establecido por los artículos 72 y 73 del ordenamiento legal citado en supralíneas.

Así lo resolvieron los ciudadanos integrantes del H. Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato, en Sesión número 44, Ordinaria, de fecha 10 de Marzo de 2005, por **Unanimidad de Votos**, firmando para constancia el C. Luis Vargas Gutiérrez, Presidente Municipal que actúa asistido por el C. Ing. José de Jesús Félix Servín, Secretario del Honorable Ayuntamiento, quien da fe.-----



El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Irapuato Guanajuato, por conducto de la Dirección General de Desarrollo Social y Humano, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 241 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, informa la base de las cuotas correspondientes, aprobadas por los Comités de Contribuyentes de las Obras por Cooperación, mismas que se fijaron de la siguiente manera:

CALLE	COLONIA	TRAMO	NATURALEZA DE LA OBRA	COSTO TOTAL	APORTACIÓN MUNICIPAL	APORTACIÓN DE BENEFICIARIOS	BASE DE LA CUOTA	COSTO POR METRO DE FRENTE
Morelia	Frac. Morelos	Acapulco - Oaxaca	Pavimentación	\$912,951.00	\$456,475.50	\$456,475.50	Metro lineal	\$1,517.54
Tuxpan	Frac. Morelos	Acapulco - Oaxaca	Pavimentación	\$861,634.80	\$430,817.40	\$430,817.40	Metro lineal	\$1,551.38
San Juan	Flores Magon Sur	Almendra - Blvd. San Roque	Pavimentación	\$1,253,070.00	\$626,535.00	\$626,535.00	Metro lineal	\$1,575.99
Laurel	Barrio de Guadalupe	Calz. Insurgentes - Casuarina	Pavimentación	\$630,798.00	\$315,399.00	\$315,399.00	Metro lineal	\$1,274.80
San Esteban	San Martín de Porras	Cisne - Gavilán	Pavimentación	\$938,578.25	\$469,289.12	\$469,289.12	Metro lineal	\$1,350.90
Nicaragua	La Hacienda	Brasil - Colombia	Pavimentación	\$237,820.00	\$118,910.00	\$118,910.00	Metro lineal	\$1,395.86
Pedro Rodríguez	La Paz	Monte Parmazo - Esteban Almanza	Pavimentación	\$723,421.30	\$361,710.69	\$361,710.69	Metro lineal	\$1,778.32
Aguacate	Flores Magon Sur	Toda la privada	Pavimentación	\$545,905.00	\$272,952.50	\$272,952.50	Metro lineal	\$1,297.92
Quintana Roo	Zona Centro	Toda la privada	Pavimentación	\$578,335.00	\$289,167.50	\$289,167.50	Metro lineal	\$1,483.03
Tenoch	Nuevo México	Av. San Juan - Ixtacalco	Pavimentación	\$650,885.00	\$425,442.50	\$425,442.50	Metro lineal	\$1,409.64
Priv. Juárez	Juárez	Toda la privada	Pavimentación	\$367,425.00	\$183,712.50	\$183,712.50	Metro lineal	\$1,236.79
Felipe Angeles	Playa Azul	Abasco - David A. Siqueiros	Pavimentación	\$538,200.00	\$269,100.00	\$269,100.00	Metro lineal	\$1,385.90
Ignacio Allende	Ignacio Allende	Niño Artillero	Pavimentación	\$414,000.00	\$207,000.00	\$207,000.00	Metro lineal	\$1,323.63
Florida	La Florida	Av. Unión al Fondo	Pavimentación	\$918,505.00	\$459,252.50	\$459,252.50	Metro lineal	\$1,450.16
Baratillo	Flores Magon Sur	Higuera - Limón	Pavimentación	\$284,834.50	\$142,417.25	\$142,417.25	Metro lineal	\$1,318.89
Aguacate	Flores Magon Sur	Bld. Esperanza - Baratillo	Pavimentación	\$598,874.00	\$299,437.00	\$299,437.00	Metro lineal	\$1,398.98
	Colonos Unidos	Toda la colonia	Electrificación	\$347,448.65	\$173,724.32	\$173,724.32	Por lote	\$1,142.92
	Frac. El Zapote	Toda la colonia	Electrificación	\$363,231.00	\$181,615.50	\$181,615.50	Por lote	\$1,187.03

ATENTAMENTE  
IRAPUATO, GTO , A 07 DE ABRIL DEL 2005



C. FEDERICO JAIME GÓMEZ  
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO SOCIAL Y HUMANO

# PRESIDENCIA MUNICIPAL - MANUEL DOBLADO, GTO.

I.S.C. ULISES MAGAÑA HERNÁNDEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL DE CIUDAD MANUEL DOBLADO, GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HAGO SABER:

QUE EL H. AYUNTAMIENTO QUE PRESIDIDO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISO A) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 117 FRACCIÓN II INCISO A) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE GUANAJUATO; 15 FRACCIÓN I Y 16 FRACCIÓN II DE LA LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO; 69 FRACCIÓN II INCISO B), 202, 203 Y 205 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL, EN SESIÓN ORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DE FECHA 31 DE MARZO DEL 2005, SE RATIFICÓ EL SIGUIENTE:

## REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USO DEL SUELO PARA EL CENTRO DE POBLACION DE CIUDAD MANUEL DOBLADO GUANAJUATO

### TITULO PRIMERO

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.-** El Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y de procedimiento, para administrar la planeación y regulación del ordenamiento territorial de acuerdo con el plan de Ordenamiento Territorial; es de observancia general en el municipio de Ciudad Manuel Doblado, Gto., Sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto:

- I.- Clasificar las áreas y predios para regular los usos del suelo.
- II.- Vigilar los cambios de uso del suelo.
- III.- Definir las densidades de población.
- IV.- Establecer los modelos de ocupación del suelo.
- V.- Determinar los usos y destinos de predios y edificaciones
- VI.- Determinar las normas técnicas a que deberán sujetarse los diferentes usos del suelo.
- VII.- Señalar los procedimientos para la aplicación de este reglamento.

**Artículo 2.-** Para los efectos del presente reglamento se entenderá por:

**Alineamiento:** la línea divisoria en el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública existente o con la futura vía pública;

**Áreas de equipamiento urbano:** las que determinen en todo Estudio de Compatibilidad Urbanística, conforme a las normas de los reglamentos de zonificación, para proveer los edificios o espacios públicos para los fines que requiera la comunidad;

**Áreas de conservación ecológica:** las tierras, aguas y bosques en estado natural que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas;

**Área de uso de amortiguamiento:** el área o conjunto de predios o construcciones que bordean a las líneas divisorias de zonas o predios y que están compuestas por usos compatibles que van aminorando los impactos entre dos zonas de usos considerados como incompatibles

**Area libre:** Superficie libre de construcciones techadas. Las superficies de patios menores de 20 M2 no se cuentan como área libre. El área libre incluye las zonas de restricción de construcciones;

**Asentamiento humano:** la radicación de un grupo de personas, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran; Ayuntamiento: Al Ayuntamiento de Ciudad Manuel Doblado Guanajuato;

**Cartas de Ordenamiento:** Los planos que indican la zonificación y los usos y destinos del suelo;

**Centro de población:** las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal; las que se reserven para su expansión futura; las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas, y las que se dediquen a la fundación del mismo, conforme a las leyes aplicables;

**Coefficiente de ocupación del suelo:** área permisible de desplante de un predio o edificación, expresada en un porcentaje de la superficie total del terreno, la que se identificará con las siglas COS; y es el factor por el que debe multiplicarse el área total de un predio para determinar la superficie máxima que debe ocupar una construcción;

**Coefficiente de utilización del suelo:** la relación que debe guardar la suma de la superficie construida total del inmueble en planta baja y planta alta con referencia a la superficie total del predio donde se ubique la construcción y que se identificará con las siglas CUS;

**Compatibilidad Urbanística:** Cuando dos usos de suelo distintos se ubican de manera contigua, desarrollándose en ellos actividades que no causan incomodidad o molestia, es decir, que no se afectan entre si, se habla de compatibilidad urbanística.

**Conservación:** acción dirigida a mantener el equilibrio ecológico y el Patrimonio Cultural del Municipio que requiere de su preservación;

**Colindancia o lindero:** Línea que delimita la propiedad;

**Conjunto habitacional:** Unidad de diez o más viviendas alojadas en un mismo predio distribuidas en dos o más volúmenes conectados por vías públicas o privadas; si es cerrado, la circulación de personas y vehículos se realiza en vías de propiedad privada;

**Construcciones, alturas de las:** Distancia vertical medida del nivel de banqueteta a partir de la mitad del frente de la construcción;

**Construcción:** La edificación de cualquier tipo; los equipos e instalaciones especiales adheridos de manera permanente al predio;

**Construcción permanente:** La que esta adherida al predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o del predio, o aquella que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente;

**Construcción provisional:** La que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de sí misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación;

**Cota de desplante:** El nivel de banqueteta frente a un predio, a excepción de aquellas banquetetas que tengan una pendiente mayor del 15 %, en los que se considerará para la zona lo largo del predio y de manera escalonada la altura autorizada para la zona;

**Crecimiento:** La expansión de los límites de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones y redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población; la expansión de los límites de los centros de población;

**Densidad de población:** El número de habitantes por hectárea, tomado como base 4 habitantes por vivienda, ya sea en fraccionamiento o unidad de propiedad exclusiva en condominio, o en su caso el valor y rango de densidad que señale el instituto nacional de estadística geografía e informática en cualquier documento oficial emitido por este;

**Destinos:** Los fines a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

**Dirección:** La dirección de Obras Públicas del municipio de Ciudad Manuel Doblado, Gto;

**Equipamiento urbano:** El conjunto de edificios y espacios acondicionados en los que se proporcionan servicios públicos, servicios de bienestar social y apoyo a actividades educativas, recreativas, deportivas, de salud y comerciales entre otros;

**Espacio abierto:** La superficie de un predio libre de construcción;



**Expansión urbana:** El crecimiento de los centros de población que implica la transformación del suelo rural a urbano, modificando el aprovechamiento y el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura;

**Ley:** La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guanajuato.

**Fusión:** La unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes;

**Habitacional unifamiliar:** El alojamiento permanente para una sola familia dentro de un lote;

**Lote o predio:** El terreno urbano o rústico con o sin construcciones cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad;

**Lote o predio urbano:** El que se encuentra ubicado dentro del límite del centro de población;

**Lote o predio apto:** El lote o predio urbano cuyas dimensiones son suficientes para cumplir con los requisitos de área y frente mínimos exigidos por el presente instrumento;

**Manifestación de impacto ambiental:** El documento presentado por el solicitante a la dirección de medio ambiente y ecología municipal, en el que se señalan los efectos que produce la modificación del medio ambiente de una zona o área determinada, por la acción del hombre o la naturaleza;

**Municipio:** Al municipio de Ciudad Manuel Doblado, Guanajuato

**Nivel:** El espacio contenido entre el piso y la azotea de una construcción determinada.

**Obras de urbanización:** Todas aquellas acciones materiales de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo rústico para convertirlo en urbanizado, integrándole los elementos requeridos para edificar; o bien, en el suelo urbanizado para mejorar con el mismo fin o para permitir el desempeño de otras funciones en el centro de población;

**Ordenamiento de los centros de población:** El conjunto de dispositivos que tienden a lograr el desarrollo físico integral de los mismos, mediante la armónica relación y jerarquización de sus elementos.

**Planeación y programación de los centros de población:** El conjunto de actividades tendientes a lograr de una manera racional, los satisfactores indispensables para el buen funcionamiento de los mismos;

**Predio:** El bien inmueble que no forma parte de un desarrollo;

**Reservas territoriales:** Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integren al dominio privado de la Federación, el Estado o el Municipio;

**Restricción libre:** La superficie abierta y libre de construcción que debe dejarse en todos los niveles en el interior del lote, destinada a área jardinada, captación y filtración de aguas pluviales para la recarga de los mantos freáticos, ornamentación y ventilación del predio;

**Suelo urbanizable:** Aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas;

**Suelo urbanizado:** Aquel donde habiéndose ejecutado las obras de urbanización, cuenta con su incorporación o reincorporación municipal;

**Urbanización:** El proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y sus comunidades requieren para su asentamiento;

**Uso del suelo:** Las actividades o giros a las cuales puede destinarse un predio o fracción del mismo;

**Uso mixto:** La combinación de varios usos del suelo compatibles entre sí;

**Zonificación:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

**Artículo 3.-** La observancia de las presentes normas es obligatoria tanto para las entidades públicas como las privadas que realicen acciones en áreas y predios que conduzcan al cambio de uso del suelo rural a urbano, o cambio en la utilización del suelo urbano, las subdivisiones de terrenos y fincas, así como las obras de urbanización y edificación que se realicen en el centro de población

Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los diferentes usos del suelo en áreas y predios, deberán ser compatibles con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población;

cumplir con los requisitos y procedimientos que se señalan en este reglamento y demás leyes y reglamentos aplicables en materia urbana. Ningún uso del suelo se podrá llevar a cabo sin que previamente se obtenga la licencia correspondiente, y se cumplan los requisitos que establecen este reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 4.-** Los supuestos y casos aplicables que no estén previstos en este reglamento, serán resueltos por el H. Ayuntamiento.

## **TITULO SEGUNDO**

### **DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES**

#### **Capítulo primero**

**Artículo 5.-** Son autoridades competentes para la aplicación de este reglamento:

- I.- El ayuntamiento de Ciudad Manuel Doblado, Gto.
- II.- El presidente municipal.
- III.- El secretario del ayuntamiento.
- IV.- La dirección de Desarrollo Urbano Municipal

#### **Capítulo segundo**

#### **Atribuciones de las autoridades competentes.**

**Artículo 6.-** Son atribuciones del Ayuntamiento:

- I.- Controlar y vigilar la zonificación, los usos y destinos del suelo en que se divide el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano.
- II.- Elaborar las solicitudes de expropiación por causa de utilidad pública para llevar a cabo acciones de usos y destinos de áreas y predios definido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población;
- III.- Aprobar y modificar las normas técnicas de ordenamiento y zonificación;
- IV.- Proponer estudios y cambios de usos y destinos cuando existan zonas en el territorio municipal que tengan problemas;
- V.- Aprobar las declaratorias sobre reservas, usos y destinos de áreas y predios del municipio; y
- VI.- Las demás que le confieran las leyes y reglamentos.

**Artículo 7.-** Corresponde al Presidente Municipal las siguientes atribuciones:

- I.- Aplicar las sanciones y medidas de corrección por infracciones a las normas establecidas en este reglamento. Esta facultad puede delegarse y;
- II.- Las demás que las leyes de la materia le confieran.

**Artículo 8.-** Corresponde a la dirección de Desarrollo Urbano las siguientes atribuciones:

- I.- Determinar los requisitos técnicos indispensables a que deberán acatarse todos los predios, construcciones, instalaciones o estructuras, a fin de satisfacer las condiciones que sean compatibles con el uso del suelo correspondiente;

- II.- Autorizar y determinar de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, al Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población, a los reglamentos y demás disposiciones aplicables, los lineamientos a seguir para el uso del suelo, estableciendo los tipos de construcciones y predios afines de acuerdo a las características y normas a seguir;
- III.- Conceder, negar y revocar licencias para la ocupación y utilización de predios y edificaciones;
- IV.- Clasificar los usos que no estén enlistados, en este reglamento;
- V.- Realizar inspecciones con el fin de verificar los usos del suelo respecto a los lineamientos marcados en el presente reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia;
- VI.- Llevar a cabo dependiendo de la urgencia del caso, suspensiones temporales o definitivas, así como clausuras temporales de predios y construcciones por violaciones a este ordenamiento legal;
- VII.- Prever la aplicación de las diferentes restricciones que marquen las leyes y reglamentos de la comisión nacional del agua, comisión federal de electricidad, Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Ciudad Manuel Doblado y todos los demás aplicables, para evitar el mal uso del suelo;
- VIII.- Ejecutar las medidas necesarias a que deban sujetarse los usos en los predios o zonas, históricas, agropecuarias, rurales, forestales, reservas ecológicas o especiales o de protección del patrimonio cultural por tratarse de áreas sujetas a conservación y mejoramiento;
- IX.- Otorgar y revocar licencias para el uso de los predios, construcciones y áreas en el territorio municipal;
- X.- Aplicar y proponer la actualización de las normas técnicas de zonificación del municipio;
- XI.- Proponer al ayuntamiento las acciones a tomar, para promover el uso eficiente del suelo urbano y evitar el crecimiento descontrolado
- XII.- Desempeñar y aplicar las atribuciones y facultades que le sean delegadas, y;
- XIII.- Emitir dictamen al ayuntamiento para su aprobación sobre propuestas de usos del suelo, modificaciones o cambios del mismo que sean de beneficio colectivo;
- XIV.- Promover con los propietarios de áreas y predios, usos y destinos que favorezcan las condiciones urbanas y ecológicas de la zona, y;
- XV.- Las demás que las leyes en la materia le confieran

**Artículo 9.-** Corresponde al Secretario del Ayuntamiento, además de las señaladas en la ley, las siguientes funciones:

- I.- Verificar que se cumplan las disposiciones legales al uso del suelo;
- II.- Asesorar a la dirección en materia jurídica para la resolución de los casos que se presenten en relación a los usos y destinos de las áreas y predios localizados dentro del municipio, y;
- III.- Las demás que las leyes de la materia le confiera.

## **TITULO TERCERO.**

### **DE LAS ZONAS DE USOS, DESTINOS Y LÍMITES.**

#### **Capitulo primero**

##### **De la clasificación de zonas**

**Artículo 10.-** La clasificación de áreas y predios se deriva de las condicionantes del medio físico natural y de las circunstancias socioeconómicas que han transformado la estructura urbana que requiere de ordenamiento y control o intervención de la autoridad para restablecer una adecuada calidad del ambiente

urbano, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar en caso de ser factible. Las áreas se señalarán en los planos relativos al Plan de ordenamiento Territorial del Centro de Población.

**Artículo 11.-** Para cumplir los objetivos del plan de ordenamiento territorial del centro de población de Ciudad Manuel Doblado, se establece la siguiente identificación y clasificación de áreas, según su índole ambiental y el tipo de control que se requiera:

1.- Áreas Urbanizadas de acuerdo a las políticas de densificación: Son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal de centro de población, que cuentan con la aceptación del Ayuntamiento. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y corresponden a la superficie incluida en el polígono identificado como límite del centro de población en la carta de ordenamiento. Las áreas urbanizadas se subdividen en:

1.1 Habitacionales (H): Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, se integra de los siguientes grupos

1.1.1 **(H0)** Habitacional de densidad muy baja (hasta 81 Hab/Ha)

1.1.2 **(H1)** Habitacional de densidad baja (de 82 a 127| Hab/Ha)

1.1.3 **(H2)** Habitacional de densidad media (de 128 a 174 Hab/Ha)

1.1.4 **(H3)** Habitacional de densidad alta (de 175 a 360 Hab/Ha)

1.1.5 **(Hc)** Mixto, habitacional, comercio y servicios en el centro histórico.- Comprenden las edificaciones dedicadas al comercio y a la prestación de servicios que están insertas en las áreas habitacionales y que no generan ruido o contaminación alguna, por lo que no representan ningún riesgo para la población. Ubicadas principalmente en la zona identificada como el centro histórico de la ciudad. Son también las áreas cuya fisonomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado histórico que requiere de su preservación

1.2.- **(Cs)** Corredor de Comercio y Servicios.- Se refiere a las áreas con ubicación privilegiada respecto de las vialidades, por lo que facilitan el acceso a la población a bienes y productos específicos. Se ubican en los accesos desde Cuernavaca y León y a lo largo del Boulevard Independencia y las calles Guerrero, Doblado y Juárez.

1.3.- **(Ze)** Zona de Reserva para Equipamiento: Comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias. Se consideran como usos condicionados, requiriendo para su aprobación, la revisión de su localización, la determinación de las características del uso propuesto y su compatibilidad con los usos circundantes asegurándose de que no cause perjuicio a los vecinos. Se integra por instalaciones de servicios básicos a la comunidad que reúnan las siguientes características: que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de los vecinos de una zona habitacional y; que no generen impactos negativos a las zonas habitacionales en la que se encuentren ubicados;

1.4.- **(Pu)** Parque Urbano.- Área de parques urbanos: son las áreas de protección a elementos naturales y zonas con valor paisajístico: las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos.

1.6.- **(Re)** Regeneración Ecológica.- Aquellas áreas naturales que presentan signos de deterioro y que significan parte del patrimonio natural de la ciudad y por sus condiciones requieren de la aplicación de acciones que les aproximen a sus condiciones originales; situación que corresponde al arroyo Machigüis, son áreas de regeneración ecológica para protección a cauces: las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera continua,; Se agrupan también en esta clasificación las: áreas de protección a escurrimientos que

son las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera intermitente, en los términos de la ley de aguas nacionales. Para establecer dichas áreas de protección en los cuerpos de agua, cauces escurrimientos se estará a lo establecido en la ley de las aguas nacionales. Para lo cual la autoridad municipal solicitará a la comisión nacional del agua el dictamen respectivo. Estas áreas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la ley federal de aguas, la ley general de equilibrio ecológico y a la protección al ambiente.

1.7. **(I)** Industria Media, Agroindustria: Se desarrollan con el propósito de promover y proteger el desarrollo de las actividades manufactureras, cuya superficie de trabajo no exceda los 1000 metros cuadrados, y cuyos movimientos de carga no rebasen la capacidad de las vialidades existentes, comprende los establecimientos cuyo impacto referente a ruidos, olores, humos y polvos en las zonas adyacentes, y cuyo riesgo de incendio y explosión pueden controlarse y reducirse mediante normas de operación especiales; también es generadora de tráfico de carga.

2.- Áreas no urbanas.- Aquellas que cumplen una función ecológica o económica fundamentales y que requieren ser protegidas de los efectos de la urbanización, se dividen en:

2.1.- **(Pa)** Preservación Agrícola: las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde a las actividades del sector primario de manera permanente, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal ubicadas al norte, oriente y sur de la zona urbana.

2.2.- **(Pe)** Preservación Ecológica.- Las áreas naturales cuyas características ecogeográficas, contenido de especies endémicas, funciones, bienes y servicios ambientales que estas proporcionan en las unidades de gestión ambiental, hacen imprescindible su conservación y requieren que su uso sea planificado, controlado y racional, para evitar su deterioro, asegurar su permanencia y con ello el beneficio económico, social y cultural de la población.

**Artículo 12.** - Los usos o actividades a los que se destinarán los predios y las edificaciones, serán clasificados en diferentes grupos de usos considerando:

- I. Los usos o actividades a los que se destinarán los predios que no se enlisten en los grupos de usos mencionados en el artículo 11 de este Reglamento, La Dirección los ubicará en el grupo con el que guarden mayor similitud en sus funciones y
- II. Los usos o actividades que por su giro generen impactos negativos al entorno quedarán sujetos al dispuesto por este Reglamento y demás disposiciones que sean aplicables.

**Artículo 13.** - Una vez obtenidos los criterios de control y manejo ambiental de parte de las instituciones especializadas, la Dirección de Desarrollo Urbano los tomará en cuenta para elaborar el dictamen de que se trate y lo hará llegar al interesado, para poder continuar con los trámites antes mencionados.

**Artículo 14.-** Los usos del suelo en el municipio son los que establecen los planes de ordenamiento territorial vigentes y los planes parciales que de él se deriven. Los proyectos, obras, servicios, inversiones, construcciones y demás acciones urbanas que las personas físicas o morales, públicas o privadas, realicen o pretendan realizar en el suelo del municipio se clasifican en:

- a) Permitidos;
- b) Condicionados y,
- c) Prohibidos.

Los permitidos son aquellos que estando conformes con los usos que establecen los planes vigentes cumplen con lo dispuesto por el presente instrumento; condicionados son aquellos que en principio presentan

o pueden presentar alguna incompatibilidad, o los que por su importancia y magnitud pueden presentar impactos negativos, con los usos permitidos; y prohibidos los que en definitiva son incompatibles por razones ambientales y de seguridad de la población, con los usos permitidos o condicionados.

**Artículo 15.** - Los límites de zonas que se establecen en la carta de ordenamiento territorial se interpretarán según las siguientes disposiciones:

- I. Cuando una línea divisoria de zona se señale dentro de una calle o vía pública existente o en proyecto, deberá coincidir con el eje de la calle;
- II. Cuando una línea divisoria de zona se señale siguiendo límites de lotes o predios existentes o en proyecto, deberá coincidir precisamente con esos límites;
- III. Cuando una línea divisoria de zona se señale por el medio de las manzanas existentes o en proyecto, corriendo en forma paralela a la dimensión más larga de la manzana, el límite se considerará precisamente al centro de la manzana, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación específica;
- IV. Cuando una línea divisoria de zona se señale a través de las manzanas corriendo en forma paralela a su dimensión más corta, o cabecera de manzana, el límite se considerará precisamente a una distancia de treinta metros de dicha cabecera de manzana.
- V. Cuando una división de zonas se determine por una calle de proyecto, el trazo de la calle deberá corresponder a lo señalado en el Plan de Ordenamiento Territorial. Cuando la calle se establece sobre veredas, caminos o derechos de paso existentes, el límite será el eje rectificado de estas vías.

**Artículo 16.**- Cuando en la carta de ordenamiento los límites de zonas dividan un predio, el propietario podrá optar entre;

- I. Asimilar al tipo de zona de la fracción mayor, la fracción menor, si esta no sobrepasa los quinientos metros cuadrados de superficie y no tienen frente a la vía pública;
- II. Asimilar al tipo de zona de la fracción mayor una franja de la fracción menor, que no exceda de quince metros de ancho; y
- III. Mantener toda la fracción menor sometida al tipo de zona que le corresponde.

## **Capítulo segundo**

### **De los objetivos de las zonas**

#### **Objetivos de las zonas habitacionales**

**Artículo 17.**- En las zonas habitacionales se procurará la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, a través de los siguientes objetivos:

- I.- Proteger las áreas habitacionales contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la intensidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida urbana;
- II.- Procurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios inferiores habitables y salvaguardar la privacidad de ellos a través del control de separación y altura de las construcciones;

- III.- Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos excesivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;
- IV.- Proteger las zonas habitacionales contra el tráfico pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de autos estacionados en las calles;
- V.- Proteger el carácter de ciertas áreas identificadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto;
- VI.- Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes;
- VII.- Permitir la inclusión de ciertos usos de equipamiento urbano, como servicios educativos, religiosos, recreativos, de salud, comerciales de primera necesidad y otros similares, los cuales normalmente desarrollan su actividad propia en una forma más eficiente dentro de las zonas habitacionales, y no generan impactos negativos al medio ambiente.

### **Objetivos de las zonas de uso mixto de habitación comercio y servicios en el Centro histórico.**

**Artículo 18.-** Para las zonas de comercio se fomentará su funcionamiento en atención a los siguientes objetivos:

- I.- Permitir que la población realice los intercambios comerciales necesarios para el desarrollo económico de la comunidad, en espacios que ofrezcan accesibilidad y comodidad;
- I.- Alentar a la población a que realice sus actividades comerciales y se provea de servicios dentro de áreas y locales adecuados para tal fin;
- III.- Asegurar un armónico desarrollo de las actividades en compatibilidad con los usos existentes en el sitio, sin llegar a causar impactos negativos al lugar, principalmente en las edificaciones con valor histórico y en el aspecto vial;
- IV.- Delimitar una zona donde se concentran las edificaciones históricas que son testimonio de los orígenes y evolución del centro de población y que son espacio de la vida sociocultural y política. Se delimita también con el fin de proteger el carácter de ciertas áreas identificadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto;

### **Objetivos de los corredores de comercio y servicios**

**Artículo 19.-** Para los usos en los corredores se atenderá a los siguientes objetivos:

- I.- Todas las vías que estén clasificadas dentro del sistema vial primario serán consideradas como corredores.
- II.- La característica de los usos del suelo que se den en dichos corredores estará determinada por la necesidad de contar con accesos ágiles para el desplazamiento de sus productos y por la generación de viajes que produzcan.
- III.- Los usos predominantes en dichos corredores serán los comerciales y de servicio, así como el equipamiento especializado.

### **Objetivos de las zonas de industria media, agroindustria.**

**Artículo 20.-** Para las zonas industriales se preverá su instalación de conformidad con los siguientes objetivos:

- I.- Dotar al área urbana del espacio suficiente y en la localización y clasificación adecuada en todos los tipos de actividades industriales propias del área y necesarias para el desarrollo económico de la comunidad;
- II.- Asegurar los espacios destinados para estas actividades, así como proteger las áreas habitacionales de las industriales con áreas de mitigación, separando las industrias de riesgo;
- III.- Proteger las características del contexto urbano, restringiendo las actividades industriales que involucran peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, ubicando las instalaciones en áreas limitadas adecuadas para su actividad y bajo estrictas normas de control;
- IV.- Permitir que las actividades que no presentan algún tipo de impacto negativo al medio ambiente, y que son importantes para la economía familiar de la población, puedan ubicarse dentro de ciertas zonas habitacionales y comerciales.

#### **Objetivos de las zonas de preservación ecológica.**

**Artículo 21.-** Las zonas de reserva se procurarán la concentración de altas condiciones naturales adecuadas para la vida de especies de flora y fauna, así como la realización de actividades productivas, creando espacios propios para el esparcimiento, la investigación científica, turística y de descanso, que ayuden al desarrollo de la comunidad en un medio ambiente adecuado.

#### **Objetivos de las zonas regeneración ecológica**

**Artículo 22.-** Las zonas de causas de aguas, las que conservan o han tenido riqueza natural alterada por la vida urbana requieren de la aplicación de políticas tendiente a devolver sus condiciones originales para mejorar el medio ambiente urbano y crear espacios recreativos.

#### **Objetivos de la zona de Reserva para equipamiento**

**Artículo 23.-** El Equipamiento urbano comprende las instalaciones de los servicios útiles para satisfacer las necesidades esenciales de los vecinos de un centro vecinal, para desarrollar sus actividades de manera eficaz en la zona habitacional, sin que se vea afectada por impactos nocivos producidos por industrias o servicios generales; y que no generen impactos negativos importantes a las zonas habitacionales vecinas, de viajes sin causar impactos negativos de la zona donde se localicen, para lo cual deberán adoptar las normas del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano emitidas por la Secretaría de Desarrollo Social.

#### **Objetivos de las zonas de parque urbano.**

**Artículo 24.-** Las zonas de parque son espacios naturales reforestados que tienen como funciones básicas las de ser áreas para esparcimiento y recreación de la población, así como también las de ser pulmones ecológicos que permitan purificar el aire contaminado de las áreas urbanas.

#### **Objetivos de la zona de reserva para crecimiento**

**Artículo 25.-** Las zonas de crecimiento son espacios susceptibles de aprovechamiento urbano en el corto y largo plazo, a fin de alojar el crecimiento poblacional o dar soporte a actividades de comercio, servicio e industria ligera y mediana, así como los servicios urbanos.



Capitulo tercero

De la clasificación de usos y destinos

Artículo 26.- La clasificación de las diferentes de los usos y destinos del suelo deberá realizarse atendiendo a la compatibilidad entre ellos de acuerdo con la siguiente tabla .

Uso permitido	P	Uso condicionado	C	Uso prohibido									
				H0	H1	H2	Hc	Cs	Zre	Ila	Pu	Re	Ra
UNIFAMILIAR		UNIFAMILIAR	P	P	P	P	C	C			C		
		DOS VIVIENDAS			P	P	C	C					
PLURIFAMILIAR		DE 3 A 32 VIVIENDAS MAS DE 201 VIVIENDAS			P	P	C	C					
ADMINISTRACION PUBLICA		OFICINAS DE GOBIERNO HASTA 1000 M2		C	C	C	P	P					
		OFICINAS DE GOBIERNO DE 1000 A 10000 M2				C	C	P	P				
		OFICINAS DE GOBIERNO DE MAS DE 10000 M2				C	C	P	P				
		REPRESENTACIONES OFICIALES Y EMBAJADAS EXTRANJERAS		C	C	C	P	P			C		
		TRIBUNALES Y JUZGADOS						P	P				
ADMINISTRACION PRIVADA		OFICINAS PRIVADAS Y CONSULTORIOS DE HASTA 100 M2		P	C	P	P						
		OFICINAS PRIVADAS DE HASTA 1000		C	C	P	P						
		OFICINAS PRIVADAS DE 1000 A 10000		C		P	P						
		OFICINAS PRIVADAS DE MAS DE 10000		C		P	P						
		SUCURSALES DE BANCOS, ASOCIACIONES DE AHORRO Y CREDITO, Y CASAS DE CAMBIO		C		P	P	C					
ALMACENAMIENTO Y ABASTO		CENTRAL DE ABASTOS Y BODEGAS DE PRODUCCION PERECEDEROS Y BASCULAS						P	C	C			
		BODEGAS DE ACOPIO Y TRANSFERENCIA DE PRODUCTOS						P	C	C			
		NO PERECEDEROS						P	C	C			
		BODEGAS DE SEMILLAS, HUEVOS, LACTEOS O ABARROTES, DEPÓSITOS DE GAS, LIQUIDO, COMBUSTIBLE, EXPLOSIVOS,					C	P	C	C			
		GASOLINERAS						C	C	C			
		RASTROS							C	C			
		FRIGORIFICOS U OBRADORES						P	C	P			

	PURIFICACION Y EMBOTELLAMIENTO DE BEBIDAS						P		P			
	SILOS Y TOLVAS								C			
TIENDAS DE PRODUCTOS BASICOS DE ESPECIALIDADES	VENTA DE ABARROTOS COMESTIBLES, COMIDA ELABORADA SIN COMEDOR, O PANADERIAS DE HASTA 500 M2		P	P	P	P			C	C		
	VENTA DE ABARROTOS COMESTIBLES, COMIDA ELABORADA SIN COMEDOR, O PANADERIAS DE HASTA 1000 M2		C	C	P	P						
	VENTA DE GRANOS, SEMILLAS, FORRAJES, CHILES O MOLINOS				C	P						
	DE NIXTAMAL											
	VENTAS DE ARTICULOS EN GENERAL DE HASTA 500 M2		C	C	P	P						
	FARMACIAS, BOTICAS O DROGERAS DE HASTA 500 M2		C	C	P	P		C				
	FARMACIAS, BOTICAS O DROGERAS DE MAS DE 500 M2			C	P	P		C				
	VENTA DE FERTILIZANTES E INSUMOS AGRICOLAS					P						
TIENDAS DE AUTO SERVICIO	TIENDAS DE AUTOSERVICIO DE HASTA 5000 M2		C	P	P	P		C				
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO DE 5000 A 10000 M2				C	P						
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO DE MAS DE 10000 M2					P						
TIENDAS DE DEPARTAMENTOS	TIENDA DE HASTA 5000 M2				C	P						
	TIENDA DE MAS DE 5000 M2				C	P						
CENTROS COMERCIALES	CENTRO COMERCIAL DE HASTA 2500 M2			C	C	P						
	CENTRO COMERCIAL DE 2500 A 5000 M2				C	P						
	CENTRO COMERCIAL DE MAS DE 5000 M2					P						
	MERCADOS Y TIANGUIS DE HASTA 10000 M2			C	C	P		C				
	MERCADOS Y TIANGUIS DE MAS DE 10000 M2					C	P					
VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION Y VEHICULOS	MATERIALES DE CONSTRUCCION, ELECTRICIDAD Y SANITARIOS, FERRERIAS, MADERERIAS, VIDRIERIAS, METALES O PINTURAS DE HASTA 500 M2				C	P			C			
	DISTRIBUIDORAS Y VENTAS DE VEHICULOS O MAQUINARIAS					P			C			
	VENTA DE REFACCIONES, LLANTAS Y ACCESORIOS, SIN TALLER DE REPARACION					P			C			

		DESHUESADEROS					C						
		RENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA				C	P		C				
		TALLER DE REPARACION, LAVADO Y LUBRICACION ALINEACION Y BALANCEO DE VEHICULOS O VULCANIZADORAS HASTA 1000 M2					P		P				
		TALLER DE REPARACION, LAVADO Y LUBRICACION ALINEACION Y BALANCEO DE VEHICULOS O VULCANIZADORAS DE MAS DE 1000 M2					C		P				
		TALLER DE REPARACION DE ELECTRODOMESTICOS Y BICICLETAS	C	C	C		P						
		TALLER DE REPARACION DE MAQUINARIA					P		P				
	TIENDA DE SERVICIO	BAÑOS, SANITARIOS PUBLICOS, GIMNASIOS, SAUNAS, MASAJES (ADiestRAMIENTO FISICO)				C	C	C					
		SALAS DE BELLEZA, PELUQUERIAS, LAVANDERIAS, SASTRERIAS, O LABORATORIOS FOTOGRAFICOS DE HASTA 500 M2	C	C	P	P							
		SALAS DE BELLEZA, PELUQUERIAS, LAVANDERIAS, SASTRERIAS, O LABORATORIOS FOTOGRAFICOS, O REPARACION DE ARTICULOS EN GENERAL DE MAS DE 500 M2		C	P	P							
		SERVICIO DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS				C	P		C				
		SERVICIO DE ALQUILER DE ARTICULOS EN GENERAL, MUDANZAS Y PAQUETERIA		C	P	P							
	HOSPITALES	HOSPITALES, HOSPITAL DE URGENCIAS, GENERAL O CENTRO MEDICO				C	C	C					
		HOSPITAL DE ESPECIALIDADES				C	C	C					
	CENTRO DE SALUD	CENTRO DE SALUD, CLINICA DE URGENCIAS EN GENERAL				C	C						
		LABORATORIOS DENTALES, ANALISIS CLINICOS, RADIOGRAFIAS O CONSULTORIOS		C	P	C	C						
	ASISTENCIA SOCIAL	CENTRO DE TRATAMIENTO DE ENFERMEDADES CRONICAS					C	C					
		CENTRO DE TRATAMIENTO DE ADICCIONES					C	C					

	CENTRO DE INTEGRACION JUVENIL Y FAMILIAR, ORFANATOS Y ASILOS DE ANCIANOS, CASA CUNAS U OTRAS INSTITUCIONES DE ASISTENCIA			C	C	C	C				
ASISTENCIA ANIMAL	SALONES DE CORTE, CLINICAS DISPENSARIOS, VETERINARIOS Y TIENDAS DE ANIMALES		C	C	P	P					
	CENTROS DE ANTIRABICOS DE CUARENTENA U HOSPITALES VETERINARIOS						C				
EDUCACION ELEMENTAL	GUARDERIAS, JARDINES PARA NIÑOS, O ESCUELAS PARA NIÑOS CON CAPACIDADES ESPECIALES		P	P	P	C	C				
	ESCUELAS PRIMARIAS		P	P	P	C	C				
	ACADEMIAS DE DANZA, BELLEZA, CONTABILIDAD O COMPUTACION DE HASTA 5000 M2		P	P	P	C	C				
EDUCACION MEDIA	SECUNDARIAS O SECUNDARIAS TECNICAS		P	P	P	C	C				
	PREPARATORIAS INSTITUTOS TECNICOS Y CENTROS DE CAPACITACION CCH. CONALEP O VOCACIONALES		C	C	P	C	C				C
ESCUELA SUPERIOR	POLITECNICOS Y TECNOLOGICOS, UNIVERSIDADES O ESCUELAS NORMALES				P	C	C				
INTITUCIONES CIENTIFICAS	CENTROS DE ESTUDIOS DE POSGRADOS				P	C	C				
	CENTROS Y LABORATORIOS DE INVESTIGACION				C	C	C				C
EXHIBICIONES	CENTROS BOTANICOS, ZOOLOGICOS, ACUARIOS, PLANETARIOS, OBSERVATORIOS Y ESTACIONES METEOROLOGICAS				C	C	C		C	C	
	GALERIAS DE ARTE, MUSEOS O CENTROS DE EXPOSICIONES TEMPORALES O AL AIRE LIBRE			C	P	C	C		C		
CENTROS DE INFORMACION	ARCHIVOS O CENTROS PROCESADORES DE INFORMACION			C	P	C	C				
	BIBLIOTECAS O HEMEROTECAS			P	P	C	C				
INSTITUCIONES RELIGIOSAS	TEMPLOS O LUGARES PARA CULTO		C	C	P		C				
	INSTALACIONES RELIGIOSAS , SEMINARIOS O CONVENTOS		C	C	P						
ALIMENTOS Y BEBIDAS	CAFES O FONDAS, RESTAURANTES SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS		P	P	P	P		C			
	RESTAURANTES CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS			C	C	P					

	CENTROS NOCTURNOS Y CASINOS					P						
	CANTINAS, BARES, CERVECERIAS, PULQUERIAS				C	P						
	VIDEOBARES				C	P						
	VINATERIAS				P	P						
ENTRETENIMIENTO	AUDITORIOS, TEATROS, CINES, SALAS DE CONCIERTO				C	C	C					
	CENTROS DE CONVENCIONES				C	C	C					
	TEATROS AL AIRE LIBRE, FERIAS O CIRCOS TEMPORALES					C	C					
RECREACION SOCIAL	CENTROS COMUNITARIOS, CENTROS CULTURALES	C	C	C	C	C	C					
	SALONES PARA FIESTAS INFANTILES	C	C	C								
	CLUBES DE GOLF O CLUBES CAMPESTRES SIN VIVIENDAS	P				C				C		
	CLUBES DE GOLF O CLUBES CAMPESTRES CON VIVIENDAS	C										
	CLUBES SOCIALES, SALONES PARA BANQUETES Y DE BAILE					C						
DEPORTES Y RECREACION	PARQUES PARA REMOLQUES Y CAMPISMO Y CABAÑAS	C				C				P		
	EQUITACION Y LIENZOS CHARROS					C						
	CANCHAS DE PORTIVAS CUBIERTAS HASTA 5000 M2		C	C	C	C	C					
	ESTADIOS, HIPODROMOS, AUTODROMOS, GALGODROMOS, ARENAS TAURINAS, VELODROMOS, CAMPOS DE TIRO					C	C					
	ALBERCAS, CANCHAS Y PISTAS DEPORTIVAS AL AIRE LIBRE	C	C	C	C	C	C					
	JUEGOS ELECTRONICOS					C						
	BOLICHE, BILLAR, PATINAJE Y JUEGOS DE MESA					C	C					
	SENDEROS O MIRADORES							C		P	P	
ALOJAMIENTO	HOTELES, MOTELES, ALBERGUES Y CASAS DE HUESPEDES DE HASTA 100 CUARTOS		C	C	P	P						
	HOTELES, MOTELES, ALBERGUES Y DE MAS DE 100 CUARTOS					P	P					
POLICIA	GARITAS O CASETAS DE VIGILANCIA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	ENCIERRO DE VEHICULOS, CENTRALES O ESTACIONES DE POLICIA					C	C	C				
BOMBEROS	ESTACIONES DE BOMBEROS					P	P					
RECLUSORIOS	RECLUSORIOS PREVENTIVOS PARA SENTENCIADOS O REFORMATORIOS							C				

	EMERGENCIAS	PUESTO DE SOCORRO O CENTRAL DE AMBULACIAS		C	C	C	P	P	P	P		
	SERVICIOS FUNERARIOS	CEMENTERIOS						C				
		CREMATORIOS Y MAUSOLEOS						C	P			
		AGENCIAS FUNERARIAS DE INHUMACIONES Y VELATORIOS		C	C	P	P	C				
	TRANSPORTES TERRESTRES	TERMINAL DE AUTOBUSES URBANOS						C				
		TERMINAL DE AUTOTRANSPORTE										
		FORANEOS						C	C			
		TERMINALES DE CARGA						C		P		
		ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS Y SITIOS DE TAXIS		C	C	C	C					
		ENCIERRO O MANTENIMIENTO DE VEHICULOS		C	C	P	P			P		
		HELIPUERTOS						C				
	COMUNICACIONES	AGENCIAS DE CORREOS, TELEGRAFOS Y TELEFONOS		P	P	P	C	C				
		CENTRALES DE CORREOS Y TELEGRAFOS		P	P	P	C	C				
		CENTRALES TELEFONICAS CON SERVICIO AL PUBLICO		P	P	P	C	C				
		CENTRALES TELEFONICAS SIN SERVICIO AL PUBLICO		C	C	C	P	C				
		ESTACION DE RADIO O TELEVISION CON AUDITORIO					C	C				
		ESTACION DE RADIO O TELEVISION SIN AUDITORIO					C	C				
		ESTUDIOS CINEMATOGRAFICOS						P		P		
	INDUSTRIA	EXTRACTIVA								P		
		MANUFACTURERA Y ENSAMBLE					C	C			P	
		ALIMENTICIA, TEXTIL, DEL CALZADO, MANUFACTURERA, ENSAMBLES Y GRAFICOS								P		
	SERVICIOS DE INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA	ANTENAS, MASTILES O TORRES DE MAS DE 30MT, DE ALTURA.						C	P			
		DIQUES, POZOS, REPRESAS, CANALES DE RIEGO O PRESAS								C	C	
		ESTACIONES O SUBESTACIONES								P		C
		ESTACIONES DE BOMBEO, PLANTAS DE TRATAMIENTO O CARCAMOS							P			C
		TANQUES O DEPOSITOS DE MAS DE 1000 M3 DE AGUA						C	P	C	C	P
		ESTACIONES DE TRANSFERENCIA DE BASURA			C	C				P	C	

	PLANTAS DE TRATAMIENTO DE BASURA, FERTILIZANTES ORGANICOS, RELLENOS SANITARIOS									C			
	INCINERADORES DE BASURA									C			
ESPACIOS ABIERTOS	PLAZAS, EXPLANADAS, JARDINES O PARQUES	P	P	P	P	P	P	P	P	P			
FORESTAL	BOSQUES MULTIPLES	P								P	P	P	
	BOSQUES MIXTOS	P								P	P	P	
	PRADERAS, PASTIZALES O FORRAJES	P								P	P	P	
AGROPECUARIO	INSTALACIONES PARA EL CULTIVO PISCICOLA	P									P	P	
	HORTALIZAS, HUERTOS, FLORES, PLANTAS, VIVEROS, INVERNADEROS DE TRASPATIO	P						P		P	C	P	

**TITULO CUARTO**

DE LAS CERTIFICACIONES Y LICENCIAS

**Capitulo primero**

**De las certificaciones**

**Artículo 27.-** La dirección podrá emitir, previo al trámite de alguna licencia de uso del suelo, una certificación de uso, en donde se indiquen los usos permitidos o el destino asignado tanto en el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población y como en este reglamento. La certificación de uso tiene las siguientes características:

- I.- Es un documento informativo y no una autorización de uso del suelo, y;
- II.- Los requisitos que deberá cubrir el solicitante como mínimo serán los siguientes:
  - A).- Solicitud por escrito de la certificación de uso que contenga:
    - la ubicación y superficie del predio,
    - la descripción de la actividad a desarrollar en el predio y
    - nombre y domicilio del solicitante para oír y recibir notificaciones.
  - B).- Croquis de localización del predio.

**Capitulo segundo**

**Del objeto de las licencias**

**Artículo 28.-** En materia de control del desarrollo urbano, la dirección expedirá las siguientes licencias:

- I.- Licencia de alineamiento y número oficial, y
- II.- Licencia de uso del suelo.

**Artículo 29.-** Para la realización de obras públicas y privadas, así como para la utilización o uso de predios, es obligatorio obtener previamente las licencias a que se refiere el artículo anterior.

**Artículo 30.-** Las licencias antes señaladas tendrán una vigencia limitada de un año, a partir de la fecha de expedición.

**Artículo 31.-** Cualquier otro trámite posterior respecto de las licencias ya otorgadas, se deberá presentar ante la dirección los documentos originales y una copia de los mismos.

### **Capítulo tercero**

#### **De las licencias de alineamiento y número oficial**

**Artículo 32.-** Licencia de lineamiento es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública existente o con la futura, indicando las restricciones que existen en cuanto a las vías y la infraestructura (línea de torres, ductos, arroyos, cañadas, etc.), Además de la asignación de nomenclatura y número oficial.

**Artículo 33.-** La obtención de está licencia quedara sujeto a los siguientes casos:

- I.- Predio que forme parte de un desarrollo autorizado;
- II.- Cualquier predio sin importar su superficie, pero de acuerdo a su ubicación se encuentre en la cobertura del sistema vial primario y secundario establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población, y;
- III.- Los predios con una superficie mayor de 1,000.00 m2, y que no pertenezcan a un desarrollo autorizado.

**Artículo 34.-** Para obtener está licencia el solicitante deberá presentar la siguiente documentación, en función a los casos señalados en el artículo anterior:

- I.- Predio que forme parte de un desarrollo autorizado:
  - A).- Presentar solicitud de la licencia de alineamiento, en el formato que proporcione la dirección, debidamente requisitada, anexando croquis de ubicación, y;
  - B).- Copia de escrituras inscritas ante el registro público de la propiedad y del comercio o contrato de compra-venta ante notario público presentando la escritura de antecedente o contrato de arrendamiento y escritura inscrita ante el registro público de la propiedad y del comercio si la licencia necesita expedirse a nombre del arrendatario.
- II.- Cualquier predio sin importar su superficie, pero de acuerdo a su ubicación se encuentre en la cobertura del sistema vial primario y secundario establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población:
  - A).- Presentar solicitud de la licencia de alineamiento, en el formato que proporcione la dirección, debidamente requisitada;
  - B).- Copia fotostática de escrituras inscritas ante el registro público de la propiedad y del comercio;
  - C).- Copia fotostática de carta poder o representación legal notariada en caso que el propietario no firme la solicitud, y;
  - D).- Copia fotostática del último recibo de pago del impuesto predial;
  - E).- Seis copias del levantamiento topográfico por coordenadas, y en caso de que el predio este muy accidentado o existan pliegues naturales, deberá indicar las curvas de nivel correspondientes.
- III.- Los predios con una superficie mayor de 1,000.00 m2, y que no pertenezcan a un desarrollo autorizado:



- A).- Presentar solicitud de la licencia de alineamiento, en el formato que proporcione la dirección, debidamente requisitada, original y dos copias;
- B).- Copia fotostática notariada de carta poder o representación legal en caso de que el propietario no realice los tramites;
- C).- Copias fotostáticas certificadas de las escrituras inscritas ante el registro público de la propiedad y del comercio;
- D).- Copia fotostática del ultimo recibo de pago del impuesto predial, y;
- E).- Seis copias del levantamiento topográfico que tendrá que ser avalado por un perito topógrafo inscrito en el municipio;

#### **Capitulo cuarto**

##### **De las licencias de uso del suelo**

**Artículo 35.-** La licencia de uso del suelo tiene como finalidad regular la compatibilidad de usos de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población y urbano, en las declaratorias correspondientes, y en la zonificación establecida en este reglamento.

**Artículo 36.-** Para obtener esta licencia el solicitante deberá:

- A).- Presentar solicitud de la licencia de uso del suelo, en el formato que proporcione la dirección, debidamente requisitada;
- B).- Presentar título que acredite la propiedad debidamente inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio. Cuando no se tenga el título antes mencionado, el solicitante deberá presentar los documentos legales con los que acredite el justo titulo para solicitar la licencia;
- C).- Fotografías del predio y del contexto donde se ubica.
- D).- Proyecto arquitectónico, y;
- E).- Resolución de la manifestación de impacto ambiental emitida por el área de ecología, dependiendo del uso solicitado.

**Artículo 37.-** Cuando la autoridad determine necesario, solicitara al interesado un estudio de compatibilidad urbanística, que consistirá en un análisis exhaustivo del elemento que se desea ubicar y su relación con el entorno en función del equipamiento, infraestructura e impacto, tanto social, económico y ambiental.

**Artículo 38.-** Para el caso de que el interesado no haga uso de esta licencia dentro del término especificado, será necesario solicitar otra nueva, la cual deberá sujetarse a la normatividad vigente.

**Artículo 39.-** En las zonas de preservación, sólo se autorizarán los usos del suelo de acuerdo a lo previsto en este reglamento y en demás disposiciones legales federales, estatales y municipales en la materia.

**Artículo 40.-** Todas las actividades industriales, culturales, comerciales o de servicios, permanentes o transitorias que se den en un predio que inicialmente fue autorizado para un uso diferente al solicitado, estarán sujetas a la autorización municipal, mediante el otorgamiento de una licencia de uso del suelo.

**Artículo 41.-** No se otorgarán licencias de uso del suelo para actividades que no guarden compatibilidad expresa con respecto a las normas de intensidad del uso del suelo autorizado original o anteriormente.

## TITULO QUINTO

### DE LAS NORMAS TECNICAS DE ZONIFICACION

#### Capítulo primero

##### De los objetivos de las normas Técnicas de Zonificación

**Artículo 42.-** Los objetivos de las Normas de Zonificación son los siguientes:

- a) Facilitar la consulta de las normas tanto por la ciudadanía en general, como por las autoridades competentes encargadas de aplicar este Reglamento y;
- b) Facilitar la adecuación de normas que pierden vigencia generadas por nuevas condiciones urbanas, dadas por la misma inercia del crecimiento urbano.

#### Capítulo segundo

##### De las normas generales para las zonas

**Artículo 43.-** De acuerdo con la ubicación del predio, se autorizará el número de niveles de construcción, considerando el tipo de vía y la densidad de la zona.

**Artículo 44.-** Los usos que estén clasificados como usos de comercio, de servicio e industriales, deberán de contar con estacionamiento y área de carga y descarga, dentro de los predios en donde se solicite el uso.

**Artículo 45.-** La dirección solicitará un manifiesto de impacto ambiental a los usos que generen actividades de riesgo y que rebasen los límites marcados en las normas oficiales mexicanas; Mismo que se presentará al área de Ecología quien emitirá un dictamen a la Dirección, para que ésta determine la restricciones correspondientes en caso de que proceda.

**Artículo 46.-** No se autorizará ningún uso diferente al habitacional, en las viviendas que estén dentro del régimen de condominio, a menos que los usos sean compatibles, en función de lo que establece el presente Reglamento.

**Artículo 47.-** Cuando dentro de la vivienda se pretenda desarrollar un uso compatible, solo se autorizará el 25% de la superficie del lote tipo, cuando este sea factible en todo el fraccionamiento y de un 35% cuando el lote se ubique en la vía principal del fraccionamiento.

#### Capítulo tercero

##### De las normas de intensidad para zonas habitacionales

**Artículo 48.-** Lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas habitacional, residencial y densidad baja (H0) deberán cumplir con las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.50 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no ocupará más del 50% de la superficie total del lote;
- II. Se deberá dejar un área jardinada del 30% de la superficie total del lote para H0
- III. Las bardas de las colindancias del predio no deberán tener altura mayor de 3.00 metros y a partir de las mismas sólo se permitirá la instalación de alambrado y;

IV. Se tendrá un área disponible para estacionamiento en cada vivienda.

**Artículo 49.-** En esta zona no habrá compatibilidades, por tanto, el uso exclusivo será habitacional.

**Artículo 50-** Los lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas habitacionales de densidad baja (H1) . Deberán sujetarse a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.60 consecuentemente, la superficie de desplante del edificio no ocupará más del 70% de la superficie del lote respectivamente.
- II. Se deberá dejar un área jardinada del 20% de la superficie total del lote para vivienda unifamiliar.
- III. La altura de las bardas que se edifiquen en las colindancias del predio no será mayor de 3.00 metros, y;
- IV. Se tendrá un área disponible para estacionamiento de 1 cajón por vivienda unifamiliar o de régimen de condominio.

**Artículo 51.-** Los usos compatibles con ésta zona serán los siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
H1	Predominante	Habitacional
	Compatible	Comercios de intensidad baja
	(en las Vías principales de los desarrollos)	Comercios de intensidad media
		Servicios de intensidad baja
		Servicios de intensidad media

**Artículo 52.-** Los lotes y edificaciones que se construyan en las zonas habitacional de densidad media (H2), deberán sujetarse a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.7;
- II. Se dejará una restricción del 15% del terreno para área jardinada;
- III. Se dejará una restricción de 3.00 metros a partir de la colindancia posterior para vivienda plurifamiliar vertical, la cual deberá ser área jardinada;
- IV. La altura de las bardas que se edifiquen en la colindancia del predio no será mayor de 3.00 metros; y,
- V. Se tendrá un área disponible para estacionamiento de 1 cajón por vivienda unifamiliar o régimen de condominio.

**Artículo 53-** Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
H2	Predominante	Habitacional
	Compatible	Comercios y servicios de intensidad baja
	(en las Vías principales de los desarrollos)	Comercios y servicios de intensidad media
		Industria ligera

**Artículo 54.-** Los lotes y edificaciones que se construyan en las zonas habitacional de densidad media (H3), deberán sujetarse a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.8;

- II. Se dejará una restricción del 10% del terreno para área jardinada;
- III. Se dejará una restricción de 3.00 metros a partir de la colindancia posterior para vivienda plurifamiliar vertical, la cual deberá ser área jardinada;
- IV. La altura de las bardas que se edifiquen en la colindancia del predio no será mayor de 3.00 metros; y,
- V. Se tendrá un área disponible para estacionamiento de 1 cajón por vivienda unifamiliar o régimen de condominio.

**Artículo 55-** Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
H3	Predominante	Habitacional
	Compatible	Comercios y servicios de intensidad baja
	(en las Vías principales de los desarrollos)	Comercios y servicios de intensidad media
		Industria ligera

**Artículo 56.-** Lotes y las edificaciones que se construyan en las zona del centro histórico fuera del área identificada como uso mixto de Habitación y comercio deberán cumplir con las normas siguientes:

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.60 consecuentemente, la superficie de desplante del edificio no ocupará más del 70% de la superficie del lote respectivamente.

- I. Se deberá dejar un área jardinada del 20% de la superficie total del lote para vivienda unifamiliar.
- II. La altura de las bardas que se edifiquen en las colindancias del predio no será mayor de 3.00 metros; y;
- III. Se tendrá un área disponible para estacionamiento de 1 cajón por vivienda unifamiliar o de régimen de condominio.
- IV. En relación a altura, cromática, tipología y demás elementos del aspecto exterior de la construcciones, se atenderá a lo dispuesto en la normatividad correspondientes.

**Artículo 57.-** Los usos compatibles con ésta zona serán los siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
Ch	Predominante	Habitacional
	Compatible	Comercios de intensidad baja
	(en las Vías principales de los desarrollos)	Comercios de intensidad media
		Servicios de intensidad baja
		Servicios de intensidad media

**Artículo 58.-** Los lotes y edificaciones que se construyan en las zonas habitacionales de densidad media y usos mixtos de comercio, servicio e industria dentro de las zonas de Centro Histórico urbana deberán ajustarse a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.8 de la superficie total del lote,
- II. En el área interna al perímetro de la zona delimitada como de protección, no se requerirá de cajones de estacionamiento, debiendo acordar los cajones que se requieran con los estacionamientos y pensiones existentes;

III. En ningún caso se autorizará el uso de estacionamiento público y privado, en edificios catalogados por el INAH, o en lotes baldíos dentro del perímetro de la zona.

**Capítulo cuarto**

**De las normas de intensidad para zonas de comercio y servicios.**

**Artículo 59.-** Las dimensiones de los predios en las zonas de comercio, se determinarán considerando: el área de estacionamiento, el área de carga y descarga, las restricciones que establece el presente reglamento y las que la Dirección determine para su adecuado funcionamiento.

**Artículo 60.-** Para obtener la licencia de uso del suelo en bodegas o locales comerciales, destinados para la venta o renta, sin un uso predeterminado, se deberán manifestar los usos potenciales que se podrían establecer en los mismos, a fin de establecer las compatibilidades y que la Dirección determine el número de cajones de estacionamiento necesarios; el uso final solo podría ser uno o varios de los usos manifestados.

**Artículo 61.-** Los lotes y las edificaciones que se construyen o utilizan en las zonas de comercio y servicios sujetarán a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.90 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 90% de la superficie total del lote;
- II. La altura máxima de las edificaciones estará en función de lo establecido en el cuadro correspondiente.
- III. Se dejará una restricción del 10% del terreno para ventilación e iluminación

**Artículo 62.-** Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
Cs	Predominante	Comercios de intensidad baja
	Compatible	Habitacional
		Comercios de intensidad media:
		Servicios de intensidad baja:

**Capítulo quinto**

**De las normas de intensidad para zonas de industria**

**Artículo 63.-** las dimensiones de los predios en las zonas en las que se pueda desarrollar la industria ligera y mediana, se determinarán considerando: el área de operación de las actividades de la industria, el área de estacionamiento, el área de carga y descarga, patio de maniobras, las restricciones que establece el presente reglamento y las que la Dirección determine para el adecuado funcionamiento de la fabrica.

**Artículo 64.-** Toda industria calificada como mediana deberá dejar una zona arbolada de 3.00 mts. Alrededor del predio.

**Artículo 65.-** Los lotes industriales que se localicen colindando o frente a una zona habitacional deberá tener una franja libre de construcción perimetral de 6.00 mts. Que podría utilizarse como un 50% como estacionamiento y el resto como zona arbolada.

**Artículo 66.-** Los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de industria ligera (IIa) se sujetarán a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.80 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 80% de la superficie total del lote;
- II. El coeficiente de utilización del suelo CUS) no será mayor de 1.6, por lo tanto la superficie máxima construida será 1.6 veces la superficie del terreno;
- III. La altura máxima de las edificaciones será de tres niveles completos sobre el nivel de la banqueta. En caso de que la instalación industrial requiera mayor altura, la misma quedará limitada por la aplicación del coeficiente de utilización del suelo y condicionada a que los volúmenes que sobrepasen los 3 niveles completos de altura, deberán encontrarse a una distancia mínima de 6.00 metros de alineamiento frontal y a 3.00 metros del límite de la propiedad posterior, y;
- IV. Deberá contar con patio de maniobras así como área de carga y descarga en el interior del lote.

**Artículo 67.-** Los usos compatibles con esta área son los siguientes:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
I	Predominante	Industria mediana, agroindustria
	Compatibles	Comercios de intensidad baja
		Servicios de intensidad media
		Industria ligera

## Capítulo sexto

### De las normas para zonas de reserva

**Artículo 68.-** No se permitirá ningún tipo de obra o construcción en las zonas designadas como reserva ecológica.

**Artículo 69.-** Las edificaciones que se construyan en las zonas de Reserva Agrícola deberán sujetarse a las normas siguientes.

1. La altura máxima de las edificaciones no será mayor de 5.00 mts. Y
2. la densidad máxima será de 10 hab/ha.

**Artículo 70.-** Los usos compatibles con esta zona será el siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
Ra	Predominante	Reserva Agrícola
	Compatible	Habitación unifamiliar
		Reserva ecológica
		Granjas de tipo pecuario

**Artículo 71.-** los predios identificados como sitios arqueológicos se sujetará a las normas que disponga el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) en cuanto a su área de aprovechamiento y al uso de sus edificaciones.

### Capítulo séptimo

#### De las normas para zonas de parque

**Artículo 72.-** Los lotes y edificaciones que se construyan en las zonas áreas destinadas para parques deberán sujetarse a las normas siguientes.

- I. La clasificación del tipo de parque estará en función de la cobertura de servicio, que se pretenda dar al mismo;
- II. No se permitirá la construcción de viviendas o conjuntos habitacionales al interior de los parques
- III. La infraestructura será mínima, siendo obligatorio el reciclaje de los residuos que sean generados dentro de los parques, y:
- IV. Las edificaciones destinadas a equipamiento urbano, deberán de respetar las normas establecidas por el sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).

**Artículo 73.-** Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
Pu	Predominante	Parque Urbano
	Compatible	Preservación Ecológica
		Fomento Ecológico
		Reserva Forestal

### Capítulo octavo

#### De las normas para zonas de regeneración ecológica

**Artículo 74.-** No se permitirá ningún tipo de obra o construcción nueva en las zonas designadas como regeneración ecológica.

**Artículo 75.-** Las edificaciones que se modifiquen en las zonas de regeneración ecológica Reserva Agrícola deberán sujetarse a las siguientes normas:

- I. La altura máxima de las edificaciones no será mayor de un nivel
- II. No se permitirá la construcción sobre marquesina.
- III. No se permitirá la descarga de residuos de ningún tipo y en ningún punto a lo largo del arroyo a regenerar.

**Artículo 76.-** Los usos compatibles con esta zona serán los siguientes:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
Re	Predominante	Habitacional
	Compatible	Comercios y servicios de intensidad baja
		Equipamiento recreativo y deportivo





**TITULO SEXTO.-****DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD****Capitulo primero****De la inspección.**

**Artículo 82.-** Es facultad de la Dirección ordenar en cualquier momento la inspección en los predios, construcciones y obras en proceso con el fin de cerciorarse que se cumplan con las disposiciones establecidas en el presente reglamento y demás disposiciones administrativas en materia de desarrollo urbano.

**Artículo 83.-** Para los efectos del artículo anterior, la Dirección, por conducto del inspector o inspectores que establezca, realizará visitas de inspección en cualquier momento en todos los predios, obras, construcciones e instalaciones que sean objeto de regulación de este reglamento.

**Artículo 84.-** Para la práctica de visitas de inspección, la dirección por conducto de su director emitirá orden escrita, debidamente fundada y motivada, en la que se señalará el personal facultado para realizar la diligencia, el lugar o zona a inspeccionarse y el objeto y alcance de la misma.

**Artículo 85.-** El personal autorizado para la práctica de inspección deberá identificarse debidamente ante la persona con la que haya de entenderse la diligencia y entregarle una copia de la orden escrita a que se refiere el artículo anterior.

**Artículo 86.-** La diligencia se entenderá con el propietario, poseedor o arrendatario del lugar objeto de la inspección, o con el representante legal en su caso, cuya personalidad deberá ser acreditada a satisfacción del personal de inspección.

**Artículo 87.-** En caso de que en el momento de la inspección no se encontrare el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal del lugar objeto de inspección, se le dejará citatorio para que el día siguiente hábil, espere al personal de inspección a una hora determinada para el desahogo de la diligencia. Al día siguiente y en la hora previamente fijada, de no ser atendido el citatorio, la diligencia se practicará con la persona que en el lugar se encuentre.

**Artículo 88.-** De no encontrarse persona alguna en el lugar objeto de inspección, los inspectores procederán a levantar acta circunstanciada, en la que se haga constar el motivo por el cual no se cumplimentó la visita de inspección ordenada, dejando copia de la misma por medio de instructivo que se fijará en la puerta o lugar visible. Dentro de los 5 días hábiles siguientes al en que se haya levantado el acta circunstanciada, la dirección dictará resolución administrativa en la que se califique los actos u omisiones que contravengan las disposiciones, conforme a lo dispuesto en el presente título.

**Artículo 89.-** Al inicio de la diligencia se requerirá a la persona con la que ésta se entienda, para que designe dos testigos que deberán estar presentes durante el desarrollo de la misma. En caso de negativa o ausencia de aquellos, el personal de inspección hará la designación.

**Artículo 90.-** Durante la práctica de la diligencia, el personal de inspección levantará una acta circunstanciada en la que se hará constar los hechos u omisiones observados y acontecidos en el desarrollo de la misma, dándosele intervención a la persona con la que se entienda la diligencia para que exponga lo que a su derecho convenga, lo que también se asentará en el acta correspondiente.

**Artículo 91.-** Concluido el levantamiento del acta de inspección, ésta será firmada por la persona que haya intervenido en la misma, por los testigos y por el personal de inspección. En caso de que la persona con la que se entendió la diligencia o los testigos se negare a firmar el acta, así se hará constar en la misma sin que ello afecte su validez.

**Artículo 92.-** al término de la diligencia se hará entrega de copia del acta a la persona con la que se haya entendido, asentando tal circunstancia en el cuerpo de la misma.

Asimismo, al término del acta de inspección antes señalada, se citará al propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, para que se presente en día y hora fijos en la dirección, a efecto de que tenga lugar la audiencia de calificación respectiva. Dentro del término de tres días hábiles contados a partir del siguiente al de la citación, el interesado deberá comparecer a manifestar lo que a su derecho convenga y al ofrecimiento de pruebas en relación con los hechos u omisiones asentados en el acta de inspección, acreditando la personalidad con la que se ostente.

**Artículo 93.-** Los propietarios, poseedores o arrendatarios, de los lugares objeto de inspección o sus representantes legales en su caso, están obligados a permitir el acceso y otorgar todo género de facilidades al personal de inspección, para el desarrollo de la diligencia.

**Artículo 94.-** Dentro de las veinticuatro horas siguientes a la práctica de la diligencia, el personal de inspección entregará a la autoridad ordenadora el acta que hubiere levantado.

**Artículo 95.-** La dirección podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección o para ejecutar suspensión o clausura, cuando en el lugar objeto de la diligencia, alguna persona o personas manifiesten oposición u obstaculicen la práctica de la misma, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar.

**Artículo 96.-** No serán objeto de inspección las casas habitación, salvo que se presuma que se les está dando un uso distinto al de habitación.

**Artículo 97.-** En el supuesto de que una vez realizada la visita, se encuentren irregularidades o violaciones a los preceptos de éste reglamento, se notificará al interesado que deberá realizar las obras necesarias para corregir las irregularidades o violaciones antes mencionadas, determinando la dirección un plazo de 5 a 90 días naturales para que se ejecuten las acciones de corrección. Esta medida se llevará a cabo sin perjuicio de las demás responsabilidades que se generen a cargo del infractor.

**Artículo 98.-** En la notificación a la que se refiere el artículo anterior, la dirección dictará el establecimiento de las medidas técnicas de urgente aplicación que deberá adoptar para corregir las deficiencias registradas en el acta de inspección, señalando un plazo para su cumplimiento.

**Artículo 99.-** Los predios e inmuebles en los cuales se establezcan actividades industriales, culturales, comerciales o de servicios permanentes y transitorios, estarán sujetos a inspecciones en cualquier momento, con el fin de verificar que la actividad autorizada funcione de acuerdo con la licencia otorgada.

## **Capítulo segundo**

### **De las sanciones.**

**Artículo 100.-** La aplicación de las sanciones por violaciones a este reglamento corresponde al presidente municipal, quien con fundamento en el artículo 70 fracción XVIII de la ley orgánica municipal, delega tales atribuciones a favor del director de Desarrollo Urbano.

**Artículo 101.-** Si de la visita de inspección se comprueban infracciones al presente reglamento, la dirección sancionará pecuniariamente a los infractores, sin que esto los libre de la obligación de corregir las irregularidades que motiven la sanción.

**Artículo 102.-** Podrán imponerse las sanciones de carácter pecuniario y aplicar simultáneamente las medidas preventivas y correctivas necesarias.

**Artículo 103.-** La dirección impondrá las sanciones a los infractores, tomando en cuenta la gravedad de la misma, las condiciones del infractor, la reincidencia si la hubiere, de acuerdo con lo siguiente:

- A).-** Clausura temporal, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones, de los predios, las obras y servicios.
- B).-** Suspensión temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones, de los predios, las obras y servicios.
- C).-** Multa por el equivalente de veinte a veinte mil días de salario mínimo vigente en el municipio de Ciudad Manuel Doblado Guanajuato al momento de imponer la sanción.
- D).-** La revocación de los permisos o licencias otorgadas.
- E).-** Restitución del predio como estaba antes de la construcción.
- F).-** El arresto hasta por 36 horas.

**Artículo 104.-** En caso de reincidencia, el monto de la misma podrá ser hasta por dos tantos del importe originalmente impuesto, sin que exceda del doble del máximo permitido, así como la clausura definitiva.

**Artículo 105.-** En caso de que en la resolución correspondiente se haya decretado como sanción la clausura temporal, o suspensión temporal o definitiva, parcial ó total del predio, construcción, obras, instalación, etc., Infraccionadas, el personal de inspección autorizado por la dirección levantará un acta de diligencia de clausura o suspensión.

La diligencia de levantamiento de sellos de clausura o suspensión, cuando procedan, sólo podrá realizarse mediante orden escrita de la dirección.

### **Capítulo tercero**

#### **De las suspensiones.**

**Artículo 106.-** La dirección, al tener conocimiento de la ejecución de demoliciones, construcción de instalaciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano, así como la construcción de fraccionamientos o condominios no autorizados, ordenará la suspensión inmediata de las obras, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral que las haya ejecutado.

**Artículo 107.-** La dirección ordenará la inmediata suspensión de trabajos que se estuviesen efectuando sin la licencia respectiva, o sin ajustarse a los planos o especificaciones aprobadas en la misma, sin perjuicio de que pueda conceder licencias de construcción a solicitud del interesado, fijando plazos para corregir las diferencias que motivaron la suspensión.

**Artículo 108.-** Se podrá ordenar la suspensión de obras por las siguientes causas:

- A).-** Por haber incurrido en falsedad en los datos consignados en la solicitud de la licencia respectiva;

- B).-** Por estar ejecutando una construcción, sin la licencia de uso del suelo, alineamiento y número oficial;
- C).-** Por no presentar o contar con la licencia correspondiente, según sea el caso;
- D).-** Por impedir u obstaculizar a los inspectores de la dirección en el cumplimiento de sus funciones;
- E).-** Por usar una construcción, instalación o predio, o parte de él sin haberse terminado ni obtenido la licencia de ocupación del inmueble;
- F).-** Por desobediencia a una orden de la dirección o por reincidencia en cualquier infracción.
- G).-** Por darse un uso a una construcción, instalación o predio, o parte de él sin la licencia correspondiente o por darse un uso diferente de aquel para el cual haya sido expedida la licencia.

#### **Capítulo cuarto**

##### **De las clausuras.**

**Artículo 109.-** Procederá la clausura de una obra ya terminada o en uso en los siguientes casos:

- A).-** Cuando se haya ejecutado la obra sin tener la licencia respectiva o por haber modificado el uso autorizado.
- B).-** Cuando se use un edificio o construcción o parte de ellos, sin tener la licencia de ocupación de inmuebles, o por darle un uso distinto al autorizado en la licencia respectiva.
- C).-** Por no dar cumplimiento a las acciones de mitigación de los efectos dictaminados en los estudios de impacto ambiental o vial.

#### **Capítulo quinto**

##### **De las demoliciones.**

**Artículo 110.-** La dirección ordenará la demolición total o parcial de las obras, construcciones o instalaciones cuando éstas no cuenten con la licencia de uso del suelo, alineamiento y número oficial y/o cambio de uso del suelo autorizada, y/o cuando no cumplan con las normas y restricciones señaladas en la misma. La demolición se realizará en los volúmenes construidos que contravengan tales normas o restricciones.

**Artículo 111.-** En caso de que el propietario, poseedor o arrendatario no cumplan con las órdenes que se le dan conforme a la infracción detectada y calificada, la dirección estará facultada para ejecutar a costa del propietario, poseedor o arrendatario, las reparaciones, obras o demoliciones que haya ordenado y para tomar las medidas necesarias para hacer desaparecer la infracción.

**Artículo 112.-** Si el propietario, poseedor o arrendatario no efectúan voluntariamente el pago del costo de las obras o trabajos realizados por la dirección conforme al artículo anterior, dicho pago podrá hacerse efectivo por la tesorería municipal mediante el procedimiento económico coactivo, dentro de los términos legales correspondientes.

#### **Capítulo sexto**

##### **De las notificaciones**

**Artículo 113.-** Todas las resoluciones que sean emitidas por la autoridad competente para ello y que se señalan en este reglamento, deberán ser notificadas personalmente al interesado, entregándole documento escrito de las mismas.

**Artículo 114.-** Las notificaciones personales deberán de llevarse a cabo de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- I.- Deberán de realizarse en las oficinas de las autoridades competentes, para el caso en que comparezca personalmente el interesado, su representante legal o bien la persona autorizada para ello.
- II.- Las notificaciones se llevarán a cabo en el domicilio legal que para tal efecto haya señalado el interesado a las autoridades competentes. En el supuesto de ya no ser el domicilio designado, se hará en el que deba llevarse a cabo la inspección, y/o de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 319, 320 y 321; del código de procedimientos civiles para el estado de Guanajuato, y;
- III.- Si la persona a la cual se debe de notificarse tiene su domicilio fuera de la jurisdicción de este partido, la notificación se hará mediante correo certificado con acuse de recibo. Este procedimiento podrá hacerse también para las personas que tengan su domicilio dentro de la jurisdicción de este partido a elección de las autoridades competentes.

**Artículo 115.-** Las notificaciones surtirán efectos el día hábil siguiente al que se hubieren hecho, entendiéndose como días hábiles, aquellos en que se encuentren abiertas al público las oficinas de la autoridad competente y durante el horario normal de labores. En determinadas actuaciones de la autoridad, esta podrá habilitar horas o días inhábiles, previo acuerdo por escrito.

**Artículo 116.-** Con respecto a la personalidad y la representación de las personas tanto físicas como morales, se estará a lo dispuesto por lo establecido en el código civil vigente para el estado de Guanajuato. El interesado podrá autorizar a persona para recibir notificaciones, ofrecer y rendir pruebas e interponer los recursos procedentes que se establecen en este reglamento.

## TITULO SÉPTIMO

### DE LOS RECURSOS Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

**Artículo 117.-** Las personas que se consideren afectadas por la aplicación de las disposiciones derivadas de este ordenamiento, podrán interponer los recursos previstos en la ley orgánica municipal, los que se substanciarán en la forma y términos señalados en la misma.

**Artículo 118.-** En el escrito de interposición de los recursos, el afectado deberá precisar lo siguiente:

- I.- Nombre y domicilio del recurrente, y en su caso, de la persona que promueva a su nombre, acreditando debidamente la personalidad con que comparece;
- II.- Domicilio para oír y recibir notificaciones, representante legal o autorizado para oír y recibir notificaciones;
- III.- El acto o resolución que impugna, señalando la autoridad que la haya dictado, la fecha de su notificación y la expresión de los agravios que le causa; y,
- IV.- Las pruebas que estime pertinentes, acompañando en su caso los documentos que proponga, con excepción de la confesional y de aquellas que fueren contrarias a la moral o al derecho.

### Artículos transitorios.

**Primero.-** El presente reglamento entrará en vigor al cuarto día siguiente al de su publicación en el periódico oficial del gobierno del estado de Guanajuato.

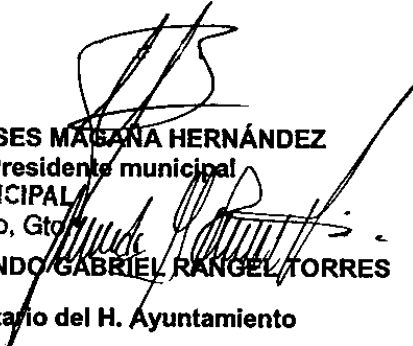
**Segundo.-** Para llevar a cabo la ejecución de las licencias de uso del suelo, la dirección deberá de implementar un programa para la regularización de todos los usos del suelo existentes durante el año 2003.

Por lo tanto, con fundamento en los artículos 70 fracción VI y 205 de la ley orgánica municipal, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en la casa municipal de la ciudad de Ciudad Manuel Doblado, Guanajuato, el día 31 de Marzo del 2005.



**ELISES MAGANA HERNÁNDEZ**  
Presidente municipal  
PRESIDENCIA MUNICIPAL  
Cd. Manuel Doblado, Gto.



**PROF. ARMANDO GABRIEL RANGEL TORRES**  
Secretario del H. Ayuntamiento

---

**I N D I C E****TITULO PRIMERO**

DISPOSICIONES GENERALES

**TITULO SEGUNDO**

DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

Capítulo primero

De las Autoridades competentes

Capítulo segundo

Atribuciones de las autoridades competentes

**TITULO TERCERO.**

DE LA ÁREAS, ZONAS DE USO, DESTINOS Y LÍMITES

Capítulo primero

De la clasificación de zonas

De los objetivos de las zonas

Capítulo tercero

De la clasificación de usos y destinos

**TITULO CUARTO**

DE LAS CERTIFICACIONES Y LICENCIAS

Capítulo primero

De las certificaciones

Capítulo segundo

Del Objetivo de las licencias

Capítulo tercero

De las Licencias de Alineamiento y número oficial

Capítulo cuarto

De las licencias de Uso del suelo

**TITULO QUINTO.-**

DE LAS NORMAS TÉCNICAS DE ZONIFICACIÓN

Capítulo primero

De los Objetivos de las Normas Técnicas de Zonificación.

Capítulo segundo

De las Normas Generales para las zonas

Capítulo tercero

De las normas de intensidad para las zonas habitacionales

Capítulo cuarto

De las normas de intensidad para las zonas de comercio y servicios

Capítulo quinto

De las normas de intensidad para las zonas Industriales

Capítulo sexto

De las normas de intensidad para las zonas de reserva

Capítulo séptimo

De las normas de intensidad para las zonas de parque

- Capítulo octavo
  - De las normas para la regeneración ecológica
- Capítulo noveno
  - De las normas de estacionamientos

**TITULO SEXTO.-**

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

- Capítulo primero
  - De la Inspección
- Capítulo segundo
  - De las sanciones
- Capítulo tercero
  - De las suspensiones
- Capítulo cuarto
  - De las clausuras
- Capítulo quinto
  - De las Demoliciones
- Capítulo sexto
  - De las notificaciones

**TITULO SÉPTIMO.-**

DE LOS RECURSOS Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

- Artículos transitorios



I.S.C. ULISES MAGAÑA HERNÁNDEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL DE CIUDAD MANUEL DOBLADO, GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HAGO SABER:

QUE EL H. AYUNTAMIENTO QUE PRESIDIDO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II Y V INCISO A) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 117 FRACCIÓN II INCISO A) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE GUANAJUATO; 15 FRACCIÓN I Y 16 FRACCIÓN II DE LA LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO; 69 FRACCIÓN II INCISO B), 202, 203 Y 205 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL, EN SESIÓN ORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DE FECHA 31 DE MARZO DEL 2005, SE RATIFICÓ EL SIGUIENTE:

## **PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANUEL DOBLADO, GUANAJUATO.**

### **A.- EXPOSICION DE MOTIVOS**

En los últimos cuarenta años México ha pasado de ser un país rural a urbano, actualmente mas del 60% de la población vive en zonas urbanas. Sin duda este proceso tan acelerado ha generado desequilibrios en los territorios, provocados principalmente por la falta de planeación, de previsión de los espacios mas apropiados para la ubicación de cada uno de los agentes que conviven en las ciudades. Esa dinámica tan cambiante de las ciudades; acelerada además por los procesos económicos producto de la globalización de los mercados, tiene un importante efecto en la dimensión física pero también en las costumbres y comportamientos de la población, que a su vez demandan adaptaciones al espacio donde se desarrollan. El territorio además de constituir el asiento físico de cualquier población, es importante por ser el abastecedor de muchos satisfactores y de los recursos naturales de los cuales el ser humano tiene necesidad para sobrevivir.

En el caso de la cabecera municipal de Manuel Doblado, el incremento demográfico, el desordenado crecimiento urbano y la degradación del medio ambiente, han generado numerosos problemas sociales en relación a la propiedad inmobiliaria y a la tenencia de la tierra por la insuficiencia de suelo urbano y de recursos para proporcionar la infraestructura, el equipamiento y los servicios de urbanización que la población demanda. Esta situación ha contribuido en el panorama de desorden y desarticulación que hoy predomina en el desarrollo urbano de la ciudad, síntomas de lo anterior son el desorden imperante en grandes zonas, los déficits de vivienda y reservas territoriales, el divorcio entre medio ambiente, desarrollo urbano y desarrollo económico.

Ante esta situación, y considerando los retos y perspectivas que enfrenta Ciudad Manuel Doblado en el nuevo milenio, resulta mas que evidente e indispensable la formulación de un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial para el Centro de Población, que efectivamente responda a las situaciones, demandas y rumbos de la cabecera municipal de hoy. El gobierno municipal de Manuel Doblado en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Social y Humano en cumplimiento a lo dispuesto en la ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guanajuato han conjuntado esfuerzos para la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial de Centro de Población para Ciudad Manuel Doblado, instrumento legal mediante el cual se pretende de manera metodológica lograr la transformación de la ciudad para incrementar los índices de bienestar de la población, a través del equilibrio entre los aspectos del medio físico geográfico, las actividades económico productivas y los niveles de atención y servicios de la infraestructura y equipamiento de nuestro centro de población. Los esfuerzos para lograr este fin, esta ordenación y regulación se lograra sólo si sociedad y gobierno conjunta esfuerzos para realizar las acciones, inversiones, obras y servicios en cumplimiento a los objetivos, metas políticas e instrumentos previstos en este plan.

## I. ÁMBITO JURÍDICO

La actualización del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de Ciudad Manuel Doblado, Guanajuato debe estar sustentado en lo que señalen los siguientes instrumentos jurídicos: A nivel federal: en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en los artículos 25, 27, 73, y 115, en el artículo 9 de la Ley General de Asentamientos Humanos, en la Ley General de Población en su artículo 83, en los artículos 15, 19, 23, 158 y 189 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, y en los artículos 2, 3 y 38 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas; a nivel estatal esta fundamentado en: los artículos 14, 29, 107 y 117 de la Constitución del Estado de Guanajuato, en los artículos 4, 6, 10, 12, 15, 26 y 31 de la Ley de Planeación del Estado de Guanajuato, en los artículos 1 y 15 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guanajuato, en los artículos 5, 11, 12 y 59 de la Ley Orgánica Municipal. En el ámbito municipal, esta el Programa de Desarrollo Urbano de Ciudad Manuel Doblado, Gto. Actualización 1993.

## II. CRITERIOS DE CONCERTACION CON LOS SECTORES PUBLICO SOCIAL Y PRIVADO

Para que El Plan de Ordenamiento territorial del Centro de Población de Ciudad Manuel Doblado guarde congruencia con las políticas y planes ya establecidos en los niveles estatal y nacional, se revisan tales instrumentos, resaltando aquellos elementos que inciden en las circunstancias prevalecientes en el centro de población en estudio.

Dentro del Sistema Nacional de Planeación, el ordenamiento del territorio se organiza de manera integral en niveles que parten del ente municipal, las propuestas de ordenamiento del territorio del municipio han de considerar los planteamientos y políticas; pero sobre todo han de alimentarlos, apreciando al municipio como célula del sistema federalista. Por lo anterior, se enlistan a continuación los documentos que han sido revisados y considerados en este estudio:

El plan Nacional de Desarrollo 2000,  
El Plan de Gobierno 2000-2006  
El Plan Estatal de Desarrollo 2025,  
Plan de Desarrollo Regional

Las normas y disposiciones de otros sectores que influyan en el ordenamiento del territorio federales y estatales:

Ley de Aguas Nacionales  
Programa de Ordenación del Territorio.  
Ordenamiento Ecológico del Estado de Guanajuato  
Plan Estatal Hidráulico,

En el ámbito municipal, se considera al Programa de Desarrollo Urbano antecedente directo de este estudio que se lleva a cabo en 1993 bajo la dirección de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas que concluye en la propuesta estrategias entre las que destacan las siguientes:

- La previsión de reservas para el crecimiento, evitando el desbordamiento de la zona, resolviendo la irregularidad de la tenencia de la tierra.
- El mejoramiento del equipamiento, la infraestructura y las construcciones mediante la implementación del reglamento respectivo. Así como el mejoramiento ambiental con el saneamiento del arroyo.
- La consolidación del centro de población como nodo regional y económico de enlace con los estados del Michoacán y Jalisco.

Entre los convenios, acuerdos y compromisos entre el sector público, social privado que han alimentado al plan, destacan el celebrado con CEAG, para la elaboración del Plan Maestro Para el Desarrollo de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de la Cabecera municipal, con la Secretaría de Desarrollo Social y humano para la actualización del estudio que nos ocupa; con el Instituto Nacional de Antropología e Historia para la aplicación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. En el Sector Salud existen convenios de coordinación entre el DIF Municipal e instituciones Federales como ISSTE para las campañas de vacunación. La Secretaría de Salud de Guanajuato, SEDESOL y la Secretaría de Educación Estatal, y el Municipio realizan acciones de coordinación en la operación del PROGRESA, y demás programas de tipo social.

### **III.- INSTRUMENTOS DE POLITICA**

#### **III.1. Entorno Regional**

El Estado de Guanajuato, con una extensión territorial de 38,589 Km<sup>2</sup>, representa el 1.6% de la superficie nacional. Integrado por 46 municipios, se localiza en la parte central del país, dentro de las coordenadas 21° 52' al norte, 19° 55' al sur de latitud norte y 99° 41' al este, 102° 09' al oeste de longitud oeste.

El Territorio del Municipio de Manuel Doblado y la cabecera municipal se ubican en la región natural central del Estado de Guanajuato, denominada Bajío Guanajuatense, misma que se proyecta hacia el oriente sobre el territorio de Querétaro y al Poniente hacia Jalisco. Atendiendo a la Regionalización formal, establecida por el Gobierno del Estado, el municipio, conforma con Pénjamo, Cuerámamo, Abasolo, Huanímamo, Pueblo Nuevo y Valle de Santiago la región IV Suroeste. Su división territorial está compuesta por 317 localidades.<sup>1</sup>

Con una ubicación geográfica marginal respecto del resto del Estado; debido a su lejanía con el principal corredor vial y económico, presenta nexos socioeconómicos con Michoacán y Jalisco, derivados de la histórica emigración de los Altos de Jalisco para asentarse en ciudades Guanajuatenses como León, San Francisco del Rincón, Purísima y Manuel Doblado, por lo que la población mantiene lazos familiares, situación que también ocurre para con Michoacán.

Ejerce una dinámica de interacción socioeconómica con los territorios de Romita, Purísima, y Cuerámamo, cuyos centros de población tienen un nivel de servicios denominado "básico"; de la misma forma, y con mayor número de enlaces, existe gran relación y dependencia socioeconómica con San Francisco del Rincón, cuyo nivel de servicios es medio. Estos municipios forman una estructura de región natural por su ubicación geográfica y todas ellas guardan relación de dependencia con la ciudad de León.

#### **III.2 Medio Físico Natural**

El Municipio de Manuel Doblado se ubica al Surponiente del Estado, el área del territorio municipal comprende 801.10 kilómetros cuadrados, equivalentes al 2.6% de la superficie total del Estado. La cabecera municipal se localiza en la porción poniente del Estado de Guanajuato a los 101° 57' 12" de longitud Oeste del Meridiano de Greenwich y a los 20° 43' 49" de latitud Norte, tomando como base la torre de la Parroquia. Su altura sobre el nivel del mar es de 1 725 m. en el atrio del mismo templo. La superficie del área urbana es de aproximadamente 433.59 hectáreas. Las cotas entre el área más baja de la mancha urbana y las zonas emplazadas en la zona montañosa al poniente y sur, varían entre los 1750 y 1820 metros sobre el nivel del mar.

<sup>1</sup> XII Censo General de Población y Vivienda 2000. Tabuladores Básicos Nacionales y por Entidad Federativa.

La topografía existente presenta rangos de pendiente que son limitante para el desarrollo urbano, pues presentan altos costos para la urbanización, dadas las dificultades para la introducción de infraestructura y la construcción, situación que se localiza al sur y poniente de la ciudad; contradictoriamente, las tendencias de crecimiento de los últimos quince años se han presentado en estas zonas.

En la mayor parte de la zona urbana se identifica suelo tipo Vertisol Háplico de textura fina en terreno de plano a ligeramente ondulado - pendientes menores al 8%, ocupa un 63.43% de la totalidad de la mancha urbana en el centro la parte baja de la Cayetana, Colonia Hidalgo y Fraccionamiento El Refugio principalmente. Al sur, poniente y norponiente de la ciudad se identifican suelos Litosol Háplico, sobre los que se asientan las colonias El Cerrito, Ojo de Agua, Portugal y parcialmente la Colonia Obregón.

El territorio urbano de Ciudad Manuel Doblado se localiza dentro de la región hidrológica número 12 sobre la cuenca "Río Lerma-Salamanca" (RH12-B) y de la subcuenca Río Turbio-Manuel Doblado. Entre los cuerpos de agua existentes en la mancha urbana destacan el Arroyo de Machigüis que entra a la cabecera desde la zona montañosa, el denominado la Sequia y el manantial que le da origen y el Ojo de Agua del Carmen. La zona urbana de Ciudad Manuel Doblado está incluida en el acuífero denominado "Río Turbio"; con una profundidad de los niveles someros superficiales que se ubica entre los 40 y los 60 metros, de acuerdo con las configuraciones de piezometría de mayo del 2002<sup>2</sup>.

Destacan las condiciones de deterioro e insalubridad que presenta actualmente el canal Machigüis; desde que penetra en la zona urbana por la colonia Ojo de Agua, existen a sus costados numerosas zahúrdas y granjas de bovinos, que lo utilizan para verter los deshechos de esas actividades, propiciando la aparición de fauna nociva y de focos de infección. Anteriormente el canal servía para verter las aguas negras de la ocupación humana de estas partes de la ciudad, sin embargo, en la actualidad pese a que existe una red de drenaje alterno, presenta condiciones de deterioro ambiental.

De acuerdo con la clasificación de Koppen, el clima predominante es semicálido subhúmedo; se distingue por ser un clima semicálido con lluvias en verano, el más seco de este grupo con un porcentaje de lluvia invernal menor a 5. Temperatura anual mayor de 18°C. Cociente P/T menor de 43.2, oscilación térmica extremosa ya que fluctúa de 7 a 14°C, el mes más caliente se presenta antes de junio. Los vientos dominantes se dirigen de noroeste a sureste.

Las ventajas que para la ciudad significa este clima y en virtud de que el éste determina al medio biótico; la fauna y vegetación existentes, además de las peculiaridades de la topografía, otorgan a Ciudad Manuel Doblado y sus alrededores un paisaje natural de gran belleza y ventajas que determinan un uso, además de agrícola, para práticamente, y ganadería.

En términos de beneficio económico y social, además del uso potencial del suelo, en sentido estricto, la ciudad y sus alrededores como unidad territorial, cuenta con elementos naturales y culturales que pueden ser aprovechados con fines turísticos y ecoturísticos. Entre estos elementos destacan: El parque natural de las Musas, El Ojo de Agua del Carmen, el Cerrito, la zona montañosa ubicada al poniente, las haciendas y construcciones históricas ubicadas en diversos puntos del municipio y los monumentos históricos ubicados en la zona urbana entre los que destacan el Templo Parroquial de San Pedro, los Templo del Perdón y de San José, la Columna erigida en honor a la independencia, el Templo de San Juan de Dios y otros.

---

<sup>2</sup> Comisión Estatal de Agua

La tradición económica en la zona urbana, que complementa al sector primario, integra a las manufacturas y el comercio. Las generaciones pasadas en Ciudad Manuel Doblado, se dedicaban también a la talabartería, fabricación de utensilios domésticos de piedra y algunos trabajos textiles; por lo que el potencial para la industria manufacturera encuentra raíces y otorga a la ciudad vocación económica y social en ese género, además del comercio y servicios, tan importantes por la cantidad de población rural a que atiende la ciudad.

### **III. 3. Estructura territorial cultural**

Situación demográfica.- Siendo Ciudad Manuel Doblado una población con una antigüedad mayor de trescientos años, cuenta con numerosos elementos que la caracterizan, tanto por las particularidades físicas de su entorno urbano, como por las socioculturales; el hecho de que la mancha urbana este asentada sobre terrenos con una topografía diversa, hacen de cada unidad territorial un elemento con particularidades que las distinguen, así identificamos los barrios conocidos como La Parroquia o Centro, El Perdón, San José, San Antonio, El Carmen, Los Pocitos, San Juan, La Puerta del Saúz, El Venadito, El Polocote, La Loma y Los Machigüis.

La influencia de la religión católica es notable, desde tiempos de la fundación, reflejado en las festividades locales, que en su mayor parte son de carácter religioso. Históricamente esta cabecera municipal ha dependido económicamente de las actividades agropecuarias, y aún ahora la vida de los habitantes de Manuel Doblado dependen de los ciclos agrícolas y de la situación del campo. En la actualidad las cifras poblacionales muestran una tendencia creciente de la migración del campo a la ciudad. Existe la migración hacia los Estados Unidos en ambos sectores de la población. Regionalmente, encontramos a la ciudad ubicada en una zona intermedia entre los estados de Jalisco y Michoacán, recibiendo las influencias económico - culturales de ambos estados.

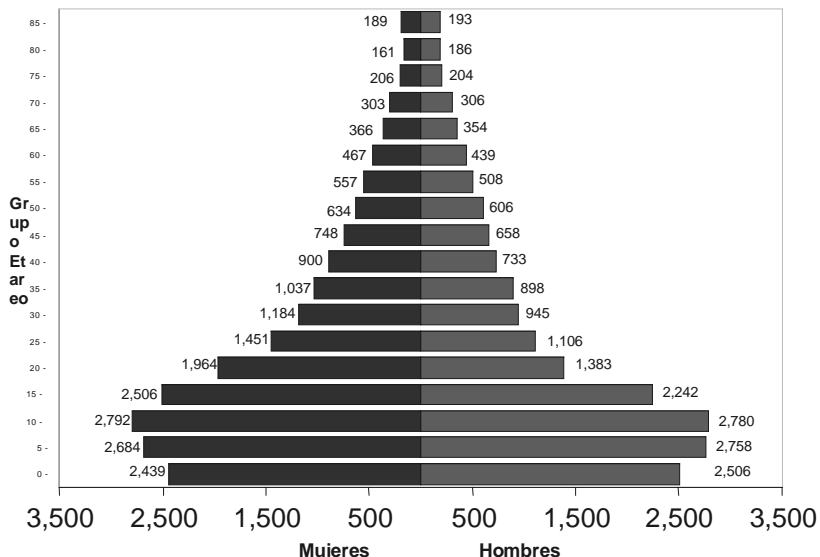
El comportamiento demográfico, determinado por la tradición migratoria y por el éxito de las políticas demográficas, muestra una tendencia a la estabilización. En el entorno social, se detectó que la población aprecia mucho su ciudad, la tranquilidad, sus sitios históricos, culturales y naturales. De tal forma que es necesario potenciar esa fortaleza para aumentar el arraigo, y fundamentar la participación ciudadana en el mejoramiento de la ciudad.

Los índices marginación se aprecian altos, influidos principalmente por la carencia de servicios urbanos y los bajos niveles educativos, situaciones que determinan el potencial económico de la población, cuyos resultados se reflejan en los bajos salarios dado que el 44% de la población recibe menos de dos salarios mínimos.

Los resultados del XII Censo de Población y vivienda indican que para el año 2000, habitaban en esta ciudad 12,558 personas, de las cuales 5,928 son varones y 6,630 son mujeres; datos que indican un índice de masculinidad de 88.

En los grupos por sexo y grupos de edad, la desproporción en cuanto a la cantidad de varones y mujeres, se acentúa en el grupo de edad de 20 a 25 y 25 a 29, que coincide con la etapa productiva de los varones, en la que tienden a emigrar en búsqueda de mejores oportunidades laborales.

En los últimos años la cabecera municipal ha incrementado de manera importante la cantidad de población, situación que se visualiza no solo en términos demográficos, también en la dimensión física, generándose una demanda mayor de suelo urbano y un crecimiento desordenado en todas las direcciones.



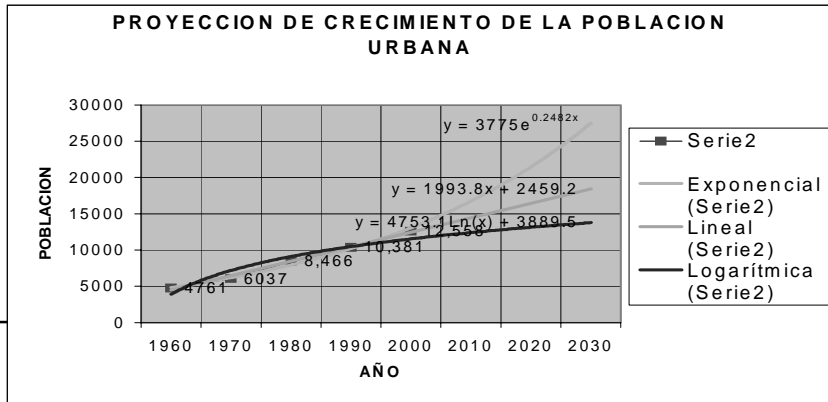
Fuente: INEGI, X,XI, XII Censos de Población y vivienda

El comportamiento demográfico municipal presenta una tendencia hacia la urbanización, al igual que el resto del Estado, tanto en el porcentaje de población, diferenciando lo rural y lo urbano, como en los esquemas socioeconómicos donde la dinámica social y las actividades económicas se incrementan en el sentido de lo urbano. Se aprecia también que la proporción de la población urbana respecto de la rural ha aumentado, demostrándose que la emigración es más intensa en la zona rural y también que un porcentaje de esta emigra hacia la cabecera municipal.

AÑO	X	Tasa Crec.	HISTORICO	Tasa Crec.	ESCENARIO 1	Tasa Crec.	ESCENARIO 2	Tasa Crec.	ESCENARIO 3
					LOGARITMICO		LINEAL		EXPONENCIAL
					$y_2 = 4753.1 \ln(x) + 3889.5$		$y_1 = -1993.8x + 2459.2$		$y_3 = 3775e^{0.2482x}$
1960	1	2.76	4761						
1970	2	2.40	6037						
1980	3	3.44	8,466						
1990	4	2.06	10,381						
2000	5	1.92	12,558						
2010	6			-0.12	12,405	1.39	14,422	2.91	16,736
2020	7			0.23	13,138	1.35	16,415	2.71	21,451
2030	8			1.28	13,773	1.28	18,409	2.65	27,494

Fuente: INEGI, X,XI, XII Censos de Población y vivienda

Para determinar el crecimiento de la población se plantean 3 escenarios o hipótesis la proyección se realiza al mediano y largo plazo, en congruencia con las políticas municipales que ubican en el 2010 el primer periodo y en el 2030 el largo plazo. La segunda de las tres hipótesis planteadas según el cuadro anterior, corresponde matemáticamente con la evolución histórica de la población, el modelo aplicado es lineal.



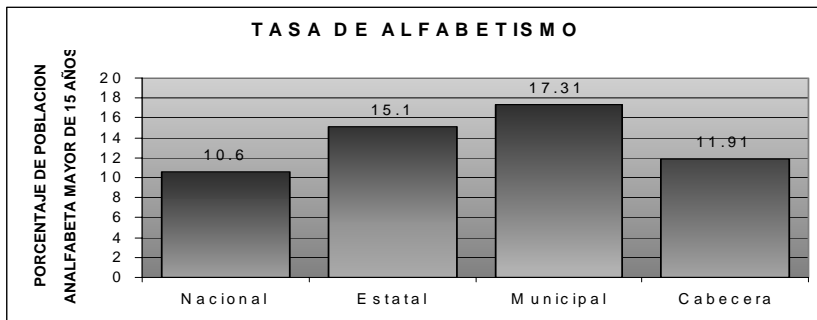
<sup>3</sup> Ibídem.

Considerando los fenómenos sociales es previsible una disminución de las tasas de crecimiento, dado que la pirámide de edades muestra una disminución de la cantidad de población que se ubica en los grupos de edad menores a 10 años. Es de esperar que las generaciones futuras continuarán patrones de reproducción como los actuales, donde se visualiza el éxito de las políticas demográficas.

La densidad de población promedio en los últimos 30 años para la zona urbana ha evolucionado con tendencia a la baja, es decir, la dispersión de la zona urbana se incrementa, ocupándose cada vez superficies mayores de terreno en desproporción con el incremento poblacional. De esta forma, para 1970 se identifica una densidad de 37 hab/ha, para 1993 31 hab./ha y en la actualidad se ubican en promedio 29 hab/ha.

Los niveles de Escolaridad son importantes por reflejar los índices de desarrollo humano y el potencial que las personas presentan en su aptitud para competir en el mercado laboral. En el aspecto social, a mayor grado educativo, las personas tienen mayor conciencia de su bienestar, se preocupan más por su alimentación y salud, tienen un sentido de arraigo mayor, mejorando por iniciativas propia sus condiciones y contribuyen positivamente en el desarrollo de su localidad. En el aspecto económico, a mayor escolaridad existen mejores posibilidades de acceder a un mejor empleo y con ello elevar las condiciones materiales de bienestar.

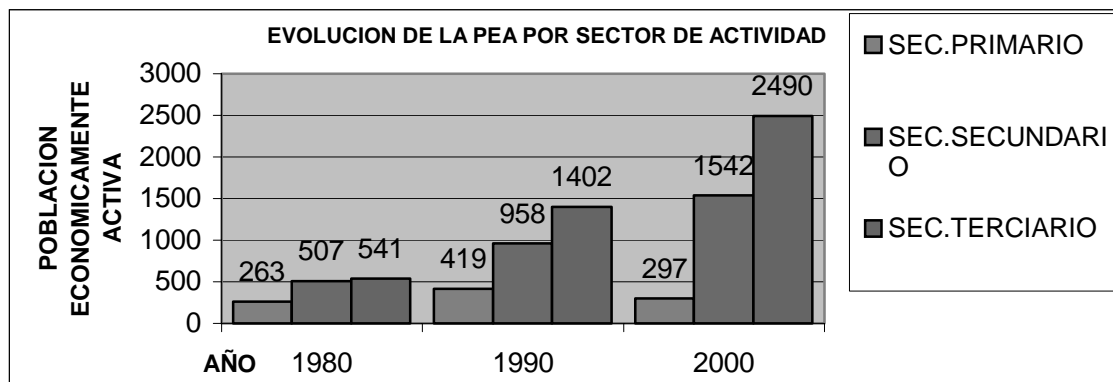
En el Municipio de Manuel Doblado, se tiene un índice de analfabetismo muy alto, pues supera al nacional y al Estatal que de por sí es alto. Más, se observa para la zona urbana una tasa ligeramente más alta del promedio nacional. El 13.36 % de los miembros del grupo de edad entre 6 y 14 años no asisten a la escuela y no saben leer y escribir; lo cual refleja una situación grave considerando que son el grupo de edad de mayor representatividad en la población. El rezago educativo limita grandemente a la población y la problemática urbana es un reflejo de la situación municipal influida por factores económicos y sociodemográficos.



### Entorno Económico

La Estructura demográfica refleja la existencia de 6887 habitantes mayores de 18 años, es decir, el 54.84% de la población adulta; de éstas, se registran como económicamente activas a 4405 personas, lo que significa el 35.1% de la población total de la ciudad. De la PEA, se distinguen 4393 ocupadas para el 2000, lo que refleja solamente 12 personas desempleadas, es decir el 0.30%.

En los últimos dos años en el nivel estatal y Federal, este porcentaje ha ido en aumento, por lo que se espera que de igual forma haya ocurrido en la Ciudad Manuel Doblado. La población económicamente inactiva en el 2000 es de 4220. La participación económica por sectores productivos muestra la evolución acelerada hacia las actividades propiamente urbanas.



**Sector primario.-** Pese a que es la principal actividad en el municipio, en la zona urbana actualmente las actividades agropecuarias, ocupan únicamente al 6.75% de la población económicamente activa en el centro de población. Dentro de este sector destaca la ganadería, ya que se pueden observar de manera dispersa al oriente de la ciudad, en la zona cercana a las ladrilleras los establos y corrales que alojan al ganado vacuno. En mayor proporción y alojado principalmente a lo largo del arroyo Machigüis se observan un gran número de zahúrdas. El beneficio de la existencia del ganado en la zona urbana es poco representativo, y presenta limitaciones para las condiciones urbanas, principalmente por la posibilidad de la descarga de desechos animales en las redes de drenaje con la consecuente azolve de los mismos y la insalubridad.

**Sector Secundario.-** Las actividades relacionadas a este sector son las de la industria manufacturera, representada por talleres de costura, y fabricación de implementos agrícolas, insumos para el calzado; y la construcción en la que destaca la presencia de las ladrilleras a lo largo del libramiento y la fabricación de tuberías de concreto. Este sector ocupa al 35% de la población. No es posible identificar una zona industrial específica, pues estas actividades están dispersas por toda la ciudad. La dispersión de las unidades de producción del sector secundario genera graves problemas de deterioro ambiental, principalmente la industria ladrillera cuya ubicación es ya inmersa en las zonas habitacionales y debido a que no se ha logrado la sustitución de combustibles contaminantes por gas butano, la emisión de humos contaminantes es problema cotidiano que expone la salud de la población.

**Sector Terciario.-** El comercio, la prestación de servicios, tanto públicos como privados, son actividades relacionadas con el sector terciario, complementarias a las englobadas en los sectores primario y secundario. Este sector aglutina al 52.56% de la población económicamente activa, convirtiéndose en sector más importante

<sup>1</sup> CONTAR 2000, XII Censo de Población y Vivienda, resultados por localidad.



de su economía, habiendo presentado un incremento importante en los últimos 10 años. La ubicación geográfica de este sector se identifica en la zona centro, también denominada catastralmente como zona comercial de primera, así como en las calles Guerrero y Arteaga. Sobre las salidas a León por el Tepozán y a Cuerámbaro por la presa de el Saúz, se ubica el comercio especializado que abastece al sector agrícola principalmente.

Es importante revisar también los niveles de ingreso para dimensionar con mayor claridad el entorno económico existente. Un alto porcentaje de la población tiene percepciones muy bajas: El 44% de la población percibe entre uno y dos salarios mínimos; el 45% entre 2 y 5 salarios mínimos y solamente un 11% de la población tiene ingresos superiores a 5 salarios mínimos.

Revisar la situación de la vivienda es útil para medir los niveles de bienestar, los porcentajes de cobertura de los servicios básicos y en general el incremento de este indicador refleja parcialmente la dinámica sociodemográfica y también la activación económica reflejada en el sector construcción. Las condiciones de las viviendas han mejorado pues se contaban para el 2000 únicamente dos viviendas en situación deplorable de acuerdo al material no perdurable del que están construidas; 148 viviendas cuentan con un solo cuarto y 2065 tienen de dos a cinco cuartos además de la cocina, lo que representa el 76% del total de viviendas construidas con material perdurable y con espacios suficientes para vivir en condiciones mínimas de higiene.

**III.4. Equipamiento**

El análisis comparativo para determinar el déficit o el superávit en lo que a equipamiento urbano se refiere, considera los elementos que existen en la cabecera municipal y el Sistema Normativo, se analizan los elementos según las normas aplican a Ciudad Manuel Doblado, dependiendo del rango de población que le corresponde; incluyendo algunos que se marcan como condicionados, pues, su uso en la planeación y en el desarrollo urbano tiene carácter de indicativo pudiendo considerarse dependiendo de las condicionantes socioeconómicas que la ciudad demande.

A continuación se presentan los resultados del análisis del equipamiento urbano que sirve de parámetro para determinar las carencias, más no necesariamente se califica como necesario aplicar la norma tal como ésta se establece, pues el resultado muchas veces no corresponde a la realidad.

ANÁLISIS COMPÁRATIVO SUBSISTEMA EDUCACIÓN						
ELEMENTO	RADIO DE INFLUENCIA	RANGO DE POBLACION ATENDIDA	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)	CANTIDAD DE UBS REQUERIDAS (SNEB)	REALES	DÉFICIT Ó SUPERÁVIT
JARDIN DE NIÑOS	750 M	12558 (CABECERA MUNICIPAL)	AULA	DE 9 A 43	15	SUFICIENTE
ESCUELA PRIMARIA	500 M	12558 (CABECERA MUNICIPAL)	AULA	DE 24 A 119	44	SUFICIENTE
TELESECUNDARIA	10 KM.	12558	AULA	DE 4 A 19	*4	SUFICIENTE
SECUNDARIA GENERAL (C)	1 KM.	12558 (CABECERA MUNICIPAL)	AULA	6 a 28	15	SUFICIENTE
CBTYS	1 KM.	12558 (CABECERA MUNICIPAL)	AULA	6 a 28	**12	SUFICIENTE

\* Para la cobertura de la TVsec. Se considera solo la cabecera municipal debido a que en su radio de influencia de 10km existen 4 elementos iguales que cubren la demanda en dicha zona.  
 \*\*Complementa la cobertura el Videobachillerato que opera sin contar con un edificio propio y la Preparatoria Abierta.

1 CONTAR 2000, XII Censo de Población y Vivienda, resultados por localidad.

Como complemento a los servicios de educación en el nivel superior, opera en la ciudad la Universidad Pedagógica Nacional los días sábados, compartiendo las instalaciones con al Secundaria José Antonio Torres. Se presenta a continuación un balance del requerimiento de infraestructura educativa en función de la población actual demandante:

	<b>Población Demandante</b>	<b>Capacidad De diseño</b>	<b>UBS requeridas</b>	<b>UBS existentes</b>	<b>Déficit</b>
Jardín de Niños	767	25 alumnos por aula	30	15	15
Primaria	2023	35	58	44	Relativo
Secundaria	945	40	23	15	Relativo

\*\*El déficit se determina relativo, considerando que la población demandante tiende a decrecer y que la necesidad actual se satisface con el uso del espacio en doble turno.

**ANÁLISIS COMPÁRATIVO SUBSISTEMA CULTURA**

ELEMENTO	RADIO DE INFLUENCIA	RANGO DE POBLACION ATENDIDA	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)	CANTIDAD DE UBS REQUERIDAS (SNEB)	REALES	DÉFICIT Ó SUPERÁVIT
<b>Biblioteca Pública Municipal</b>	750 M	12558 (CABECERA MUNICIPAL)	Silla en sala de lectura	De 21 a 105	23	*SUFICIENTE
<b>Museo Local</b>	750	12558 (CABECERA MUNICIPAL)	M2 área exhibición	1400	0	DEFICIT
<b>Casa de la Cultura</b>	30km	38309 (TODA LA POBLACION MUNICIPAL)	M2 de área de servicios	De 286 a 1428	1000	*SUFICIENTE
<b>Centro Social Popular</b>	750	12558 (CABECERA MUNICIPAL)	M2 construido	De 312 a 1562		DEFICIT

\* No obstante a que se cubre la demanda en metros cuadrados, falta mobiliario y equipo.

**ANÁLISIS COMPÁRATIVO SUBSISTEMA SALUD**

ELEMENTO	RADIO DE INFLUENCIA	RANGO DE POBLACION ATENDIDA	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)	CANTIDAD DE UBS REQUERIDAS (SNEB)	REALES	DÉFICIT Ó SUPERÁVIT
<b>Centro de Salud Urbano</b>	5 a 15 km o 30min.	35652	Consultorio	De 1 a 4	3	SUFICIENTE
<b>Hospital General</b>	60 km o 2 HRS	38309 (POBLACION MUNICIPAL)	Cama de hospitalización	De 4 a 20	8 Pub. 12 Priv.	*SUFICIENTE
<b>Unidad de Medicina Familiar</b>	15 km o 30m min	35652	Consultorio medicina familiar	De 1 a 5	3	*SUFICIENTE
<b>Puesto de Socorro</b>	7590	12558 (CABECERA MUNICIPAL)	Carro camilla	De 2 a 8	5	SUFICIENTE
<b>Centro de Urgencias</b>	750	12558 (CAB. MUNICIPAL)	Cama censable	De 2 a 8	0	**DEFICIT

\* Centro de Salud Híbrido (Centro de Salud con hospitalización, en la cabecera municipal)

\*\* Existe una unidad de urgencias en un sanatorio particular

Pese a los resultados del balance determinado a partir de las recomendaciones de la SEDESOL, es evidente la insuficiencia de las instalaciones y por ende los servicios que proporciona el Centro de Salud Híbrido, que pese a que considera en el proyecto final incluyendo la construcción de todas sus etapas, el quirófano, área de hospitalización con 12 camas; las 8 camas en uso actualmente resultan insuficientes para la demanda existente.

Además de la falta del quirófano y el complemento de las áreas de hospitalización, se requiere instrumental médico, mobiliario y equipo. Los recursos humanos también son insuficientes, se requiere mayor personal de enfermería y un vehículo.

<b>ANÁLISIS COMPÁRATIVO SUBSISTEMA ASISTENCIA SOCIAL</b>						
ELEMENTO	RADIO DE INFLUENCIA	RANGO DE POBLACION ATENDIDA	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)	CANTIDAD DE UBS REQUERIDAS (SNEB)	REALES	DÉFICIT Ó SUPERÁVIT
<b>Centro desarr. Comunitario</b>	5 km	15022	Aula y/o taller	De 7 A 36	0	<b>DEFICIT</b>

<b>ANÁLISIS COMPÁRATIVO SUBSISTEMA ASISTENCIA SOCIAL</b>						
ELEMENTO	RADIO DE INFLUENCIA	RANGO DE POBLACION ATENDIDA	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)	CANTIDAD DE UBS REQUERIDAS (SNEB)	REALES	DÉFICIT Ó SUPERÁVIT
<b>Plaza cívica</b>	15km	35652	M2 explanada	1600 a 8000	2400	<b>SUFICIENTE</b>
<b>Juegos Infantiles</b>	350 a 700mt	12558 (CABECERA MUNICIPAL)	M2 de terreno	De 2,857 a 14,286	900	<b>DEFICIT</b>
<b>Jardín Vecinal</b>	350mts	12558 (CABECERA MUNICIPAL)	M2 de jardín	De 10,000 a 50,000	*4400	<b>DEFICIT</b>
<b>Parque de barrio</b>	670mts.	12558 (CABECERA MUNICIPAL)	M2 de parque	De 10,000 a 50,000	19800	<b>SUFICIENTE</b>
<b>Cine</b>	15 km	35652	Butaca	De 100 a 500	0	<b>DEFICIT</b>

\* Se incluyen el Jardín del Perdón y el Jardín Principal que cumplen la función de plaza cívica.

**ANÁLISIS COMPÁRATIVO SUBSISTEMA ASISTENCIA SOCIAL**

ELEMENTO	RADIO DE INFLUENCIA	RANGO DE POBLACION ATENDIDA	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)	CANTIDAD DE UBS REQUERIDAS (SNEB)	REALES	DÉFICIT Ó SUPERÁVIT
<b>Módulo Deportivo</b>	750 a 1000mt	12558 <b>(CABECERA MUNICIPAL)</b>	M2 de cancha	De 2,857 a 14,286	25108	<b>*SUFICIENTE</b>
<b>Salón Deportivo</b>	15 km	35652	M2 construido	De 286 a 1,429	1728	<b>SUFICIENTE</b>

\*Se incluyen aquí las canchas habilitadas únicamente para el voleibol, que carecen de tableros y porterías, misma que requieren la complementación del equipamiento.

**ANÁLISIS COMPÁRATIVO SUBSISTEMA COMERCIO**

ELEMENTO	RADIO DE INFLUENCIA	RANGO DE POBLACION ATENDIDA	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)	CANTIDAD DE UBS REQUERIDAS (SNEB)	REALES	DÉFICIT Ó SUPERÁVIT
<b>Plaza de Usos Múltiples (Tianguis o Mercado Sobre Ruedas)</b>	15 km	35652	Espacio para puesto	83 a 413 espacios para puesto	106	<b>SUFICIENTE</b>
<b>Mercado Público</b>	*750 mt	12558 <b>(CABECERA MUNICIPAL)</b>	puesto	83 a 413	105 + **46	<b>SUFICIENTE</b>
<b>Tienda o Centro comercial</b>	45 min.	38309 (TODA LA POBLACION DEL MUNICIPIO)	M2 de área de venta	De 33 a 167	0	<b>DEFICIT</b>
<b>Farmacia (ISSSTE)</b>	750 mt	12558 <b>(CABECERA MUNICIPAL)</b>	M2 de área de venta	55 a 110	2	<b>DEFICIT</b>

A pesar de que la norma establece un radio de influencia de 750mt. Éste proporciona servicio a toda la población del municipio, por lo que la población atendida son los 38309 habitantes.

\*\* Los 46 puestos que complementan el servicio son los ubicados sobre la plaza principal, cuya reubicación es inminente considerando la situación de inseguridad que ya ha sido evidenciada con el incendio pasado y la evidente agresión que significan para la imagen urbana.

### ANÁLISIS COMPÁRATIVO SUBSISTEMA ABASTO

ELEMENTO	RADIO DE INFLUENCIA	RANGO DE POBLACION ATENDIDA	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)	CANTIDAD DE UBS REQUERIDAS (SNEB)	REALES	DÉFICIT Ó SUPERÁVIT
<b>Rastro de Aves</b>	URBANO	12558 (CABECERA MUNICIPAL)	Área de matanza y proceso	1	1	SUFICIENTE
<b>Rastro de Bovinos</b>	URBANO	12558 (CABECERA MUNICIPAL)	Área de matanza	1 (145m <sup>2</sup> )	1 (450m <sup>2</sup> )	SUFICIENTE
<b>Rastro de porcinos</b>	URBANO	12558 (CABECERA MUNICIPAL)	Área de matanza	1 (280m <sup>2</sup> )	1 (450m <sup>2</sup> )	SUFICIENTE

\* Las características de producción y demanda de cada región pueden variar los requerimientos. Para el caso de Ciudad Manuel Doblado, la demanda se considera cubierta con las instalaciones del nuevo Rastro Municipal.

<b>ANÁLISIS COMPÁRATIVO SUBSISTEMA ADMINISTRACION</b>						
ELEMENTO	RADIO DE INFLUENCIA	RANGO DE POBLACION ATENDIDA	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)	CANTIDAD DE UBS REQUERIDAS (SNEB)	REALES	DÉFICIT Ó SUPERÁVIT
<b>Palacio Municipal</b>	URBANO	12558 (CABECERA MUNICIPAL)	M2 construido	De 167 a 200	989	SUFICIENTE
<b>Oficinas de Gobierno Estatal</b>	URBANO	12558 (CABECERA MUNICIPAL)	M2 construido	De 100 a 500	540	SUFICIENTE
<b>Ministerio Público Estatal</b>	URBANO	12558 (CABECERA MUNICIPAL)	M2 construido	De 40 a 200	300	SUFICIENTE

\* Las características de producción y demanda de cada región pueden variar los requerimientos. Para el caso de Ciudad Manuel Doblado, la demanda se considera cubierta con las instalaciones del nuevo Rastro Municipal.

<b>ANÁLISIS COMPÁRATIVO SUBSISTEMA SERVICIOS URBANOS</b>						
ELEMENTO	RADIO DE INFLUENCIA	RANGO DE POBLACION ATENDIDA	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)	CANTIDAD DE UBS REQUERIDAS (SNEB)	REALES	DÉFICIT Ó SUPERÁVIT
<b>Cementerio (Panteón)</b>	15 km	35652	Fosa	De 50 a 250	160	SUFICIENTE
<b>Comandancia de Policía</b>	15 KM	35652	M2 construido	De 61 a 303	117	SUFICIENTE
<b>Basurero Municipal</b>	URBANO	12558 (CABECERA MUNICIPAL)	M2 de terreno por año	1,000	50,000 ha. A futuro	*SUFICIENTE
<b>Estación de Servicio (Gasolinera)</b>	10 a 50 km	38309 (TODA LA POBLACION DEL MUNICIPIO)	Pistola despachadora	20 a 101	44	SUFICIENTE

\* El área con que se cuenta cumple con la norma, sin embargo las falta de instalaciones especiales, de maquinaria, personal y equipo para el adecuado manejo de los residuos sólidos, hacen necesaria la clausura del tiradero a cielo abierto, dado los riesgos ambientales y de sanidad que implica su funcionamiento en la actualidad.

<b>ANÁLISIS COMPÁRATIVO SUBSISTEMA COMUNICACIONES</b>						
<b>ELEMENTO</b>	<b>RADIO DE INFLUENCIA</b>	<b>RANGO DE POBLACION ATENDIDA</b>	<b>UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)</b>	<b>CANTIDAD DE UBS REQUERIDAS (SNEB)</b>	<b>REALES</b>	<b>DÉFICIT Ó SUPERÁVIT</b>
<b>Agencia de Correos</b>	<b>URBANO</b>	<b>12558 (CABECERA MUNICIPAL)</b>	Ventanilla de atención al público	1	1	<b>SUFICIENTE</b>
<b>Administración Telegráfica</b>	<b>URBANO</b>	<b>12558 (CABECERA MUNICIPAL)</b>	Ventanilla de atención al público	1	1	<b>SUFICIENTE</b>
<b>Unidad Remota de Líneas</b>	<b>5 A 12 km</b>	<b>38309 (TODA LA POBLACIÓN)</b>	Línea telefónica	De 1,250 a 6,250		<b>DEFICIT</b>

<b>ANÁLISIS COMPÁRATIVO SUBSISTEMA COMUNICACIONES</b>						
<b>ELEMENTO</b>	<b>RADIO DE INFLUENCIA</b>	<b>RANGO DE POBLACION ATENDIDA</b>	<b>UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)</b>	<b>CANTIDAD DE UBS REQUERIDAS (SNEB)</b>	<b>REALES</b>	<b>DÉFICIT Ó SUPERÁVIT</b>
<b>Central de Autobuses Pasajeros</b>	<b>35 KM</b>	<b>38309 (TODA LA POB. DEL MUNICIPIO)</b>	Cajón de abordaje	De 5 a 24	0	<b>DEFICIT</b>

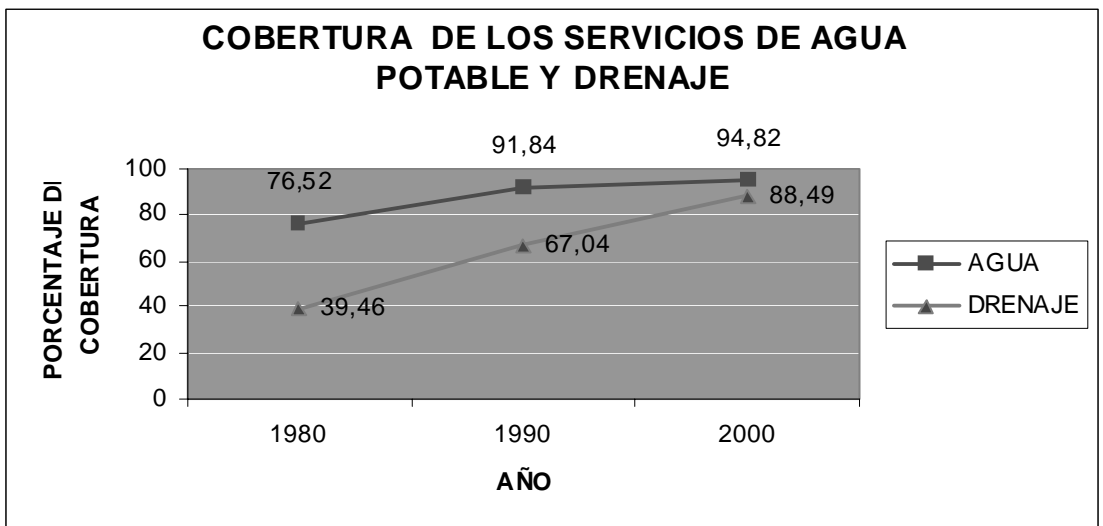
**III.5. Infraestructura**

En relación a los servicios urbanos básicos se aprecia también una evolución favorable en la cobertura pues para el agua potable se tiene una cobertura del 94% de las viviendas, y para el drenaje del 88.49%, porcentaje que aún es bajo. El rezago en la dotación del drenaje se debe a dos factores importantes: la dificultad física que el suelo representa que encarece las obras de infraestructura y la irregularidad en los asentamientos que han proliferado principalmente en los terrenos ejidales, dificultando al Municipio la inversión.

En cuanto a la cobertura del Servicio de agua potable en la zona urbana se abastece a partir de tres pozos profundos que producen en promedio 42.75 l/s; cuatro tanques de regulación con capacidad para almacenar 1500m<sup>3</sup>; el líquido se distribuye a través de una red 72.38 km de red de distribución y 9.8km. de líneas de conducción. La infraestructura hidráulica está agrupada en dos sectores, en función de almacenamiento o la estructura que regula su abasto. La operación es con bombeo directo a la red con excedencias a tanques, minimizando el aprovechamiento de los tanques de regulación existentes. Existe un volumen de agua no contabilizada del 44.60% de la producción. De este porcentaje, una parte puede atribuirse al desperdicio que genera el mal estado de las redes y otro a tomas clandestinas.

El déficit del 11.5% de viviendas sin servicio de drenaje se ubica principalmente en la parte norte de la colonia Portugal y en la colonia Hidalgo, así como las partes altas de la colonia Obregón, todas estas asentadas sobre terrenos ejidales consideradas como asentamiento irregular. Las líneas de drenaje en Ciudad Manuel Doblado están constituidas por tubería de asbesto cemento en su mayoría en la parte que se urbanizó antes de 15 años, en las zonas de reciente urbanización existe tubería mixta de PVC y asbesto cemento; en cuanto a los diámetros, estos van desde 6" hasta 24".

La red general de drenaje trabaja por gravedad, y en general se podría describir como un colector con orientación noroeste surponiente, localizado, o bien, sobre el canal Machiguís o a sus costados dependiendo de su desarrollo, que capta las aguas negras a ambos lados, con algunos otros colectores selectores, que confluyen a la altura del libramiento Independencia, para dirigirse después a un punto ubicado sobre la carretera a León en el norte del fraccionamiento el Refugio, donde sigue por la dirección del canal Machiguís y sale de la mancha urbana para incorporarse al Río Turbio.





La Comisión Federal de Electricidad ofrece una cobertura del 95.8% en la dotación de la infraestructura eléctrica. Atiende las solicitudes de los particulares de manera directa y no les requiere más trámite que las preparaciones constructivas necesarias para la conexión. La oficina local de Comisión Federal de Electricidad reporta un total de 11019 contratos de suministro de energía eléctrica, de los cuales aproximadamente el 37% corresponden a la zona urbana y el resto a la zona rural. De las 2720 viviendas existentes en la ciudad, 2607 cuentan con electrificación, resultando 113 viviendas que carecen del servicio.

El Departamento de Servicios Públicos Municipales reporta que la cobertura del servicio de alumbrado público, se considera bueno, ya que atiende a toda la mancha urbana, existiendo únicamente falta de cobertura en los asentamientos periféricos a la ciudad; el servicio prestado, consiste en lámparas de vapor de sodio ( de 110 watts ) y de mercurio de sodio ( 220 watts ). Para su dotación se han establecido contratos con la comisión Federal de Electricidad.

En las colonias Obregón, Portugal, Ojo de Agua, e Hidalgo, existe el servicio, sin embargo, es deficiente dado el gran número de luminarias que no funcionan. Es de resaltar que pese a la opinión de la Oficina Municipal encargada de este servicio, la ciudadanía identifica a la falta de alumbrado público como la segunda carencia más importante en la ciudad, superada por la carencia de pavimentos. Esta situación, además de limitar el nivel de bienestar de la población, impacta en la seguridad, pues las calles y colonias que no cuentan con eficiente alumbrado se perciben inseguras pues suelen ser refugio de vándalos y sitios donde prolifera la delincuencia. De esta forma, la solución este problema contribuye a elevar los niveles de seguridad que la población demanda.

La ciudad presenta un rezago considerable en la pavimentación, déficit que se ubica principalmente en las colonias Portugal y Obregón al poniente de la zona urbana, ambas están en situación de irregularidad, asentadas en terrenos ejidales que aún no se desincorporan de ese régimen y donde no existe claridad en los límites de predios y parcelas; situación que aunada a las condiciones físicas de los suelos, dificultan y encarecen las obras de infraestructura. Las colonias Hidalgo Ojo de Agua y parte de "El cerrito" también presentan importante rezagos en este rubro; la primera cuenta con guarniciones únicamente a lo largo de dos manzanas y pavimento solamente en la calle 7 y parcialmente la 3. El mayor porcentaje de pavimentos existentes es de concreto hidráulico y se ubican en el polígono formado por las calles Guerrero, el arroyo Machigüis, Norte de la prolongación de la Calle Doblado y el libramiento oriente cuyo pavimento se distingue del resto por ser de Asfalto. La colonia la Cayetana, con una ocupación aproximada del 45% presenta solamente en su calle principal y un tramo de la Luis D. Colosio.

En cuanto a los medios de comunicación y enlace, el servicio de autobuses suburbanos es prestado por la empresa flecha amarilla principalmente; hay varios servicios al día que recorren el tramo San Francisco - León, que pasa por varias rancherías: El Maguey, San Roque, El Lobo, Peñuelas, San Pablo, La Concepción, El Tepozán, Maravillas, etc. AL no contar con una central de autobuses, se ha establecido como sitio de abordaje la calle Arteaga, entre Guerrero y Rayón, punto que además se identifica como sitio de conflicto vial, generado principalmente por los autobuses. El transporte de carga es un servicio que prestan particulares y también se utiliza el de pasajeros para paquetería y envíos de proporciones menores. Entre los medios de comunicación existentes, se encuentran también el correo, telégrafo, telecable, mensajería, teléfono e internet.

### **III.6. Estructura Urbana Actual**

La ocupación actual del territorio abarca una superficie de 433.59ha, en debido a l gran porcentaje de irregularidad en los asentamientos, no existe precisión en los límites de algunas colonias. Se presenta a continuación la tabla donde se refleja la estructura urbana con superficies aproximadas de cada una de las colonias, su situación respecto de la tenencia de la tierra, la densidad habitacional en función del tamaño del lote, el porcentaje de ocupación y el uso del suelo predominante.

No.	Zona o colonia	Superficie Ha	Situación Jurídica	Sup. Lote promedio	Densidad X sup. lote	% Ocupación	Uso del suelo predominante
1	Centro, densidad media	11,09	Regular	80,00	Media	100	habitacional, comercio servicios
2	Centro, densidad baja	62,58	Regular	370,00	Baja	95	Habitacional Comercio
3	Centro densidad muy baja	50,89	Regular	450,00	Muy baja	60	habitacional-agrícola-pec
4	Juárez	21,12	Regular	420,00	Muy baja	55	Habitacional
5	Obregón	59,42	Parcialmente Irregular	400,00	Baja	62	Habitacional
6	Portugal	48,00	Irregular	550,00	Muy baja	25	Habitacional Pecuario
7	Ojo de Agua	12,06	Regular	350,00	Baja	46	Habitacional Pecuario
8	El Cerrito	14,20	Parcialmente Regular	250,00	Media	82	Habitacional
9	Hidalgo	42,51	Irregular	360,00	Baja	38	Habitacional
10	Cayetana	67,74	Irregular	400,00	Baja	64	Habitacional
11	El Refugio	8,94	Regular	90,00	Media	8	Habitacional
12	Fundadores	14,36	Regular	93,00	Media	86	Habitacional
13	Corredor Independencia	20,68	Regular	600,00	Muy baja	30	Industria-comer-serv.
		433,59					

La mancha urbana presenta en la actualidad tendencias de crecimiento disperso en todas direcciones, sin embargo las tendencias mas pronunciadas se registran en las siguientes orientaciones y lugares: al norponiente y poniente de la actual zona urbana, en zonas aledañas a las colonias irregulares Obregón y Portugal, donde en la actualidad se registra una de las mayores actividades constructivas de la ciudad; al surponiente y sur, en terrenos colindantes a las colonias Ojo de Agua e Hidalgo. Al suroriente, en terrenos contiguos a las colonias la Cayetana e Hidalgo, y sobre la carretera a Cuernavaca. En menor medida también se registra construcción a los costados de la carretera a San Francisco del Rincón y a León.

La zona urbana de Ciudad Manuel Doblado, se encuentra asentada sobre dos tipos de terrenos dependiendo del régimen legal al que pertenecen; la zona que corresponde a propiedad privada se localiza al norte, centro, oriente y surponiente del centro de población; la superficie total en esta situación dentro de la mancha urbana es de 244.98 hectáreas. La proporción entre suelo urbano que pertenece al régimen ejidal el del 43.6% y el que pertenece a pequeña propiedad es de 56.6%; gran parte de este territorio ejidal, corresponde a secciones de la ciudad con topografía irregular, donde es difícil la introducción de infraestructura.

El comportamiento de las zonas de crecimiento están dirigidas también hacia estas áreas; esto y la situación que ya existe en la actualidad, hacen de esto un grave problema que requiere de la atención de las distintas autoridades involucradas en la regularización del suelo urbano. Las áreas que no están regularizadas no pagan impuesto predial urbano, pero si demandan servicios públicos y obras de infraestructura.

Con relación a los elementos del medio físico natural que representan una limitante para el desarrollo urbano, encontramos en primer lugar la topografía y los rangos de pendientes existentes en varios puntos de la ciudad, en especial al poniente, al surponiente y al sur, donde se pueden llegar a encontrar pendientes mayores al 45%, que redundan en costos extraordinarios para el desarrollo urbano, por la operación y mantenimiento de las obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

Existe también la situación que siendo Manuel Doblado una población cuya principal riqueza económica es la agricultura y las actividades que de ella se derivan, el hecho de estar rodeada al norte, oriente y suroriente por suelos de alta productividad, hacen de este uso una frontera natural, si es que se quiere seguir disfrutando de los beneficios de la explotación de las tierras de cultivo. Dentro de esta superficie de terrenos laborables, existen algunos de menor productividad que pudieran ser, al no presentar problemas para el desarrollo urbano con pendientes, los destinados para áreas de reserva para crecimiento futuro.

Las barreras artificiales están representadas principalmente por las obras de infraestructura y otras hechas por el hombre que de algún u otro modo frenan la urbanización por su presencia física. Tal es el caso del libramiento Independencia a cuyos costados aún no existe gran desarrollo urbano, pero que por las actividades que se realizan ahí mismo, ya presentan un gran deterioro ambiental; estas actividades son la producción industrial de tabique de barro. Así también encontramos paralelas a las vialidades que se dirigen a León, a San Francisco del Rincón y a Cuernavaca, líneas de conducción de energía eléctrica que por su presencia física y por normatividad son una limitante para el desarrollo urbano.

### **III.7 Patrimonio Histórico Natural y Cultural**

Pertencen al patrimonio histórico y cultural todas las manifestaciones artísticas y populares que se han generado en la localidad, se pueden apreciar expresiones de la cultura popular únicas. Este conjunto de tradiciones y costumbres que se han conformado a lo largo de los años, y que en la actualidad están amenazadas por la influencia de costumbres ajenas y al desinterés y falta de conocimiento de las mismas.

La creación artesanal y la fabricación de manufacturas, a pesar de que en un pasado no muy lejano hallaba en Ciudad Manuel Doblado, una rica variedad de productos, entre los que se encontraban principalmente la alfarería, la curtiduría y talabartería, en la actualidad casi han desaparecido. Regionalmente también debe incluirse en este rubro el caso de los talleres de elaboración de molcajetes de piedra, actividad de gran carácter en la región.

El patrimonio edificado es una parte muy importante del a preservar, pues su presencia física y el papel que juega dentro de la vida urbana de cualquier ciudad es un elemento de identificación del pueblo con su pasado y con su realidad. El Instituto Nacional de Antropología e Historia dentro del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos e Inmuebles tiene 79 fichas pertenecientes a la cabecera municipal de Manuel Doblado; en él están incluidos ejemplos de arquitectura religiosa, de arquitectura civil y habitacional. Destacan por su relevancia, y valor artístico los ejemplos de la arquitectura religiosa: la parroquia de San Pedro, el templo del Perdón, el templo de San José y el templo de San Juan.

En lo que se refiere a arquitectura civil, sobresalen: La presidencia municipal, el Ojo de Agua, la Columna Conmemorativa, el Portal Hidalgo, el Portal Zaragoza y el Pozo de la calle de Vicente Guerrero. Por el valor histórico que estos inmuebles tienen, destacan las casas donde nacieron el Lic. Manuel Doblado, el insurgente José Antonio de Torres, y Don Juan Cayetano Gómez de Portugal.

La arquitectura habitacional que se construyó en el centro histórico de Ciudad Manuel Doblado hasta bien entrado el siglo XX, presenta características propias que merecerían un estudio especial; se puede distinguir en ella un patrón bien definido en cuanto a partido arquitectónico y materiales utilizados presentan las siguientes características: partido arquitectónico con patio central porticado, alrededor del cual están dispuestas las

habitaciones y salas, zaguán en el acceso, y un corredor para comunicar con los corrales al fondo. En las fachadas se observan paramentos rectos, con vanos verticales dintelados, cornisamento y dependiendo de cada caso decoración en piedra o argamasa; el uso de gárgolas, remates y otros ornamentos de barro recocido son una característica común en muchas edificaciones. Predomina el uso en muros de adobe, piedra y ladrillo, las techumbres eran de teja de barro o planas con viguería de madera y terrado (ambas han desaparecido casi por completo en la actualidad).

Existe otro tipo de arquitectura habitacional fuera de esta zona, que se caracteriza por ser más modesta y de menores dimensiones que la anterior, se encuentra localizada territorialmente en el perímetro del centro histórico y en el Barrio del Ojo de Agua del Carmen; es la arquitectura hecha hasta bien entrado el siglo XX por las clases populares y al igual que los ejemplos de la arquitectura del centro histórico presenta características propias: techumbres inclinadas de barro recocido, paramentos rectos, utilización en muros de piedra y adobe, vanos verticales dintelados con madera, tabique y excepcionalmente en piedra y casi sin ninguna decoración exterior; algunas presentan zaguanes y escalones en los accesos principales; la mayoría de estas edificaciones no se encuentran en el Catálogo del INAH.

En general el estado de conservación de la mayoría de estos ejemplos de arquitectura es muy malo o están intervenidos parcialmente, otros han desaparecido para en su lugar construir edificaciones que la mayor parte de las veces agreden a la imagen urbana del lugar. Ciudad Manuel Doblado ha cambiado notablemente desde mediados de los años cincuenta; en fotografías anteriores a esta época aún se observan calles con características comunes en cuanto a alturas, alineamientos, y tipología que hacían de Manuel Doblado una ciudad con una imagen urbana con valor propio.

El poco cuidado que han tenido las autoridades de todos los niveles en la preservación del patrimonio cultural edificado se demuestra en el hecho de que de 1991 a la fecha un gran número de los inmuebles catalogados, presentan alteraciones irreversibles que hacen que el valor de estos inmuebles se deprecie. Se detecta la falta de acciones de las autoridades y una carencia de instrumentos operativos y normatividad que le permitan a las autoridades facilitar las labores de conservación. La desaparición, falta de mantenimiento e intervención de estos inmuebles son una agresión irreversible contra el patrimonio cultural edificado, en el que Manuel Doblado es rico; al respecto, se puede decir que tales agresiones son resultado de la falta de concientización de la ciudadanía ante tales valores culturales y de la falta de cuidado de las autoridades responsables del cuidado y preservación del patrimonio edificado.

La imagen urbana de la ciudad, a pesar de presentar un aspecto descuidado, ofrece sitios de gran interés paisajístico y urbanístico que pudieran convertirse en un atractivo para el turismo regional; el centro histórico presenta un aspecto descuidado, contaminado con la gran cantidad de publicidad y principalmente alterado con la presencia del mercado que ocupa con la plaza principal construcciones inadecuadas y permanentes. La arquería presente en la plaza principal data del siglo XVIII y se encuentra en buen estado. Es de considerar también el kiosco y obelisco que serían dignificados con dicha reubicación. Otro punto de interés es el ubicado a los alrededores del Ojo de Agua, pues además de presentar una tipología propia y bien preservada en sus edificaciones, posee además atractivos naturales en cuanto a vegetación y cuerpos de agua, que pudieran ser explotados con fines turísticos y recreativos.

Las historia local representa un campo poco estudiado; es de llamara la atención que siendo Ciudad Manuel Doblado una población con una antigüedad notable, sean tan pobres las fuentes de la historia que están al alcance del público en general y de los investigadores. A este respecto debe fomentarse la actividad de los investigadores en el campo de la historia, pues es sabido que existen numerosos documentos referentes a la historia local en diversos archivos históricos, baste citar el Archivo Histórico Municipal de León, que cuenta con una importante cantidad de acervo documental al respecto.

En lo referente al patrimonio natural ha de considerarse la riqueza hidrológica que el municipio posee, tanto en aguas superficiales como subterráneas. Las aguas superficiales representadas por las presas, entre las que destacan la del Saúz, el Castillo, el Tabaco, Presa Nueva de Jalapa, y Presa de San Antonio, entre otras; se suman a los manantiales como el Carmen, Pocitos y las Paredes y la Playa, este último de aguas sulfurosas y arsénico-mercuriales que representan un atractivo turístico. Cercanas a la zona urbana existen otras zonas con potencial turístico, tal es el caso del llamado Salón de las Musas, una zona boscosa de gran atractivo.

Los múltiples arroyos que alimentan el Río Turbio se originan generalmente en las zonas denominadas de recarga, que en este municipio se ubican en la parte colindante con Jalisco y parte de la sierra de Pénjamo, dichas zonas poseen una riqueza biológica considerable, que se recomienda preservar, con el fin no solo de conservación natural del sitio, además de la preservación hidrológica en toda la región.

### **III.8. Zonificación Integral Del Municipio**

Síntesis de la problemática:

- Irregularidad e inseguridad en la tenencia de la tierra, rezago en servicios urbanos básicos, significativo déficit en infraestructura vial.
- Degradación ambiental, contaminación de corrientes superficiales, industria contaminante, usos de suelo incompatibles derivados del sector primario.
- Deterioro del patrimonio edificado, fragmentación de propiedades en el centro histórico.
- Dispersión y crecimiento desordenado sobre terrenos no propicios para el desarrollo urbano.
- Desaprovechamiento de la Infraestructura urbana

**Zona 1.- Asentamientos Irregulares con rezago en infraestructura.-** El territorio afectado es el poniente, surponiente y sur de la ciudad, donde se ubican las colonias, parcialmente Obregón, Portugal, Ojo de Agua, Hidalgo y Cayetana, que surgieron y crecieron desproporcionadamente en terrenos de origen ejidal, cubriendo actualmente una superficie de 188.60 ha, lo que significa el 43.6% de la superficie de la zona urbana. Debido a las limitaciones legales y administrativas que la irregularidad genera, la zona se caracteriza por el considerable rezago en la dotación de servicios urbanos. La energía eléctrica y el agua potable presentan una cobertura de aproximadamente el 90%, el drenaje presenta mayor rezago y los pavimentos son casi inexistentes. Las condiciones naturales del suelo, la topografía, la erosión y los incontables arroyos han sido también factores determinantes, pues dificultan y encarecen la dotación de los servicios. Este territorio rodea a más de la mitad de la ciudad.

**Zona 2.- Ejes del Deterioro Ambiental.-** A lo largo del recorrido del arroyo Machigüis, la Sequia y al este sobre el libramiento se identifica el territorio más impactado en sus condiciones ambientales originales. Se observa gran degradación de las corrientes superficiales que, pese a la presencia del colector, han sido contaminadas por las descargas de drenaje y de los desechos de las zahurdas que generan malos olores, plagas, fauna nociva y en general situaciones de riesgo para la salud humana. Al Este y a ambos lados del libramiento Independencia, se ubican las ladrilleras, mismas que han dañado al medio natural no solo por la emisión de gases durante la quema del producto, también por la extracción del barro. En esta zona la reubicación de las ladrilleras es otra importante iniciativa que traerá como consecuencia un importante mejoramiento en la calidad ambiental de la ciudad. El territorio afectado puede ser delimitada en función de ciertas referencias, pero es sabido que los daños ambientales son extensivos y el impacto se expande a áreas mayores, como es el caso de la contaminación de las aguas, la emisión de gases tóxicos, malos olores etc.

La presencia del sector primario dentro de la ciudad genera usos del suelo incompatibles. Si revisamos la cantidad de personas que dependen en la zona urbana de estas actividades, se encuentra que es un porcentaje bajo y con tendencia a disminuir (297 personas), por lo que se requiere la intervención de la

autoridad para acelerar este proceso, ofreciendo alternativas para la reubicación y liberar a los costados del arroyo Machigüis de la alta contaminación generada por los desechos de las zahurdas. Es inminente también la recuperación y aprovechamiento de la infraestructura instalada en la parte este, donde los terrenos son utilizados en un alto porcentaje con sembradíos y corrales de ganado.

**Zona 3.- Centro Histórico a Rescatar.-** En la zona identificada como centro histórico, delimitada al norte y norponiente por el arroyo Machigüis, al este por la calle Arteaga, al Sur por Vicente Guerrero. La clasificación del instituto de Antropología e Historia determina que existen 79 con valor patrimonial catalogadas como monumentos históricos. De acuerdo con las proporciones de la ciudad, el número es proporcionalmente alto y de aquí deriva la importancia, primero de delimitar la zona que las comprende y el desarrollo de programas de investigación, rescate y conservación, ya que el patrimonio edificado en general presenta un mal estado de conservación, intervenciones inadecuadas y hasta abandono. Otra situación relevante que ha contribuido al deterioro del patrimonio y la imagen urbana es la división de fincas para usos comerciales, situación acentuada en las calles Juárez, Galeana, Hidalgo y Torres en la zona centro donde predomina el uso de suelo comercial intenso y cuyas propiedades tienen superficie media inferior a los 80m<sup>2</sup>. Esta fragmentación, aunada a la falta de control en anuncios, letreros y tipología de construcciones, da como resultado un paisaje urbano poco atractivo.

La conservación del patrimonio y el mejoramiento de la imagen urbana son acciones cuyos efectos van más allá de lo meramente estético, pues contribuyen a fortalecer la ciudadanía y sentido de pertenencia que fundamenta toda acción de participación ciudadana, lo que posteriormente puede capitalizarse en acciones diversas.

**Zona 4.- Expansión Urbana en Todas Direcciones.-** Ante la desatención al desarrollo urbano, manifiesta por la no aplicación del plan de Desarrollo Urbano de 1993 y la carencia de instrumentos de control complementarios como reglamentos de fraccionamientos, imagen urbana, protección al ambiente etc.; la ciudad ha expandido sus límites físicos en todas direcciones, muchas de las veces sobre terrenos no propicios para el desarrollo urbano, como es el caso de la parte alta de la colonia Portugal y Obregón, la ocupación en ambos lados de la salida a Cuerámara-Arandas, que presenta tendencia a desbordarse sobre la zona agrícola, al igual que el borde izquierdo de la vialidad que comunica con San Francisco del Rincón. Para contrarrestar esta tendencia no basta expresarlo mediante este plan y el reglamento que lo instrumenta; es indispensable la decisión y voluntad política de la autoridad para hacer efectiva la aplicación de manera paulatina, pues es demostrado que la ciudadanía reacciona ante acciones que impongan cambio de las costumbres.

**Zona 5.- Baja Densidad de Ocupación y Subutilización de Infraestructura.-** Dentro de la zona urbana más compacta, polígono comprendido entre el libramiento Independencia, la calle Rayón, el límite del centro histórico y la calle González Ortega se caracteriza por una densidad de ocupación baja, la degradación ambiental citada y desaprovechamiento de la infraestructura urbana, dado que una gran cantidad de predios de grandes proporciones tienen usos inapropiados como corrales de ganado bovino, parcelas y ladrilleras y en ellos se ha hecho una importante inversión en infraestructura.

### III.9. Escenario Deseable

La solución a los problemas caracterizados anteriormente y la visión a futuro que los dobladenses desean, nos llevan a imaginar un escenario de ciudad ideal a largo plazo que solo es posible alcanzar planteando metas parciales. La modificación de los patrones de ocupación urbana prevaleciente, requiere de la participación comprometida de toda la sociedad y especialmente de la concientización de la ciudadanía para que, primero visualice la necesidad de mejorar la ciudad y después se sienta motivada para participar en

la construcción de ese mejoramiento. Es decir las soluciones habrán de involucrar a las personas para que las hagan suyas. Por lo anterior, la proyección de los escenarios necesariamente inicia con acciones educativas y culturales.

De esta forma, determinamos un primer escenario a corto plazo, identificado como la fase de sensibilización a la población de la problemática urbana. En esta etapa de inicio el Departamento de Desarrollo Urbano habrá de consolidarse, y transformarse en una Dirección de Desarrollo Urbano.

La primera labor que le corresponde es el análisis y la difusión del plan. Como todo proceso de cambio, éste inicia con una valoración interna de las fortalezas y debilidades de la propia organización que lo protagoniza. Por lo que el punto de arranque es la valoración objetiva y honesta que de sí misma realiza la organización en su conjunto. Revisando sus alcances y sus logros, sus tropiezos y errores y sobre todo, la percepción que del gobierno tiene la ciudadanía. La labor conciliadora de la Dirección de Desarrollo Urbano, y el Ayuntamiento en su conjunto logra la participación de los principales agentes que están involucrados en la problemática territorial y organizados en Asociaciones Civiles, Consejos consultivos y demás grupos, participan activamente para poner en marcha y enriquecer las estrategias derivadas del plan.

La ciudadanía ha conocido más su ciudad, su riqueza, su potencial, su origen, sus tradiciones, lugares hermosos e históricos, mediante las acciones que los sectores educativos y culturales han llevado a cabo. Se ha propiciado un clima donde el diálogo entre la sociedad y el gobierno permite abordar con madurez los grandes problemas de la ciudad y buscar para ellos soluciones que surgen de los propios actores y de esa forma la solución se facilita. En una ciudad donde se aprecia un clima de respeto, cordialidad y entusiasmo por mejorar, las condiciones para la certidumbre económica también están dadas, las pequeñas unidades económicas se fortalecen con el aprecio que ahora la ciudadanía tiene por lo propio y los agentes económicos medios incrementan también sus inversiones generando más empleos.

En el mediano plazo, el cambio que se ha gestado desde los propios ciudadanos y su gobierno autocrítico y respetuoso, hacen que la ciudad se aprecie como ampliamente competitiva en el entorno regional, por lo que ahora nuevas y diversas empresas buscan alojarse en el mercado de Ciudad Manuel Doblado, lugar con un sabor tradicional por su arquitectura, con gran belleza natural y un clima agradable, que cuenta con una población mayoritariamente joven que demanda empleos, consume productos específicos y requiere espacios de recreación y sano esparcimiento. Es así como las inversiones externas diversifican no solo al mercado laboral, también los esquemas de consumo y esparcimiento que dinamizan la economía local. Estos logros han sido consecuencia del mejoramiento de la estructura urbana que con la participación de la ciudadanía y un gobierno que se diferencia por su habilidad conciliadora, lograron ordenar el territorio y mejorar la imagen urbana luego de los difíciles procesos de reubicación de agentes contaminantes, regularización de la propiedad ejidal estableciendo límites al crecimiento.

### **III.10 Objetivos**

El Objetivo general del Plan de ordenamiento Territorial del Centro de Población de Ciudad Manuel Doblado, es establecer las políticas y acciones tendientes a mejorar la calidad del medio ambiente urbano, definido por la compatibilidad entre los distintos agentes que interactúan en ella, el equipamiento suficiente y justamente distribuido y la atención a la infraestructura urbana, desde el abatimiento de rezagos hasta la previsión futura.

A) Para la conservación, mejoramiento o crecimiento de los recursos naturales:

- Realizar acciones de regeneración ecológica en las áreas naturales más impactadas a lo largo de los escurrimientos naturales, e impedir la extracción de arcillas a ambos lados del libramiento Independencia.

- Lograr un manejo integral de los residuos sólidos municipales mediante la puesta en marcha del relleno sanitario.
  - Evitar los asentamientos en las zonas con riesgo natural y que además requieren de regeneración ecológica, estableciendo un alineamiento a lo largo del Arroyo Machigüis.
  - Promover la reubicación de zahurdas, corrales de ganado, ladrilleras y talleres que trabajan con materias tóxicas, los cuales son agentes contaminantes que generan degradación ambiental.
  - Identificar, proteger y vigilar las zonas de recarga de los acuíferos, ubicadas en la zona montañosa al poniente de la zona urbana principalmente.
  - Impedir la contaminación de mantos freáticos mediante el control de lixiviados en los espacios donde se alojan los desechos sólidos y incrementando la infraestructura sanitaria.
  - Lograr el equilibrio entre extracción, conducción y consumo, necesarios para abastecer de manera suficiente y permanente el agua potable
- B) Para la regulación, inducción y orientación del crecimiento del centro de población:
- Aprovechar los elementos urbanos físicos y culturales como medio de atracción y posicionamiento regional y como instrumentos para el mejoramiento de la calidad de vida de la población
  - Determinar las áreas de expansión urbana para el futuro y los usos del suelo más adecuados para las mismas.
  - Crear controles al mercado irregular de la tierra.
  - Concertar con las autoridades ejidales la regularización y los límites al crecimiento urbano
  - Conformar un banco de reservas territoriales que permita regular el crecimiento de la ciudad.
  - Coordinar acciones con los particulares para el desarrollo de acciones de vivienda en urbanización progresiva.
  - Establecer límites a la expansión urbana sobre las áreas no aptas para el desarrollo urbano.
- C) Para el aprovechamiento, regulación e impulso de obras de infraestructura:
- Proyectar un sistema de vialidades urbanas que propicie zonas nuevas para el desarrollo urbano.
  - Programar las acciones para el abatimiento de los rezagos en infraestructura urbana básica.
  - Promover la optimización de la infraestructura instalada en el centro de población mediante la redensificación de baldíos y corrales de manzana con el apoyo de estímulos fiscales.
  - Establecer mecanismos de concertación con las autoridades estatales y los sectores social y privado para el desarrollo de proyectos de urbanización.
  - Regular los usos del suelo a lo largo de las vialidades principales externas al centro del poblado, salida a León y Salida a Cuerámara, para consolidarlas como corredores de comercio y servicios y evitando en ellas los usos riesgosos o incompatibles como lo son las actuales ladrilleras y corrales de ganado.
- D) Para el aprovechamiento e incremento de las reservas de equipamiento:
- Promover la inversión pública y privada para la adquisición de reservas territoriales,
  - Determinar con precisión las necesidades de equipamiento para la educación, la salud, la recreación y el deporte, con el fin de fundamentar los programas de obra pública de los ejercicios presupuestales subsecuentes.
  - Consolidar las acciones de equipamiento en los lugares idóneos para el fácil acceso de la población usuaria y en compatibilidad con el entorno.
  - Determinar la ubicación estratégica de los nuevos equipamientos para que sirvan como detonadores del crecimiento de nuevas áreas. Esto es en el triángulo comprendido entre el libramiento Independencia, la carretera al Tepozán o salida a León y el antiguo camino de terracería al Tepozán.



### III.11 Estrategia

La estrategia que se plantea parte del reconocimiento de los elementos existentes, como integrantes de un entorno que si bien se aprecia con indiferencia por la cotidianidad y debido a que la degradación ambiental, la disminución de los niveles de confort y la acumulación de rezagos en infraestructura y equipamiento han sido paulatinos y la población de cierta forma se ha acostumbrado a vivir la ciudad como hasta ahora se le presenta; no por ello el problema es menos complejo.

El área de crecimiento del centro de población queda definida por un polígono formado al norte por los límites actuales de la colonia Fundadores; el antiguo camino al Tepozán hasta en una extensión que va de la actual salida a San Francisco del Rincón hasta la línea perpendicular a la única elevación encontrada en ese triángulo. Dicho camino habrá de habilitarse como vialidad primaria y como frontera artificial a los escurrimientos del norte de la ciudad, protegiendo al área definida como para crecimiento a futuro; al este delimita la zona de crecimiento en una franja variable entre los 100 y 300 mt paralela a la vialidad identificada como Salida a León o carretera al Tepozán.

La superficie reconocida como susceptible al Desarrollo Urbano se divide en dos etapas, en el corto plazo la primera etapa se ubica al norponiente en una franja que amplía la ocupación al lado derecho del boulevard Independencia y de la salida a León, manteniéndose desocupada la parte norte que resulta ser la más baja y por ser zona inundable no se considera apta para el desarrollo urbano. La segunda zona de crecimiento, a ocupar en el mediano y largo plazo, comprende la región sur, en territorio que actualmente tiene uso agrícola y presenta ya ubicación dispersa de usos variados, está delimitada por la colonia Cayetana, la zona de reserva agrícola y la colonia Miguel Hidalgo.

En términos generales, y en congruencia con los grandes problemas detectados, la estrategia contempla establecer límites al crecimiento urbano en dirección poniente y donde se ubican los terrenos ejidales con problemas de legalidad y dificultad técnica para la introducción de servicios; atender el problema de la regularización de la tierra irregular partiendo del diálogo y la concertación con los diferentes actores involucrados; Inversión pública dirigida a abatir los grandes rezagos en infraestructura, siendo esta ubicada en función de los avances en la participación para la regularización de la tenencia de la tierra; reubicación de agentes contaminantes que contribuyen al deterioro ambiental en un proceso paulatino, respetuoso de la tradición y el orden social que priorice el beneficio de la colectividad; definición y delimitación de una zona de monumentos, protegida por normas y políticas específicas, que sea útil para potenciar en la población el sentido de pertenencia y la voluntad de participación para el mejoramiento urbano y económico de una ciudad con gran patrimonio natural y cultural y ubicación estratégica de elementos de equipamiento que sirvan como detonadores para el desarrollo de las zonas donde se pretende orientar el crecimiento.

#### III.11.1. Zonificación Estratégica Del Centro De Población

Es necesario lograr una interrelación entre las diferentes funciones que la ciudad cumple como son las de proporcionar protección mediante las zonas habitacionales, ofrecer espacios para laborar mediante las zonas industrial de comercio y servicios, y ofrecer alternativas que complementen el desarrollo individual y colectivo dentro del equipamiento, diverso y proporcionalmente distribuido; todo esto en situación de armonía con un medio ambiente que se ofrece amigable, pese a que ya ha sido impactado de manera significativa y requiere también de aplicación de medidas correctivas para la mitigación de dichos impactos. Para ello se propone la siguiente zonificación de los diferentes usos del suelo.

##### 1. Preservación Agrícola.

El territorio reservado para este fin se ubica al norte y noreste de la ciudad, en suelos que por sus características físicas, dadas por escasas pendientes y suelo vertisol pélico, presentan aptitud para ese uso y han sido utilizados para ese fin, por lo que requieren ser protegidos de la expansión urbana y así

preservar el patrimonio natural del municipio que se ha diferenciado por su vocación agrícola. Al sur de la ciudad, en las inmediaciones de la presa el Sauz, también existen suelos con esa aptitud que requiere ser preservada.

## 2. Preservación Ecológica

La zona montañosa al poniente de la ciudad, por su riqueza biológica y por ser zona de recarga de mantos freáticos requiere ser preservada por lo que se establecen límites al crecimiento urbano en esta sentido.

## 3. Industria ligera- Agroindustria.

Con el propósito de promover el desarrollo de la Agroindustria, en congruencia con la vocación económica del Municipio, se prevé en el ordenamiento la utilización de parte del territorio con ese fin, dichas se ubican con una distancia relativa de las zonas habitacionales sobre la vialidad que conduce a León. Debido a la infraestructura que demanda la Agroindustria su ubicación se considera inmediata a las vialidades principales y de fácil acceso desde las regiones intermunicipales que interactúan económicamente con la ciudad, razón por la cual su ubicación es la vialidad citada, considerando la relación económica existente.

Considerando la tradición manufacturera y artesanal del municipio, es viable prever la instalación de Industria ligera acorde con esta vocación, por lo que se considera una zona industrial con esa factibilidad. En la misma dirección se ubica la zona para reubicar las ladrilleras, que es susceptible de afectar con la extracción de arcillas, actividad de tipo minero que se ha dado ya sobre el libramiento Independencia y con mayor intensidad en zonas no urbanas próximas a la presa del Sauz.

## 4. Corredor de comercio y servicios.

Los servicios y comercio especializado, la proveeduría de insumos y para la agricultura y la ganadería es una actividad que demanda previsión de territorio por la importancia de dicho sector en la economía municipal; por lo que su ubicación se sugiere a lo largo de los corredores y en mayor intensidad en el lado este, sobre la salida a León, y también sobre la salida a Cuerámaramo, próximo a las zonas rurales del municipio.

En virtud de contar con elementos naturales y culturales con potencial turístico, se prevé la regeneración ecológica y conservación de elementos naturales y edificados para el disfrute de la población y que además otorgan al territorio esta ventaja, así como el territorio urbano para la instalación de servicios especializados de apoyo al turismo.

## 5. Habitacionales

Las zonas habitacionales se clasifican en cuatro tipos: tres densidades en función de las proporciones del lote y una de uso mixto con comercio y servicios que se distribuyen de la siguiente forma:

Las parte poniente de las colonias Portugal y Obregón, situada en la zona más alta y que presenta actualmente una incipiente e inevitable urbanización, se propone con una densidad muy baja (H0) con lotes de superficies grandes donde haya menos de 81 hab/ha para lograr una zona de amortiguamiento entre la preservación ecológica que se requiere en la zona montañosa que es recarga de acuíferos y las zonas habitacionales. La misma densidad se propone en una porción del territorio previsto para crecimiento, cercano a la Colonia Juárez.

Las colonias Obregón y Portugal, en su sección más cercana al arroyo Machigüis, La zona que en este estudio hemos denominado centro oeste, que circunda al centro histórico, la parte opuesta, entre éste y el libramiento Independencia, La colonia la Cayetana, la colonia Juárez y un segmento de la zona propuesta para crecimiento futuro, se identifican con densidad baja (H1) debido que presentan condiciones de infraestructura suficientes para alojar una densidad de población entre 82 y 127 hab/ha.

Las colonias El Cerrito e Hidalgo presentan características adecuadas para soportar una densidad entre 128 y 174 hab/ha. Esto es debido a las proporciones de los lotes existentes y en la segunda colonia existen grandes zonas vacantes que mediante la aplicación de las políticas de redensificación, son susceptibles de ocupar en el futuro con esta densidad denominada media (H2).

La densidad alta, entre 175 y 300 hab/ha corresponde a los fraccionamientos de interés social y de urbanización progresiva que actualmente se ubican en el los denominados Fundadores y el Refugio. En el futuro se prevee su ubicación, al este, apoyado por acciones gubernamentales, para desalentar el crecimiento inadecuado en la zona poniente y ofrecer alternativas que equilibren la limitación en la zona citada.

#### 6. Mixto Habitacional Comercio y Servicios en el Centro Histórico.

Al centro histórico le corresponde la densidad alta con uso mixto de comercio y servicios, dado que es una tendencia que de manera natural presenta esta zona urbana, que a su vez requiere ser protegida mediante la elaboración de un plan parcial del centro histórico, del que deriven elementos jurídicos de protección y acciones para la regeneración y protección del patrimonio edificado.

#### 7. Zona de Reserva para Equipamiento

Comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias. Se consideran como usos condicionados, requieren para su aprobación, la revisión de su localización, la determinación de las características del uso propuesto y su compatibilidad con los usos circundantes asegurándose de que su ubicación en la ciudad sea equilibrada, procurando el fácil acceso de toda la población y que no cause perjuicio a los vecinos. Se integra por equipamiento urbano, que son instalaciones de servicios básicos a la comunidad que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de los vecinos de una zona habitacional y; que no generen impactos negativos a las zonas habitacionales. Abarcan también las áreas de parques urbanos como áreas de protección a cauces, cuerpos de agua y a zonas con valor paisajístico.

#### 8. Servicios e Infraestructura Básica

La Infraestructura urbana específica como planta de tratamiento de aguas residuales, requiere de territorio que habrá de adquirir en la parte este, donde se ubica el colector y sobre la ruta que conduce las aguas residuales al río turbio que es su destino final. La infraestructura vial necesaria en las zonas de urbanización futura ubicada en el triángulo que forman la salida a León, el antiguo camino al Tepozán y el libramiento independencia requiere de territorio para ese fin.

#### 9. Regeneración Ecológica

Incluyen las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos, el ojo de agua del Carmen los Pocitos la Sequia y el Arroyo Machigüis; para su operación natural. Las áreas de protección a cauces relacionadas con alguna corriente, de manera continua, en los términos de la ley de las aguas nacionales; Para establecer dichas áreas de protección en los cuerpos de agua, cauces escurrimientos se estará a lo establecido en la ley de las aguas nacionales. Para lo cual la autoridad municipal solicitara a la comisión nacional del agua el dictamen respectivo. Estas áreas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la ley federal de aguas, la ley general de equilibrio ecológico y a la protección al ambiente.

A esta clasificación también corresponden la preservación ecológica de áreas naturales que presentan diversidad biológica y cuya preservación es útil para el mantener el equilibrio ecológico y al recarga de acuíferos. Se ubican en las partes altas, la zona serrana del poniente y la reserva de mezquite ubicada al este y a 5 km de la zona urbana.

#### 10. Vacantes

La zonas vacantes se ubican dispersas por toda la ciudad y se proponen políticas para su ocupación y con ello el aprovechamiento de la infraestructura urbana en aquellas que la tienen, ubicadas principalmente a lo largo del corredor independencia. En La zona prevista para el crecimiento la autoridad habrá de prever la adquisición de reservas para equipamiento y para desarrollar los usos que convengan en los plazos que el crecimiento urbano lo demande, por lo que inicialmente habrán de preservarse como vacantes.

#### 11. Riesgosos e incompatibles.

Los usos de suelo riesgosos son aquellos donde se propone la reubicación de la industria contaminante (ladrilleras), y donde se alojan algunos elementos de equipamiento que resultan riesgosos o molestos para las zonas habitacionales por lo que su ubicación es lejana respecto de dichas zonas y al este de la ciudad, de tal forma que los vientos dominantes, que soplan de norponiente a sureste, no pongan en riesgo a las personas.

Son también zonas de riesgo, aquellas partes de la ciudad cuyos niveles son bajos respecto de los escurrimientos naturales, se ubican ambos lados del arroyo Machigüis a la altura de las colonias Obregón y Juárez y también al poniente de la zona urbana.

### III.12 Directrices

Para garantizar que las políticas y estrategias derivadas de este plan beneficien a la población elevando los niveles de comodidad y la calidad del medio ambiente urbano, se definen las siguientes normas clasificadas en cuatro vertientes:

#### 1. Directrices de ordenamiento territorial para las áreas y sistemas naturales

Se destina como zona protegida a la región poniente que circunda la zona urbana, por ser región de recarga de acuíferos y para garantizar el abastecimiento a futuro. En concordancia con la vocación natural del municipio, se establecen límites a la expansión urbana para la preservación ecológica y del territorio con potencial para la agricultura intensa y evitar práctica que agoten la capacidad física y productiva del suelo.

Teniendo como finalidad la protección de la salud y el bienestar de la población no se permitirá el establecimiento de actividades extractivas y de transformación (bancos de material y ladrilleras) dentro de la zona delimitada como urbana y se proponen políticas para reubicación de las existentes así como para las zahúrdas y espacios que alojan animales y producen olores y fauna nociva que resulta perjudicial para la salud. Se agilizará la puesta en operación del relleno sanitario, utilizando la negociación y el dialogo para mediar con la población inconforme respecto de la ubicación en el sitio validado por las autoridades respectivas en la materia.

Las cuencas y arroyos serán objeto de acciones de rehabilitación para reintegrar su valor ecológico y paisajístico, además de ser aprovechados como parte del equipamiento recreativo. Se iniciarán a la brevedad las gestiones e investigaciones necesarias para la construcción de un sistema de saneamiento de las aguas residuales y la separación de las aguas negras de las residuales a lo largo del arroyo Machigüis, así como la prohibición de arrojar desechos de cualquier tipo a cielo abierto sobre cualquier escurrimiento natural.

#### 2. Directrices de ordenamiento urbano para los asentamiento humanos

Para propiciar la distribución equilibrada de la población dentro de las áreas habitacionales, regulando la densidad de población y la intensidad de la edificación en cada zona específica; la clasificación de densidades

contempla cuatro rangos, señalando la mínima dotación de áreas abiertas y de equipamiento dentro de estas zonas, con objeto de asegurar espacios que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida urbana.

La disposición de los usos del suelo se plantea teniendo como prioridad el proteger las zonas habitacionales contra agentes que resulten perjudiciales, producidos por usos de suelo incompatibles; entendidos como, ruidos excesivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas, así como del tráfico pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de automóviles.

Se normará el uso del suelo en las zonas cercanas a los arroyos que presentan posibilidad de desbordamiento durante la época de lluvias, para evitar el riesgo de inundaciones o cualquier daño a la población. La delimitación de una zona de protección de la imagen urbana es una medida necesaria para rescatar el carácter histórico de la ciudad así como ciertas áreas identificadas por su valor fisonómico tradicional, en las cuales la escala de las edificaciones será controlada de una manera acorde con sus antecedentes y su contexto.

La autoridad Municipal apoyará las acciones para la regularización de la zona ejidal. Promoverá la regularización con los ejidatarios y avocindados a fin de agilizar al incorporación de las propiedades a los registros catastrales y con ello generar recursos para el suministro de la infraestructura urbana. Para equilibrar la medida de establecer límites al crecimiento en el uso habitacional al poniente, la autoridad habrá de adquirir reservas territoriales en la parte opuesta de la ciudad y promover vivienda de tipo progresiva de bajo costo, como una alternativa para la población que ha quedado limitada de asentarse al poniente.

### **3. La infraestructura para el desarrollo urbano**

La sectorización de las redes de distribución hidráulica y demás acciones que deriven del Plan maestro para la dotación del servicios de agua potable y saneamiento son acciones inminentes para el aprovechamiento del recurso. La infraestructura existente será objeto de aplicación de medidas constantes para su mantenimiento.

Para optimizar la infraestructura urbana se aplicarán políticas tendientes a redensificar las zonas ubicadas al oriente, cercanas al Libramiento Independencia, que cuentan con todos los servicios pero índices de ocupación muy bajos o inadecuados. Se aplicarán las leyes y reglamentos en la materia para evitar frenar la dispersión y proliferación de asentamientos irregulares. En la construcción de obras de infraestructura, se considerarán como prioritarias las colonias consideradas como regulares y en las que no cumplan con este requisito, se condicionará y evitará la aplicación de programas de este tipo. Para el caso de las colonias irregulares solo serán apoyadas con recursos gubernamentales cuando cumplan con los porcentajes de consolidación en cuanto a la ocupación, como lo establecen las normas respectivas.

Para facilitar la movilidad de la población dentro de la zona urbana habrá de regularizarse el servicio de transporte favoreciendo la región oriente, misma que alojará los equipamientos que se detectan en este estudio como deficitarios y que habrán de ser útiles como detonadores del desarrollo en esa dirección.

### **4. El Equipamiento Para El Desarrollo Social**

La previsión de reservas territoriales para la instalación de la infraestructura educativa, para la salud y recreación es una medida prioritaria que habrá de atenderse en el corto plazo debido a que existen rezagos considerables en esos sectores. Ante las limitaciones y rezago existentes en el equipamiento para la educación y la salud, habrá de considerarse la dotación de los espacios que se señalan en el programa respectivo. Para alojar los elementos de equipamiento de tipo cultural principalmente se procurará el aprovechamiento de los edificios con valor histórico o artístico.

En relación al equipamiento para la educación y debido al rezago existente, es necesario optimizar las instalaciones existentes con el uso en doble turno. Cabe mencionar que, debido al comportamiento que presenta la evolución demográfica con tendencia decreciente, la demanda de espacios educativos para educación básica irá disminuyendo por lo que se ratifica la necesidad de aprovechar al máximo las instalaciones existentes.

Como una medida de ordenamiento y apoyo al desarrollo económico, la dotación del equipamiento será útil para que la población satisfaga sus necesidades de abasto y realice los intercambios comerciales en espacios que ofrezcan accesibilidad y comodidad, y también para alentar a la población a que realice sus actividades comerciales dentro del municipio.

Los edificios públicos existentes requieren la aplicación de programas de mantenimiento, preferentemente con la participación de los usuarios, pues de esta manera se logra un uso más cuidadoso de los mismos, al sentirlos los usuarios como propio.

#### **IV. ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DESARROLLO URBANO**

##### **IV.1. Organización administrativa del desarrollo urbano**

El Gobierno Municipal es la instancia que se encarga del manejo y administración del municipio. El Gobierno Municipal es autónomo en el ámbito de su jurisdicción territorial y de las competencias establecidas por ley; esta autonomía consiste en la autoridad normativa, fiscalizadora, ejecutiva, administrativa y técnica. El Honorable Ayuntamiento es la máxima autoridad del Gobierno Municipal, es el órgano representativo, deliberante, normativo y fiscalizador de la gestión municipal.

##### **Estructura administrativa**

El H. Ayuntamiento Municipal está conformado por Síndicos y Regidores que son elegidos por los distintos partidos políticos por periodo de tres años, siguiendo el sistema de representación proporcional determinado por ley. El Alcalde Municipal es la cabeza del Ejecutivo Municipal, que tiene a su cargo la dirección, promoción y supervisión del desarrollo de la jurisdicción territorial respectiva. Por lo tanto, tiene potestad ejecutiva, administrativa y técnica. El Ayuntamiento constituye la autoridad en el Municipio, es independiente y no hay autoridad intermedia entre éste y el Gobierno del Estado.

La autonomía municipal permite a los Ayuntamientos elaborar reglamentación para regular y ordenar, sobre distintos asuntos dentro del territorio de su jurisdicción, en el caso de Manuel Doblado. La organización pública del municipio debe contener al interior un área específica para la rectoría del desarrollo urbano. Según la Ley Orgánica para el Estado de Guanajuato, en su Artículo 25, es obligación de los Ayuntamientos promover el desarrollo de urbano municipal, procurando atender las necesidades de la población dotándoles de los servicios públicos correspondientes, en atención a sus características y de requerimientos.

El municipio es la instancia clave para la Gestión del desarrollo urbano, porque es a nivel local donde se dan las expresiones más claras de los problemas socioeconómicos y ambientales que aquejan o inciden en la comunidad. En el caso que nos ocupa, la administración del desarrollo urbano esta a cargo de la Dirección de Obras Públicas Municipales. Es esta Dirección quien se encarga de todos los aspectos relativos a la obra pública que se realiza en Municipio. El manejo del ordenamiento territorial del municipio al no ser el adecuado, genera el surgimiento de los conflictos, de cuya consecuencia al no ser resueltos deriva el deterioro gradual del entorno urbano y por ende también la calidad de vida de la comunidad.

La Gestión de desarrollo urbano Municipal, se soporta por un conjunto de disposiciones y acciones, tanto legales, administrativas y operacionales que apuntan al mantenimiento de un capital territorial, para que la

calidad de vida de las personas y el patrimonio natural y cultural sean lo más elevado posible y es esencial para que el municipio pueda cumplir con las expectativas de calidad de vida de la comunidad en el ámbito urbano.

Los instrumentos jurídicos en que se apoya y que aplica la Dirección de Obras Públicas para la administración del desarrollo urbano son: La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guanajuato, la Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado de Guanajuato, la Ley de Ingresos para el Estado de Guanajuato, la Ley de Obra pública para el Estado de Guanajuato, la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, el Reglamento de Obra Pública del Estado y el Plan Director de Desarrollo Urbano vigente.

La importancia que la administración y conducción de la obra pública en el Municipio y la carga de trabajo que representa, así como la falta de personal especializado en materia de desarrollo urbano, de espacio físico, de mobiliario y equipo, así como de instrumentos técnicos y de normatividad, destinados a la atención del desarrollo urbano, hacen que las labores destinadas a este respecto ocupen un papel secundario.

Ahora bien, una vez identificados los problemas actuales sobre la administración del desarrollo urbano en Ciudad Manuel Doblado, y ante la innegable necesidad de la creación de un área de la administración destinada única y exclusivamente a la atención de los problemas urbanos, se propone: que esta tenga el nivel de una Dirección, que será creada para normar, controlar y planear el crecimiento físico de los centros de población del municipio de Manuel Doblado; así mismo, es labor de la dirección, coordinar acciones que conlleven al adecuado uso y preservación de los recursos naturales y evitar su contaminación; dicha dirección tendrá el nombre de Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

#### **IV.2. Mecanismos administrativos y técnicos para la operación del plan**

La operación del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de población de Ciudad Manuel Doblado Guanajuato, requerirá entre otras cosas, de algunas modificaciones a la administración pública municipal. Para ello se sugieren los siguientes mecanismos:

##### **Mecanismos administrativos.**

- La creación de la Dirección de Desarrollo Urbano, quien será la encargada directa de la operación del Plan, así como de las adecuaciones, modificaciones, cumplimiento, etc.
- Imponer las sanciones que correspondan por incumplimiento de las leyes que inciden en el desarrollo urbano.
- Publicar en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el Plan de Ordenamiento Territorial de Centro de Población de Ciudad Manuel Doblado Guanajuato y el reglamento del mismo.
- Inscribir el Plan de Ordenamiento Territorial de Centro de Población de Ciudad Manuel Doblado Guanajuato en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- Complementar el marco jurídico municipal en materia de desarrollo urbano: Reglamento de Fraccionamientos, Reglamento de Imagen Urbana, Reglamento de Protección, Preservación y Mejoramiento del Ambiente, Reglamento de Construcciones y entorno Urbano, Reglamento de Anuncios y letreros, etc.
- Implementar los mecanismos adecuados para la realización de trámites para el desarrollo urbano, como pueden ser, la elaboración de formatos y otra papelería especial, la elaboración de trípticos informativos sobre cada uno de los trámites, elaboración de manuales de operación para cada uno de los niveles de la Dirección de Desarrollo Urbano, la organización de foros y reuniones con los sectores interesados en el desarrollo urbano, etc.
- La capacitación de personal y del H. Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano y en cuidado ambiental.

- La comunicación continua con otras dependencias tanto municipales, estatales y federales, cuya labor incida en el desarrollo urbano para la formulación de convenios, acuerdos, capacitación y coordinación.
- La inserción de personal especializado en materia de desarrollo urbano dentro de la administración municipal.
- Contar con asesoría legal dentro del gobierno municipal especialista en normatividad para el desarrollo urbano.

#### Mecanismos técnicos.

- Que el personal de la Dirección de Desarrollo Urbano cuente con: el equipo de oficina y de computo requeridos para su desempeño, que cuente con el espacio suficiente para la atención al público y para las labores de gabinete; que tenga a su disposición los vehículos necesarios para realizar las labores de inspección y vigilancia.
- Implementar mecanismos de vigilancia e inspección en materia de desarrollo urbano, involucrando a otras dependencias que inciden en el desarrollo urbano, como pueden ser: CFE, TELMEX, la SAPAR.
- Procurar que los programas de obra pública observen lo estipulado en el Plan, en materia de compatibilidad, usos y destino del suelo urbano, así como que sean acordes a las estrategias formuladas en el mismo.
- Procurar contar con el personal mínimo indispensable para la administración del desarrollo urbano dentro del gobierno municipal.
- Hacer del conocimiento de los notarios y demás fedatarios públicos del contenido del Plan, pues éstos sólo podrán autorizar escrituras de actos y convenios de acciones, servicios e inversiones que se realicen en el municipio, cuando obedezcan a lo estipulado en él.

#### IV.3. Aplicación

- Previamente a la aplicación del Plan, deberá realizarse una campaña para que este sea conocido en todos sus aspectos por la ciudadanía; su aplicación deberá ser paulatina para evitar la aparición de conflictos, de tal manera que gradualmente las personas que pudieran verse afectadas por lo dispuesto en él tomen conciencia de la importancia de su cumplimiento.
- Permitir la participación social, para que los ciudadanos que deseen colaborar en los procesos de planeación puedan hacerlo a través de asociaciones de colonos.
- Apegarse estrictamente a lo que dictan las Leyes en la materia para hacer cumplir lo dispuesto en ellas, para evitar que el gobierno municipal entre en conflictos y controversias legales.
- Hacer de este documento una herramienta flexible, que permita las modificaciones en cuanto a términos de operación, contando siempre con la vigilancia del H. Ayuntamiento y de las dependencias del gobierno estatal dedicadas a la materia.
- Impedir que el manejo, la aplicación del Plan, así como las modificaciones que se pretendan hacerse, obedezcan a intereses particulares o políticos.
- Realizar campañas periódicas para que lo contenido en el Plan, y la normatividad referente al desarrollo urbano, sean del conocimiento de la ciudadanía.
- Promover oferta de vivienda en las zonas establecidas en el Plan, por medio de mecanismos apegados a las Leyes, buscando la participación de las dependencias encargadas de esto, así como de particulares que deseen hacerlo.
- El gobierno municipal, deberá implementar incentivos fiscales y de otro tipo, para inducir al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano del centro de población.
- El gobierno municipal deberá canalizar inversiones en reserva territorial, infraestructura y equipamiento urbano de acuerdo a las directrices y estrategias de este Plan.



- El gobierno municipal deberá fomentar la coordinación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para la protección del patrimonio cultural edificado del centro de población de Ciudad Manuel Doblado.
- Deberán implementarse mecanismos destinados al fortalecimiento de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria en el centro de población.
- El gobierno municipal deberá implementar la aplicación de tecnología que proteja el medio ambiente, mejore la calidad de vida de los habitantes de la cabecera municipal, y reduzca los impactos negativos provocados por el crecimiento desordenado de los asentamientos humanos.

#### **IV.4. Control**

- El municipio realizará actos de inspección y vigilancia para la aplicación del Plan, y para hacer cumplir las disposiciones que de él y de las leyes en materia de desarrollo urbano se deriven.
- Las autoridades competentes para realizar la inspección y vigilancia, deberán conducirse apegados a lo dispuesto en la Ley de desarrollo urbano del Estado.
- Para hacer cumplir lo estipulado en el Plan, es imprescindible que el gobierno municipal cuente con el personal suficiente en número y en conocimientos para realizar las labores de supervisión y vigilancia de tal manera que esta sea continua, estricta y apegada a la normatividad; para el área urbana de la ciudad de Ciudad Manuel Doblado, se sugiere una plantilla de cuatro inspectores.
- El Ayuntamiento llevará a cabo el control del desarrollo urbano en el municipio a través de los estudios de compatibilidad urbanística y de las licencias de uso de suelo que expida.
- Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente requerirán además de las licencias y autorizaciones municipales que correspondan, del dictamen de impacto ambiental que deberán emitir el Instituto de Ecología o las autoridades competentes en la materia.
- La persona que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano en la cabecera municipal, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas obras, la licencia de factibilidad de uso de suelo que expide la autoridad municipal.
- Cualquier persona podrá solicitar por escrito a la autoridad municipal la expedición de una certificación de usos, destinos y políticas territoriales a través de la cual se harán constar los usos permitidos, prohibido, o las condiciones de un predio determinado.
- Para el mejor control de las labores de construcción, de la utilización del suelo, de la imagen urbana, del cuidado al medio ambiente, del mejoramiento de la imagen urbana y de la preservación del patrimonio arquitectónico, y demás aspectos en los que incide este Plan, la ciudad deberá dividirse en secciones para que cada una sea atendida por un inspector. Deberá procurarse la rotación periódica de los inspectores en cada una de las zonas, para evitar los vicios administrativos en que se pudieran incurrir.
- Buscar la asesoría y el contacto continuo con la Secretaría de Desarrollo Social y Humano de Gobierno del Estado, para que esta se convierta en un apoyo y en un seguidor de los trabajos implementados por el municipio en el control y aplicación del Plan.
- Mantener una política de no impunidad en el caso de que se presenten casos de corrupción y vicios por parte del personal municipal encargado del control del desarrollo urbano y de la aplicación del Plan.
- Hacer uso de las herramientas que la normatividad en materia de desarrollo urbano que facultan a los gobiernos municipales en materia de sanciones legales para quien incumpla lo estipulado en las leyes.
- Determinar los plazos en días de cada uno de los trámites y procedimientos que debe realizar el gobierno municipal, y que no están estipulados en alguna ley o reglamento, y hacer que éstos se cumplan.
- El departamento de apoyo jurídico del gobierno municipal, deberá realizar las acciones conducentes a las sanciones de particulares que faculta la ley.

#### IV.5. Evaluación

- La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guanajuato indica en el artículo 79 que para controlar y verificar los avances obtenidos en la planeación del y administración del desarrollo urbano en el Estado, la Secretaría (en la actualidad esta operación corresponde a la Secretaría de Desarrollo Social y Humano), evaluará cada año los programas que se deriven del Plan Estatal de Ordenamiento Territorial, presentando un informe al ejecutivo del Estado. En el caso de la planeación y administración del desarrollo urbano en el Municipio, corresponde evaluar cada año a los programas que deriven del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, a la Dirección de Desarrollo Urbano.
- Determinar un tiempo periódico, después de la puesta en vigor del Plan, para que realice su evaluación; se sugiere que este periodo sea de un año contado a partir de su publicación en el Periódico Oficial.
- La dependencia encargada operativa de realizar las evaluaciones al Plan, deberá ser la Dirección de Desarrollo Urbano municipal, en caso de que llegado el momento de la evaluación, ésta ya exista; en caso de no ser así, será la Dirección de Obras Públicas será quien realice esta labor.
- En caso de que la Dirección de Desarrollo Urbano no haya sido creada por el gobierno municipal, llegado el momento de la evaluación, y que dentro de la Dirección de Obras Públicas no se cuente con el personal capacitado o no sea posible realizar la evaluación, deberá pedirse apoyo a la Secretaría de Desarrollo Social y Humano, por medio de la Dirección de ordenamiento Territorial.
- En cada evaluación deberá identificarse los cambios físicos y de circunstancia que se presentaron en la cabecera municipal, desde la última evaluación, para compararlos con las directrices de ordenamiento territorial para las áreas y sistemas naturales, las de la infraestructura para el desarrollo urbano y las del equipamiento para el desarrollo social, que se indican en el Plan.
- Para realizar la evaluación deberán considerarse como parte importante de la estimación y valoración de los resultados, las acciones llevadas a cabo por las administraciones municipales en materia de obra pública, sin embargo también hay que tomar en cuenta las obras realizadas por los particulares que pudieran incidir en el ordenamiento territorial para las áreas y sistemas naturales, las de la infraestructura para el desarrollo urbano y las del equipamiento para el desarrollo social, que se indican en el Plan, así como en los usos y destinos del suelo.
- Para realizar la evaluación del Plan, deberá contarse con instrumentos útiles para la estimación de los resultados; entre otros, se propone que sea la misma administración municipal quien genere de manera ordenada estas estadísticas y récords por medio de un registro de las licencias y trámites concedidos en diversos aspectos: cambios de uso del suelo, construcción de superficies utilizadas en vivienda, industria, servicios, equipamiento, etc. Divisiones de predio, lotificaciones y trámites de fraccionamientos, demandas de la ciudadanía en materia de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, demandas de la ciudadanía por conflictos ambientales y ecológicos, incidencia de accidentes y conflictos de tránsito, conflictos por la utilización de la vía pública por particulares y por el comercio, etc. Toda esta información ordenada y clasificada, arrojará indicadores que serán, entre otros, con los que se podrá evaluar el Plan.
- Llevar las propuestas y programas del Plan a otros ámbitos municipales relacionados con el desarrollo urbano y la programación de obra pública, como puede ser el COPLADEM, CFE, la SAPAR, TELMEX, los colegios y organizaciones de profesionistas, los cuerpos de protección civil que operan en el municipio, etc.

#### IV.6. Actualización

Será la Dirección de Desarrollo Urbano, o la Dirección de Obras Públicas, en caso de que no exista aún la primera y siempre con el acuerdo del H. Ayuntamiento, la encargada de determinar la fecha de la actualización del Plan de ordenamiento para el Centro de Población. Para ello deberán considerarse el crecimiento poblacional y económico real que se haya presentado, así como la manera que éste ha impactado físicamente al territorio;

del mismo modo deberán cuantificarse y evaluarse los resultados del Plan de Ordenamiento Territorial, para identificar conflictos en materia de ordenamiento del territorio y variaciones sustanciales a las condiciones actuales del centro de población. Para fines prácticos se propone un plazo de cinco años para realizar la actualización, del Plan, contados a partir de la puesta en vigor del mismo, dado que en dicho periodo y según los datos arrojados de la investigación sobre datos de población y económicos, las condiciones de la cabecera municipal serán distintas a las actuales.

La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guanajuato, indica que los planes de centro de población, deberán realizarse en los términos que señalen los planes municipales de ordenamiento territorial.

#### **IV.7. Modificación**

De acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato, indica que los planes de ordenamiento territorial y los programas de desarrollo urbano, podrán ser modificados cuando;

1. Exista variación sustancial de las condiciones que les dieron origen.
2. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria de los mismos.
3. Las tendencias o procesos de urbanización hayan tomado una orientación que no haya sido prevista.
4. Sobrevenga una causa grave que impida su ejecución.

Para cualquier aprobación de cambio de uso de suelo, el Ayuntamiento deberá observar el procedimiento que establece la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato.

#### **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** EL PRESENTE PLAN ENTRARÁ EN VIGOR EL CUARTO DÍA SIGUIENTE AL DE SU PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** SE DEROGAN TODAS LAS DISPOSICIONES MUNICIPALES QUE SE OPONGAN AL PRESENTE.

POR LO TANTO MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DÉ EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.

DADO EN LA RESIDENCIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE MANUEL DOBLADO, GUANAJUATO A LOS 31 DÍAS DEL MES DE MARZO DEL 2005.

  
I.S.C. ULISES MACAÑA HERNÁNDEZ  
PRESIDENTE MUNICIPAL

  
PRESIDENCIA MUNICIPAL  
Cd. Manuel Doblado, Gto.

  
PROF. ARMANDO GABRIEL RANGEL TORRES  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

## PRESIDENCIA MUNICIPAL - MOROLEON, GTO.

El C. ING. ADRIAN SÁNCHEZ CONTRERAS, Presidente Municipal, de Moroleón, Guanajuato, a los habitantes del mismo hace saber:

Que el Ayuntamiento que presido en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 117 fracción I de la Constitución Política del Estado de Guanajuato, 69 fracción IV incisos F) y G), 178 y 185 de la Ley Orgánica Municipal; en Sesión de Ayuntamiento de fecha 26 de Enero del 2005, aprobó el siguiente:

### ACUERDO

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Se desafecta del dominio público el bien inmueble propiedad municipal, ubicado en el Fraccionamiento "Moroleón 2000" de esta ciudad de Moroleón, Gto., el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

NORTE: 4.13 mts, con Iglesia de San Ramón.  
SUR: 16.51 mts; con calle Santo Domingo.  
ORIENTE: 24.38 mts; con calle trazada.  
PONIENTE: 21.00 mts; con lote permutado con el Sr. Rigoberto López Cortes.  
SUPERFICIE TOTAL: 216.72 M2.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Se autoriza la permuta del bien inmueble propiedad municipal descrito en el artículo anterior por un bien propiedad del Sr. DAVID BEDOLLA LEMUS, ubicado en El Fraccionamiento Prados Verdes de esta Ciudad de Moroleón, Gto, el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

#### FRACCION PRIMERA DE AFECTACION

##### Lote 3 Manzana V

NORTE: 6.91 mts; con Sr. Pastor Rosiles.  
SUR: 10.59 mts.  
ORIENTE: 12.00 mts; con carretera La Ordeña.  
PONIENTE: 12.55 mts; con terreno de donación al Municipio.  
SUPERFICIE TOTAL DE AFECTACION: 107.40 M2.

#### FRACCION SEGUNDA DE AFECTACION

##### Lote 4 Manzana V

NORTE: 12.00 mts; con Sr. Pastor Rosiles.  
SUR: 12.00 mts.  
ORIENTE: 10.00 mts; con carretera La Ordeña.  
PONIENTE: 10.00 mts; con terreno de donación al Municipio.  
SUPERFICIE TOTAL DE AFECTACION: 120.00 M2.

**ARTICULO TERCERO.-** Dado que una sociedad sin infraestructura adecuada no alcanzaría un integral desarrollo, y para contar con vialidades adecuadas que satisfagan las necesidades de los habitantes y visitantes de la ciudad.

**ARTICULO CUARTO.-** Para poder llevar a cabo dicho objetivo el Municipio de Moroleón, Gto., se vio en la necesidad de construir El Palacio de Justicia, para realizar lo anterior, fue necesario afectar propiedades

particulares por lo que dentro de las personas afectadas se encuentra el señor DAVID BEDOLLA LEMUS, situación por la cual se le permutara su terreno por otro municipal.

**ARTICULO QUINTO.-** La Permuta realizada entre el señor DAVID BEDOLLA LEMUS y el Municipio de Moroleón, Gto; fue solamente un cambio de terreno por otro terreno, ya que ambas partes Permutarías, estuvieron conformes con los terrenos que se permutaron, sin que se tuviera que pagar cantidad de dinero alguna por diferencia de precio de los referidos terrenos permutados, toda vez que al afectado se le entregaron dos fracciones de terreno equivalentes al terreno que le fue afectado. Así como que con anterioridad fue publicada y entregada la primera fracción.

### TRANSITORIOS



**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente acuerdo entrara en vigor el cuarto día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Se derogan las disposiciones que se opongan al presente acto de dominio.

Por lo tanto, con fundamento en los artículos 170 fracción IV y 185 A de la Ley Orgánica Municipal mando se imprima, publique, circule y se le de el debido cumplimiento.

Dado en la residencia Oficial del H. Ayuntamiento de Moroleón, Gto, a los 09 días del mes de Marzo del 2005.

  
ING. ADRIAN SANCHEZ CONTRERAS  
PRESIDENTE MUNICIPAL  


  
PROFR. ENRIQUE GARCIA ORTEGA  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.  


## PRESIDENCIA MUNICIPAL - SALAMANCA, GTO.

VISTO PARA RESOLVER EL EXPEDIENTE FORMADO CON MOTIVO DE LA SOLICITUD DE AUTORIZACION DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "LA ESPERANZA" PROPIEDAD DE LOS CIUDADANOS FELICIANO MENDOZA OROPEZA Y FRANCISCO RAZO VIDAL QUE SE ENCUENTRA UBICADA EN LAS PARCELAS 6 Z-1 P1/2 Y 12 Z-1 P1/2 DEL EJIDO PALO BLANCO DE LA CIUDAD DE SALAMANCA, GUANAJUATO, Y

### RESULTANDO:

**PRIMERO.-** QUE CON FECHA 12 DOCE DE MAYO DEL AÑO DE 2002 DOS MIL DOS LOS CIUDADANOS FELICIANO MENDOZA OROPEZA Y FRANCISCO RAZO VIDAL SOLICITARON AL HONORABLE AYUNTAMIENTO LA AUTORIZACION DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "LA ESPERANZA" EL CUAL PRETENDEN DESARROLLAR EN EL PREDIO DE SU PROPIEDAD UBICADO EN LAS PARCELAS EJIDALES NUMEROS 6 Z-1 P1/2 "SEIS, ZETA, GUION, UNO, PE, UNO, DIAGONAL, DOS" Y 12 Z-1 P1/2 "DOCE, ZETA, GUION, UNO, PE, DIAGONAL, DOS" DEL EJIDO PALO BLANCO DE LA CIUDAD DE SALAMANCA, GUANAJUATO, AMPARADOS CON EL TITULO DE PROPIEDAD NUMERO 2044 DOS MIL CUARENTA Y CUATRO DE FECHA 21 VEINTIUNO DE NOVIEMBRE DE 1998 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO EXPEDIDO POR EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL E INSCRITO EN REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD BAJO LA PARTIDA NUMERO 643 SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES DEL TOMO NUMERO 3 TRES DEL LIBRO DE PROPIEDAD DE SOLARES URBANOS SECCION AGRARIA DE FECHA 2 DOS DE DICIEMBRE DE 1998 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO EL PREDIO CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 5-62-50.81 CINCO HECTAREAS SESENTA Y DOS AREAS CINCUENTA PUNTO OCHENTA Y UN CENTIAREAS CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES: AL NORTE 293.46 DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUARENTA Y SEIS CENTIMETROS CON TERRACERIA; AL NORESTE: 31.46 TREINTA Y UN METROS CUARENTA Y SEIS CENTIMETROS EN LINEA QUEBRADA CON TERRACERIA; AL ESTE 175.22 CIENTO SETENTA Y CINCO METROS VEINTIDOS CENTIMETROS CON TERRACERIA; AL SUR: 323.42 TRESCIENTOS VEINTITRES METROS CUARENTA Y DOS CENTIMETROS CON PARCELA 12 DOCE; AL OESTE: 47.88 CUARENTA Y SIETE METROS OCHENTA Y OCHO CENTIMETROS CON PARCELA 11 ONCE; 110.98 CIENTO DIEZ METROS NOVENTA Y OCHO CENTIMETROS CON PARCELA 5 CINCO Y TITULO DE PROPIEDAD 2070 DOS MIL SETENTA DE FECHA 21 VEINTUNO DE NOVIEMBRE DE 1998 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO EXPEDIDO POR EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL E INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD BAJO LA PARTIDA NUMERO 623 SEISCIENTOS VEINTITRES DEL TOMO NUMERO 3 TRES DEL LIBRO DE PROPIEDAD DE SOLARES URBANOS SECCION AGRARIA DE FECHA 2 DOS DE DICIEMBRE DE 1998 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO. EL PREDIO CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 6-54-90.79 SEIS HECTAREAS CINCUENTA Y CUATRO AREAS NOVENTA PUNTO SETENTA Y NUEVE CENTIAREAS CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES: AL NORTE: 323.42 TRESCIENTOS VEINTITRES METROS CUARENTA Y DOS CENTIMETROS CON PARCELA 6 SEIS; AL ESTE 200.76 DOSCIENTOS METROS SETENTA Y SEIS CENTIMETROS CON TERRACERIA; AL SUR: 336.48 TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUARENTA Y OCHO CENTIMETROS CON PARCELA 16 DIECISEIS; AL OESTE: 34.57 TREINTA Y CUATRO METROS CINCUENTA Y SIETE CENTIMETROS CON PARCELA 15 QUINCE; 164.80 CIENTO SESENTA Y CUATRO METROS OCHENTA CENTIMETROS CON PARCELA 11 ONCE RESPECTIVAMENTE LOS CUALES FORMAN UNA SOLA UNIDAD TOPOGRAFICA PARA EL DESARROLLO DEL FRACCIONAMIENTO GENERANDO UNA SUPERFICIE DE 12-17-41.60 DOCE HECTAREAS DIECISIETE AREAS CUARENTA Y UNO PUNTO SESENTA CENTIAREAS CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES: NORTE: 293.46 DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUARENTA Y SEIS CENTIMETROS CON TERRACERIA; AL NORESTE: 31.96 TREINTA Y UN METROS NOVENTA Y SEIS CENTIMETROS CON TERRACERIA; AL ESTE 375.98 TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS

NOVENTA Y OCHO CENTIMETROS CON TERRACERIA; AL SUR: 336.18 TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS DIECIOCHO CENTIMETROS CON PARCELA 16 DIECISEIS; AL OESTE: 34.37 TREINTA Y CUATRO METROS TREINTA Y SIETE CENTIMETROS, CON PARCELA 15 QUINCE, 212.68 DOSCIENTOS DOCE METROS SESENTA Y OCHO CENTIMETROS, CON PARCELA 11 ONCE Y 110.98 CIENTO DIEZ METROS NOVENTA Y OCHO CENTIMETROS CON PARCELA 5 CINCO.

**SEGUNDO.-** QUE UNA VEZ REVISADA LA DOCUMENTACION PRESENTADA SE OBSERVO QUE CUMPLE CON LOS REQUISITOS PREVISTOS POR EL ARTICULO 28 VEINTIOCHO DE LA VIGENTE LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO, QUEDANDO POR TANTO DEBIDAMENTE INTEGRADO EL EXPEDIENTE RESPECTIVO, PROCEDIENDO AL ANALISIS DEL PROYECTO DE LOTIFICACION EN RELACION CON LO ESTABLECIDO POR EL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO PARA EL CENTRO DE POBLACION DE SALAMANCA, GUANAJUATO, DETERMINÁNDOSE LA VIABILIDAD DEL MISMO, POR LO QUE LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS DE ESTE MUNICIPIO, APROBO EL PROYECTO DE TRAZA DEL DESARROLLO DENOMINADO "LA ESPERANZA" HABIÉNDOSE CLASIFICADO COMO FRACCIONAMIENTO DE HABITACION POPULAR CIRCUNSTANCIA QUE SE HIZO DEL CONOCIMIENTO DEL PROPIETARIO MEDIANTE EL OFICIO NUMERO DGPUO/1036/2002 DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS DIAGONAL UN MIL TREINTA Y SEIS DIAGONAL DOS MIL DOS DE FECHA 28 VEINTIOCHO DE MAYO DE 2002 DOS MIL DOS SUSCRITO POR EL CIUDADANO ARQUITECTO ALBERTO VAZQUEZ ESTRADA EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS.

**TERCERO.-** QUE A FIN DE DAR CUMPLIMIENTO A LO PREVISTO POR LOS ARTICULOS 33 TREINTA Y TRES Y 34 TREINTA Y CUATRO DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO, LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS PROCEDIO AL ANALISIS DE LOS PROYECTOS CORRESPONDIENTES A LAS REDES DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO, ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO EMITIENDO EL DICTAMEN RESPECTIVO.

**CUARTO.-** UNA VEZ CUMPLIDO CON LOS REQUISITOS SEÑALADOS POR LA LEY, EL DICTAMEN A QUE SE REFIERE EL PUNTO ANTERIOR, SE SOMETIO A CONSIDERACION DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO MEDIANTE EL OFICIO NUMERO DGPUO/2986/2003 DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS DIAGONAL DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS DIAGONAL DOS MIL TRES DE FECHA 1º PRIMERO DE DICIEMBRE DE 2003 DOS MIL TRES SUSCRITO POR EL CIUDADANO INGENIERO ARQUITECTO ARMANDO MARTINEZ HERNANDEZ EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS COMO LO PREVEÉ EL ARTICULO 34 TREINTA Y CUATRO DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO, MISMO QUE FUE APROBADO EN SESION DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CELEBRADA EL DIA 18 DIECIOCHO DE DICIEMBRE DEL AÑO 2003 DOS MIL TRES SEGÚN ES DE VERSE EN EL OFICIO NUMERO SHA/0052/20043 SECRETARIA DE DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DIAGONAL CINCUENTA Y DOS DIAGONAL DOS MIL TRES DE FECHA 13 TRECE DE ENERO DEL AÑO 2004 DOS MIL CUATRO SUSCRITO POR EL LICENCIADO JOEL ROJAS NAVARRETE EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA, GUANAJUATO.

#### **CONSIDERANDO:**

- I.- QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA, GUANAJUATO, ES COMPETENTE PARA RESOLVER LAS SOLICITUDES DE AUTORIZACION DE FRACCIONAMIENTOS QUE SE DESARROLLAN DENTRO DE SU CIRCUNSCRIPCION TERRITORIAL DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 69 SESENTA Y NUEVE FRACCION I PRIMERA,

INCISO "N", DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; ARTICULOS 7 SIETE FRACCION I PRIMERA, Y 8 OCHO FRACCION IV CUARTA, DE LA VIGENTE LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO.

- II.- QUE LA PARTE INTERESADA HADADO CUMPLIMIENTO A LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA LEY DE LA MATERIA, HABIENDO OBTENIDO POR TANTO LA APROBACION DEL PROYECTO DE TRAZA, AUTORIZACION DE FRACCIONAMIENTO Y LICENCIA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION SE HA EMITIDO Y APROBADO EL DICTAMEN ELABORADO POR LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO, Y OBRAS PUBLICAS DEL MUNICIPIO DE SALAMANCA, GUANAJUATO.

**POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO Y FUNDADO, SE RESUELVE:**

**PRIMERO.-** EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA, GUANAJUATO, TIENE PARA BIEN AUTORIZAR EL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "LA ESPERANZA", PROPIEDAD DE FELICIANO MENDOZA OROPEZA Y FRANCISCO RAZO VIDAL QUE SE ENCUENTRA UBICADA EN LAS PARCELAS 6 Z-1 P1/2 Y 12 Z-1 P1/2 DEL EJIDO PALO BLANCO DE LA CIUDAD DE SALAMANCA, GUANAJUATO,

**SEGUNDO.-** LA SUPERFICIE EN MATERIA DE ESTA AUTORIZACION ES DE 121,741.60 CIENTO VEINTIUN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS COMO SE MUESTRA EN EL PLANO DE LOTIFICACION QUE SE ACOMPAÑA, COMO PARTE INTEGRANTE DE ESTA RESOLUCION.

**OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR:**

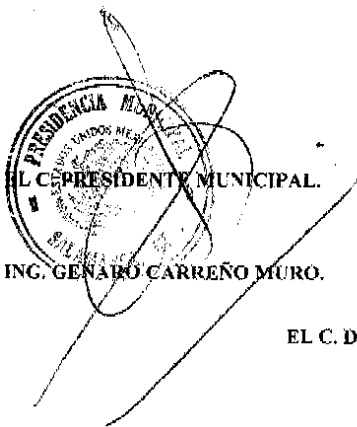
- I.- DONAR AL MUNICIPIO, DENTRO DE LOS LIMITES DEL FRACCIONAMIENTO, LAS SUPERFICIES DE TERRENO DESTINADAS A VIAS PUBLICAS DE ACUERDO CON EL PROYECTO APROBADO.
- II.- ESTABLECER EN LAS VIAS PUBLICAS A QUE SE REFIERE LA FRACCION ANTERIOR LA INFRAESTRUCTURA PARA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS PUBLICOS DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, ALUMBRADO PUBLICO Y DOMESTICO, PAVIMENTOS, BANQUETAS Y JARDINES, CONFORME A LAS ESPECIFICACIONES QUE SEÑALEN LOS REGLAMENTOS DE ESTA LEY.
- III.- DONAR AL MUNICIPIO, LA SUPERFICIE DE TERRENO UBICADA EN EL PROPIO FRACCIONAMIENTO, QUE EXCLUSIVAMENTE SE UTILIZARA PARA ESPACIOS VERDES Y EQUIPAMIENTO URBANO, SIN QUE PUEDAN DESTINARSE A FINES DISTINTOS LA CUAL DEBERA DE SER EL 15.00 QUINCE POR CIENTO EL TOTAL DE LA SUPERFICIE DESTINADA AL FRACCIONAMIENTO.
- IV.- CUBRIR A LA TESORERIA MUNICIPAL, EL IMPORTE DE LOS DERECHOS QUE SE CAUSEN CONFORME A LA LEY DE INGRESOS PARA LOS MUNICIPIOS QUE DERIVEN PARA LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY.
- V.- OTORGAR ENTE EL AYUNTAMIENTO Y A SATISFACCION DE ESTE UNA GARANTIA PARA LA REALIZACION Y CONSERVACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION, EN LOS TERMINOS Y POR LOS MONTOS QUE FIJEN LOS REGLAMENTOS DE ESTA LEY.



- VI.- RESPONDER POR LOS VICIOS OCULTOS EN LAS OBRAS DE URBANIZACION.
- VII.- ESCRITURAR A FAVOR DEL MUNICIPIO LA SUPERFICIE DE TERRENO CORRESPONDIENTE AL EQUIPAMIENTO URBANO, AREAS VERDES; ASI COMO LAS SUPERFICIES CORRESPONDIENTES A LA VIALIDAD PUBLICA
- VIII.- CONSERVAR EN EL PREDIO LAS AUTORIZACIONES OTORGADAS AL FRACCIONAMIENTO, ASI COMO COLOCAR AVISO DONDE SE MENCIONEN LAS CARACTERISTICAS DEL MISMO Y LAS AUTORIZACIONES OTORGADAS.
- IX.- INSTALAR POR SU CUENTA, LAS SEÑALES DE TRANSITO Y LAS PLACAS NECESARIAS CON LA NOMENCLATURA DE LAS CALLES.
- X.- PERMITIR LA PRACTICA DE VISITAS DE INSPECCION ORDENADAS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE.
- XI.- EJECUTAR LAS OBRAS NECESARIAS PARA EL ACCESO VIAL Y LA CONEXIÓN DE LOS SERVICIOS CON LA ZONA URBANA MAS PROXIMA DE LA CIUDAD DE SALAMANCA, GUANAJUATO DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 24 VEINTICUATRO DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.
- XII.- LA PRESENTE AUTORIZACION NO OTORGA PERMISO PARA LA VENTA DE LOS LOTES QUE LO INTEGRAN, NI PARA TRASLADO DE DOMINIO, SI COMO TAMPOCO PUBLICAR O PROMOVER LA VENTA DE LOS MISMOS.
- XIII.- NOTIFÍQUESE DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR LOS ARTICULOS 72 SETENTA Y DOS Y 73 SETENTA Y TRES DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO..

EN LA CIUDAD DE SALAMANCA, GUANAJUATO A LOS DIECINUEVE DIAS DEL MES DE ENERO DE DOS MIL CUATRO.

ATENTAMENTE  
"UNIDOS HACEMOS EQUIPO"



ING. GENARO CARREÑO MURO.



EL C. SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO  
LIC. JOEL ROJAS NAVARRETE

EL C. DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS  
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS  
ING. ARQ. ARMANDO MARTINEZ HERNANDEZ

**PRESIDENCIA MUNICIPAL - SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.**

EL CIUDADANO LUIS ALBERTO VILLARREAL GARCÍA, PRESIDENTE MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO., A LOS HABITANTES DEL MISMO HAGO SABER:

QUE EL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL QUE PRESIDIDO, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 117 FRACCIÓN II, INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; 69 FRACCIÓN II INCISO B) E I) Y 202 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO EN SESIÓN ORDINARIA No. XL DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2004 APROBÓ EL SIGUIENTE:

**ARTICULO ÚNICO.-** SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA A HABITACIONAL EN DENSIDADES MEDIA Y BAJA, COMERCIO ESPECIALIZADO Y EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y DE SERVICIOS DEL PREDIO DENOMINADO "LOS LABRADORES" UBICADO EN LA COMUNIDAD RURAL DE RANCHO VIEJO DE ESTE MUNICIPIO CON SUPERFICIE DE 14-166-101.28 HS. SOLICITUD PRESENTADA POR EL C. ING. SERGIO CHÁZARO SENDEROS, PRESIDENTE DE LA ORGANIZACIÓN CAOBA S.A. DE C.V., DONDE SE PRETENDE LLEVAR ACABO UN DESARROLLO HABITACIONAL.

**TRANSITORIOS**

**ARTICULO PRIMERO.-** EL PRESENTE ACUERDO ENTRARÁ EN VIGOR AL CUARTO DÍAS SIGUIENTE DE SU PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO.

POR LO TANTO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 70, FRACCIONES I Y VI Y 205 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y DE LE DÉ EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.

DADO EN EL PALACIO MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO. A LOS 14 CATORCE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL 2004 DOS MIL CUATRO.

  
Luis Alberto Villarreal García  
Presidente Municipal

  
Jose Jesús Correa Ramírez  
Secretario del H. Ayuntamiento



**PRESIDENCIA MUNICIPAL - SANTA CRUZ DE JUVENTINO ROSAS, GTO.**

EL CIUDADANO RAMÓN GASCA MENDOZA, PRESIDENTE MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE JUVENTINO ROSAS, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HACE SABER:

QUE EL H. AYUNTAMIENTO 2003-2006 QUE PRESIDIO EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I, II Y III DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 106, 107, Y 117 FRACCIONES I, II INCISO D), III INCISO E) Y IX DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DEL ESTADO DE GUANAJUATO; 69 FRACCIONES I INCISOS B), Ñ), E), III INCISO A) Y B), V) INCISOS D) Y E), 141 FRACCIÓN XI), DEL 153 AL 167, 170, 171 FRACCIÓN II, 173 FRACCIÓN II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, EN SESIÓN ORDINARIA CUARENTA Y UNO CELEBRADA DEL DÍA VEINTE DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CUATRO, APROBÓ EL SIGUIENTE:

**REGLAMENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO PUBLICO DE  
PANTEONES PARA EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE JUVENTINO ROSAS  
GUANAJUATO**

**CAPITULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTICULO 1.-** LAS DISPOSICIONES QUE CONTIENE EL PRESENTE REGLAMENTO SERÁN DE ORDEN PÚBLICO, OBSERVANCIA E INTERÉS GENERAL; Y SU OBJETO SERÁ REGULAR LA ADMINISTRACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE PANTEONES EN EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE JUVENTINO ROSAS, ESTADO DE GUANAJUATO.

**ARTÍCULO 2.-** PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE REGLAMENTO SE ENTIENDE POR PANTEÓN, LA SUPERFICIE DE TERRENO DESTINADO PARA LA SEPULTURA DE CADÁVERES O RESTOS HUMANOS, EN GAVETAS, FOSAS CAVADAS, O CRIPTAS CONSTRUIDAS EN LOS CITADOS LUGARES.

**ARTICULO 3.-** LAS INHUMACIONES DE CADÁVERES O RESTOS HUMANOS, SE REALIZARÁN ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN PANTEONES LEGALMENTE ESTABLECIDOS, MEDIANTE LA AUTORIZACIÓN QUE EXTIENDA LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y EXHIBICIÓN DE LOS DOCUMENTOS DE DEFUNCIÓN QUE EXPIDA EL OFICIAL DEL REGISTRO CIVIL COMPETENTE.

**ARTICULO 4.-** EL SERVICIO PÚBLICO DE PANTEONES SERÁ PRESTADO POR LA PRESIDENCIA MUNICIPAL A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS MUNICIPALES Y CONTARÁ CON EL PERSONAL, EQUIPO Y ÚTILES NECESARIOS, PARA EL DESEMPEÑO DE SUS ACTIVIDADES. RESPECTO A LAS RELACIONES LABORALES ENTRE EL MUNICIPIO Y ESTOS TRABAJADORES, SE REGIRÁN POR LAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DE TRABAJO EN EL MUNICIPIO Y DE LA LEY DEL TRABAJO DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS AL SERVICIO DEL ESTADO Y DE LOS MUNICIPIOS.

**ARTICULO 5.-** EL SERVICIO PÚBLICO DE PANTEONES COMPRENDERÁ:

- I.- LA APERTURA, OPERACIÓN Y VIGILANCIA DE ESTOS;

- II.- PROPORCIONAR EL MATERIAL Y MANO DE OBRA PARA EL SELLADO DE LA FOSA, GAVETA O CRIPTA SEGÚN EL CASO LO REQUIERA;
- III.- INCINERACIÓN DE CUERPOS O RESTOS HUMANOS; y
- IV.- SERVICIO DE SANITARIOS.

LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS REFERIDOS EN LAS FRACCIONES II, III Y IV DE ESTE ARTÍCULO, SERÁN CUBIERTOS POR LOS USUARIOS CONFORME A LA LEY DE INGRESOS Y DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS VIGENTES EN EL EJERCICIO FISCAL QUE CORRESPONDA.

**ARTÍCULO 6.-** EL H. AYUNTAMIENTO A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS MUNICIPALES, PODRÁ CONCESIONAR EL SERVICIO DE TRABAJOS EXTRAORDINARIOS A EMPRESAS O PARTICULARES QUE REÚNAN LOS REQUISITOS PARA REALIZARLOS, TENIENDO PREFERENCIA LOS QUE TENGAN SU DOMICILIO SOCIAL EN EL MUNICIPIO.

LA DURACIÓN DE ESTA CONCESIÓN SERÁ DE 5 AÑOS Y, SE OTORGARÁ CONFORME A LO DISPUESTO PARA LAS CONCESIONES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES CONTENIDOS EN LA LEY ORGANICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO O LA DE LA MATERIA.

**ARTÍCULO 7.-** LAS PERSONAS FÍSICAS O MORALES INTERESADAS EN ADQUIRIR LOS DERECHOS DE TRABAJOS EXTRAORDINARIOS DEBERÁN DE REUNIR LOS REQUISITOS QUE LA AUTORIDAD DETERMINE, ASÍ COMO CUBRIR EL PAGO DE DERECHOS EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE INGRESOS Y DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS EN EL EJERCICIO FISCAL QUE CORRA.

## **CAPITULO SEGUNDO DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE PANTEONES**

**ARTÍCULO 8.-** PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE REGLAMENTO, SE ENTIENDE POR SERVICIO PÚBLICO DE PANTEONES, AQUÉL POR MEDIO DEL CUÁL LA PRESIDENCIA MUNICIPAL PONE A DISPOSICIÓN DE LOS DOLIENTES, EL LUGAR ADECUADO Y LEGALMENTE AUTORIZADO PARA LA INHUMACIÓN DE CADÁVERES O RESTOS HUMANOS.

**ARTÍCULO 9.-** EL SERVICIO PÚBLICO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR, SERÁ PROPORCIONADO POR LA PRESIDENCIA MUNICIPAL, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS MUNICIPALES, QUIEN ENTRE OTRAS FUNCIONES TENDRÁ A SU CARGO LA ADMINISTRACIÓN DEL LUGAR O LUGARES DESTINADOS PARA TAL FIN, EN COORDINACIÓN CON LA TESORERÍA MUNICIPAL, DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS, DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA Y LAS DEMÁS DEPENDENCIAS MUNICIPALES QUE TENGAN UNA RELACIÓN DIRECTA EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO.

**ARTÍCULO 10.-** LOS PAGOS QUE SE HAGAN POR LA INHUMACIÓN, OTORGAN EL DERECHO DE PERPETUIDAD PARA CONSERVAR LOS RESTOS EN EL LUGAR ASIGNADO EN CUALQUIERA DE LOS PANTEONES MUNICIPALES.

**ARTÍCULO 11.-** EL DERECHO DE PERPETUIDAD, DEBERÁ REFRENDARSE ANTE LA TESORERÍA MUNICIPAL, A TRAVÉS DE LA COORDINACIÓN DE INGRESOS Y CONFORME A LA LEY DE INGRESOS Y DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS VIGENTES EN LA FECHA.

**ARTÍCULO 12.-** LA INHUMACIÓN DE LOS CUERPOS EN FOSA COMÚN, SERÁN CONSERVADOS EN LA MISMA POR 5 AÑOS, SIN PRORROGA ALGUNA.

AL VENCIMIENTO DEL TÉRMINO ANTES MENCIONADO, SE PODRÁN EXHUMAR LOS RESTOS DE LOS CUERPOS QUE SE ENCUENTREN EN LA FOSA COMÚN.

### **CAPITULO TERCERO**

#### **DE LA INHUMACIÓN, EXHUMACIÓN Y TRANSPORTE DE CADÁVERES O RESTOS HUMANOS**

**ARTICULO 13.-** DE TODOS LOS FALLECIMIENTOS DE PERSONAS QUE SEAN INHUMADAS EN LOS PANTEONES DEL MUNICIPIO, O QUE HABIENDO FALLECIDO EN ÉSTE Y SEAN TRASLADADOS A OTRO LUGAR, SE HARÁ PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL.

**ARTICULO 14.-** EN CASO DE FALLECIMIENTOS FUERA DEL MUNICIPIO, PARA EFECTOS DE INHUMACIÓN, SE DEBERÁ EXHIBIR LA DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE EXPEDIDA POR LAS AUTORIDADES COMPETENTES DEL LUGAR DEL DECESO.

**ARTICULO 15.-** EL TRASLADO DE CADÁVERES DENTRO DEL MUNICIPIO, SE REALIZARÁ EN VEHÍCULOS DE SERVICIOS AUTORIZADOS, SALVO PERMISO EXPRESO QUE OTORQUE LA AUTORIDAD MUNICIPAL EN COORDINACIÓN CON LAS AUTORIDADES DE SALUD PÚBLICA.

**ARTICULO 16.-** EN LOS CASOS QUE SE MENCIONAN EN EL ARTÍCULO ANTERIOR RELATIVOS AL TRASLADO DE CADÁVERES, LOS RESPONSABLES DEBERÁN VIGILAR QUE EL MISMO VAYA CUBIERTO DE TAL FORMA QUE NO SE EXPONGA A LA VISTA DIRECTA DE LAS PERSONAS, O QUE EXPONGAN LÍQUIDOS U OLORES DEL CUERPO QUE PUDIERAN AFECTAR LA SALUD DE LAS PERSONAS.

**ARTICULO 17.-** LAS INHUMACIONES DE CADÁVERES O RESTOS HUMANOS, SE HARÁN EN ATAÚDES O URNAS DE METAL O MADERA, SELLADOS HERMÉTICAMENTE.

**ARTICULO 18.-** TODO CADÁVER DEBERA INHUMARSE ENTRE LAS DOCE Y LAS CUARENTA Y OCHO HORAS, SIGUIENTES A SU DECESO, SALVO AUTORIZACIÓN ESCRITA DE LA AUTORIDAD SANITARIA O POR DISPOSICIÓN DEL MINISTERIO PÚBLICO O AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE.

**ARTÍCULO 19.-** LA EXHUMACIÓN O REINHUMACIÓN DE CADÁVERES O RESTOS HUMANOS, SÓLO PODRÁ REALIZARSE POR PEDIMENTO U ORDEN EXPEDIDA POR AUTORIDAD COMPETENTE, MEDIANTE EL OFICIO RESPECTIVO.

### **CAPITULO CUARTO**

#### **DE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN EL SERVICIO PUBLICO DE PANTEONES**

**ARTÍCULO 20.-** PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE REGLAMENTO, ES OBLIGACIÓN Y RESPONSABILIDAD DE LOS VISITANTES DE LOS PANTEONES MUNICIPALES, PARTICIPAR EN LA CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES, REALIZANDO TODAS AQUELLAS ACCIONES ENCAMINADAS A LA CONSECUCCIÓN DE ESE FIN.

**ARTICULO 21.-** CORRESPONDE A LOS FAMILIARES DE LAS PERSONAS INHUMADAS, EL CUIDADO Y MANTENIMIENTO PERIÓDICO DE LA TUMBAS O CRIPTAS SEGÚN EL CASO.

**ARTICULO 22.-** TODO VISITANTE QUE OBSERVE ALGUNA ANORMALIDAD EN EL FUNCIONAMIENTO, LO HARÁ SABER INMEDIATAMENTE AL ADMINISTRADOR DE PANTEONES MUNICIPALES.

**ARTICULO 23.-** EL HORARIO DE VISITAS A LOS PANTEONES MUNICIPALES, SERÁ DE 8:00 HORAS AM A 18:00 HORAS PM, TENIENDO CARÁCTER OBLIGATORIO PARA TODO EL PÚBLICO EN GENERAL.

### **CAPITULO QUINTO DE LAS SANCIONES Y PROHIBICIONES**

**ARTICULO 24.-** PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE REGLAMENTO, ESTÁN SUJETAS A ESTE CAPÍTULO:

- I.- LAS PERSONAS QUE SOLICITEN LOS SERVICIOS DE LOS PANTEONES DE ESTE MUNICIPIO, PARA LA INHUMACIÓN DE CADÁVERES O RESTOS HUMANOS; Y,
- II.- LAS PERSONAS QUE POR ALGÚN MOTIVO TENGAN NECESIDAD DE ACCESO AL INTERIOR DE LOS PANTEONES MUNICIPALES.

**ARTÍCULO 25.-** QUEDA ESTRICTAMENTE PROHIBIDO EN EL INTERIOR DE LOS PANTEONES MUNICIPALES:

- I.- TIRAR BASURA EN EL INTERIOR DE LOS MISMOS.
- II.- PROVOCAR DAÑOS A ÁRBOLES, ARBUSTOS O PLANTAS Y EN GENERAL A LAS INSTALACIONES EXISTENTES EN EL LUGAR.
- III.- INGERIR O CONSUMIR CUALQUIER TIPO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS.
- IV.- PROVOCAR DAÑOS A LAS LAPIDAS, CRIPTAS O TUMBAS QUE SE ENCUENTREN EN EL LUGAR.
- V.- EL ACCESO A VENEDORES AMBULANTES.
- VI.- EL ACCESO A PERSONAS EN ESTADO DE EBRIEDAD O BAJO LOS EFECTOS DE ALGUNA DROGA O ESTUPEFACIENTE.
- VII.- CONSUMIR CUALQUIER TIPO DE ENERVANTES O SUSTANCIAS QUÍMICAS, QUE PROVOQUEN ALTERACIÓN EN LA SALUD; Y,
- VIII.- REALIZAR ACTOS QUE ATENTEN CONTRA LA MORAL Y LAS BUENAS COSTUMBRES.

**ARTÍCULO 26.-** A LA PERSONA O PERSONAS QUE CON SU CONDUCTA CAUSARÁN UN DAÑO MATERIAL A LAS LAPIDAS, CRIPTAS, TUMBAS O A LOS INMUEBLES DE LOS PANTEONES MUNICIPALES, SE PONDRÁN A DISPOSICIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.

**ARTICULO 27.-** SE SANCIONARÁ CON MULTA DE 5 A 20 DÍAS DE SALARIO MINIMO GENERAL VIGENTE EN LA REGIÓN, A QUIEN INCURRA EN LAS SIGUIENTES FALTAS ADMINISTRATIVAS:

- I.- TIRE BASURA EN EL INTERIOR DE LOS PANTEONES MUNICIPALES;
- II.- INGIERA BEBIDAS EMBRIAGANTES DENTRO DE LOS INMUEBLES QUE ALBERGAN LOS PANTEONES MUNICIPALES;
- III.- REALIZAR ACTIVIDADES COMERCIALES DENTRO DE LOS PANTEONES MUNICIPALES; Y
- IV.- LLEVAR ACABO ACTOS QUE ATENTEN CONTRA LA MORAL Y LAS BUENAS COSTUMBRES.

**ARTICULO 28.-** A QUIEN CAUSARÉ ALGÚN DAÑO O DESTRUCCIÓN A LOS INMUEBLES O EQUIPAMIENTO DE LOS PANTEONES MUNICIPALES, SE LE APLICARÁ UNA MULTA DE 5 A 20 DÍAS DEL SALARIO MÍNIMO GENERAL VIGENTE EN LA REGIÓN, INDEPENDIENTEMENTE DE LAS SANCIONES DE

CARÁCTER PENAL O CIVIL QUE LE RESULTEN DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 23 DEL PRESENTE REGLAMENTO.

**ARTICULO 29.-** LA MISMA SANCIÓN ADMINISTRATIVA SERÁ APLICADA A QUIEN INGIERA BEBIDAS ALCOHÓLICAS, O ALGUNA DROGA O SUSTANCIA TÓXICA EN EL INTERIOR DE LOS PANTEONES MUNICIPALES.

## **CAPÍTULO SEXTO**

### **AUTORIDADES EN MATERIA DEL SERVICIO PUBLICO DE PANTEONES MUNICIPALES**

**ARTICULO 30.-** DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL PRESENTE REGLAMENTO, LA DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS MUNICIPALES SERÁ LA ENCARGADA DE VIGILAR Y APLICAR EL CONTENIDO DE LAS DISPOSICIONES DEL MISMO.

**ARTICULO 31.-** A EFECTO DE VIGILAR EL DEBIDO CUMPLIMIENTO AL CONTENIDO DEL PRESENTE REGLAMENTO, LA DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS MUNICIPALES A TRAVÉS DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS PANTEONES, SE APOYARÁ EN LAS DEPENDENCIAS DE CARÁCTER MUNICIPAL O ESTATAL QUE TENGAN FUNCIONES DE INSPECCIÓN Y VIGILANCIA EN ESOS LUGARES, QUIENES ESTARÁN HABILITADOS PARA AMONESTAR A LAS PERSONAS QUE INFRINJAN EL CONTENIDO DEL PRESENTE.

**ARTÍCULO 32.-** PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE REGLAMENTO SE CONSIDERAN AUTORIDADES EN MATERIA DE SERVICIO PÚBLICO DE PANTEONES MUNICIPALES:

- I.- LA SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO;
- II.- LA DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS MUNICIPALES;
- III.- LA TESORERÍA MUNICIPAL;
- IV.- DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD PÚBLICA, VIALIDAD Y TRANSPORTE MUNICIPAL;
- V.- LA COORDINACIÓN MUNICIPAL DE FISCALIZACIÓN; Y,
- VI.- LAS DEMÁS QUE POR ACUERDO DEL PRESIDENTE MUNICIPAL SE DESIGNEN.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO DEL RECURSO**

**ARTICULO 33.-** LAS RESOLUCIONES Y ACTOS DE AUTORIDAD QUE SE EMITAN CON MOTIVO DE LA APLICACIÓN DEL PRESENTE REGLAMENTO, PODRÁN IMPUGNARSE MEDIANTE EL RECURSO DE INCONFORMIDAD, QUE SE HARÁ VALER EN LA FORMA Y TÉRMINOS QUE ESTABLECE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL VIGENTE EN EL ESTADO.

## **TRANSITORIOS**

**ARTICULO PRIMERO:** EL PRESENTE REGLAMENTO ENTRARÁ EN VIGOR EL CUARTO SIGUIENTE AL DE SU PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DE ESTADO.

**ARTICULO SEGUNDO:** SE ABROGA EL REGLAMENTO DE PANTEONES PARA EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE JUVENTINO ROSAS, GUANAJUATO, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO, NÚMERO 76 DE FECHA 21 DE SEPTIEMBRE DE 1984.

**ARTICULO TERCERO.-** LA DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS MUNICIPALES REALIZARÁ LO CONDUCTENTE PARA QUE EL AYUNTAMIENTO CONVOQUE AL OTORGAMIENTO DE LAS CONCESIONES PARA LA EJECUCIÓN DE TRABAJOS EXTRAORDINARIOS DE ACUERDO A LO DISPUESTO POR LA LEY ORGANICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO EN LA MATERIA.

POR LO TANTO Y EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 70, FRACCIÓN VI Y 205 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, MANDO QUE SE PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DE EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.

DADO EN EL SALÓN DE CABILDOS DE LA CIUDAD DE JUVENTINO ROSAS, MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE JUVENTINO ROSAS, GUANAJUATO, EL DÍA VEINTE DEL MES DE DICIEMBRE DE 2004 DOS MIL CUATRO.

EL PRESIDENTE MUNICIPAL  
C. RAMÓN GASCA MENDOZA  
PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SANTA CRUZ DE JUVENTINO ROSAS, GTO.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO  
LIC. JUAN MANUEL FOYAR GONZALEZ  
SECRETARIA H. AYUNTAMIENTO  
SANTA CRUZ DE JUVENTINO ROSAS, GTO.



**VISTO PARA RESOLVER EL EXPEDIENTE NUMERO AH/02-2005, SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE CREACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA DENOMINADO «NUEVO SANTA CRUZ IV», PROPIEDAD DEL FIDEICOMISO DE VIVIENDA JUVENTINO ROSAS, Y:**

### **RESULTANDO**

**PRIMERO.-** Que con fecha 20 de Febrero del 2005, la C. Beatriz Vega López, Gerente del Fideicomiso de Vivienda, Juventino Rosas, solicitó a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal la Regularización mediante la aprobación de Creación del Fraccionamiento»Nuevo Santa Cruz IV», en un predio ubicado al Sur de la cabecera municipal; propiedad de la Institución antes mencionada, la cual cuenta con una superficie total 20,872.65M2( Veinte mil ochocientos setenta y dos punto sesenta y cinco metros cuadrados) de superficie total; acreditando la propiedad con las escrituras públicas No. 54 y 55 de fecha 25 de Abril de 1997, tirada ante la Fé Pública del Lic. Araceli Hernández Lorenzo, Notario Público No. 5, del partido Judicial de Salamanca, Gto. Inscrita en el Registro Publico de la Propiedad de este municipio, contando además con el certificado de Libertad de Gravamen a la fecha de esta autorización.

**SEGUNDO.-** Que una vez que el fraccionador cumplió con los requisitos establecidos en la Ley de Fraccionamientos para los municipios del estado de Guanajuato, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal, con fundamento en los artículos 2 fracciones I, IV, VI, XIV, XVI, XVIII, artículo 5, Fracción III; artículo 43 y 44 de la Ley de fraccionamientos para los municipios del Estado de Guanajuato vigente, aprobó el proyecto de traza del desarrollo en mención en Acta de Sesión de Ayuntamiento No. 30, en el punto No. 8, de fecha 19 de Julio del 2001.

**TERCERO.-** Que en atención a la solicitud del Fideicomiso de Vivienda Juventino Rosas, para obtener la autorización de Creación del Fraccionamiento de Urbanización Progresiva, el cual se ubica al Sur de esta Cabecera Municipal, en donde el área de supervisión adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio, que corresponde al Departamento de Asentamientos Humanos, procedió a realizar la inspección y análisis respectivo, dictaminando que las obras de urbanización se encuentran debidamente concluidas ( agua , drenaje y Guarniciones y Banquetas al 100%), y que además cumplen con lo previsto por la Ley de Fraccionamientos de los municipios del Estado de Guanajuato.

### **CONSIDERANDO**

- I.- Que en atención a la solicitud de la C. Beatriz Vega López, Gerente del Fideicomiso de Vivienda, Juventino Rosas, para obtener la autorización de Creación como fraccionamiento de urbanización progresiva, y toda vez que el honorable Ayuntamiento es competente para otorgar la autorización de fraccionamientos y desarrollos en condominio; según lo dispone el artículo 24 de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato vigente.
- II.- Que el Director de Desarrollo Urbano de este municipio es competente para notificar las resoluciones que se dicten con motivo de la aplicación de la Ley de fraccionamientos para los municipios del Estado de Guanajuato, según lo dispone la fracción III del artículo 13 de la Ley de fraccionamientos referida, además de que el Fideicomiso de Vivienda, obtuvo la aprobación de traza correspondiente.
- III.- Que el Director de Desarrollo Urbano, es competente para recibir y analizar las solicitudes relativas a la autorización de Creación fraccionamientos y desarrollos en condominio, dictaminar y aprobar el proyecto de traza; así como realizar y someter a consideración del Honorable Ayuntamiento, el proyecto de dictamen para la autorización del fraccionamiento,- según lo dispone la fracción I,

del artículo 9, artículo 2, fracción I, IV, VI, XIV, XVI y XVIII, artículo 5, fracción III y artículo 43 de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

Por lo anteriormente fundado y expuesto, se resuelve:

**PRIMERO.-** El H. Ayuntamiento otorga la autorización de Creación del fraccionamiento de Urbanización progresiva denominado «Nuevo Santa Cruz IV», representado por la C. Beatriz Vega López, Gerente del Fideicomiso de Vivienda la autorización del fraccionamiento, mismo que se desglosa de la siguiente manera:

MANZANA 1:	Lotes del 1 al 8, inclusive;	MANZANA 6:	Lotes del 1 al 11 inclusive,
MANZANA 2:	Lotes del 1 al 8, inclusive;	MANZANA 7:	Lotes del 1 al 11 inclusive,
MANZANA 3:	Lotes del 1 al 8, inclusive;	MANZANA 8:	Lotes del 1 al 10 inclusive,
MANZANA 4:	Lotes del 1 al 16 inclusive,	MANZANA 9:	Lotes del 1 al 10 inclusive,
MANZANA 4':	Lotes del 1 al 11 inclusive,	MANZANA 10:	Lotes del 1 al 10 inclusive,
MANZANA 5:	Lotes del 1 al 11 inclusive,	MANZANA 11:	Lotes del 1 al 10 inclusive,

**SEGUNDO.-** El predio autorizado, cuenta con una superficie total de 20,872.65, (veinte mil ochocientos setenta y dos punto sesenta y cinco metros cuadrados de superficie total, equivalente al 100%, distribuida de la siguiente manera: Superficie vendible 11,363.46 m<sup>2</sup> (once mil trescientos sesenta y tres punto cuarenta y seis metros cuadrados), equivalente al 54.44%, Área de donación 1,969.87m<sup>2</sup>, equivalente al 13.55%, área de vialidades 6,681.03m<sup>2</sup>, equivalente al 33.01%, en la superficie vendible se asientan 124 lotes distribuidos en 12 manzanas.

**TERCERO.-** Inscribese esta autorización, del fraccionamiento a costa del interesado, en el Registro Público de la Propiedad del Partido Judicial de Santa Cruz de Juventino Rosas, Guanajuato., y publíquese por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado con un intervalo de cinco días entre cada publicación, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 50 cincuenta de la Ley de fraccionamientos para los municipios del Estado de Guanajuato, anteriormente vigente.

**CUARTO.-** Notifíquese personalmente al interesado, por medio de su representante legal, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 72 y 73 del ordenamiento jurídico en cita.

Así lo resolvió el presidente Municipal C. Ramón Gasca Mendoza, quien actúa legalmente asistido por el Secretario del H. Ayuntamiento C. Lic. Juan Manuel Tovar González en cumplimiento al acuerdo del cuerpo Colegiado ya citado, tomado en Sesión Ordinaria No. 45 punto No. 6 inciso b, de fecha 24 de Febrero de 2005, actuando de conformidad con las atribuciones conferidas por los artículos 70, fracciones I, II, y 112 fracciones V y IX de la Ley Orgánica Municipal en vigor.

Santa cruz de Juventino Rosas, Gto. 07 de Abril del 2005


  
C. RAMON GASCA MENDOZA  
PRESIDENTE MUNICIPAL

  
LIC. JUAN MANUEL TOVAR GONZALEZ  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

**TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO - DECIMO PRIMER DISTRITO  
GUANAJUATO, GTO.****EDICTO**

A **JOSE ALFREDO ROJAS A.** Por desconocerse su domicilio, por este publicarse dos veces en diez días en Periódico Oficial del Estado y Diario de mayor circulación y por lo menos quince días anticipados a la audiencia, se le emplaza al juicio relativo al expediente **862/04**, promueve **ROSAURA ARROYO NAVA**, poblado "MARAVATIO DEL ENCINAL", municipio de **SALVATIERRA**, Guanajuato, por la **sucesión intestamentaria sobre los derechos parcelarios que en vida pertenecieron a MARIA ANGELA NAVA PIZANO**, en el poblado que nos ocupa, así como por la **posesión de la superficie ejidal correspondiente**, para que conteste demanda más tardar en audiencia señalada **A LAS ONCE HORAS DEL DIA VEINTITRES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL CINCO**, en este Tribunal Unitario Agrario Distrito 11, Carretera Guanajuato-Marfil, Kilómetro 1.5, Colonia Noria Alta, Guanajuato, Guanajuato; de no comparecer, se continuará sin su presencia y perderá derecho a ofrecer pruebas. Artículos 173, 178, 180 y 185 de la Ley Agraria.

EL SECRETARIO DE ACUERDOS



*[Handwritten signature]*

SECRETARIA LIC. SALVADOR PEREZ GONZALEZ  
DISTRITO 11 GUANAJUATO

## AVISO

A todos los usuarios de las diferentes Dependencias de los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, así como a los diferentes Organismos Públicos Descentralizados que envían diversos documentos para su publicación en el Periódico Oficial, se les solicita de la manera más atenta se sirvan remitir dicho documento en forma impresa, en discos de 3 1/2 o en CD, (**realizado en Word con formato rtf**), lo anterior debido a que los procesos de impresión de esta Dirección del Periódico Oficial así lo requieren.

Agradecemos la atención que le sirvan al presente Aviso.

Atte.  
La Dirección

## AVISO

A todos los usuarios de las diferentes Dependencias de los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, así como a los diferentes Organismos Públicos Descentralizados que envían diversos documentos para su publicación en el Periódico Oficial, se les solicita de la manera más atenta se sirvan remitir dicho documento en forma impresa, en discos de 3 1/2 o en CD, (**realizado en Word con formato rtf**), lo anterior debido a que los procesos de impresión de esta Dirección del Periódico Oficial así lo requieren.

Agradecemos la atención que le sirvan al presente Aviso.

Atte.  
La Dirección

## AVISO

Por este conducto se les comunica a todos los usuarios en general, que a partir del día 10 de Abril del año 2003, esta disponible la información del texto del Periódico Oficial en su página de Internet.

Para su consulta, se deberá acceder a la Dirección:

( [www.guanajuato.gob.mx](http://www.guanajuato.gob.mx) ) de Gobierno del Estado, hecho lo anterior dar clic sobre la **Pestaña Informaté** la cual mostrara otras **Ligas** entre ellas la del Periódico.

Agradecemos la atención que le sirvan al presente Aviso.

Atte.  
La Dirección