

**PUNTO DE ACUERDO que propone el Presidente Municipal Licenciado Mario Alejandro Navarro Saldaña, para que el Ayuntamiento Constitucional del municipio de Guanajuato, Gto., responda diversas solicitudes presentadas ante la Secretaría del Ayuntamiento en el presente mes de agosto del 2020, relacionadas con el Proyecto del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial (PMDUOET); y,**

### **Antecedentes**

**Primero.** En la Sesión Ordinaria número 14 del Ayuntamiento de Guanajuato, celebrada el 29 de abril de 2019, específicamente en el punto número 10 del orden del día; el Pleno aprobó la propuesta del Presidente Municipal, Licenciado Mario Alejandro Navarro Saldaña, consistente en ordenar al IMPLAN la elaboración del diagnóstico y del proyecto relativo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, en términos de las fracciones I y II del artículo 58 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**Segundo.** Formulado el Proyecto del PMDUOET por parte del IMPLAN, y recabadas e integradas las opiniones técnicas de las dependencias y entidades de la administración pública municipal, como lo disponen las fracciones II, III y IV del artículo 58 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; en la sesión ordinaria número 22, celebrada el 18 de septiembre de 2019, específicamente en el punto número 7 del orden del día, el Ayuntamiento acordó someterlo por conducto del IMPLAN a la consulta pública prevista en la fracción V del precepto legal en mención, para lo cual se definieron las bases a las que se sujetó la misma.

**Tercero.** Dentro de los 45 días hábiles de duración de la consulta pública coordinada por el IMPLAN, comprendidos del 23 de septiembre al 25 de noviembre de 2019, se recibieron ante dicho Instituto, en las fechas que se indican en forma particular en los acuses de recibo respectivos, entre otras, diversas peticiones en relación al Proyecto del PMDUOET y su Plano de Zonificación y Usos del Suelo (Carta Síntesis), a saber:

No.	Interesados	Predios	Petición esencial
1	Luis Antonio de la Peña Hernández, Iván Alejandro Vergara Ayala, Gabriela Gómez González, Sergio Arturo Gómez González e Isidro Ignacio de la Peña Hernández	Noche Buena y Alameda Superficie de 55-80-00 Has.	Se rectifique el uso de suelo de preservación agrícola y se respeten sus derechos adquiridos para que el predio conserve el uso de suelo habitacional H1.
2	Inmueble Flumen S.A. de C.V. Representante Martha Margarita Medina Mejía.	Cerro de Valenciana Superficie de 19,090.00 m2 El Erizo	Se asigne el uso habitacional H2 para todo el polígono.
3	Inmobiliaria Mina de Guadalupe S.A. de C.V.  Representante Martha Margarita Medina Mejía.	Camino a Santa Ana, Mineral de Santa Ana.  Superficie de 22,824.26 m2 Cruz de Don Seferino	Se asigne uso habitacional H2 para todo el polígono.
4	Inmobiliaria Bosques de Encinos.  Representante Martha Margarita Medina Mejía.	Barrio Presa de la Olla  Superficie de 21,726.90 m2 Cañada del Infierno	Se asigne el uso habitacional H2 para todo el polígono.
5	Promotora Leonesa S.A. de C.V.  Representante Guillermo Alfonso Reyes Reyes	Predio rústico en Ex Hacienda Santa Teresa  Fracción 6  Superficie Polígonos 1 231,926.41 m2,  Polígono 2 de 397,006.610 m2	Se asigne el uso de suelo habitacional H3 para ambos polígonos.
6	Inmobiliaria Tiresias S.A. de C.V.  Representante Omar Francisco Navarro Guerrero	Fracción de la Carbonera  Superficie de 13-77-83-66 Has  Minas de Plata Residencial	Se asigne el uso de suelo habitacional H2 a todo el polígono.
7	René Estrada Marmolejo.	Presas de Guanajuato  Superficie 15-70-18.775 Has	Se asigne el uso de suelo habitacional H2 a todo el polígono.

	Presidente del Comité de Colonos de Presas de Guanajuato (400 familias)		
8	Ma. Eugenia Nieto Antúnez de Rodríguez	Fracción del lote 0 Superficie 11,523.50 m2 Carretera panorámica, tramo presa-Pípila-Automotores	Se respeten los derechos adquiridos para que el predio conserve el uso de suelo habitacional H2.
9	Rubén Antonio Rodríguez Nieto y Ma. Eugenia Nieto Antúnez como apoderada de Juan Andrés Rodríguez Nieto y Ma. Eugenia Rodríguez Nieto	Lote 3' de Granja la Bufa Superficie: 2 fracciones de 14-67-97.55 y 00-46-67.55 Has Zona del Hospital ISSSTE y Jardín de Niños	Se respeten los derechos adquiridos para que el predio conserve el uso de suelo habitacional H2.
10	Ma. Eugenia Nieto Antúnez	Lote 3 de Granja la Bufa Superficie 70 Has Cerro de las Lechuguillas y la Mesa	Se respeten los derechos adquiridos para que el predio conserve el uso de suelo habitacional H0 y H1.

**Cuarto.** En sesión ordinaria celebrada el 12 de febrero de 2020, en observancia a lo dispuesto en la fracción VI del artículo 58 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la Junta Directiva del IMPLAN aprobó, entre otros, los dictámenes relativos a las solicitudes referidas en el punto anterior, a saber:

No.	Interesados	Predios	Dictamen IMPLAN
1	Luis Antonio de la Peña Hernández, Iván Alejandro Vergara Ayala, Gabriela Gómez González, Sergio Arturo Gómez González e Isidro Ignacio de la Peña Hernández	Noche Buena y Alameda Superficie de 55-80-00 Has.	IMPLAN/006/2018-2021 Determinó parcialmente procedente la petición para establecer uso de suelo H1 en las zonas aledañas a San José de Cervera y Noche Buena, hasta el libramiento sur, y asignar en el resto del predio el uso de Preservación Agrícola.
2	Inmueble Flumen S.A. de C.V. Representante Martha Margarita Medina Mejía.	Cerro de Valenciana Superficie de 19,090.00 m2 El Erizo	IMPLAN/035/2018-2021 Determinó improcedente la solicitud porque el predio se encuentra en zona de conservación.

<b>3</b>	Inmobiliaria Mina de Guadalupe S.A. de C.V.  Representante Martha Margarita Medina Mejía.	Camino a Santa Ana, Mineral de Santa Ana.  Superficie de 22,824.26 m2  Cruz de Don Seferino	IMPLAN/033/2018-2021  Determinó improcedente la solicitud porque el inmueble se localiza dentro del Área Natural Protegida Cuenca de la Soledad.
<b>4</b>	Inmobiliaria Bosques de Encinos.  Representante Martha Margarita Medina Mejía.	Barrio Presa de la Olla  Superficie de 21,726.90 m2  Cañada del Infierno	IMPLAN/036/2018-2021  Determinó parcialmente procedente para conceder una fracción habitacional H2 condicionado.
<b>5</b>	Promotora Leonesa S.A. de C.V.  Representante Guillermo Alfonso Reyes Reyes	Predio rústico en Ex Hacienda Santa Teresa  Fracción 6  Superficie Polígonos 1 231,926.41 m2,  Polígono 2 de 397,006.610 m2	IMPLAN/023/2018-2021  El IMPLAN determinó parcialmente procedente la solicitud para establecer H1, H2 y H3.
<b>6</b>	Inmobiliaria Tiresias S.A. de C.V.  Representante Omar Francisco Navarro Guerrero	Fracción de la Carbonera  Superficie de 13-77-83-66 Has  Minas de Plata Residencial	IMPLAN/063/2018-2021  Dictaminó parcialmente procedente la solicitud para el uso habitacional H2, a una fracción del predio, conservando el resto del polígono el uso de suelo de preservación ecológica y preservación agrícola.
<b>7</b>	René Estrada Marmolejo.  Presidente del Comité de Colonos de Presas de Guanajuato (400 familias)	Presas de Guanajuato  Superficie 15-70-18.775 Has	IMPLAN/068/2018-2021  El IMPLAN determinó parcialmente la solicitud para asignar el H2 solo a una fracción del polígono total.
<b>8</b>	Ma. Eugenia Nieto Antúnez de Rodríguez	Fracción del lote 0  Superficie 11,523.50 m2  Carretera panorámica, tramo presa-Pípila-Automotores	IMPLAN/060/2018-2021  Se modificó el destino de uso de suelo sobre una fracción que estaba asignada como cuerpo de agua cambiándola a conservación, y dejando el resto del predio como habitacional H2.
<b>9</b>	Rubén Antonio Rodríguez Nieto y Ma. Eugenia Nieto Antúnez como apoderada de Juan Andrés Rodríguez Nieto y Ma. Eugenia Rodríguez Nieto	Lote 3' de Granja la Bufa  Superficie: 2 fracciones de 14-67-97.55 y 00-46-67.55 Has	IMPLAN/058/2018-2021  Determinó parcialmente procedente la solicitud sobre la fracción 1 de 14-67-97.55 Has para que se le asigne uso

		Zona del Hospital ISSSTE y Jardín de Niños	habitacional H2 sobre una superficie 1850.00 m2, quedando el resto del polígono con uso de conservación; y, la fracción 2, quedó como destino de uso de parque urbano.
10	Ma. Eugenia Nieto Antúnez	Lote 3 de Granja la Bufa  Superficie 70 Has  Cerro de las Lechuguillas y la Mesa	IMPLAN/061/2018-2021  Determinó como improcedente la solicitud porque el predio se encuentra dentro de la zona que se propone como de conservación ecológica La Bufa-Los Picachos-El Hormiguero.
11	Juan Salvador Rodríguez Cerrillo	Lote 2 Granja la Bufa  Superficie 124-01-25.21 Has.  Cerro de la Bufa y las Lechuguillas	IMPLAN/017/2018-2021  Determinó como improcedente la solicitud porque el predio se encuentra dentro de la zona que se propone como de conservación ecológica La Bufa-Los Picachos-El Hormiguero

**Quinto.** Agotadas las etapas comprendidas en las fracciones VII y VIII del artículo 58 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, y para los efectos previstos en la diversa fracción IX del propio numeral; con el propósito de dar a conocer a la ciudadanía en general, bajo los principios de gobierno abierto y máxima publicidad, el 28 de julio de 2020, se publicaron en el portal electrónico del Gobierno Municipal de Guanajuato, el Proyecto del PMDUOET que será presentado ante el Ayuntamiento para su aprobación, así como los dictámenes aprobados por la Junta Directiva del IMPLAN, entre los que se encuentran los referidos en el punto anterior.

**Sexto.** Así, en la Secretaría del Ayuntamiento, en el mes de agosto del año en curso, en las fechas que se indican en forma específica en los acuses de recibo, nuevamente se recibieron diversos escritos en relación al Proyecto del PMDUOET y su Plano de Zonificación y Usos del Suelo (Carta Síntesis), a saber:

<b>No.</b>	<b>Interesados</b>	<b>Predios</b>	<b>Petición esencial</b>
<b>1</b>	Luis Antonio de la Peña Hernández, Iván Alejandro Vergara Ayala, Gabriela Gómez González, Sergio Arturo Gómez González e Isidro Ignacio de la Peña Hernández	Noche Buena y Alameda Superficie de 55-80-00 Has.	Se objetan los trabajos del IMPLAN y se pide la rectificación del uso de suelo de preservación agrícola y se respeten sus derechos adquiridos para que el predio conserve el uso de suelo habitacional H1.
<b>2</b>	Inmueble Flumen S.A. de C.V. Representante Martha Margarita Medina Mejía.	Cerro de Valenciana Superficie de 19,090.00 m2 El Erizo	Se indiquen las razones técnicas y legales por las que no se asignó el uso habitacional H2.
<b>3</b>	Inmobiliaria Mina de Guadalupe S.A. de C.V. Representante Martha Margarita Medina Mejía.	Camino a Santa Ana, Mineral de Santa Ana. Superficie de 22,824.26 m2 Cruz de Don Seferino	Se indiquen las razones técnicas y legales por las que no se asignó el uso habitacional H2.
<b>4</b>	Inmobiliaria Bosques de Encinos. Representante Martha Margarita Medina Mejía.	Barrio Presa de la Olla Superficie de 21,726.90 m2 Cañada del Infierno	Se indiquen las razones técnicas y legales por las que no se asignó el uso habitacional H2.
<b>5</b>	Promotora Leonesa S.A. de C.V. Representante Guillermo Alfonso Reyes Reyes	Predio rústico en Ex Hacienda Santa Teresa Fracción 6 Superficie Polígonos 1 231,926.41 m2, Polígono 2 de 397,006.610 m2	Se promueve recurso de inconformidad para que se asigne el uso de suelo habitacional H3 para ambos polígonos.
<b>6</b>	Inmobiliaria Tiresias S.A. de C.V. Representante Omar Francisco Navarro Guerrero	Fracción de la Carbonera Superficie de 13-77-83-66 Has Minas de Plata Residencial	Se asigne el uso de suelo habitacional H2 a todo el polígono.
<b>7</b>	René Estrada Marmolejo. Presidente del Comité de Colonos de Presas de Guanajuato (400 familias)	Presas de Guanajuato Superficie 15-70-18.775 Has	Se asigne el uso de suelo habitacional H2 a todo el polígono.
<b>8</b>	Ma. Eugenia Nieto Antúnez de Rodríguez	Fracción del lote 0 Superficie 11,523.50 m2 Carretera panorámica, tramo presa-Pípila-Automotores	Se respeten los derechos adquiridos para que el predio conserve el uso de suelo habitacional H2.
<b>9</b>	Rubén Antonio Rodríguez Nieto y Ma. Eugenia Nieto Antúnez	Lote 3' de Granja la Bufa	Se respeten los derechos adquiridos para que el

	como apoderada de Juan Andrés Rodríguez Nieto y Ma. Eugenia Rodríguez Nieto	Superficie: 2 fracciones de 14-67-97.55 y 00-46-67.55 Has  Zona del Hospital ISSSTE y Jardín de Niños	predio conserve el uso de suelo habitacional H2.
<b>10</b>	Ma. Eugenia Nieto Antúnez	Lote 3 de Granja la Bufa  Superficie 70 Has  Cerro de las Lechuguillas y la Mesa	Se respeten los derechos adquiridos para que el predio conserve el uso de suelo habitacional H0 y H1.

(Se adjuntan dichas peticiones a este punto de acuerdo)

Por lo que, en ese tenor, el motivo de esta propuesta es dar contestación a dichas solicitudes; y,

### Considerando

**Primero.** El Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato es competente para dar respuesta a los escritos de petición en mención, atento a lo preceptuado en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 2 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, 4 y 5 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

**Segundo.** Por lo que se refiere a las peticiones en donde los interesados pretenden que se respeten los derechos adquiridos, así como en donde solicitan que se asignen y se establezca en el PMDUOET y su Plano de Zonificación y Usos del Suelo (Carta Síntesis), los usos y destinos de suelo que consideran les corresponden o son los apropiados, a saber:

No.	Interesados	Predios	Petición esencial
<b>1</b>	Luis Antonio de la Peña Hernández, Iván Alejandro Vergara Ayala, Gabriela Gómez González, Sergio Arturo Gómez González e Isidro Ignacio de la Peña Hernández	Noche Buena y Alameda  Superficie de 55-80-00 Has.	Se objetan los trabajos del IMPLAN y se pide la rectificación del uso de suelo de preservación agrícola y se respeten sus derechos adquiridos para que el

			predio conserve el uso de suelo habitacional H1.
2	Inmobiliaria Tiresias S.A. de C.V. Representante Omar Francisco Navarro Guerrero	Fracción de la Carbonera Superficie de 13-77-83-66 Has Minas de Plata Residencial	Se asigne el uso de suelo habitacional H2 a todo el polígono.
3	René Estrada Marmolejo. Presidente del Comité de Colonos de Presas de Guanajuato (400 familias)	Presas de Guanajuato Superficie 15-70-18.775 Has	Se asigne el uso de suelo habitacional H2 a todo el polígono.
4	Ma. Eugenia Nieto Antúnez de Rodríguez	Fracción del lote 0 Superficie 11,523.50 m2 Carretera panorámica, tramo presa-Pípila-Automotores	Se respeten los derechos adquiridos para que el predio conserve el uso de suelo habitacional H2.
5	Rubén Antonio Rodríguez Nieto y Ma. Eugenia Nieto Antúnez como apoderada de Juan Andrés Rodríguez Nieto y Ma. Eugenia Rodríguez Nieto	Lote 3' de Granja la Bufa Superficie: 2 fracciones de 14-67-97.55 y 00-46-67.55 Has Zona del Hospital ISSSTE y Jardín de Niños	Se respeten los derechos adquiridos para que el predio conserve el uso de suelo habitacional H2.
6	Ma. Eugenia Nieto Antúnez	Lote 3 de Granja la Bufa Superficie 70 Has Cerro de las Lechuguillas y la Mesa	Se respeten los derechos adquiridos para que el predio conserve el uso de suelo habitacional H0 y H1.

Al efecto, se destaca, que como se desprende de los antecedentes del presente punto de acuerdo, la elaboración del PMDUOET comprende diversas etapas, mismas que de forma particular en términos del artículo 58 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, son las siguientes:

**Artículo 58.** En la formulación y aprobación de los programas municipales se seguirá el procedimiento siguiente:

- I.** El Ayuntamiento ordenará a la unidad administrativa municipal en materia de planeación que elabore el diagnóstico para la formulación del proyecto, a partir de los resultados de los estudios e investigaciones de que disponga;
- II.** Una vez elaborado el diagnóstico, el Ayuntamiento ordenará que se elabore el proyecto correspondiente;
- III.** Formulado el proyecto, la unidad administrativa municipal en materia de



planeación lo remitirá a las dependencias y entidades de la administración pública municipal en materia de protección civil, movilidad, administración sustentable del territorio, infraestructura y aquellas cuya opinión se estime necesaria, para que la emitan dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción del proyecto;

- IV.** Una vez integradas las opiniones de las dependencias y entidades descritas en la fracción que antecede, o habiendo transcurrido el plazo sin que se hayan formulado, se presentará el proyecto de programa al Ayuntamiento, el que acordará someterlo a consulta pública; para tal efecto:
- a)** Definirá las bases para la realización de la consulta pública;
  - b)** Ordenará que se dé a conocer a la población, a través de los medios disponibles; y
  - c)** Dispondrá que se faciliten copias de la versión abreviada del proyecto a quienes lo requieran, para que formulen, por escrito, las observaciones, sugerencias u objeciones que estimen pertinentes;
- V.** El Ayuntamiento, por conducto de la unidad administrativa municipal en materia de planeación, convocará y coordinará la consulta pública, la que deberá consumarse dentro de los cuarenta y cinco días hábiles siguientes a la emisión del acuerdo respectivo;
- VI.** Concluida la consulta pública y recibidas las opiniones emitidas o transcurrido el plazo sin que éstas hayan sido presentadas, el Ayuntamiento, por conducto de la unidad administrativa municipal en materia de planeación, efectuará las adecuaciones procedentes, dentro de los diez días hábiles siguientes;
- VII.** El Ayuntamiento remitirá al Instituto de Planeación el proyecto para que emita el dictamen de congruencia y vinculación con la planeación nacional y estatal;
- VIII.** El Instituto de Planeación una vez recibido el proyecto del programa municipal, procederá de conformidad a lo siguiente:
- a)** Dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de recepción, revisará que el proyecto reúna todos y cada uno de los requerimientos establecidos en los lineamientos correspondientes; ante la falta de alguno de ellos requerirá al Municipio para que subsane dicha omisión dentro de los cinco días hábiles siguientes al requerimiento, en caso de que el Municipio no atienda el requerimiento, se tendrá por no presentado el proyecto;
  - b)** Cuando el proyecto reúna los requisitos establecidos en los lineamientos, el Instituto de Planeación contará con un término de hasta cuarenta días hábiles para su análisis, en coordinación con otras dependencias y entidades de la administración pública estatal;
  - c)** En caso de existir observaciones devolverá el proyecto al Municipio para su atención. Las observaciones precisarán los contenidos o aspectos específicos que el Municipio deberá atender o subsanar a fin de que pueda obtener el dictamen de congruencia y vinculación del programa municipal;
  - d)** Notificadas las observaciones, el Municipio contará con un término de

hasta veinte días hábiles para presentar el proyecto del programa en el que se solventen la totalidad de las mismas. En caso contrario se tendrá por no presentado el proyecto; e

- e)** Recibido el proyecto, el Instituto de Planeación contará con un término de veinte días hábiles para emitir el dictamen correspondiente, el cual podrá ser de congruencia y vinculación con la planeación nacional y estatal, o de no congruencia. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que considere pertinentes para que el Ayuntamiento efectúe las modificaciones correspondientes e inicie un nuevo procedimiento;
- IX.** El proyecto dictaminado de congruencia por el Instituto de Planeación, será presentado al Ayuntamiento para su aprobación;
- X.** Aprobado el programa, el Presidente Municipal:
- a)** Gestionará la publicación en términos del último párrafo del artículo 42 del Código y de los lineamientos técnicos que deberán atender los municipios para la presentación de los proyectos de programas, para su dictamen de congruencia y publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato;
  - b)** Tramitará y obtendrá su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; y
  - c)** Enviará a la Secretaría y al Instituto de Planeación una copia de la versión integral del programa municipal.

El Director del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato una vez que reciba el programa municipal dictaminado de congruencia, previo a su publicación, cotejará con el Instituto de Planeación que el instrumento recibido corresponda a la versión dictaminada por este último. De no coincidir con dicha versión, requerirá a la autoridad municipal para que le remita el instrumento correcto. Asimismo, el Registrador Público de la Propiedad correspondiente, contará con la facultad establecida en el presente párrafo, previo a la inscripción del programa municipal en el Registro Público de la Propiedad.

Con base en dicho dispositivo legal, se advierte que el momento procesal oportuno para opinar y solicitar lo relativo a la rectificación, modificación, cambio o inclusión de un uso o destino de suelo dentro del PMDUOET, por parte de la ciudadanía, es la consulta pública a que se refiere su fracción V, tal como lo hicieron valer en su momento los interesados y ante la cual recayeron los respectivos dictámenes del IMPLAN, mismos que serán notificados una vez aprobados por el Ayuntamiento, esto es, una vez que adquieran la calidad de definitivos.

Ahora bien, como quedó establecido asimismo en los antecedentes, dicha etapa de consulta pública concluyó el 25 de noviembre de 2019.

Además, como se desprende de los propios antecedentes, el Proyecto del PMDUOET ya fue analizado por el Instituto de Planeación, Estadística y Geografía del Estado de Guanajuato, esto es, que ya se agotó la etapa comprendida en la fracción VII del dispositivo legal transcrito, correspondiente a la dictaminación de la congruencia y vinculación del PMDUOET con la planeación nacional y estatal.

Conforme a lo precedente, se advierte que están en transcurso ante el órgano de gobierno las etapas comprendidas en las fracciones IX y X del dispositivo legal de mérito, en donde conforme a su contenido, ya no es posible modificar el PMDUOET o su Plano de Zonificación y Usos del Suelo (Carta Síntesis), porque lo único que resta por desahogar, es su aprobación por el Ayuntamiento, su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, es decir, que conforme a la ley ya no es factible en este momento procesal rectificar, modificar, cambiar o incluir usos o destinos de suelo dentro del PMDUOET diversos a los dictaminados por el Instituto de Planeación, Estadística y Geografía del Estado de Guanajuato.

En tales condiciones, dado que una vez agotada la etapa correspondiente a la vinculación y congruencia del PMDUOET con la planeación nacional y estatal, ya no es posible efectuar modificaciones a dicho instrumento ni a su Plano de Zonificación y Usos del Suelo (Carta Síntesis), ya sea como resultado de una rectificación, modificación, cambio, inclusión, o bien, del reconocimiento de derechos adquiridos, porque ello significaría una violación al procedimiento de creación de dicho instrumento; por tanto, se concluye que las peticiones en mención no pueden ser acordadas de conformidad, dado que son extemporáneas al efectuarse de manera posterior a la etapa procesal a que se refiere la fracción V del dispositivo legal previamente transcrito.

Por lo tanto, atendiendo al fondo de la petición de los interesados en mención, se determina que no es posible acceder a su pretensión específica o acordarla de

conformidad, porque conforme al dispositivo legal de marras, ya no es el momento procesal oportuno para incorporar alguna rectificación, modificación, cambio o inclusión de algún uso de suelo sobre los predios específicos en el PMDUOET.

**Tercero.** Ahora bien, por lo que hace a los escritos en donde los interesados, solicitan en esencia, que se indiquen las razones técnicas y legales por las que no se asignaron en el Proyecto del PMDUOET, los usos de suelo pretendidos y solicitados ante el IMPLAN –dentro de la etapa de consulta pública-, a saber:

No.	Interesados	Predios	Petición esencial
1	Inmueble Flumen S.A. de C.V. Representante Martha Margarita Medina Mejía.	Cerro de Valenciana  Superficie de 19,090.00 m2  El Erizo	Se indiquen las razones técnicas y legales por las que no se asignó el uso habitacional H2.
2	Inmobiliaria Mina de Guadalupe S.A. de C.V.  Representante Martha Margarita Medina Mejía.	Camino a Santa Ana, Mineral de Santa Ana.  Superficie de 22,824.26 m2  Cruz de Don Seferino	Se indiquen las razones técnicas y legales por las que no se asignó el uso habitacional H2.
3	Inmobiliaria Bosques de Encinos.  Representante Martha Margarita Medina Mejía.	Barrio Presa de la Olla  Superficie de 21,726.90 m2  Cañada del Infierno	Se indiquen las razones técnicas y legales por las que no se asignó el uso habitacional H2.

Al respecto, se destaca que las razones técnicas y legales por las que no se asignaron en el PMDUOET y su Plano de Zonificación y Usos del Suelo (Carta Síntesis) los usos de suelo pretendidos para cada uno de los predios, están insertos, respectivamente, en los dictámenes IMPLAN/035/2018-2021, IMPLAN/033/2018-2021 Y IMPLAN/036/2018-2021, en donde se determinó, sustancialmente, lo siguiente:

1	<b>IMPLAN/035/2018-2021</b>  Determinó improcedente la solicitud porque el predio se encuentra en zona de conservación.	Cerro de Valenciana  Superficie de 19,090.00 m2  El Erizo	Inmueble Flumen S.A. de C.V. Representante Martha Margarita Medina Mejía.
2	<b>IMPLAN/033/2018-2021</b>	Camino a Santa Ana, Mineral de Santa Ana.	Inmobiliaria Mina de Guadalupe S.A. de C.V.

	Determinó improcedente la solicitud porque el inmueble se localiza dentro del Área Natural Protegida Cuenca de la Soledad.	Superficie de 22,824.26 m2 Cruz de Don Seferino	Representante Martha Margarita Medina Mejía.
<b>3</b>	<b>IMPLAN/036/2018-2021</b>  Determinó parcialmente procedente para conceder una fracción habitacional H2 condicionado.	Barrio Presa de la Olla  Superficie de 21,726.90 m2 Cañada del Infierno	Inmobiliaria Bosques de Encinos.  Representante Martha Margarita Medina Mejía.

De ese modo, por lo que se refiere a las razones técnicas y legales correspondientes, la Junta Directiva del IMPLAN, estableció lo siguiente:

**a) Dictamen IMPLAN/035/2018-2021, predio El Erizo.**

Se determinó que no es procedente la propuesta de la interesada, al establecer en sus considerandos segundo, tercero y cuarto, respecto a la restricción que el Municipio puede desplegar sobre la propiedad privada, prevista en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en cuanto al interés colectivo, y en concreto, a que de la petición primigenia de la parte interesada, no se advierte la densidad habitacional que solicita en función al estudio de factibilidad que propone, y en la inteligencia de que en el programa vigente que es el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de Guanajuato 2012 (POT-CP 2012), se establece la Estrategia Ecológica de Conservación para la zona donde se localiza el inmueble citado, la cual se determina incompatible con densidad H2 y H3, y compatible con densidades baja y muy baja, con mismas condiciones de uso para la propuesta de zonificación, usos y destinos del suelo en el Proyecto PMDUOET, siendo además, incompatible con el uso para servicios.

Se aclaró que, en el estudio de compatibilidad aportado, se señaló que el uso de suelo establecido para la zona en el Programa Vigente que el

POT-CP 2012, es el de conservación y considera que el uso es el de preservación ecológica.

Se adicionó, que, al efecto, no se aportaron elementos que justificaran la existencia de derechos adquiridos vigentes para el predio de marras o el cambio de uso de suelo que hiciera procedente alguna modificación al proyecto del PMDUOET.

Además, se agregó que el Atlas de Peligros y Riesgos del Estado de Guanajuato identifica riesgo moderado para derrumbes y caída de rocas, mismos que si bien responden a las condiciones topográficas, pueden intensificarse con los rasgos hidrológicos, por lo que resultaba necesaria la opinión de la Dirección Municipal de Protección Civil, y establecer las medidas a tomar para mitigar el riesgo.

De la postura técnica del Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guanajuato (SIMAPAG), se obtuvo que la zona en la que se localiza el inmueble no dispone de factibilidad para la dotación de agua potable, ni para redes de alcantarillado, ni drenaje, haciendo la aclaración de que dicha resolución no es definitiva y se encontraba sujeta a lo determinado por las demás dependencias y entidades municipales correspondientes, y en específico, el SIMAPAG.

Y por último, se enfatizó que del estudio de compatibilidad aportado, en relación con el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, los contenidos del primero, no son suficientes para realizar la evaluación de compatibilidad ya que no se especifican los impactos al ambiente; el equipamiento urbano (de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano); a la infraestructura pública; a los servicios públicos; a la imagen urbana; al patrimonio natural, cultural, urbano y

arquitectónico; a la movilidad urbana y seguridad de las personas y sus bienes.

**b) Dictamen **IMPLAN/033/2018-2021**, predio Cruz de Don Seferino.**

Se determinó que no es procedente la propuesta de la interesada, al establecer en sus considerandos segundo, tercero y cuarto, respecto a la restricción que el Municipio puede desplegar respecto a la propiedad privada, prevista en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en cuanto al interés colectivo, y en concreto, a que de la petición primigenia de la parte interesada, no se advierte la densidad habitacional que solicita en función al estudio de factibilidad que propone, y en la inteligencia de que el inmueble se localiza dentro del área natural protegida (ANP) denominada “Cuenca de la Soledad”, con categoría de restauración ecológica, encontrándose específicamente, de acuerdo a la zonificación establecida, en el Plan de Manejo, al cual debe apegarse su uso, aprovechamiento o acciones relativas a la categoría ANP, en las zonas de protección y área de uso público, mismas que en las especificaciones de actividades permitidas y compatibles no contemplan el uso habitacional y prohíbe el uso para asentamientos humanos.

Se adicionó, que, al efecto, no se aportaron elementos que justificaran la existencia de derechos adquiridos vigentes para el predio de marras o el cambio de uso de suelo que hiciere procedente alguna modificación al proyecto del PMDUOET.

Además, se agregó que el Atlas de Peligros y Riesgos del Estado de Guanajuato identifica riesgo moderado y muy alto para derrumbes y caída de rocas, mismos que si bien responden a las condiciones topográficas, pueden intensificarse con los rasgos hidrológicos, por lo

que resultaba necesaria la opinión de la Dirección Municipal de Protección Civil.

De la postura técnica del Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guanajuato (SIMAPAG), se obtuvo que la zona en la que se localiza el inmueble no dispone de factibilidad para la dotación de agua potable, precisando que en las zonas cercanas con factibilidad existen problemáticas de dotación de agua potable relacionadas con la presión, por lo que se abastecen de agua cruda de la presa de La Esperanza, no apta para consumo humano; las redes de drenaje y alcantarillado cercanas a la zona están consideradas como de riesgo, dado a su localización, por lo que no hay aptitud para la conexión con la zona solicitada.

Y por último, se enfatizó que del estudio de compatibilidad aportado, en relación con el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, los contenidos del primero, no son suficientes para realizar la evaluación de compatibilidad ya que no se especifican los impactos al ambiente; el equipamiento urbano (de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano); a la infraestructura pública; a los servicios públicos; a la imagen urbana; al patrimonio natural, cultural, urbano y arquitectónico; a la movilidad urbana y seguridad de las personas y sus bienes.

**c) Dictamen **IMPLAN/036/2018-2021**, predio Cañada del Infierno.**

Se determinó que es procedente la propuesta de la interesada, de forma parcial, no obstante que no se especificó la porción que había de ser acogida para realizar las modificaciones y/o adecuación al proyecto del PMDUOET.



Sin embargo, en sus considerandos segundo, tercero y cuarto, el IMPLAN se pronunció respecto a la restricción que el Municipio puede desplegar respecto a la propiedad privada, prevista en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en cuanto al interés colectivo, y en concreto, a que de la petición primigenia de la parte interesada, condujo aducir que en el programa vigente que es el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de Guanajuato 2012 (POT-CP 2012), se aclara que el estudio de compatibilidad para el uso de suelo establecido es conservación, mismo que se mantiene en el Proyecto Carta Síntesis Urbana PMDUOET, correspondiente a la estrategia de Preservación Ecológica, incompatible, por ende, con el uso de servicios.

Adicionó, que, al efecto, no se aportaron elementos que justificaran la existencia de derechos adquiridos vigentes para el predio de marras o el cambio de uso de suelo que hiciere procedente alguna modificación al proyecto del PMDUOET.

Se aclaró que en el estudio de compatibilidad aportado, no especifica las condiciones ni los impactos correspondiente al medio físico natural y no hay contenido relativo a riesgos y derrumbes o peligros, dadas las condiciones topográficas de la zona, siendo una con susceptibilidad moderada para caída de rocas y derrumbes identificada en el Atlas de Peligros y Riesgos del Estado de Guanajuato, habiendo encontrado un talud inestable muy cercano al inmueble, lo que intensificaba el riesgo por los rasgos hidrológicos de la zona.

Se enfatizó que del estudio de compatibilidad aportado, en relación con el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, los contenidos del primero, no son suficientes para realizar la evaluación de compatibilidad ya que no se especifican los impactos al ambiente; el

equipamiento urbano; a la infraestructura pública; a los servicios públicos; a la imagen urbana; al patrimonio natural, cultural, urbano y arquitectónico; a la movilidad urbana y seguridad de las personas y sus bienes.

Y por último, de la postura técnica del Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guanajuato (SIMAPAG), se obtuvo que la zona en la que se localiza el inmueble no cuenta con factibilidad para dotación de agua potable derivado de la altura a la que se localiza que supera los 2100 msnm, haciendo mención que en el fraccionamiento aledaño al predio, Lomas de Zaragoza, existen problemas de abastecimiento de agua potable, lo que genera que el suministro no es constante durante el día, por lo que se hace énfasis en que el desarrollo en dicha zona intensificaría las problemáticas de abastecimiento, llevándolas a un nivel grave; habiendo expuesto que tal determinación no es definitiva y se encontraba sujeta a lo determinado por otras direcciones con competencia en la materia y se debería de requerir el dictamen correspondiente al SIMAPAG.

En tales condiciones, una vez que se han hecho del conocimiento de las interesadas, las razones técnicas y legales por las que no se asignaron en el Proyecto del PMDUOET, los usos de suelo pretendidos y solicitados ante el IMPLAN –dentro de la etapa de consulta pública-, a los predios en mención, se considera satisfecha su pretensión.

**Cuarto.** Finalmente, por lo que hace al recurso de inconformidad que promueve la persona moral denominada Promotora Leonesa S.A. de C.V., en contra del Proyecto del PMDUOET, publicado en la Gaceta Municipal el 28 de julio de los corrientes y emitido por el IMPLAN, específicamente en contra del proyecto de la carta de zonificación, usos y destinos de suelo de los centros de población del municipio de Guanajuato, foja 42, respecto del predio rústico en Ex Hacienda Santa

Teresa, fracción 6, integrado de dos polígonos con superficies de: Polígono 1.- 231,926.41 m2, y Polígono 2.- de 397,006.610 m2, al respecto se precisa lo siguiente:

<b>1</b>	Promotora Leonesa S.A. de C.V.  Representante Guillermo Alfonso Reyes Reyes	Predio rústico en Ex Hacienda Santa Teresa  Fracción 6  Superficie Polígonos 1 231,926.41 m2,  Polígono 2 de 397,006.610 m2	Se promueve recurso de inconformidad para que se asigne el uso de suelo habitacional H3 para ambos polígonos.
----------	---	---	---

Al efecto, la interesada pretende que mediante un recurso de inconformidad se rectifique el uso de suelo asignado en el Proyecto del PMDUOET, para que en lugar de parque urbano, jardín público o área verde se le dé un destino vocacional de uso habitacional H3 a los polígonos de su propiedad aquí citados.

En ese sentido, debe establecerse que de conformidad con el artículo 58, fracción VII, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el proyecto del PMDUOET no es un acto definitivo que cause perjuicio al particular, en atención a que aquél está sujeto a la consideración del Ayuntamiento en términos de la fracción IX del mismo precepto, es decir, que dicho proyecto es susceptible de aprobarse o no aprobarse, según lo determine el órgano de gobierno.

Es decir, que el uso de suelo proyectado en el PMDUOET sobre los polígonos propiedad de la interesada, no es un acto definitivo hasta en tanto no lo apruebe el Ayuntamiento, porque mientras eso ocurra aun es susceptible de tomar cualquier rumbo jurídico como quedó asentado.

Bajo esa línea, el artículo 565 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, establece que las resoluciones definitivas dictadas con motivo de la aplicación de ese ordenamiento legal, podrán ser impugnadas mediante los medios de defensa que establece el Código de Procedimiento y

Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por lo que, de la interpretación en sentido contrario, se advierte que los actos que no son definitivos, no pueden ser impugnados a través del recurso de inconformidad o proceso administrativo.

Ello tiene su sentido lógico, en atención a que un acto que no es definitivo, no puede afectar la esfera jurídica del gobernado hasta en tanto no sea aprobado y adquiera firmeza legal.

En tales condiciones, el artículo 241, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, establece que es improcedente el recurso de inconformidad en contra de los actos que no afecten los derechos o intereses legalmente protegidos del recurrente, lo que en la especie, conforme a los argumentos precedentes, acontece; pues como quedó asentado, el proyecto del PMDUOET, mientras no se apruebe en sus términos, o se desapruere por el Ayuntamiento, no afecta los intereses de los particulares, porque dicho instrumento es precisamente eso, un proyecto que no es definitivo.

Por lo tanto, conforme al artículo 233 del ordenamiento procesal en mención, se desecha de plano el recurso de inconformidad intentado por la interesada, en atención a que el acto impugnado no es definitivo, y en ese contexto, no afecta su esfera jurídica, es decir, porque su improcedencia es notoria e indudable.

En tales circunstancias, de conformidad con las consideraciones y fundamentos que preceden, es de resolverse, y

### **Se resuelve**

**Primero.** Esta autoridad es competente para dar respuesta a los escritos formulados ante la Secretaría del Ayuntamiento por los interesados aquí señalados, según lo establecido en el considerando primero.

**Segundo.** Por lo que hace a los escritos de petición promovidos por los CC. Luis Antonio de la Peña Hernández, Iván Alejandro Vergara Ayala, Gabriela Gómez González, Sergio Arturo Gómez González e Isidro Ignacio de la Peña Hernández; Inmobiliaria Tiresias S.A. de C.V. por conducto de su representante Omar Francisco Navarro Guerrero; René Estrada Marmolejo, Presidente del Comité de Colonos de Presas de Guanajuato (400 familias); Ma. Eugenia Nieto Antúnez de Rodríguez; Rubén Antonio Rodríguez Nieto y Ma. Eugenia Nieto Antúnez como apoderada de Juan Andrés Rodríguez Nieto y Ma. Eugenia Rodríguez Nieto y Ma. Eugenia Nieto Antúnez, conforme al considerando segundo de este punto de acuerdo, se determina que no es posible acceder a su pretensión específica o acordarla de conformidad, porque sus peticiones son extemporáneas en razón de que ya no es el momento procesal oportuno para incorporar alguna rectificación, modificación, cambio o inclusión de algún uso de suelo sobre los predios específicos en el PMDUOET.

**Tercero.** Por lo que hace a los escritos de petición promovidos por las personas morales Inmueble Flumen S.A. de C.V., Inmobiliaria Mina de Guadalupe S.A. de C.V. e Inmobiliaria Bosques de Encinos S.A. de C.V., todas ellas representadas por Martha Margarita Medina Mejía, en atención a que en términos del considerando tercero de este punto de acuerdo, se señalaron las razones técnicas y legales por las cuales la paramunicipal no asignó en el Proyecto del PMDUOET, los usos de suelo pretendidos y solicitados ante el IMPLAN –dentro de la etapa de consulta pública-, se determina atendida su pretensión.

**Cuarto.** Por lo que hace al recurso de inconformidad que promueve la persona moral denominada Promotora Leonesa S.A. de C.V., en contra del Proyecto del PMDUOET, publicado en la Gaceta Municipal el 28 de julio de los corrientes y emitido por el IMPLAN, en términos del considerando cuarto de este punto de acuerdo, se desecha por notoriamente improcedente.

**Quinto.** Notifíquese personalmente a las interesadas en el domicilio proporcionado para tales efectos, el presente punto de acuerdo en compañía del acta de Ayuntamiento en donde consta su aprobación, para los efectos legales a que haya lugar.

**Atentamente**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by a surname that is partially obscured by the signature's loops.

**Licenciado Mario Alejandro Navarro Saldaña**  
**Presidente Municipal**