

Dirección General de Desarrollo Urbano

Dirección de Fraccionamientos

DGDU/DF/US/6-13970/2023

Asunto: Permiso de Uso de Suelo

1/18

Irapuato, Guanajuato, a 22 de mayo del año 2023

CC. Josué Francisco León Martínez y Noel León Martínez

At'n C. Noel León Martínez/ Apoderado Legal del C. Josué Francisco León Martínez

Paseo de los Álamos #4485 Fraccionamiento Villas de Irapuato

Irapuato, Gto.

Presentes:

En atención al formato de solicitud de trámite ingresado ante esta Dirección en fecha 18 de mayo del presente año, mediante el cual solicita se le otorgue el Permiso de Uso de Suelo para un desarrollo habitacional que se pretende llevar a cabo en el inmueble identificado como Fracción de terreno suburbano ubicado por el lado oriente de la carretera Irapuato-Silao, por la desviación para no entrar a la ciudad de Irapuato, y que antes perteneció al lote número 14 de la Colonia Lázaro Cárdenas/ Ex Hacienda Las Animas, con superficie de 26,842.43 m²; al respecto me permito comunicarles lo siguiente:

Una vez realizada la revisión técnica respectiva, y considerando las características de localización del terreno de referencia, se tiene lo siguiente:

ANTECEDENTES

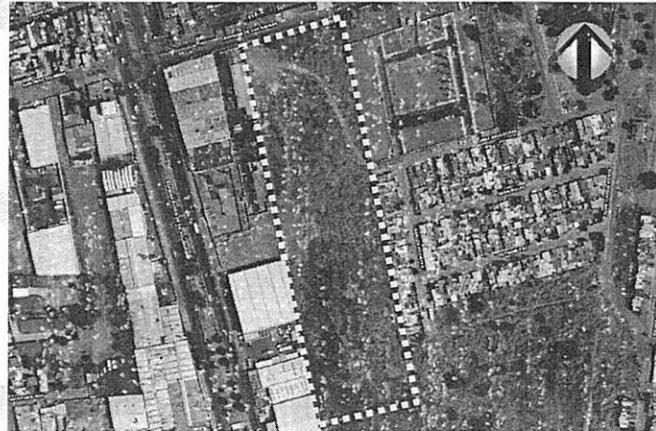
1.- Mediante la Escritura Pública número 3,578, de fecha 17 de diciembre del año 1982, otorgada ante la fe del Lic. Juan José Rodríguez Espino Barreto, Notario Público número 16, de esta Ciudad, se hace constar el contrato de compraventa que celebran por una parte la C. Ma. Teresa Mata Conejo, y por la otra parte los CC. Josué León Francisco Martínez y Noel, respecto del inmueble identificado como Fracción de terreno suburbano ubicado por el rumbo oriente de la ciudad, con **superficie de 36,990.50 m²**. y las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: 84.50 metros con camino vecinal;

Al Sur: 82.50 metros con propiedad del señor Fernando Gutiérrez;

Al Oriente: 443.00 metros con propiedad del Ing. Garza;

Al Poniente: 443.00 metros con los señores Rico.



2.- Con el Oficio número DC/DAR/800/2023 de fecha 20 de abril del año 2023, suscrito por la Arq. Miriam Guadalupe Guerra Díaz, Encargada de Despacho de la Dirección de Catastro Municipal, es asignada la Clave Catastral "110030170100101816100007000000" para el inmueble identificado como Fracción de terreno suburbano ubicado por el lado oriente de la carretera Irapuato-Silao, por la desviación para no entrar a la ciudad de Irapuato, y que antes perteneció al lote número 14 de la Colonia Lázaro Cárdenas/ Ex Hacienda Las Animas, con superficie de 27,014.10 m², e inscrito bajo la cuenta predial 14M004682001.

3.- Conforme al levantamiento topográfico presentado, el inmueble de referencia cuenta con una superficie de **26,842.43 m²**, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: 84.50 metros con camino las Ánimas;

Al Sur: 82.50 metros con fracción "B";

Al Oriente: 322.15 metros con calle y propiedad del Ing. Garza;

Al Poniente: 322.15 metros con los señores Rico.



Cabe señalar que en el levantamiento topográfico presentado, se aprecia en la colindancia surponiente, la parte de una edificación que se encuentra dentro del polígono del predio de referencia, por lo que para subsecuentes gestiones, se deberá de precisar los datos del polígono a desarrollar.

LOCALIZACIÓN EN EL CONTEXTO URBANO

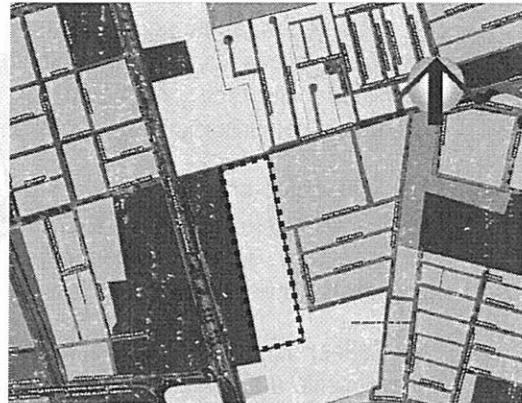
El inmueble se ubica al oriente de la mancha urbana, localizándose en la zona los Fraccionamiento "Jardines de la Hacienda", "San Carlos", "Condominios Residencial Privados San José", "Centenario", "Punto Verde Segunda Sección" y "Los Paraísos". Así como la Lotificación "Punto Verde" y el Desarrollo en Condominio "Quinta Victoria".



APROVECHAMIENTO Y ACTITUD DEL SUELO

Que el inmueble que nos ocupa, se localiza en la zona clasificada como **Habitacional Media Densidad (H2)** dentro del rango de los 201 a los 300 Hab./ha., forma parte de la **Unidad de Gestión Ambiental y Territorial (UGAT) 463-6**, conforme a lo dispuesto por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Gto., publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, en el ejemplar número 89, cuarta parte de fecha 05 de mayo del 2021, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Irapuato, Guanajuato, bajo la

boleta de Resolución Municipio 17, en atención a la solicitud número 1584554, y el folio U17*39; Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Gto, en fecha 21 de mayo del 2021.



El inmueble motivo del presente, podrá aprovecharse para realización de un proyecto habitacional, ya sea bajo la clasificación de Fraccionamiento y/o Desarrollo en Condominio, cuyo proyecto de diseño urbano deberá de ajustarse a la densidad de población establecida en la zona de su ubicación.

ALINEAMIENTOS

Se deberá de gestionar ante esta Dirección de Fraccionamientos, adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano, el Dictamen de Alineamiento y número oficial para el inmueble de referencia, con la finalidad de considerarlo en el proyecto de diseño urbano que se elabore, conforme a la estructura vial del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Gto., vigente.



En la zona, se tiene contemplada la estructura vial, la cual está conformada por una **vía secundaria** existente (corredor urbano intensidad media), identificada como Avenida Las Ánimas, así como las vialidades previstas en la zona, conforme a lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Gto.

Así mismo el inmueble de referencia deberá de **garantizar el acceso (vía de incorporación y de enlace)**, hasta la zona urbana más próxima a dicho predio, así como también de **garantizar la infraestructura hidráulica-sanitaria-eléctrica** respectiva, conforme a lo dispuesto por los artículos 415 segundo y tercer párrafo y 446 fracción II del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

MODALIDADES

- Conforme a lo dispuesto en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se prevé lo siguiente:
- **Clasificación de las vialidades urbanas**

Conforme a las características del entorno y a la estructura de comunicación vial de la zona, se deberá de atender la clasificación de las vialidades conforme a lo siguiente:

- **Artículo 297.** Las vialidades urbanas de los centros de población se podrán clasificar en:

- **III.- Vías secundarias:** aquéllas con una sección igual o mayor a veinte metros pero inferior a cuarenta metros, medida de alineamiento a alineamiento, con o sin camellón central, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, y que se encuentran conectadas con las vías primarias, conformando una red de comunicación vial integral entre las diferentes zonas que conforman los centros de población.
- **IV.- Vías colectoras:** aquéllas con una sección igual o mayor a quince metros pero inferior a veinte metros, medida de alineamiento a alineamiento, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, y que se encuentran conectadas con las vías secundarias, formando parte de una red de comunicación vial integral entre las diferentes zonas que conforman los centros de población.
- **V.- Calles:** aquéllas con una sección igual o mayor a once metros pero inferior a quince metros, medida de alineamiento a alineamiento, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, que permiten el acceso vial a los predios, lotes o inmuebles colindantes, y que se encuentran conectadas con las vías colectoras, formando parte de una red de comunicación vial integral al interior de las diferentes zonas que conforman el centro de población.
- **VI.- Calles cerradas:** aquéllas con una sección mínima de trece metros, medida de alineamiento a alineamiento, que cuentan con la estructura vial para la movilidad motorizada y no motorizada, que tienen su afluencia predominantemente para dar acceso y servicio a los predios, lotes o inmuebles colindantes, previendo un sólo acceso con retorno vehicular, sin continuidad hacia otras vías o calles.

✓ **Superficie mínima de los lotes**

"Artículo 405.- Los lotes unifamiliares de los fraccionamientos habitacionales tendrán una superficie mínima de ciento cinco metros cuadrados.

"Artículo 416.- Los fraccionamientos y desarrollos en condominio deberán contar con áreas de donación, destinadas para áreas verdes y para la dotación de equipamiento urbano, de acuerdo a lo siguiente:

I.-En los fraccionamientos habitacionales, con excepción de los camprestres, se destinará el **doce por ciento** sobre la superficie total del proyecto autorizado;

II.-En los desarrollos en condominio de uso habitacional, con excepción de los camprestres, el área de donación no podrá ser menor al **cuatro por ciento** del total de la superficie del desarrollo".

IV.-En los fraccionamientos y desarrollos en condominio mixtos de usos compatibles, aplicarán proporcionalmente para la superficie de cada uno de los usos, los porcentajes señalados en las fracciones anteriores".

Artículo 464.-Los Ayuntamientos deberán promover e incentivar la redensificación de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados dentro de las zonas urbanizadas de los centros de población, y establecerán, en los Programas Municipales, las zonas para el desarrollo de vivienda popular o económica, o de interés social, en lotes multifamiliares, así como la densidad de población y el coeficiente de ocupación del suelo aplicables en esas zonas, conforme a lo siguiente:

- I. **En los Fraccionamientos Habitacionales Populares o de Interés Social, así como en los Desarrollos en Condominio Habitacionales Populares o de Interés Social, únicamente se podrán realizar dos viviendas en cada lote, con obras, instalaciones y accesos independientes, cuando el mismo tenga una superficie mínima de ciento treinta y cinco metros cuadrados, siempre que se ubiquen en las zonas determinadas para este uso en el programa municipal y el proyecto de diseño urbano atienda a la densidad de población establecido en el mismo.**

II. Los lotes en los Fraccionamientos Habitacionales Populares o de Interés Social, así como en los Desarrollos en Condominio Habitacionales Populares o de Interés Social, en que se construyan hasta cuatro viviendassujetas al Régimen en Condominio, contarán con una superficie mínima de ciento ochenta metros cuadrados, siempre que se ubiquen en las zonas determinadas para este uso en el programa municipal y el proyecto de diseño urbano atienda a la densidad de población y, en su caso, al de vivienda establecidos en el mismo".

✓ **Aplicación de coeficientes**

"**Artículo 465.-** En caso de que en el proyecto de diseño urbano de algún Fraccionamiento o Desarrollo en Condominio se prevea la construcción tanto de vivienda vertical como horizontal, aplicará proporcionalmente para cada tipo de vivienda, el coeficiente de ocupación del suelo, así como la densidad de población y de vivienda que establezcan los programas municipales.

Tratándose de vivienda horizontal en lotes unifamiliares deberá atenderse lo dispuesto en el artículo 405, párrafo primero, del Código Territorial".

Si el proyecto que se pretende llevar a cabo es bajo la clasificación de Desarrollo en Condominio, se deberá de cumplir con lo establecido en la **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato** en su **Artículo 6** que establece que: Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán adoptar las siguientes modalidades:

I.- Atendiendo a su estructura:

b).-**Condominio horizontal.**- Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y

II.- Atendiendo a su uso:

a).-**Habitacional.**- Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa está destinada a la vivienda.

b).- **Comercial o de servicios.**- Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, es destinada a la actividad propia del comercio o servicio permitido.

- Conforme a lo dispuesto en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Gto., se deberá de atender lo siguiente:

MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SUSTENTABLE

Lineamientos de la **Unidad de Gestión Ambiental y Territorial (UGAT) 463-6:** Consolidar como un espacio de alta competencia productiva de bienes, servicios especializados y conocimiento. Se garantizarán los ejes de la Nueva Agenda Urbana: Inclusión urbana, derecho a la ciudad, accesibilidad universal e igualdad de género.

UGAT 463-6; Grupo 6: Aprovechamiento sustentable para la consolidación de los asentamientos humanos en la Ciudad Central; **Política Ecológica:** Aprovechamiento Sustentable; **Política Territorial:** Mejoramiento; **Uso del Suelo predominante:** Habitacional H2.

✓ **Zonas de Atención Estratégica (ZAE):**

ZAE 8. Río Guanajuato y Arroyo Santa Rita

- ZAE 13. Vías del ferrocarril
- ZAE 14. Zonas urbanas y rurales con alta y muy alta marginación
- ZAE 17. Fallas geológicas activas dentro del área urbana
- ZAE 20. Corredores Económicos
- ZAE 21. Colonias con altos índices de inseguridad

✓ **Estrategias:**

- E1: Redefinición de límites y actualización de las Zonas de Atención Prioritarias, SEDESHU.
- E2: Actualización de diagnósticos y censos de zonas marginadas.
- E3: Construir, rehabilitar y modernizar la red de carreteras y caminos rurales.
- E7: Fortalecimiento de las TIC's a través de Infraestructura informática para acceso a internet en espacios públicos y escuelas.
- E9: Gestión y difusión de los programas de construcción, ampliación y mejoramiento de vivienda.
- E32: Impulso al manejo integral de residuos sólidos
- E35: Prevención de riesgos
- E38: Disminuir los asentamientos irregulares a través de la aplicación de la normativa, para garantizar el acceso a los servicios públicos.
- E39: Fomentar e implementar técnicas sustentables de captación y abasto de agua.
- E40: Promover una cultura del cuidado del agua entre la población.
- E66: Evaluar el potencial de fallamiento de superficie, para poder determinar las medidas de mitigación adecuadas. Evitar la construcción en zonas con presencia de fallas o potencial de fallamiento.
- E68 Catastro detallado sobre la localización y situación jurídica de los vacíos urbanos dentro del límite de crecimiento
- E71: Estimular la construcción al interior de las áreas ya urbanizadas
- E78: Promover la instalación de equipamientos a partir del reciclamiento del suelo urbano
- E81: Desarrollar programas de socialización orientados a promover los traslados a pie y en bicicleta en coordinación con organizaciones de la sociedad civil e instituciones
- E82: Reorientar recursos financieros para la creación de infraestructura intermodal bicicleta-transporte público
- E85: Diseño de una red de parques y jardines vecinales en colonias con niveles de marginación.

✓ **Modalidades y restricciones al uso del suelo y a las construcciones:**

-Generales PMDUOET Cap. VI 1.7. En función de las características de las zonas en la UGAT se relacionará con la Modalidad y Restricción correspondiente. Se citan a continuación las de mayor incidencia:

MRZR8: No se permitirá el desarrollo de asentamientos humanos en zonas sujetas a riesgos geológicos e hidrometeorológicos. En las zonas propensas se deberá contar con todas las medidas de prevención y mitigación correspondientes.

MRDV4: Vías férreas. A partir del eje de simetría 15 metros, para un total de 30 metros.

MRDV5: Gasoductos. Definición de Derechos de vía

MRAS5: Gasoductos. Clasificación de áreas de seguridad de ductos.

- **Específicas para la UGAT**

Se considera prioritario la consolidación del Polígono de la Salud.

Se deberán establecer las medidas que favorezcan la reubicación de la población asentada en la confluencia del río Guanajuato y el arroyo Santa Rita.

Se deberá preservar la vegetación de los predios conocidos como Los Olivos, las actividades que se desarrollen tenderán a la preservación de las condiciones naturales.

Se deberá fortalecer la vigilancia en la UGAT para evitar el crecimiento de los asentamientos irregulares de la UGAT. Deberá respetarse la restricción del derecho de vía del proyecto estatal del Tren Interurbano - Tren Estatal Metropolitano Intermunicipal

Corredor Económico - Carretera Federal 45 y Libramiento Norte

✓ **Proyectos estratégicos:**

Estudio geológico para la ubicación de la traza de los fallamientos geológicos en zonas urbanas. Actualización del Atlas de Riesgos Municipal Consolidación SITI Programa de Infraestructura vial: - Consolidar trazo del Cuarto Cinturón Vial - Puente en Cuarto Cinturón Vial y vía del FF CC - Puente en Calzada de Guadalupe y vía del FF CC - Puente en paso a Panteón Municipal y vía del FF CC Programa de Gestión Integrada de los Recursos hídricos de la Zona Metropolitana Irapuato Salamanca: - Rectificación del arroyo Santa Rita - Fortalecimiento del río Guanajuato en la zona de fallas o subsidencia del suelo.

CRITERIOS DE REGULACIÓN AMBIENTAL PEDUOET 2040

Acu02, Acu03, Acu04, Acu05, Acu06, Acu07, Acu09, Acu10, Acu11Agi01, Agi02, Agi03, Agi04, Agi05, Agi06, Agi07, Agi09, Agi10Tal01, Tal05, Tal06, Tal07, Tal08, Tal09, Tal10, Tal11, Tal12, Tal13, Tal14, Tal18, Tal19, Tal21Tur01, Tur02, Tur03, Tur04, Tur05, Tur06, Tur07, Tur08, Tur09, Tur10, Tur11Ahu01, Ahu02, Ahu03, Ahu04, Ahu05, Ahu06, Ahu07, Ahu08, Ahu09, Ahu10, Ahu12, Ahu13, Ahu14, Ahu17, Ahu18, Ahu19, Ahu20, Ahu21, Ahu22, Ahu27Ifp03If13, Ifl14, Ifl16, Ifl20, Ifl23Ifa03, Ifa05Sol01, Sol02, Sol04Inl01, Inl02, Inl03, Inl04, Inl05, Inl06, Inl07, Inl08, Inl10, Inl11, Inl12, Inl13Inm02, Inm03, Inm04, Inm05, Inm06, Inm07, Inm08, Inm09, Inm10, Inm11, Inm13, Inm19Mna01, Mna02, Mna03, Mna04, Mna05, Mna06, Mna07, Mna08.

• **Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.**

Principio de Seguridad:

A fin de garantizar las condiciones de seguridad personal y patrimonial, así como evitar riesgos naturales o antropogénicos, es necesario la realización de un **estudio geotécnico -geológico- geofísico** que determine si existen hundimientos y agrietamientos provocados por algunas discontinuidades geológicas en los inmuebles a desarrollar; conforme a lo establecido en los artículos 3 fracción VI y 469.

Principio desustentabilidad:

Se deberá de promover el mejoramiento de la calidad de vida de las personas y la productividad de las actividades económicas, a partir de la preservación del equilibrio ecológico, la protección al ambiente y el aprovechamiento racional de los recursos naturales, así como del desarrollo de la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los servicios públicos y la vivienda de forma que se constituyan en el eje del desarrollo regional, acorde a la vocación del entorno natural y sin comprometer la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras; lo anterior a fin de atender el establecido en el artículo 3 fracción VII.

Principio de viabilidad:

Se deberá de garantizar la dotación y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado y saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, así como la infraestructura complementaria que determinen los Organismos Operadores de los Servicios (J.A.P.A.M.I. y C.F.E.), de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 fracción VIII.

Principios de la protección al paisaje y la regulación de la imagen urbana:

La protección al paisaje y la regulación de la imagen urbana se regirán por los siguientes principios:

- **Eficiencia:** promover que las medidas, proyectos y acciones en materia de paisaje e imagen urbana, tiendan a las soluciones más adecuadas para la operación y funcionamiento de los centros de población y de las vías de comunicación ubicadas en el territorio del Estado;

- **Calidad visual:** fomentar que la infraestructura pública, el equipamiento urbano y sus elementos, así como los anuncios que se coloquen en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sean visibles desde los mismos, sean percibidos como congruentes y armónicos entre sí;

- **Prevención de la contaminación visual:** evitar que cualquier intervención, uso, proyecto o acción en cualquier área, predio, edificación o instalación degrade o deteriore la imagen urbana o distorsione la apreciación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, sus áreas de entorno, el paisaje o las áreas de valor escénico; y

- **Seguridad vial:** impedir que el mobiliario urbano y los anuncios que se coloquen en cualquier vialidad urbana o que sean visibles desde las mismas, obstruyan o interfieran con la libre circulación de vehículos o personas, limiten o reduzcan la visibilidad de la vía pública o de la señalización vial, o distraigan la atención de los usuarios de las vialidades urbanas.

Lo anterior a fin de atender lo establecido en el artículo 266.

Estudios complementarios

Se deberá de realizar un **estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos** para uno de los dos polígonos generales a desarrollar, para determinar las características del terreno, relleno y compactación del suelo, así como su mejoramiento para el adecuado desplante y construcción de las losas de cimentación y para el desalojo de las aguas superficiales, pluviales y residuales, considerando las especificaciones para el proceso constructivo y de urbanización.

Se debe de gestionar la resolución del **manifiesto de impacto ambiental** ante la Dirección General de Sustentabilidad, previo a los trabajos a desarrollar, a fin de dar cumplimiento a las medidas de mitigación antes, durante y posible abandono del sitio, además de otras disposiciones que le establezca esta Dependencia, a efecto de evitar impactos ambientales con motivo del proyecto inmobiliario que se pretende llevar a cabo.

Se deberá de elaborar el **estudio geotécnico -geológico- geofísico** que determine si existen hundimientos y agrietamientos provocados por algunas discontinuidades geológicas en los inmuebles a desarrollar, a fin de considerarlas en el proyecto de diseño urbano que se elabore.

La **evaluación del impacto vial**, deberá de gestionarla ante la Dirección General de Movilidad y Transporte, misma que se efectuará para la ejecución y aprovechamiento del proyecto inmobiliario que se pretende realizar.

El levantamiento topográfico a elaborar deberá estar **georeferenciado a dos puntos GPS de la Red Geodésico Municipal**, para contar con mayores datos precisos para determinar la integración urbana de la zona, por lo que es recomendable **que se presente el levantamiento topográfico (versión impresa y digital)** y que considere los siguientes lineamientos:

a).-Si se realiza con GPS de alta precisión, deberá de considerar un vértice GPS de la red geodésica municipal.

b).-En caso de realizarlo con estación total, deberá de considerar dos vértices GPS de la red geodésica municipal. El levantamiento topográfico debe de incluir los elementos físicos y artificiales de la zona, como son árboles, construcciones, redes de infraestructura en la zona, líneas de alta tensión, río, calles, curvas de nivel etc., que permita identificar los polígonos a Desarrollar, para que se considere en el cuadro de dosificación de áreas, como son: las superficies vendibles, de donación y vialidad.

Con el levantamiento topográfico que se elabore se estará en la posibilidad de realizar el proyecto de rasantes, mismo que deberá de aprobar la Dirección General de Obras Públicas, a fin de que se considere el nivel de rasantes de los pavimentos, así como el nivel del desplante de las plataformas de las viviendas que se edifiquen.

- **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato.**

En el caso de que el proyecto sea un Desarrollo en Condominio, deberá de ajustarse a lo siguiente:

Artículo 2, se entenderá por:

VII.- Condominio: el conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados **en los que haya servicios de infraestructura urbana**, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute;

El proyecto deberá de considerar lo establecido en su **Artículo 12**, que indica: "Cada condómino será dueño exclusivo de su edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado; además, será copropietario de los elementos que sean necesarios o convenientes para la existencia estructural, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante dentro del edificio o dentro del condominio, entre los que se encuentran:

El terreno, excepto en el caso de condominio horizontal en la parte que corresponda a la unidad en condominio o de propiedad privativa, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos, vías interiores, y espacios que hayan señalado las licencias de construcción para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de aprovechamiento común;

Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes;

Los locales destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

*Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, elevadores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, **de recreo, de ornatos**, de recepción o reunión social, zonas de carga en lo general, y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa, local o área".*

Con respecto a la **Restricción al derecho de uso sobre las áreas y bienes comunes**, el **Artículo 15**, indica que: "Cada condómino, poseedor y, en general, los ocupantes del condominio, podrán usar todas las áreas y bienes comunes incluidas **las áreas verdes** y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás".

- **Reglamento de Construcción para el Municipio de Irapuato, Gto.**

El proyecto arquitectónico de las edificaciones queda sujeto a la revisión técnica respectiva que lleve a cabo, a fin de prever las consideraciones establecidas en las Normas Técnicas complementarias de presentación de los proyectos ejecutivos para el proyecto arquitectónico, así como lo dispuesto en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Irapuato, Gto. debiendo de cumplir con lo previsto en la Tabla de Requisitos para la Gestión de Acciones Urbanísticas fundamentada en el Artículo 10 Fracción II del Reglamento de Construcción para el Municipio de Irapuato, Gto.

- **Normas complementarias de "Presentación de los proyectos ejecutivos para el Proyecto Arquitectónico" .**

El proyecto arquitectónico de las viviendas deberá de ajustarse a lo siguiente:

1.- Conforme a la tabla número 1.1.1 del apartado del subcapítulo 1.2 Estacionamientos, subíndice 1.1.4 Cajones de estacionamiento, página 9, se debe contemplar la proporción de:

1.1.- Hasta 120.00 m² será de 1 cajón por vivienda.

- 1.2.- Más de 120.00 m² y hasta 250.00 m². será de 2 cajones por vivienda.
- 1.3.- Más de 250.00 m² será de 3 cajones por vivienda.

RESTRICCIONES

- **Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato**

Se deberá de establecer la infraestructura para la prestación de los servicios públicos de suministro de agua potable y de drenaje, así como las redes y sistemas de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, pavimentos, banquetas, parques urbanos y jardines públicos, conforme a las especificaciones que señalen los Organismos Operadores de los Servicios y dependencias competentes en el ámbito; conforme a lo dispuesto por el artículo 446 fracción II.

Se deberá de respetar la estructura vial prevista en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Gto., vigente

Se deberá de prever una zona de amortiguamiento con la distancia que determine el **Manifiesto de Impacto Ambiental** que permita contener los posibles riesgos e implicaciones derivadas de la colindancia con usos distintos al habitacional.

Se deberá de considerar los niveles de rasantes que determine la Dirección General de Obras, con la finalidad de integrarlos a la infraestructura del contexto urbano de su ubicación.

Se deberá de gestionar el dictamen de alineamiento y número oficial emitido por esta Dirección de Fraccionamientos, adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano.

El proyecto de diseño urbano, deberá de considerar la continuidad de la calle José Revueltas del Fraccionamiento San Carlos.

DE ÍDOLE DE PROTECCIÓN CIVIL

Atlas de riesgos

Dado que el inmueble se localiza en la zona de influencia de grado de inundación alto de inundación del río Guanajuato y peligro geológico medio, por lo que se deberá de prever lo establecido en los artículos 283, 284 y 285 del Código Territorial en cita.

Los fraccionamientos, desarrollos en condominio, así como la construcción de vivienda en todos sus tipos y modalidades, deberán evitar riesgos a la población y a sus moradores, para lo cual deberán atender al Atlas de Riesgos a que se refiere la Ley de Protección Civil para el Estado de Guanajuato, conforme a lo dispuesto por artículo 468 del Código Territorial en cita.



Prohibiciones para la construcción de vivienda

Artículo 469.- Está prohibida la construcción de vivienda en áreas o zonas:

- I. **Con peligro de desbordamiento de ríos;**
- II. De recarga de mantos acuíferos;
- III. Sujetas a erosión hídrica;
- IV. Ubicadas a menos de quinientos metros de cuevas o meandros de ríos;
- V. **Que presenten fallas o desniveles geológicos;**
- VI. Que se localicen en ductos e instalaciones petrolíferos;

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO / DIRECCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

Desarrollo Siglo XXI, Blvd. Solidaridad 8350, Col. Lázaro Cárdenas, C.P. 36540, Irapuato, Gto.

4626358800 Ext. 3073 y 3076

www.irapuato.gob.mx

- VII. Ubicadas en cañadas, barrancas, cañones susceptibles a erosión y asociados a intensas precipitaciones pluviales;
- VIII. Que presenten erosión severa, con cárcavas profundas a menos de cien metros de separación;
- IX. Sujetas a un proceso erosivo causado por los vientos o por el escurrimiento excesivo de las aguas;
- X. Localizadas en torno a cualquier establecimiento en que se realice alguna actividad de alto riesgo ambiental, conforme al estudio de riesgo respectivo;
- XI. Contaminadas con cualquier clase de residuos;
- XII. Que tengan posibilidad o peligro de inestabilidad o deslizamiento del suelo; y
- XIII. Ubicados en las laderas de un volcán.

Uso de materiales y productos sustentables

El proyecto Habitacional con clasificación de Fraccionamiento y/o Desarrollo en Condominio deberá de promover el uso de materiales y productos que contribuyan a evitar afluentes o emisiones contaminantes, así como aquéllos que propicien ahorro de energía, uso eficiente del agua, y un ambiente más confortable y saludable dentro de la vivienda, de acuerdo con las características climáticas de la región; a fin de atender lo dispuesto por el artículo 475.

DE ÍDOLE ECONÓMICO

- Catálogo de clasificación de Giros o Actividades Empresariales que emite el Secretario de Desarrollo Económico, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, ejemplar número 32, Cuarta Parte, de fecha 24 de Febrero del año 2015.

Deberá de considerarse la clasificación de los giros conforme a su codificación y categoría, a fin de que los mismos sean compatibles en el interior del Fraccionamiento y/o Desarrollo en Condominio que se pretende llevar a cabo.

DE ÍDOLE DE MOVILIDAD URBANA

- Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

Se deberá de fomentar la movilidad urbana integrada y sustentable, privilegiando el uso del transporte público masivo, de sistemas no motorizados y de aquéllos de menor impacto ambiental.

En la zona se cuenta con transporte público de la ruta 37R con destino al Fraccionamiento Jardines de la Hacienda.

Para las personas con discapacidad

Se deberá de atender lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Irapuato, Gto., en el apartado de las normas y lineamientos obligatorios que garanticen a las personas con discapacidad, la accesibilidad a la infraestructura pública, el equipamiento urbano y los espacios públicos, en condiciones que les permitan el libre desplazamiento en condiciones dignas y seguras. Para tal efecto, se considerará que:

- I. Sea de carácter universal y adaptada para todas las personas;
- II. Incluya el uso de señalización, facilidades arquitectónicas, tecnologías, información, sistema braille, lengua de señas mexicana y otras ayudas técnicas; y
- III. La adecuación de las instalaciones públicas sea progresiva.

Elementos de accesibilidad

El proyecto de urbanización y de edificación deberá incorporar los elementos de accesibilidad para las personas con alguna discapacidad motriz, que se establece el Reglamento de Construcción para el Municipio de Irapuato, Gto., mismos que podrán referirse a:

- Rampas de acceso;
- Rampas en la vía pública;
- Vialidades urbanas; y
- Señalización vial.

DE ÍNDOLE AMBIENTAL

Se deberá de atender lo correspondiente al Manifiesto de Impacto Ambiental conforme a lo dispuesto por los siguientes ordenamientos:

- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en sus artículos 3o Fracción XX, 7o, 35 Bis 2.
- Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato, en sus artículos 27 y 44 Fracción V.
- Reglamento de la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato en materia de evaluación del impacto ambiental, en sus artículos 4 Fracción II, 5 Fracción II, 10 Fracciones IX y XIII.
- Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio para el Municipio de Irapuato, Gto., en su artículo 85 Fracción XVIII.
- **Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.**

Sustentabilidad: promover el mejoramiento de la calidad de vida de las personas y la productividad de las actividades económicas, a partir de la preservación del equilibrio ecológico, la protección al ambiente y el aprovechamiento racional de los recursos naturales, acorde a la vocación del entorno natural y sin comprometer la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras; lo anterior conforme a lo dispuesto por el artículo 3 fracción VII.

Se deberá de considerar la recomendación establecida por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en lo que corresponde a las edificaciones sustentables, adoptando los criterios y requerimientos ambientales que establece la Norma Oficial Mexicana NMX-AA-164-SCFI-2013 para contribuir con la mitigación de impactos ambientales y el aprovechamiento de los recursos naturales.

Edificación Sustentable:

Es la que a lo largo de su ciclo de vida cumple con las especificaciones establecidas en el presente proyecto de norma, en materia de suelo, energía, agua, materiales, residuos, calidad ambiental y responsabilidad social.

CONSIDERACIONES DEL PROYECTO DE DISEÑO URBANO

Conforme a la clasificación del proyecto de Diseño Urbano que se elabore deberá de considerar lo siguiente:

- a).- El proyecto del fraccionamiento y/o desarrollo en condominio habitacional que se pretende llevar a cabo deberá de garantizar la vía de enlace y acceso vial (incorporación) con la zona urbanizada más próxima que es el Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, así como también de garantizar la infraestructura hidráulica-sanitaria-eléctrica respectiva conforme a lo establecido por los artículos 415 segundo párrafo y 446 fracción II del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.
- b).- Se deberá de prever una zona de amortiguamiento con la distancia que determine el **Manifiesto de Impacto Ambiental** que permita contener los posibles riesgos e implicaciones derivadas de la colindancia con usos distintos al habitacional.

c).- Se deberá de atender lo establecido por la Coordinador Municipal de Protección Civil, respecto al análisis de riesgo de acuerdo a los fenómenos analizados en la zona de su ubicación.

d).- Se deberá de respetar las Modalidades y restricciones al uso del suelo y a las construcciones de forma general y específicas señaladas las Unidades de Gestión Ambiental y Territorial (**UGAT**) 463-6 conforme a lo dispuesto por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Gto., siendo la siguiente:

E35: Prevención de riesgos

E66: Evaluar el potencial de fallamiento de superficie, para poder determinar las medidas de mitigación adecuadas. Evitar la construcción en zonas con presencia de fallas o potencial de fallamiento.

MRZR8: No se permitirá el desarrollo de asentamientos humanos en zonas sujetas a riesgos geológicos e hidrometeorológicos. **En las zonas propensas se deberá contar con todas las medidas de prevención y mitigación correspondientes.**

e).- Las áreas de donación del fraccionamiento y/o desarrollo en condominio habitacional, no podrán ser residuales ni estar ubicadas en zonas inundables o de riesgo, o presentar condiciones topográficas que dificulten su aprovechamiento, procurando que estén consolidadas y que sean aprovechables conforme a lo dispuesto por el artículo 419 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

f).- Se deberá de considerar la topografía (**niveles de rasantes**) del inmueble con respecto a la vialidad existente a fin de garantizar una correcta integración con el contexto urbano con los niveles del proyecto de rasantes que determine la Dirección General de Obras Públicas.

g).- Se deberá de gestionar ante esta Dirección de Fraccionamientos, adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano, el Dictamen de Alineamiento, con la finalidad de considerarlo en el proyecto de diseño urbano que se elabore, en virtud de la estructura vial prevista en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Gto. Vigente.

h).- El proyecto del fraccionamiento y/o desarrollo en condominio habitacional deberá de respetar las condiciones establecidas en el artículo 77 del 76 segundo párrafo del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio para el municipio de Irapuato, Gto., en lo que respecta a:

h.1.-No se permitirá el acceso al fraccionamiento y/o desarrollo en condominio por las zonas que estén consideradas como derechos de vía.

h.2.-En todo fraccionamiento y/o desarrollo en condominio, se deberá de garantizar la conectividad vial con la zona urbana más próxima por parte del desarrollador.

h.3.- Los lotes destinados para infraestructura no formarán parte de las áreas de donación.

i).- El proyecto de diseño urbano deberá de ajustarse a la densidad de población establecida en la zona de su ubicación.

j).-El proyecto arquitectónico de las edificaciones queda sujeto a la revisión técnica respectiva, a fin de prever las consideraciones establecidas en las Normas Técnicas complementarias de presentación de los proyectos ejecutivos para el proyecto arquitectónico, así como lo dispuesto en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Irapuato, Gto. debiendo de cumplir con lo previsto en la Tabla de Requisitos para la Gestión de Acciones Urbanísticas fundamentada en el Artículo 10 Fracción II del Reglamento de Construcción para el Municipio de Irapuato, Gto.

k).- El proyecto arquitectónico deberá de respetar los Coeficientes de Ocupación del Suelo (C.O.S.) y de Utilización del Suelo (C.U.S.), número de niveles y altura máxima permisible establecidos para la zona de su ubicación, previo a la gestión de la Constancia de Régimen de Propiedad en Condominio.

l).-Se deberá de garantizar la dotación y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado y saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, así como la infraestructura complementaria que determinen los Organismos Operadores de los Servicios (J.A.P.A.M.I. y C.F.E.).

m).- Se deberá de garantizar las acciones que se determinen en la **Evaluación de Impacto Vial** que valide la Dirección General de Movilidad y Transporte, para llevar a cabo el proyecto de desarrollo habitacional.

n).-Se deberá de elaborar el **estudio geotécnico -geológico- geofísico** que determine si existen hundimientos y agrietamientos provocados por algunas discontinuidades geológicas en el predio a desarrollar, a fin de considerarlas en el proyecto de diseño urbano que se elabore.

o).- Se deberá de gestionar ante la Dirección General de Sustentabilidad, lo correspondiente a la resolución del **Manifiesto de Impacto Ambiental** para el proyecto del fraccionamiento y/o desarrollo en condominio habitacional que se pretende llevar a cabo.

p).- Se deberá de gestionar ante la Dirección General de Sustentabilidad, lo correspondiente a la autorización de la tala, poda o permanencia de los árboles existentes al interior del inmueble de referencia, a fin de considerarlo en el proyecto de diseño urbano que se elabore.

q).- En el caso de que el proyecto se clasifique como un **Desarrollo en Condominio Habitacional**, para las **Áreas de Donación** se deberá de contemplar lo siguiente:

- Incluir el cuadro de dosificación de áreas de donación
- Cumplir con el porcentaje del 4 % de la superficie del polígono a desarrollar.
- De la superficie total de las áreas de donación, deberá destinarse el 50 % de esta superficie para áreas verdes y el porcentaje restante para equipamiento urbano.
- Identificar los destinos de equipamiento urbano y áreas verdes, con sus respectivas superficies y cotas en todas sus colindancias, mismas que no deberán de formar parte de dicho desarrollo y deberán de tener frente a una vía pública.
- Deberá de contar con acceso e integración a través de una vía pública legalmente reconocida.
- Deberán de ser aprovechables respecto a frente y superficie e integradas de preferencia en una sola unidad topográfica.

-No se podrán ubicar las áreas de donación en el derecho de vía del río Guanajuato, conforme a lo dispuesto por el artículo 76 segundo párrafo del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio para el Municipio de Irapuato, Gto.

-Las áreas verdes ubicadas en camellones de las vialidades, no podrán ser parte de las áreas de donación del fraccionamiento, sino que son parte de la sección de dicha vialidad.

r).- En el caso de que el proyecto se clasifique como un **Fraccionamiento Habitacional**, para las **Áreas de Donación** se deberá de contemplar lo siguiente:

- Incluir el cuadro de dosificación de áreas de donación
- Cumplir con el porcentaje del 12 % de la superficie del polígono a desarrollar.
- De la superficie total de las áreas de donación, deberá destinarse el 50 % de esta superficie para áreas verdes y el porcentaje restante para equipamiento urbano.

- Identificar los destinos de equipamiento urbano y áreas verdes, con sus respectivas superficies y cotas en todas sus colindancias.

- Las áreas de donación deberán de identificarse con los destinos de equipamiento urbano y áreas verdes, con sus respectivas superficies y medidas en todas sus colindancias y cumplir con los porcentajes establecidos en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

- Deberán de ser aprovechables respecto a frente y superficie e integradas de preferencia en una sola unidad topográfica.

- No se podrán ubicar áreas de donación con destino de áreas verdes y equipamiento debajo de los derechos de vía de las líneas de alta tensión.

s).- En el caso de que el proyecto se clasifique como un **Desarrollo en Condominio**, se deberá de considerar lo siguiente:

- Todas las unidades de propiedad privativa deberán de acotarse en sus colindancias e indicar la superficie correspondiente en cada una de ellas.

- Las áreas de uso común deberán de identificarse como tales, precisando el uso de las mismas, además deberán de indicar las superficies y cotas en todas sus colindancias.

- Se deberá de anexar el plano donde se identifiquen las áreas de uso común, las áreas de propiedad privativas y las áreas de donación.

- Las áreas de donación deberán de identificarse con los destinos de equipamiento urbano y áreas verdes, con sus respectivas superficies y medidas en todas sus colindancias y cumplir con los porcentajes establecidos en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

t).- El caso de que el proyecto se clasifique como un Fraccionamiento, todos los lotes deberán de acotarse en sus colindancias e indicar la superficie correspondiente en cada uno de ellos.

u).- Indicar todas las secciones de vialidad interior, tanto en planta como en alzado atendiendo a lo señalado en el artículo 297 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

v).- El plano del proyecto de diseño urbano deberá de considerar lo siguiente:

- Se sugiere que cada manzana se identifique con letra.

- La numeración cada lote y/o unidad de propiedad privativa deberá de iniciar y terminar en cada manzana.

- Las tablas de dosificación de manzanas, indicando superficie total de las mismas, el uso y destino de los lotes y/o unidades de propiedad privativas, así como el número de lotes y/o unidades de propiedad privativas.

- Croquis de localización.

- Incluir el Norte (orientación).

- Incluir el Cuadro de datos del Desarrollo.

w).- El polígono del proyecto de diseño urbano debe de ser el mismo del levantamiento topográfico.

x).- Incluir el cuadro de dosificación general de áreas con sus correspondientes superficies y porcentajes.

y).- Incluir las tablas de dosificación de manzanas, indicando la superficie total y el número de lotes y/o unidades de propiedad privativas, el uso y el tipo.

z).- Indicar los nombres de los colindantes y las medidas correspondientes al polígono a desarrollar.

a').- En el proyecto de diseño urbano no deberá de indicarse la representación arquitectónica de las flechas de sentido de circulación de vehículos, líneas discontinuas de división de carriles de circulación de vehículos, rejas, casetas de control y vigilancia y áreas de amenidades.

b').- El proyecto de Diseño Urbano que se elabore deberá de integrarse a la estructura vial de la zona prevista en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Gto. vigente.

c').- Para la gestión de posteriores trámites relacionados con el inmueble de referencia, se deberá de presentar el folio registral legible de la número 3,578, de fecha 17 de diciembre del año 1982.

d').- El proyecto de diseño urbano, deberá de considerar la continuidad de la calle José Revueltas del Fraccionamiento San Carlos.

e').- Para la gestión de posteriores trámites relacionados con el inmueble de referencia, se deberá de cumplir con los requisitos establecidos en el formato de gestión de trámites correspondiente.

f').- El proyecto de diseño urbano deberá de estar validado por un perito Corresponsable Especializado en Diseño Urbano, debidamente acreditado y actualizado ante la Dirección General de Desarrollo Urbano.

g').- Las Fases de gestión del proyecto del **Fraccionamiento y/o Desarrollo en Condominio**, deberá de efectuarse conforme a lo establecido en el artículo 404 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, siendo los actos siguientes:

I.-Dictamen de congruencia;

II.-Aprobación de traza;

III.-Permiso de urbanización, tratándose de fraccionamientos, o permiso de edificación, en caso de desarrollos en condominio;

IV.-Permiso de venta; y

V.-Recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano

Permiso de uso de suelo: aquél expedido por la unidad administrativa municipal en que se imponen las condiciones, restricciones y modalidades a que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con los programas aplicables.

De conformidad con lo establecido en los artículos 2 fracción XII, 35 fracción IV, 256, 257, 258, 259, 260, 263 y 264 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; 106 fracción II y 108 fracción XV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Gto., Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Gto., y conforme a lo antes expuesto, esta Dirección de Fraccionamientos, adscrita a la Dirección General de Desarrollo, determina que el **Uso de Suelo es Compatible** para llevar a cabo un **Fraccionamiento y/o Desarrollo en Condominio Habitacional**, cuyo proyecto de diseño urbano **deberá de ajustarse a la densidad de población establecida para la zona**, en el inmueble identificado como Fracción de terreno suburbano ubicado por el lado oriente de la carretera Irapuato-Silao, por la desviación para no entrar a la ciudad de Irapuato, y que antes perteneció al lote número 14 de la Colonia Lázaro Cárdenas/ Ex Hacienda Las Animas, **con superficie de 26,842.43 m².**, de acuerdo a levantamiento topográfico presentado. Deberá de **garantizar la vía de enlace y acceso vial** (incorporación) con la zona urbanizada más próxima que es el Fraccionamiento Jardines de la Hacienda, así como también de **garantizar la infraestructura hidráulica-sanitaria-eléctrica** respectiva conforme a lo establecido por los artículos 415 segundo párrafo y 446 fracción II del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.



Dirección General de Desarrollo Urbano

Dirección de Fraccionamientos

DGDU/DF/US/6-13970/2023

17/18

El Permiso de Uso de Suelo tendrá una vigencia igual al Programa Municipal en el que se haya fundado, siempre que éste no haya sufrido modificaciones aplicables al inmueble de que se trate y persista el uso, en tipo, intensidad y densidad, a que se refiera el permiso; conforme a lo dispuesto por el artículo 263 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

El presente no constituye constancia de apeo y deslinde respecto del inmueble, ni acredita la propiedad o posesión del mismo; conforme a lo dispuesto por el artículo 264 del Código Territorial en cita.

El propietario y/o los desarrolladores tienen prohibido celebrar acto o contrato alguno, que implique la transmisión del dominio de inmuebles, lotes, departamentos, viviendas, locales o áreas de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, si carecen del Permiso de Venta respectivo; lo anterior conforme a lo dispuesto por el artículo 447 del Código Territorial en cita.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

El presente documento consta de 18 dieciocho páginas y es firmado electrónicamente por:

Atentamente

Arquitecta Paola Berenice Frausto Reyes

Directora de Fraccionamientos

Arquitecto Gregorio Trejo Rico

Jefe de Control de Fraccionamientos

"El presente documento cumple con el elemento de validez de firma electrónica, conforme a lo establecido en los artículos 137 fracción V del Código de Procedimientos y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato y 1, 4 párrafos segundo, cuarto y quinto, 7 y 8 de la Ley sobre el uso de medios electrónicos y firma electrónica para el Estado de Guanajuato y sus Municipios."

Con copias para:
Archivo / En atención al consecutivo número 6-13970 Lefort (Colonia Agrícola Lázaro Cárdenas) Modulo
Revisado y elaborado por :APBFR/A/GTR

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO / DIRECCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

Desarrollo Siglo XXI, Blvd. Solidaridad 8350, Col. Lázaro Cárdenas, C.P. 36540, Irapuato, Gto.

4626358800 Ext. 3073 y 3076

www.irapuato.gob.mx

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

2023 6-13970 permiso uso suelo Av, Las Animas.pdf

FEB13B224FE7763C7A0E3598894FBBBD48DF1497CE3B247493582A4186A225788

Usuario: Nombre: PAOLA BERENICE FRAUSTO REYES Número de serie: 7D94 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 25/05/2023 10:45:17(UTC:20230525164517Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 25/05/2023 10:45:17(UTC:20230525164517Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION Número de serie: 7D94	TSP: Fecha: 25/05/2023 10:45:45(UTC20230525164545Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638206083457391768 Datos estampillados: cGN2akl0b0J0blIRalM2TDR4aVFRYXNxTU9vPQ==

Usuario: Nombre: GREGORIO TREJO RICO Número de serie: 7E2A Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 22/05/2023 12:20:47(UTC:20230522182047Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 22/05/2023 12:20:42(UTC:20230522182042Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION Número de serie: 7E2A	TSP: Fecha: 22/05/2023 12:21:12(UTC20230522182112Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638203548724531083 Datos estampillados: MVd1RGR3UU4wWkJUc2FoVEZ5N1F6bVdrc0U0PQ==



GUANAJUATO



MUNICIPIO DE IRAPUATO, GTO.

TESORERÍA MUNICIPAL

Palacio Municipal s/n, Zona Centro,
Tel.(462)606-9999, C.P. 36500, Irapuato, Gto.
R.F.C. MIG850101Z2

Recibo Oficial



N/D/N/D

Fecha de Pago: 2023-06-07 11:38:32

Recibo Oficial N°
2023-195361

Fecha de Impresión: Irapuato, Gto. 07 de Junio del 2023

Por revisión de datos y contenidos presentados para gestión de permisos y autorizaciones, en materia de Administración Urbana y Fraccionamientos

Contribuyente: LEÓN MARTÍNEZ NOEL

Dependencia: Dirección de Fraccionamientos

Clave Ingreso: 43101123

Referencia: 2023DFR0000206079

Costo Unitario:	\$ 104.08
Cantidad:	1.00
Importe:	\$ 104.08
Subtotal:	\$ 104.08

Por permiso de uso de suelo para gestión de fraccionamientos, desarrollos en condominio o régimen en condominio, se pagará por: Uso Habitacional (Por m2 de la superficie del inmueble a desarrollar)

Contribuyente: LEÓN MARTÍNEZ NOEL

Dependencia: Dirección de Fraccionamientos

Clave Ingreso: 43100201

Referencia: 2023DFR0000206079

Costo Unitario:	\$ 0.79
Cantidad:	26842.43
Importe:	\$ 21,205.52
Subtotal:	\$ 21,205.52

Ajuste tarifario

Contribuyente: N/D

Dependencia: Dirección de Fraccionamientos

Clave Ingreso: 51090101

Referencia: 2023DFR0000206079

Costo Unitario:	\$ 0.40
Cantidad:	1.00
Importe:	\$ 0.40
Subtotal:	\$ 0.40

TOTAL: \$ 21,310.00

SELLO DIGITAL

Pagado-Online | s | 3652939 | \$ 21,310.00/ 2023-06-07 11:38:32 | \$ 21,310.00(VEINTIUN MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.) TRANSFERENCIA BANCARIA

CADENA

Pagado-Online | s | 3652939 | \$ 21,310.00/ 2023-06-07 11:38:32 | \$ 21,310.00(VEINTIUN MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS 00/100 M.N.) TRANSFERENCIA BANCARIA



Para efectos de obtener el CFDI, podrá generarlo a través de la página: facturacion.irapuato.gob.mx