

Ubicación: Blvd. Paseo Arandas No. 135 (Antes 2020), esq. Av. De las Américas, esq. Blvd. Paseo Irapuato. Fraccto. La Hacienda. Irapuato, Gto.

Superficie: 13,483.277 M2.

Precio y condiciones: \$5,000. 00 MN. Por M2. Venta pura. Posible negociación en precio/plazo.

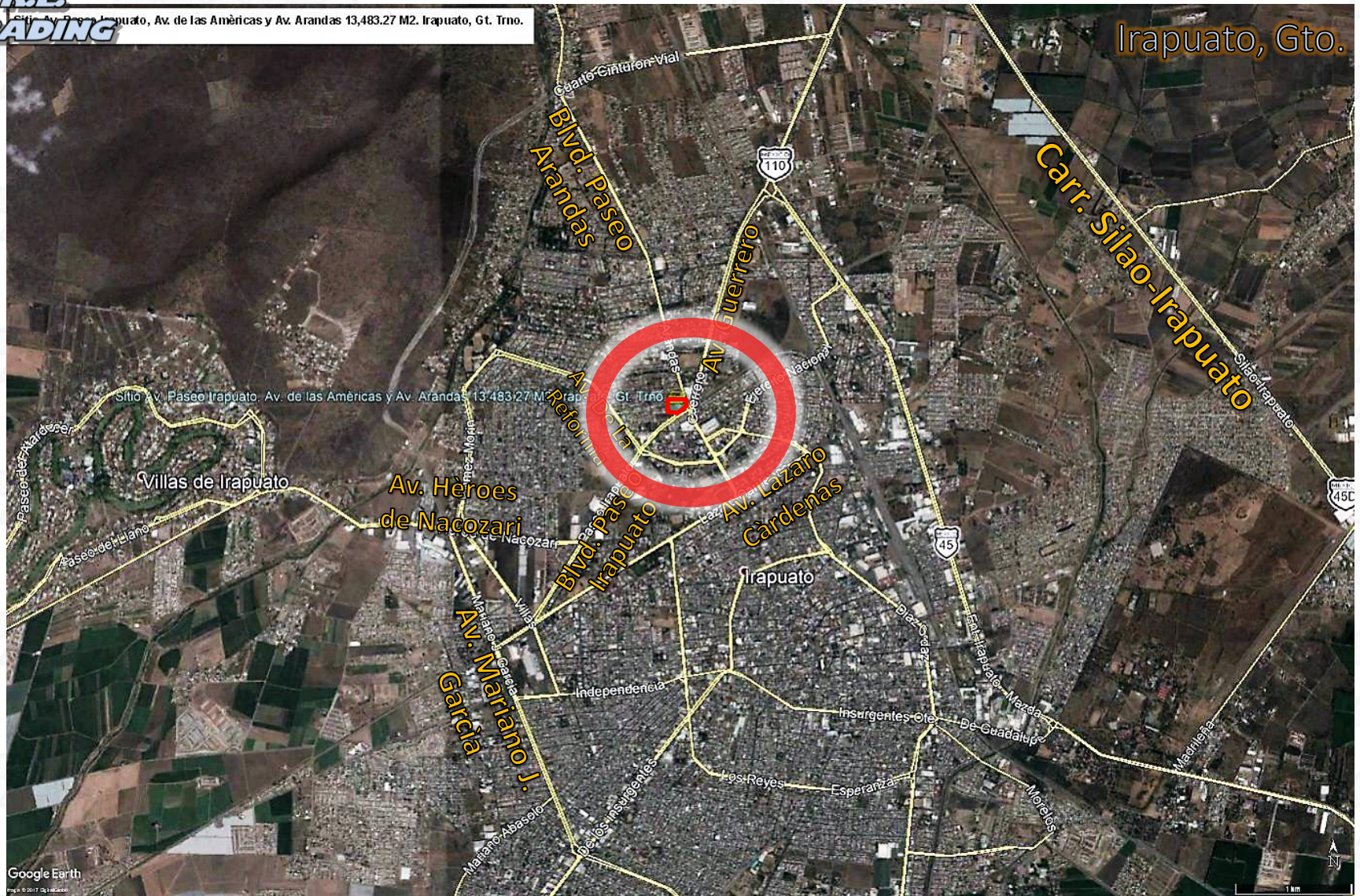
Uso de Suelo: ***Dentro de 'Corredor Primario C1'***
Cuenta con factibilidad favorable para proyecto comercial.

Distrito: Unidad de Gestión Ambiental y Territorial (UGAT) 1030.
De acuerdo al PMDUOET (Programa Municipal de Desarrollo Urbano Ecológico y Territorial de Irapuato, Gto.)

Observaciones: Venta pura. Sugerido y propuesto para proyectos comerciales, de servicios y/o mixtos.

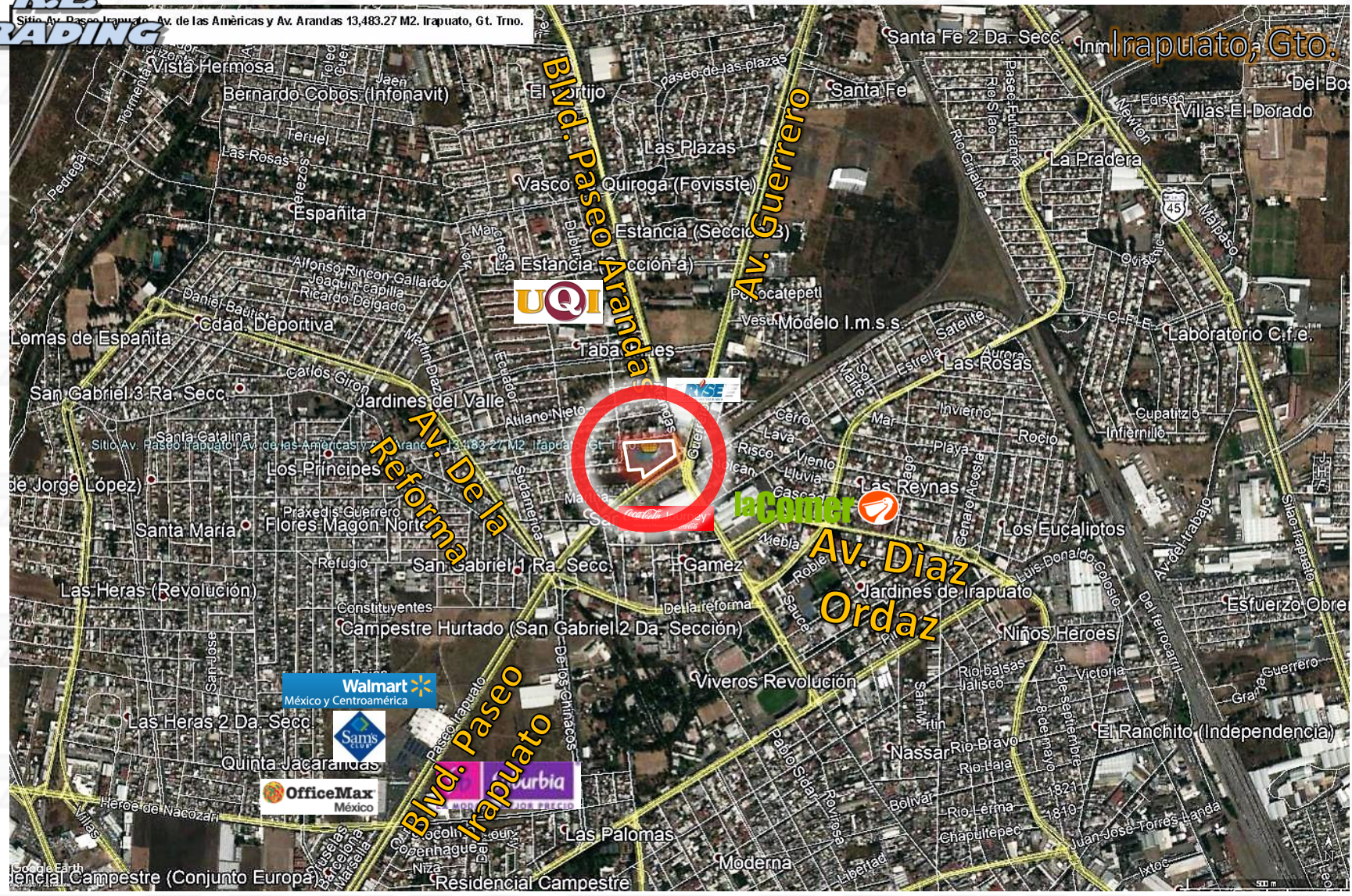
Sitio, Av. Paseo Irapuato, Av. de las Américas y Av. Arandas 13,483.27 M2. Irapuato, Gt. Trno.

Irapuato, Gto.



Localización de sitio para proyecto comercial o mixto. Sitio ubicado en esquina de 3 vialidades reconocidas en el municipio de Irapuato, Gto. Es propiedad particular, se vende toda la superficie.

Sitio Av. Paseo Irapuato, Av. de las Américas y Av. Arandas 13,483.27 M2. Irapuato, Gt. Trno.



Acercamiento de sitio en foto satelital.

Av. de las Américas y Av. Arandas 13,483.27 M2. Irapuato, Gt. Trno.

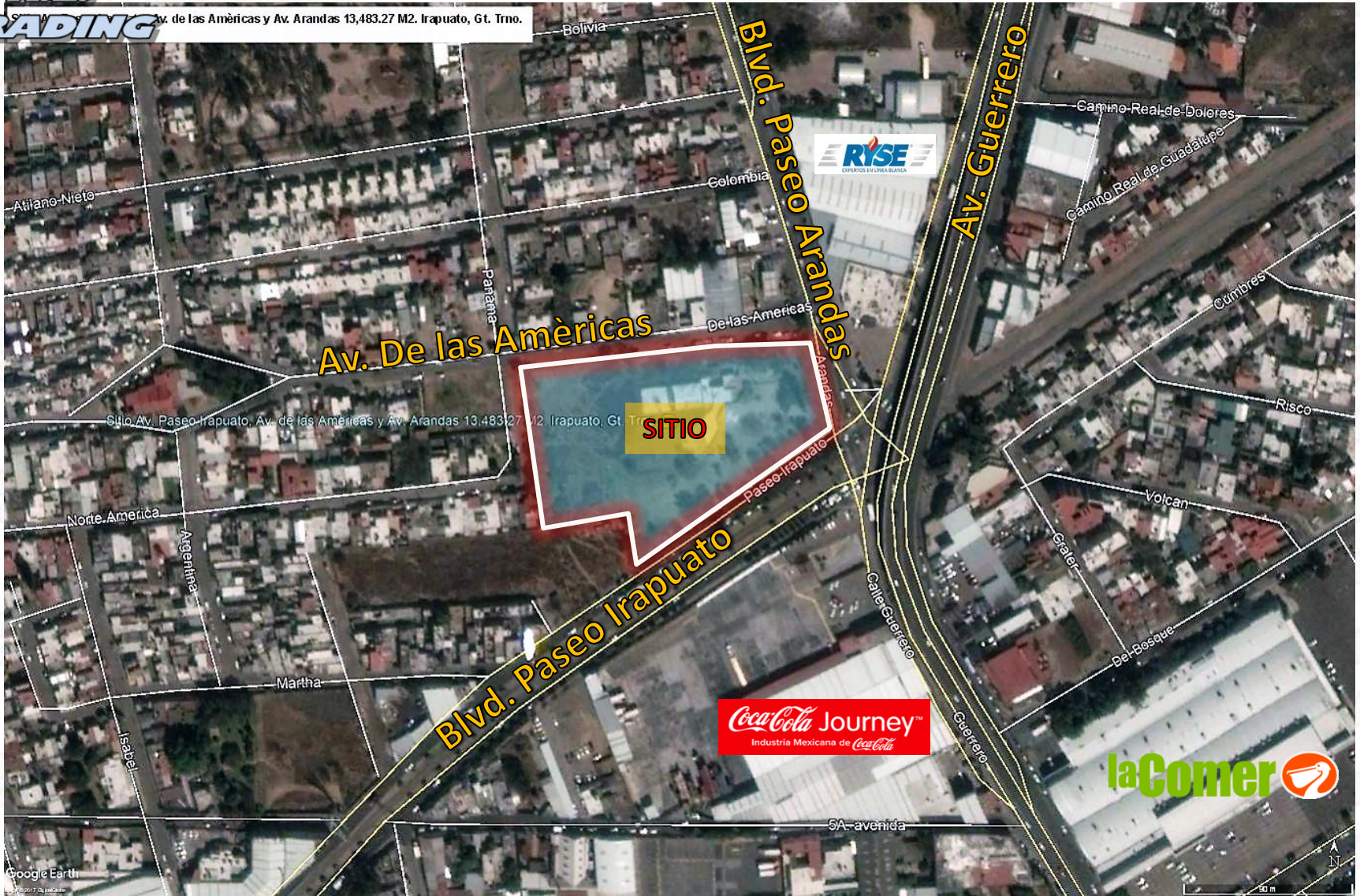
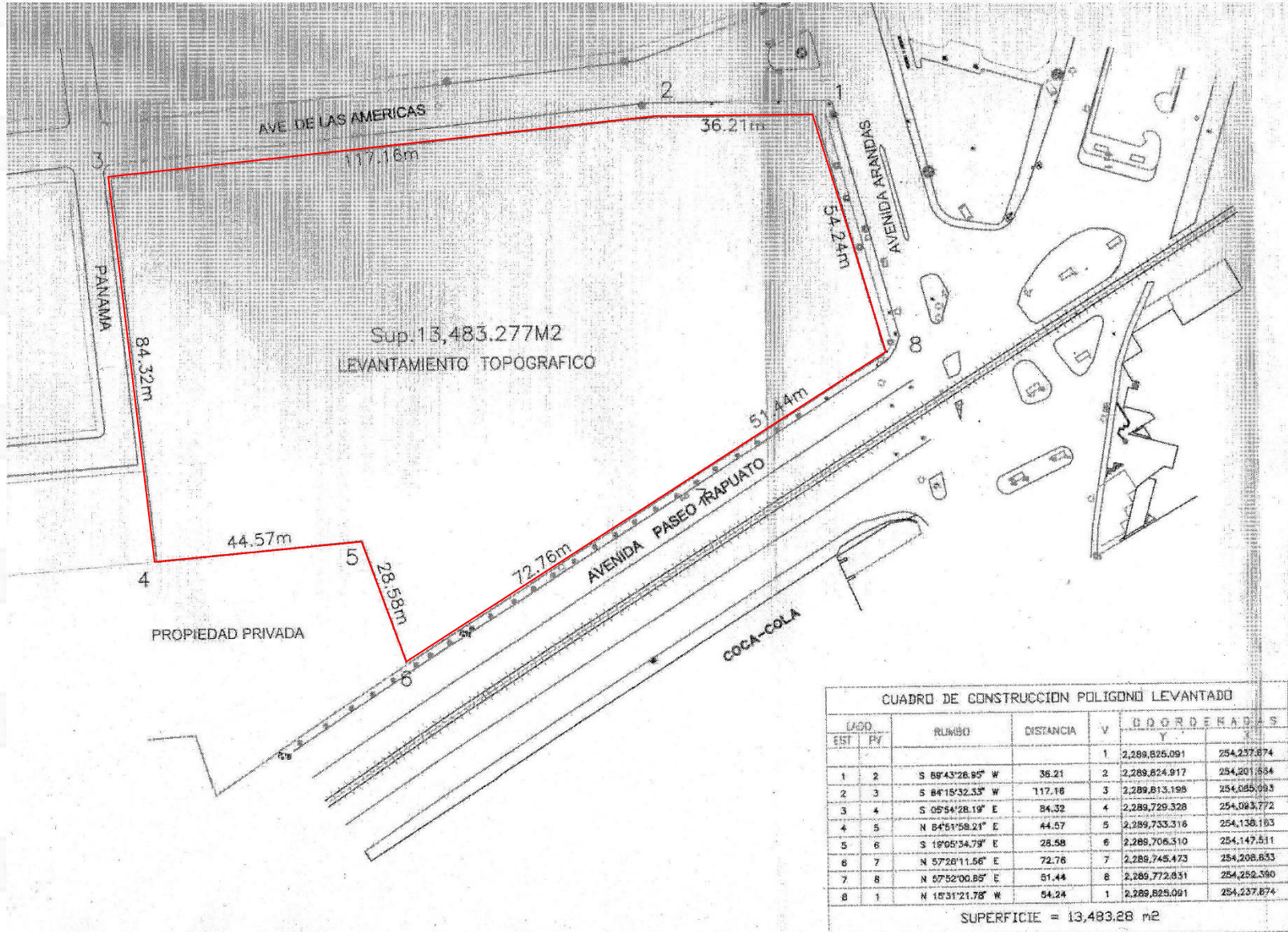


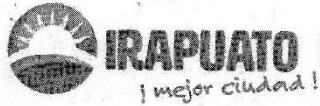
Foto satelital cercana.

Plano con cuadro de construcción



CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO LEVANTADO							
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	COORDENADAS		
					X	Y	
					1	2,289,826.091	254,237.874
1	2		S 89°43'28.95" W	36.21	2	2,289,824.917	254,201.664
2	3		S 84°15'32.33" W	117.16	3	2,289,813.198	254,085.093
3	4		S 05°54'28.19" E	84.32	4	2,289,729.328	254,093.772
4	5		N 84°51'58.21" E	44.57	5	2,289,733.316	254,138.183
5	6		S 19°05'54.79" E	28.58	6	2,289,706.310	254,147.511
6	7		N 57°20'11.56" E	72.76	7	2,289,745.473	254,208.633
7	8		N 67°52'00.85" E	51.44	8	2,289,772.931	254,252.390
8	1		N 15°31'21.78" W	54.24	1	2,289,826.091	254,237.874

SUPERFICIE = 13,483.28 m2



Dirección General de Desarrollo Territorial
Dirección de Administración Urbana
DGDT/DAU/GI/01/33339/2017
CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD
Irapuato, Guanajuato a 27 de Junio del 2017

Dirección General de Desarrollo Territorial
Dirección de Administración Urbana
DGDT/DAU/GI/01/33339/2017
CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD
Irapuato, Guanajuato a 27 de Junio del 2017

Presente:

En relación a la solicitud de fecha 19 de junio del 2017 presentada ante la Dirección General de Desarrollo Territorial, con la finalidad de obtener la Constancia de Factibilidad para uso comercial (según solicitud), en el inmueble ubicado en la Avenida Arandas número 135 (antes 2020 en documentos anexos a la presente gestión) correspondiente al predio identificado como Lote único, de la Manzana "18" del Fraccionamiento denominado "La Hacienda" de esta ciudad, comunico a Usted que previo análisis practicado para tal efecto, se informa lo siguiente:

De acuerdo con lo establecido en el PMDUOET, la zonificación primaria de la vocación del suelo según la Unidad de Gestión Ambiental y Territorial (UGAT 1030), establecida en el mismo Programa, el **Uso predominante es habitacional** así mismo el inmueble en comento se localiza colindante con un Corredor Primario clasificado como C1 y se encuentra en una Área Ocupada (AO) donde son compatibles los Comercios (para usos comerciales compatibles con la zona en donde se ubica).

Por lo anterior, la Dirección a mi cargo **otorga la Constancia de Factibilidad para Comercio** en el inmueble ubicado en la Avenida Arandas número 135 (antes 2020 en documentos anexos a la presente gestión) correspondiente al predio identificado como Lote único, de la Manzana "18" del Fraccionamiento denominado "La Hacienda" de esta ciudad, en una superficie de 13,517.28 m² (según solicitud), mismo que cuenta con las siguientes modalidades y restricciones al uso de suelo:

I. Modalidades y restricciones:

- MRPA34- las obras de infraestructura o equipamiento deberán contar con programa de seguimiento de las medidas de mitigación ambiental definidas en el resolutorio de las manifestaciones de impacto ambiental.
- MRPA36- En la realización de construcciones se deberá considerar la autosuficiencia en los servicios de agua potable y el manejo y disposición final de las aguas residuales y de los residuos sólidos.
- MRR2- Los proyectos de construcción en zonas de riesgo de inundación y otros tipos de riesgos que pongan en peligro la población estarán sujetos a los estudios y obras de infraestructura correspondientes.
- MRO12- En la estructura vial revestida con materiales impermeables, la autoridad competente de su mantenimiento deberá incorporar las tecnologías apropiadas que permitan la infiltración del agua pluvial al subsuelo y no interrumpir el paso natural de los recuentamientos superficiales.
- CRACP2- Los asentamientos deberán contar con infraestructura para el acopio y/o manejo de desechos sólidos, aunado a programas de reclamiento de residuos.
- CRACP3- Se fomentará que los espacios abiertos dentro de zonas urbanas cuenten con cubierta arborea con especies nativas.
- MROS2- Se regulará en los proyectos de fraccionamientos la conectividad de las nuevas vialidades con el sistema municipal de vialidades.
- MROS10- Los usos de suelo diferentes al habitacional en fraccionamientos quedarán regulados conforme al Reglamento en materia de Fraccionamientos y condominios y sus normas de diseño y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo.
- MROS15- en lo que respecta a la altura y área libre, prevalecerá de acuerdo a la ubicación de la vialidad que se desarrolle.

II. Estrategias:

- E16- Prevención de riesgos: El fin de esta estrategia es disminuir la vulnerabilidad de las poblaciones que se encuentran ubicadas en zonas de riesgo vinculado con el Atlas de Riesgos Municipal.
- E17- Mitigación al cambio climático: Mediante esta estrategia se busca disminuir los impactos generados por las actividades antrópicas que contribuyen al cambio climático, principalmente las que originan emisiones de gases con efecto de invernadero.
- E43- Tratamiento de aguas residuales: Con esta estrategia se pretende disminuir el nivel de contaminación de las aguas residuales que son vertidas a los afluentes.
- E46- Formato del ahorro del agua: Estrategia orientada a optimizar el uso del agua en todos los ámbitos sociales, urbano, rural, industrial.
- E66- Impulso al manejo integral de residuos sólidos: esta estrategia pretende transformar el manejo tradicional de los residuos sólidos en una gestión integral que involucre la modernización operativa y administrativa de los sistemas de recolección, reciclaje, tratamiento y disposición final, apoyados en tecnologías complementarias, economías de escala, esquemas regionales y de corresponsabilidad con los diversos sectores de la sociedad.

De conformidad con lo establecido en los artículos 2 fracción XI, 260, 263, 264, 265 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 154 Segunda Parte de fecha 25 de septiembre del año 2012 y reformado mediante los decretos 78 y 90 publicados en el mismo instrumento el día 25 de junio y 22 de octubre del 2013 respectivamente; a lo establecido en el artículo 90 fracciones I, II III, IV, VII y IX Artículo 81 fracciones I, II y IV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, número 73 Segunda Parte de fecha 06 de Mayo del año 2016; y conforme al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato Guanajuato (PMDUOET), publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, número 138, Segunda Parte de fecha 28 de agosto del 2015 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad.



**Dirección General de Desarrollo Territorial
Dirección de Administración Urbana
DGGT/DAU/GI/01/33339/2017
CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD
Irapuato, Guanajuato a 27 de Junio del 2017**

La Constancia de Factibilidad es el documento Informativo expedido por la unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio, a petición de parte, en el que se manifiestan los usos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, así como los destinos, modalidades, restricciones y estrategias asignadas a un inmueble determinado en el programa municipal.

Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 371 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato previa a la ejecución de cualquier obra, instalación o edificación se deberá obtener el Permiso de Construcción respectivo, previa obtención del Permiso de Uso de Suelo.

De igual manera se hace de su conocimiento que el uso comercial deberá realizarse única y exclusivamente por el acceso reconocido al inmueble por la Avenida Arandas, por lo que no se permitirá dicho uso por las colindancias con otras vialidades.

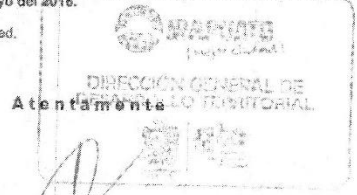
EL PRESENTE DOCUMENTO NO AUTORIZA EL FUNCIONAMIENTO DE ALGÚN GIRO EN PARTICULAR NI REPRESENTA AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA REALIZAR PROCESOS CONSTRUCTIVOS, por lo que deberá de abstenerse de llevar a cabo cualquier acción sin previa obtención de los permisos correspondientes. En el supuesto de realizarlos, se hará acreedor a las sanciones que conforme a derecho procedan.

Por último el presente no constituye constancia de apeo y deslinde respecto al citado inmueble, ni acredita la propiedad o posesión del mismo a favor del solicitante.

La presente Constancia tendrá una vigencia igual al Programa Municipal en el que se fundó, siempre que éste no haya sufrido modificaciones aplicables al inmueble de que se trate, de conformidad con lo establecido en el artículo 255 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Lo anterior con fundamento en el artículo 90 fracciones I, II, III, IV y VII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, número 73 Segunda Parte de fecha 06 de mayo del 2016.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.



Arq. José Alfredo López Padilla
Director General de Desarrollo Territorial

C.C.P. : Militar-Dircción General (MODULO) / relacionado con DGGT/DF/DANOR/33340/2017.
Revisó y Elaboró: A.MEI/Bffpm

**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA**

Desarrollo Siglo XXI, Blvd. Solidaridad 6350, Col. Lázaro Cárdenas, C.P. 36540
Tel. 01 (462) 635 88 00 ext. 3204
Irapuato, Gto. México



Google Earth
© 2017 Google

0.95m

**C. Arquitectos 851, Chapalita de Occte.
Zapopan, Jal. C.P. 45030
(33)349 69 712
retmsa@gmail.com
sherpa.re@gmail.com**

SITIO





C. Arquitectos 851, Chapalita de Occte.
Zapopan, Jal. C.P. 45030
(33)349 69 712
retmsa@gmail.com
sherpa.re@gmail.com



SITO

**C. Arquitectos 851, Chapalita de Occte.
Zapopan, Jal. C.P. 45030
(33)349 69 712
retmsa@gmail.com
sherpa.re@gmail.com**



SITIO

Google Earth

1.19m



C. Arquitectos 851, Chapalita de Occte.
Zapopan, Jal. C.P. 45030
(33)349 69 712
retmsa@gmail.com
sherpa.re@gmail.com