



# BOLETIN OFICIAL



**Organo de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora**  
**Secretaría de Gobierno**

Dirección General de Documentación y Archivo

## CONTENIDO MUNICIPAL

Programa Parcial de Crecimiento urbano "San German",  
de la Zona Norte de Guaymas, Sonora.

TOMO CLXIX  
HERMOSILLO, SONORA

NUMERO 19 SECC. II  
JUEVES 7 DE MARZO AÑO 2002



DIRECCION GENERAL DE  
PLANEACION DEL DESARROLLO

SUBSECRETARIA  
DE PLANEACION  
URBANA Y ECOLOGIA



## PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO URBANO "SAN GERMAN", DE LA ZONA NORTE DE GUAYMAS, SONORA.

(VERSION ABREVIADA)

### PRESENTACION

Este documento es presentado por Inmobiliaria Sanalona de Guaymas, S. A. de C. V., mismo que será un instrumento rector en la planeación urbana del Distrito "San Germán" de la localidad de Guaymas, Sonora, que normará con mayor precisión la ocupación y utilización del suelo en el desarrollo de las áreas de crecimiento, así como para dar mejor aprovechamiento del potencial que presenta ésta zona al integrarse al crecimiento urbano del Norte de la Ciudad, estableciendo las condiciones para reordenar la estructura urbana de este sector, considerando objetivos y políticas cuya aplicación propicien un desarrollo sustentable que permita regular y optimizar la ocupación del espacio físico demandado por las diversas actividades económicas de la región, aprovechando los costos de oportunidad en la canalización de inversiones productivas, elaborándose de conformidad con las disposiciones jurídicas vigentes en materia de desarrollo urbano, como son la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, así mismo se realizó en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y con el Programa de Desarrollo Urbano Zona Conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos, en coordinación con la Dirección de Planeación y Control Urbano del H. Ayuntamiento.

En cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Municipal de Guaymas, Sonora, y con el objetivo principal de "Mejorar la Calidad de Vida de la Población Local", el Programa Parcial de Crecimiento Urbano "San Germán" tiene como meta promover en coordinación con las autoridades Municipales, Estatales y Federales, así como con el Sector Social el establecimiento de Fraccionamientos Habitacionales y desarrollos industriales que permita el crecimiento armónico, mejorando la calidad de vida de la ciudadanía, sin que la ejecución de los proyectos imparten en forma negativa al desarrollo de esta ciudad.

### Delimitación del área de estudio

Este predio se ubica en la parte Norte de la ciudad de Guaymas, al lado Este de la carretera internacional No. 15, y se puede llegar a él por el camino al aeropuerto o por la entrada al fraccionamiento Guaymas Norte. Sus coordenadas geográficas aproximadas del sitio son entre las coordenadas 27° 56' y 27° 58' Latitud Norte y de Longitud Oeste del meridiano de Greenwich y entre las coordenadas 109° y 110°, con una altitud media de 50.00 metros sobre el nivel del mar.

El área de estudio del Programa Parcial de Crecimiento ocupa una extensión territorial de 3,053-55-00.00 hectáreas, y se compone por 534-74-00.00 hectáreas del área normativa; considerando 2,662-02-00.00 hectáreas como área de influencia que es la superficie que será impactada por el desarrollo del área de crecimiento, también se considera el área urbana conformada por las colonias Luis Donaldo Colosio, fraccionamientos del predio Guaymas Norte, ampliación Las Delicias y Samuel Ocaña, así como los poblados La Loma, La Salvación y San José de Guaymas, ocupando estos últimos asentamientos una superficie global de 376-82-87.00 hectáreas.

### Tenencia de la Tierra

El terreno del área Normativa se conforma por cinco predios con superficies de 553-41-69.00 hectáreas; 1-62-03.00 hectáreas; 26-71-16 hectáreas; 12-72-60 hectáreas y 3-48-13 hectáreas para sumar una superficie de 597-95-61.00 hectáreas, cuya propiedad es acreditada mediante la escritura pública No. 614, Volumen XIV de fecha 20 de Agosto de 1984, pasada ante la fe del Notario Público N° 10 Lic. Arnulfo Salas Castro. con ejercicio y residencia en la ciudad de Guaymas, Sonora. inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esa misma ciudad bajo el número 30,809, de la Sección Registro Inmobiliario Libro Uno de fecha 4 de Septiembre de 1984, el cual no presenta problemas legales de posesión, siendo los propietarios los promotores del desarrollo en coordinación con el H. Ayuntamiento.



**DIAGNOSTICO-PRONOSTICO**

El municipio de Guaymas registraba en 1980 una población de 97,962 habitantes, en 1990 la población fue de 129,092 habitantes y en el 2000 fue de 130,108, resultado que decreció en la última década de acuerdo al XII Censo General de Población y Vivienda debido a la separación de la comisaría de San Ignacio Río Muerto en Octubre de 1996 cuando pasó a constituirse como municipio, pero al considerarse la ciudad de Guaymas en forma conjunta con el municipio de Empalme (zona conurbada Guaymas-Empalme-San Carlos) se concentra una población de 179,935 habitantes en estos municipios, representando el tercer lugar de concentración poblacional en el estado, la cual se integra por 88,892 hombres (49.40 %) y 91,043 mujeres (50.60 %).

De acuerdo a la estadística actualizada oficial del INEGI en 1996, en el Municipio el comportamiento de la población por edades es de 0 a 14 años, 33 %, de 15 a 25 años un 20.5 %, de 26 a 50 años el 33 % y mayores de 50, un 13.5 %. Apreciándose que el 53.5 % de la población era menor de 25 años.

Podemos concluir que existen 2 segmentos importantes de población, el primero que lo representa la clase joven representa mas del 50 % de la población y la adulta oscila del 30 al 35%, por lo cual la potencialidad laboral en la zona es alta y orientada al sector terciario principalmente.

La distribución de la PEA en la región manifiesta concentración de actividades urbanas, ya que el sector terciario absorbe el 49 % de la población ocupada, respondiendo al mismo patrón de los municipios concentradores de población del estado.

La industria manufacturera de producción de alimentos de origen pesquero, tanto para consumo humano como animal sobresale como la principal rama de actividad.

La planta industrial pesquera consiste de 5 enlatadoras, 8 harineras y 12 congeladoras, todas ellas ubicadas en el Puerto de Guaymas. En los últimos años la ocupación de esta rama de actividad disminuyó a 1,171 empleados en 28 empresas.

Así mismo, en la ciudad de Guaymas, operan 4 maquiladoras, de las cuales 2 son de la rama de componentes electrónicos, una del vestido y la otra de componentes automotrices, generando un total de 760 empleos.

Se tienen expectativas favorables en la promoción de Industria de Maquila en la Zona Norte de la ciudad, dados sus bajos requerimientos de agua, y alto contenido de mano de obra, sin embargo, se deberán planificar los efectos en el crecimiento y los impactos en imagen urbana, ya que se requiere en el sector Desarrollo Urbano las inversiones para desarrollar nuevas áreas de servicios, vivienda e infraestructura.

La actividad turística genera más de 8,000 empleos, de los cuales 2,700 son directos. En el área urbana de San Carlos existen pequeñas zonas que pueden desarrollarse para vivienda turística de altos ingresos, adicionales a la mancha urbana existente. Se observa que en San Carlos hay grandes extensiones de lotes baldíos y es necesario impulsar acciones de mejoramiento urbano en la totalidad del área.

**Vivienda**

En los registros preliminares del XII Censo de Población y Vivienda efectuado por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) en 2000 en el municipio de Guaymas existían 30,985 viviendas y 11,891 viviendas en el municipio de Empalme, representando el 8.13 % de las viviendas del Estado de Sonora, y éstas eran ocupadas por 179,935 habitantes en la conurbación Guaymas-Empalme, registrando un índice de hacinamiento de 4.15 habitantes por vivienda, ligeramente superior al índice estatal que fue de 4.14 personas por cada vivienda.

El Programa Estatal de Vivienda 1998-2003, estima que para este año 2001 la necesidad de vivienda es alrededor de las 1,241 viviendas; para el año 2002 se incrementará la demanda a 2,401 y para el año 2003 la demanda será de 1,310, lo que a su vez demanda una superficie de 242.67 hectáreas de reservas territoriales.

El principal problema que tiene la ciudad ha sido su crecimiento, ya que éste se dio en forma desordenado sobre laderas y cerros, con un patrón vial complejo donde la introducción de los servicios de infraestructura urbana se dificulta por sus altos costos, no se consideraron áreas para la distribución del equipamiento urbano y la cobertura de estos no es proporcional ya que se concentra en ciertas áreas y se carece de estos en otras zonas.

**NORMATIVIDAD**

El objetivo general es fortalecer las políticas y objetivos establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Guaymas, consolidando a la localidad como un

Centro Portuario Industrial y turístico con la finalidad de que el crecimiento de esta actividad induzca un equilibrio con el desarrollo urbano del Norte de la ciudad. Teniendo las siguientes condicionantes Normativas:

El PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 1998-2003 con relación al Desarrollo Urbano establece los siguientes Objetivos Generales dirigidos hacia las ciudades del Estado:

- Promover el desarrollo urbano en las ciudades del territorio estatal, buscando establecer equilibrios en oportunidades económicas y de accesibilidad a todos los servicios y equipamiento urbano; promover el desarrollo de un sistema integral de electrificación para mejorar el aprovechamiento del potencial energético estatal; reestructurar y redefinir las vialidades existentes en forma integral con los usos de suelo y transporte urbano.
- Establecer un sistema de dotación de equipamiento e infraestructura de apoyo a las actividades productivas en el estado que sea más eficiente económica y territorialmente, con el fin de que propicie condiciones materiales que coadyuven a una mayor equidad en términos sociales.

El PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2001-2003 tiene como propósito fundamental lograr avanzar en el mejoramiento económico y social de los habitantes del municipio, generando empleos; a la vez se motiva a la población en la autogestión y participación en acciones de gobierno; estableciéndose los siguientes objetivos generales:

- Facilitar a inversionistas los recursos existentes en el municipio para que se establezcan, generen empleo y derrama económica.
- Involucrar a toda población en la solución de los problemas comunes siendo el municipio enlace de desarrollo social.
- Avanzar a un desarrollo social que propicie las oportunidades de superación individual y comunitaria bajo los principios de equidad y justicia.

EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO ZONA CONURBADA GUAYMAS-EMPALME-SAN CARLOS en vigencia establece de conformidad con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano los criterios que están orientados a la promoción y balance en el proceso de desarrollo urbano-turístico en la microregión, contribuyendo a que las autoridades municipales competentes puedan operar el presente programa y tomar decisiones relevantes al especificar las condiciones dentro de las cuales se permite el desarrollo de predios específicos por medio de constancias y licencias de zonificación y uso del suelo, para fomentar, ampliar y distribuir de manera equilibrada la actividad económica y lograr una mayor eficiencia en el uso del suelo, los servicios, la infraestructura y los equipamientos urbanos, contribuyendo a conservar y mejorar el medio ambiente urbano.

Los predios denominados "San Germán" por su ubicación al Norte de los límites del área urbana actual son los de mayor aptitud para el desarrollo urbano de la ciudad de Guaymas a corto plazo, ya que presentan la característica de crecimiento natural de la localidad, y acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada, estos predios forman parte del área de reserva para crecimiento urbano sujeta a Programa Parcial.

La estrategia General del Programa de conurbación señala el establecimiento de un Subcentro Urbano (SC) en ésta área, conformando una estructura vial que enlaza el crecimiento de Guaymas con el de la ciudad de Empalme. En su zonificación primaria establece las áreas habitacionales para vivienda popular como las de mayor magnitud, posteriormente la destinada para habitacional medio y en menor magnitud la tipología de habitacional alta; también considera al Noroeste del aeropuerto una zona de uso de suelo para industria ligera, áreas verdes y de preservación total. Así mismo destina las áreas para el aeropuerto a corto alcance y para el relleno sanitario.

En lo relativo al impacto ecológico ocasionado por el desarrollo urbano se atenderá de acuerdo al Reglamento del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente para el Municipio de Guaymas, Sonora, a la Ley No. 217 Del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente para el Estado de Sonora, y a las disposiciones reglamentarias y Normas Oficiales Mexicanas aplicables en vigor.

En lo relacionado a la autorización de fraccionamientos habitacionales y comerciales, de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, es competencia de la Dirección de Control Urbano del H. Ayuntamiento, y en cuanto a Desarrollos Industriales es la Secretaría de Infraestructura Urbana y Ecología del Gobierno del Estado, quien atenderá el proyecto de acuerdo a las Normas y Criterios aplicables en vigor. Para efecto de la autorización de construcciones dentro de los fraccionamientos y desarrollos se atenderá a lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Guaymas.

**ESTRATEGIA****Descripción del proyecto en el área normativa.**

Con el desarrollo del proyecto "San Germán" se pretende integrar al desarrollo urbano de la ciudad 372.50 hectáreas las cuales serán una alternativa de oferta de suelo urbano dirigida al mercado inmobiliario de la región Guaymas-Empalme-San Carlos.

Este proyecto esta ubicado en la entrada Norte de la Ciudad de Guaymas con acceso directo e inmediato, se propone vialidades amplias adecuadas para tráfico pesado y de gran volumen, considerando áreas habitacionales para cubrir la demanda de vivienda y el déficit actual, tanto de vivienda interés social como vivienda media, suelo urbano para uso comercial e industria, previéndose la dotación de servicios de infraestructura básica para alumbrado público, agua potable, pavimentación, recepción de aguas servidas y canalización de aguas pluviales.

La ejecución de estas obras están programadas en cuatro etapas estableciéndose que la primera colinda al oriente con los predios Guaymas Norte y con el poblado San Germán que es el área más cercana al área urbana de la ciudad cubriendo una superficie de 137.90 hectáreas que ocupan el 37.02 % de la superficie de crecimiento urbano; la segunda etapa que colinda al poniente con los predios Guaymas Norte conformando una superficie de 60.52 hectáreas que es el 16.25 % del área urbana de crecimiento; la tercera etapa ubicada al Norte de la primera etapa con superficie de 42.96 hectáreas con el 11.53 % del área, y la cuarta etapa localizada al oriente de esta última etapa con superficie de 105.32 hectáreas conformando el 28.27 % del área urbana de crecimiento, y una reserva urbana limitada al bajo consumo de agua con superficie aproximada de 26.15 hectáreas útiles correspondiendo el 6.93 % del área de crecimiento urbano, que se localizan en las faldas de los cerros, considerándose ésta área de alto costo de urbanización por su topografía.

El área normativa de crecimiento se subdividió en Unidades Territoriales de Planeación (UTP) o supermanzanas, con un uso de suelo predominante en cada una de ellas, designándose los usos de suelo de acuerdo a la siguiente tabla:

CUADRO GENERAL DE USOS DEL SUELO		
SUPERFICIE HABITACIONAL VENDIBLE	242.09 has.	69.90 %
SUPERFICIE COMERCIAL VENDIBLE	7.97 has.	2.30 %
SUPERFICIE INDUSTRIAL VENDIBLE	20.56 has.	5.94 %
DONACIONES	33.72 has.	9.74 %
AFECTACION POR ARROYOS	4.98 has.	1.43 %
AFECTACION POR CFE	6.17 has.	1.78 %
AREA DE VIALIDAD PRIMARIA	<u>30.86 has.</u>	<u>8.91 %</u>
AREA TOTAL	346.35 has.	100.00 %

**Destinos**

Tanto en el área propuesta para crecimiento urbano, como en el área urbana actual se consideraron los predios para equipamiento urbano destinándose prioritariamente para: La construcción de un Jardín de Niños; La ampliación de una Escuela Primaria; Ampliación de una Escuela Secundaria; ampliación de una Telesecundaria ubicada en el poblado San José de Guaymas; Construcción de una Escuela Media Superior (Bachillerato Técnico); Ampliación del Instituto Tecnológico; Construcción de una biblioteca; Construcción de Parques Infantiles; Construcción de Canchas Deportivas; Construcción de un Jardín Vecinal; así como promover el establecimiento de una Agencia de Correos ubicándolo en el Subcentro Urbano; Promover el establecimiento de una Oficina de Telégrafos en el Subcentro Urbano; Construcción de una Subestación de Bomberos en el área industrial; Promover el establecimiento de una Subcomandancia de Policía y Tránsito; Promover la ampliación del Asilo de Ancianos de San José de Guaymas; Promover el funcionamiento del Velatorio Público ubicado en el Panteón Municipal; Promover el establecimiento de una Unidad Médica de Primer Contacto; Promover el establecimiento de una Clínica Médica; Promover el establecimiento de Guardería Infantil; Promover el establecimiento de Plaza Pública; Construcción de una vialidad Secundaria que integra a las colonias ampliación Loma Linda, Samuel Ocaña, con las colonias Luis Donald Colosio, fraccionamientos de los predios Guaymas Norte y el área de crecimiento; Rehabilitación de la Avenida Guaymas Norte y continuarla con la misma sección hasta integrarla con las áreas propuestas para crecimiento urbano; Construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas Negras donde se ubican las lagunas de oxidación de las aguas servidas para



uso industrial, riego de áreas verdes y en la construcción de viviendas del área de crecimiento urbano; Modernización del equipamiento del aeropuerto de corto alcance; y la construcción de obras de cabeza de infraestructura urbana y vialidades principales de las áreas de crecimiento urbano.

#### Nomenclatura vial

A continuación se presenta la nomenclatura para las siguientes vialidades del proyecto, las cuales se ubican en el plano anexo:

Vialidad Principal: Boulevard "**San Germán**".

Vialidad Secundaria: Avenida "**Ramón Uribe Fourcade**".

Vialidades Colectoras: Avenidas "**Cabo Blanco**", "**Del Morro**", "**Sotavento**", "**Bahía**", "**Las Torres**", "**Prolongación San Germán**", "**Alcatraz** y "**Dunas**"

#### Acciones

Las acciones primordiales para la ejecución del desarrollo que se deberán tomar en el área de estudio son las siguientes:

- Reubicación del Rastro Municipal fuera de áreas habitacionales (C. P).
- Regularizar las viviendas invadidas en Guaymas Norte (C. P.).
- Reubicación de mezcladora de cemento (C. P.).
- Reubicación de yunques fuera del área urbana de la ciudad (M. P.).
- Forestación del Parque Urbano "El Mirador" y en los camellones de los Bulevares.

Ubicándose los usos de suelo, destinos y acciones en el anexo gráfico "Carta Síntesis de Estrategia del Programa Parcial de Crecimiento Urbano".

#### INSTRUMENTACION

Para dar cumplimiento a los programas establecidos y alcanzar los objetivos propuestos a través de la ejecución de las acciones programadas de acuerdo a los periodos propuestos y a la calendarización determinada, la ejecución del programa se deberá llevar a cabo mediante:

- Licencias de Uso de Suelo.
- Estudios de Impacto Ambiental y Riesgos.
- Reglamento para la instalación de Industrias.
- Factibilidad de Servicios de Infraestructura Urbana.
- Permisos de Construcción.
- Dictámenes Técnicos sobre el uso y utilización del suelo de acuerdo a lo establecido en el Programa Parcial de Crecimiento Urbano, así como de la legislación y Reglamentos aplicables.
- Acuerdos de Regularización y Convenios de Autorización de Fraccionamientos Habitacionales y Comerciales, concertados entre los Promotores y el Ayuntamiento, así como Desarrollos Industriales entre los Promotores y el Gobierno del Estado.
- Decretos Expropiatorios autorizados por el Congreso del Estado.
- Convenios de Concertación Social y Financiera para la ejecución de Obras Públicas, y
- Multas y sanciones por incumplimiento de Reglamentos, Programas de Desarrollo Urbano y la Legislación vigente.



**TARIFAS EN VIGOR**

Autorizadas por el Artículo 299, párrafo segundo de la Ley No. 12, que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley No. 9 de Hacienda del Estado.

<b>CONCEPTO</b>	<b>TARIFA</b>
1. -Por Palabra, en cada Publicación en menos de una página	\$ 1.00
2. -Por cada página completa en cada publicación	\$ 919.00
3. -Por suscripción anual, sin entrega a domicilio	\$ 1,340.00
4. -Por suscripción anual, enviado al extranjero	\$ 4,681.00
5. -Costo unitario por ejemplar	\$ 7.00
6. -Por copia:	
a) Por cada hoja	\$ 2.00
b) Por certificación	\$ 17.00
7. -Por suscripción anual por correo, dentro del país	\$ 2,597.00
8. -Por número atrasado	\$ 25.00

<b>Se recibe</b>		
No. del Dia	Documentación por publicar	Horario
Lunes	Martes	8:00 a 12:00 Hrs.
	Miércoles	8:00 a 12:00 Hrs.
Jueves	Jueves	8:00 a 12:00 Hrs.
	Viernes	8:00 a 12:00 Hrs.
	Lunes	8:00 a 12:00 Hrs.

**LA DIRECCION GENERAL DE DOCUMENTACION Y ARCHIVO LE INFORMA QUE PUEDE ADQUIRIR LOS EJEMPLARES DEL BOLETIN OFICIAL EN LAS AGENCIAS FISCALES DE AGUA PRIETA, NOGALES, CIUDAD OBREGON, CABORCA, NAVOJOA, CANANEA Y SAN LUIS RIO COLORADO.**

**REQUISITOS:**

- solo se publican documentos originales con firma autógrafa.
- Efectuar el pago en la Agencia Fiscal

**BOLETIN OFICIAL**

Director General

Garmendía No. 157 Sur

Hermosillo, Sonora, C.P. 83000

Tel (6) 2 -17-45-96 Fax (6) 2-17-05-56

BI-SEMANARIO

