**H. AYUNTAMIENTO DE LEÓN, GUANAJUATO**

**P R E S E N T E**

Los suscritos integrantes de la **Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico y Territorial e IMPLAN**, con fundamento en los artículos 81, 83 fracción IV y 83-5 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; así como en los artículos 70 y 71 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de León, Guanajuato, sometemos a la consideración de este órgano colegiado, la propuesta de acuerdo que se formula al final del presente dictamen, con base en las siguientes:

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

**I.** Las Zonas de Reserva para el Crecimiento (ZRC), son aquéllas que no tienen usos predeterminados y deben ajustarse a las compatibilidades urbanas que se irán marcando con el establecimiento de los diferentes usos que vayan siendo desarrollados. Para ello, previo a la obtención del permiso de uso de suelo, es competencia del H. Ayuntamiento aprobar las asignaciones de uso del suelo correspondientes.

**II.** Así mismo de conformidad con el artículo 14 fracción IV del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato, el Instituto Municipal de Planeación, tiene la atribución de proponer ante el H. Ayuntamiento las asignaciones de uso del suelo que se soliciten para las zonas mencionadas.

**III.** Con base a ello, el Arq. Juan Ignacio Armenta Alcalá, en su carácter de apoderado legal del fideicomiso que se constituyó en fecha 19 de diciembre del año 2016 mediante el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Inmobiliario número 18420, mediante oficio ingresado al Instituto Municipal de Planeación en fecha 09 de septiembre de 2021, solicitó la asignación de uso de suelo de una Zona de Reserva para el Crecimiento (ZRC) a Habitacional de densidad Alta (H7), para de la fracción Poniente del predio Rústico denominado “Fracción de las Presitas”, de esta ciudad de León, Guanajuato, con una superficie de 255,845.00 m²; en donde se pretende construir un fraccionamiento, mismo que formará parte del conjunto habitacional Lomas del Picacho, el cual se denominará “Lomas del Picacho III”, que consta de 10 macrolotes habitacionales, en donde se pretende desarrollar 972 viviendas.

La personalidad del Arq. Juan Ignacio Armenta Alcalá se demostró con la escritura pública número 14,222, de fecha 14 de noviembre de 2017, otorgada ante la fe del Notario Público número 105, Lic. Ma. Soledad Olvera Sánchez, de este partido judicial.

A efecto de acreditar la propiedad, el solicitante presentó la Escritura Pública número 44,854, de fecha 19 de diciembre de 2016, tirada ante la fe del Lic. Jorge Humberto Carpio Mendoza, Titular de la Notaría Pública número 95 en legal ejercicio correspondiente a este partido judicial de León, Guanajuato, en la cual se celebró el contrato de Fideicomiso irrevocable inmobiliario, siendo materia del mismo la fracción Poniente del Predio Rústico denominado “Fracción de las Presitas”, de esta ciudad de León, Guanajuato, con una superficie según levantamiento topográfico de 318,678.78 m². Instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real R20\*519966.

**IV.** Con motivo de garantizar el acceso para conectar el fraccionamiento con la red de comunicación vial, se presentó la Escritura Pública número 56,986 de fecha 25 de enero de 2021 donde se ratifica la servidumbre de paso que formalizan la persona moral denominada “Quma Del Bajío”, S.A. de C.V., como propietario del predio sirviente así como Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Institución Fiduciaria de los Fideicomisos números 18420 y 18820 representada por sus Delegados Fiduciarios los señores Licenciados Teresa de Jesús Vallejo Mora y Dagoberto Páez Sánchez; y la señora María Alma Escalante Torres; como propietarios del predio dominante. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios R20\*298376, R20\*304729 y R20\*491835.

**V.** De acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico y Territorial de León, Guanajuato, y de conformidad con lo establecido en el Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato, el predio descrito en el punto que antecede se encuentra en una Zona de Reserva para el Crecimiento (ZRC).

**VI.** Por su parte, la Dirección General de Desarrollo Urbano emitió en fecha 29 de septiembre de 2021, la constancia de factibilidad con número de oficio DGDU/DFyEU/33-60045/2021.

De acuerdo a lo establecido por el artículo 128-E del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato, se cuenta con el oficio del dictamen técnico de factibilidad por parte del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León, Guanajuato, con la referencia ND/551/’2020 de fecha 17 de noviembre de 2020.

**VII.** Tomando en consideración lo anterior, y toda vez que el inmueble en cita cumple con los requisitos y características previstas por la normatividad municipal, los suscritos integrantes de esta comisión consideramos conveniente someter a consideración del H. Ayuntamiento la autorización para aprobar la asignación de uso de suelo para Habitacional de densidad Alta (H7), para el inmueble descrito en el considerando tercero del presente dictamen.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 76 fracción II, incisos a) y h) y 81 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 33 fracción IV del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; y 78 del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato, se somete a la consideración del H. Ayuntamiento, la propuesta del siguiente:

**A C U E R D O**

**Primero.** ***Se aprueba la asignación de uso de suelo***,para la fracción Poniente del predio Rústico denominado “Fracción de las Presitas”, de esta ciudad de León, Guanajuato, con una superficie de 255,845.00 m², de ser Zona de Reserva para el Crecimiento (ZRC) a Habitacional de densidad Alta (H7), cuyo croquis de localización, medidas y colindancias se detallan en el documento que como anexo uno forma parte del presente acuerdo.

De acuerdo a la Constancia de Factibilidad con número de oficio **DGDU/DFyEU/33-60045/2021**, emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano, la superficie que se encuentra dentro del inmueble materia de esta asignación y que corresponde a los trazos de los Blvds. José María Morelos, Aristóteles y San José de Mal Paso, se les otorga el destino de vialidad pública.

Esta asignación queda sujeta al cumplimiento de las condicionantes señaladas en el anexo dos de este acuerdo.

**Segundo. *Publíquese*** este acuerdo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, ello a efecto de dar cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 128-G del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato, por lo que se instruye al Instituto Municipal de Planeación para que realice las gestiones necesarias a fin de que el solicitante de mérito, realice el pago de los derechos de publicación.

**Tercero.** Se ***instruye*** al Instituto Municipal de Planeación para que realice los trámites necesarios, a efecto de que se inscriba el presente acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, ello de conformidad con el artículo 128-G del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato.

**A T E N T A M E N T E**

**“EL TRABAJO TODO LO VENCE”**

**“2021, Año de la independencia”**

**LEÓN, GUANAJUATO, 05 DE OCTUBRE DE 2021**

**INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO ECOLÓGICO Y TERRITORIAL E IMPLAN**

**“La administración pública municipal de León, y las personas que formamos parte de ella,**

**nos comprometemos a garantizar el derecho de las mujeres**

**a vivir libres de violencia”**

***Voto a favor***

**SALVADOR SÁNCHEZ ROMERO**

**REGIDOR**

***Inasistencia justificada***

**KAROL JARED GONZÁLEZ MÁRQUEZ**

**REGIDORA**

***Voto a favor***

**ANA MARÍA CARPIO MENDOZA**

**REGIDORA**

***Voto a favor***

**HÉCTOR ORTIZ TORRES**

***Inasistencia justificada*  REGIDOR**

**GILBERTO LÓPEZ JIMÉNEZ**

**REGIDOR**

***Voto a favor***

**ALFONSO DE JESÚS OROZCO ALDRETE**

**REGIDOR**

***Voto a favor***

**GABRIELA DEL CARMEN ECHEVERRÍA GONZÁLEZ**

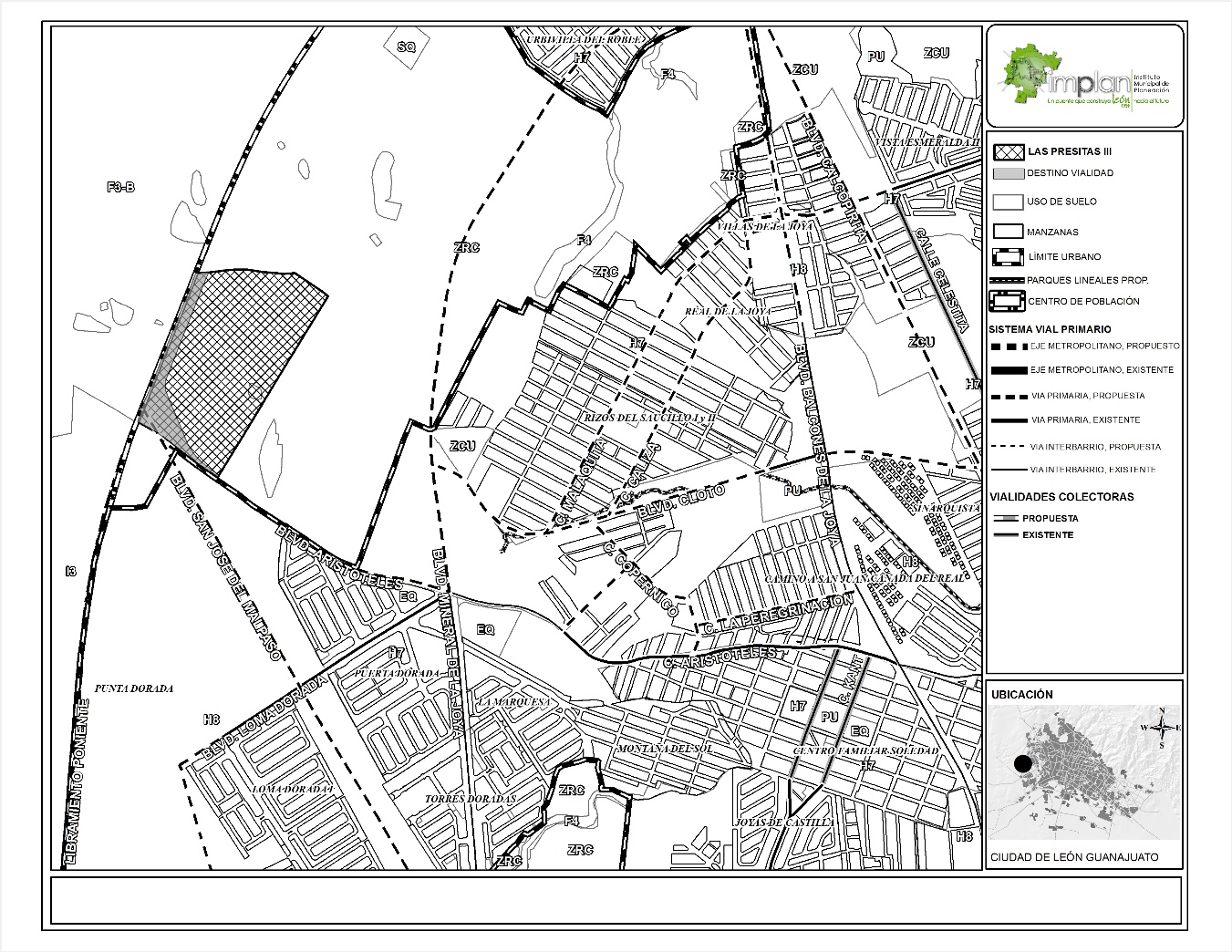
**REGIDORA**

***Voto a favor***

**FERNANDA ODETTE RENTERÍA MUÑOZ**

**REGIDORA**

**A N E X O U N O**

****

**Al Norte:** Línea de poniente a oriente en cinco tramos de 174.76 mts. ciento setenta y cuatro metros setenta y seis centímetros, quiebra ligeramente al Oriente en dos tramos de 48.832 mts. cuarenta y ocho metros ochocientos treinta y dos milímetros y 113.489 mts. ciento trece metros cuatrocientos ochenta y nueve milímetros y finalmente quiebra al sureste en dos tramos de 109.317 mts. ciento nueve metros trescientos diecisiete milímetros y 26.741 mts. veintiséis metros setecientos cuarenta y un milímetro con propiedad privada (antes predio El Saucillo).

**Al Sureste:** En tres tramos de 175.052 mts. ciento setenta y cinco metros cincuenta y dos milímetros, 252.497 mts. doscientos cincuenta y dos metros cuatrocientos noventa y siete milímetros y 295.690 mts. doscientos noventa y cinco metros seiscientos noventa milímetros con propiedad que es o fue del Señor David Márquez.

**Al Suroeste:** Línea de sureste a noreste en cuatro tramos 82.611 mts. ochenta y dos metros seiscientos once milímetros, 71.819 mts. setenta y un metros ochocientos diecinueve milímetros, 14.428 mts. catorce metros cuatrocientos veintiocho milímetros y 89.541 mts. ochenta y nueve metros quinientos cuarenta y un milímetros, quiebra al Noreste de 73.263 mts. setenta y tres metros doscientos sesenta y tres milímetros y 6.46 mts. seis metros cuarenta y seis centímetros con Aristóteles (antes con María Cleofás Muñoz).

**Al Noroeste:** Línea de suroeste a norte de 542.09 mts. quinientos cuarenta y dos metros nueve milímetros. con Blvd. José María Morelos.

La superficie, medidas y colindancias quedan sujetas al deslinde en campo que para tal efecto realicen las autoridades competentes.

**A N E X O D O S**

1. Cumplir con las condicionantes señaladas en el anexo dos del acuerdo autorizado por el H. Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 23 de abril de 2020, relativo a la asignación de uso, para la fracción sur del predio rústico denominado Potrero de las Negritas de este municipio de León, Guanajuato, con una superficie de 595,131.30 m2; de una Zona de Reserva para el Crecimiento (ZRC) a Habitacional de densidad alta (H7).
2. La presente autorización queda condicionada al cumplimiento de las restricciones señaladas en la Constancia de Factibilidad con número de control DGDU/DFyEU/33-60045/2021 emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano de fecha 29 de septiembre de 2021.

1. En caso de existir diferencias entre superficies, medidas, invasiones o problemas en linderos, así como de daños a terceros será única y exclusivamente responsabilidad del desarrollador.
2. Se deberán de realizar las obras que se dictaminen en el manifiesto de impacto vial, a fin de mitigar los efectos que produce la generación y atracción de viajes de vehículos generados por el proyecto, con las especificaciones que determine la Dirección General de Movilidad.
3. Presentar manifestación de impacto ambiental, y cumplir con las especificaciones que al respecto le determine la autoridad competente en la autorización respectiva.
4. El desarrollador deberá urbanizar dentro de su predio con la sección que le señale la Dirección General de Desarrollo Urbano de acuerdo al proyecto de diseño urbano y las especificaciones constructivas que determine la Dirección General de Obra Pública, de lo siguiente:
5. La intersección de los Blvds. José María Morelos, Aristóteles y San José de Mal Paso.
6. Blvd. Aristóteles.
7. Cumplir con las condicionantes que determinó el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León, Guanajuato, en el oficio del dictamen técnico de factibilidad positivo tipo (B) Ref. ND/551/´2020 de fecha 17 de noviembre de 2020.
8. La liberación de los derechos de vía resultado de las obras de urbanización descritos en el presente dictamen, deberán de realizarse con cargo total al propietario.
9. Toda infraestructura existente en la inmueble queda sujeta al dictamen del organismo operador correspondiente.
10. Toda vez que el desarrollador cumple con lo anteriormente señalado, este desarrollo se considera congruente de acuerdo a lo establecido en el artículo 14 fracción IX del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el municipio de León, Guanajuato.

Las condicionantes antes señaladas no podrán ser modificadas sin la autorización del Ayuntamiento previo análisis del Instituto Municipal de Planeación.