**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 50, 66, 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.** Mediante escrito de fecha 04 de mayo de 2020, los ciudadanos Adriana Sofía Villareal de Cano, en su carácter de propietaria, Jorge Armando Cano del Río como apoderado de los CC. Jorge Adrián Cano Villarreal y Alonso Cano Villarreal, en su carácter de propietarios y la C. Silvia Lorena Cano del Río en su carácter de apoderada legal de la sociedad mercantil denominada “Grupo Inmobiliario SECA S.A. de C.V.”; solicitaron ante la Dirección General de Desarrollo Urbano, permutar la obligación de donar el área de equipamiento urbano, correspondiente a la cantidad de **100.56 m2**, relativa al Desarrollo en Condominio de tipo Vertical Mixto de Usos Compatibles, que se pretende denominar **“Torres Paseo de Insurgentes”,** a cambio de la obligación de realizar obras de Equipamiento Urbano

La propiedad que ostentan los CC. Adriana Sofía Villareal del Cano, Jorge Adrián Cano Villarreal y Alonso Cano Villarreal se acredita con la escritura pública número 6,065, de fecha 30 de mayo de 2000, otorgada ante la fe del Licenciado Javier Guerrero González, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 91, en legal ejercicio de este Partido Judicial, inscrita bajo el folio real número R20\*052236.

La personalidad del C. Jorge Armando Cano del Río se acredita con la escritura número 1686 de fecha 04 de abril de 2017, tirada ante la Jefa de la Sección Consular de la Embajada de México en Francia C. Jennifer Sophie Catherine Feller Enriquez y la personalidad de la C. Silvia Lorena Cano del Río se acreditó en la misma escritura de propiedad.

**II.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 200-A del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano del Municipio de León, Guanajuato, el porcentaje requerido para el área de donación en los desarrollos en condominio habitacionales de tipo vertical mixto de usos compatibles, es del 6%, siendo importante indicar que para el desarrollo en cuestión se requiere un total de 245.92 m2, de los cuales una superficie de 122.98 m2, se destinarán para área verde; una superficie de 22.38 m² equivalente al 50% de afectación por vialidad y la superficie restante de **100.56 m2**, es para equipamiento urbano.

En razón de lo anterior, y de conformidad por lo prescrito por el artículo 456 del *Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato,* el desarrollador propone que la obligación que tiene, respecto de la superficie de **100.56 m2**, sea permutada a cambio de realizar obras de Equipamiento Urbano de esta índole, en donde el municipio considere pertinente atender.

**III.** En cumplimiento del artículo 150 del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato, la Arquitecta Erika Eisy Godínez Espino, en su carácter de Perito en Diseño Urbano, realizó un estudio sobre el equipamiento urbano de la zona donde se ubica el área objeto de la permuta, en un radio de 1000 metros del polígono a desarrollar, tomando en cuenta la ubicación del equipamiento urbano de manera cartográfica, así como, la descripción de las características generales de cada inmueble situados al interior del área, considerando a su vez, los subsistemas establecidos en el sistema normativo de equipamiento urbano de la SEDESOL. De dicho estudio se ***desprendió que la zona actualmente resulta suficiente para brindar servicio a sus habitantes***.

Al respecto, mediante oficio de fecha 04 de septiembre de 2020, suscrito por el Lic. Marcelino González Zúñiga en su carácter de Encargado de Despacho de la Dirección de Fraccionamientos y Estructura Urbana de la Dirección General de Desarrollo Urbano, hace constar que considera viable el estudio de equipamiento antes referido.

En ese mismo tenor, se cuenta con oficio DGDU/DFyEU/418/2020 de fecha 04 de septiembre de 2020, suscrito por el Lic. Marcelino González Zúñiga en su carácter de Encargado de Despacho de la Dirección de Fraccionamientos y Estructura Urbana de la Dirección General de Desarrollo Urbano; en el que **hace constar la viabilidad técnica de la permuta de obligaciones solicitada por el desarrollador** considerando viable tomar el avalúo realizado por el **Arq. Héctor Herrera Villalobos** para determinar el costo de inversión en las obras de urbanización que deba realizar el desarrollador con motivo de la presente permuta.

**IV.** Mediante oficio número TML/DGI/DC/5531/2020, de fecha 25 de marzo de 2020, suscrito por la Ingeniera Adriana Rivas Badillo, en su carácter de Directora de Catastro, dependiente de la Dirección General de Ingresos, remitió el avaluó comercial para efecto de determinar el valor de la superficie del desarrollo que nos ocupa, desprendiéndose que el valor comercial es de $15’861,690.00 (Quince millones ochocientos sesenta y un mil seiscientos noventa pesos 00/100 M.N.) y de $3,870.00(Tres mil ochocientos setenta pesos 00/100 M.N.) el valor por metro cuadrado.

En este tenor, se cuenta con el oficio DGDU/DFyEU/419/2020 de fecha 04 de septiembre de 2020, suscrito por el Lic. Marcelino González Zúñiga en su carácter de Encargado de Despacho de la Dirección de Fraccionamientos y Estructura Urbana de la Dirección General de Desarrollo Urbano, en el cual indica los costos de la superficie de donación a permutar, tanto por el avalúo proporcionado por el desarrollador como por el avalúo comercial elaborado por la Dirección de Catastro, del cual se desprenden las siguientes cantidades:

**Avalúo proporcionado por el desarrollador**

|  |  |
| --- | --- |
| Superficie requerida de donación: | 245.92 m2 (Doscientos cuarenta y cinco punto noventa y dos metros cuadrados). |
| Superficie a permutar: | 100.56 m2 (Cien punto cincuenta y seis metros cuadrados). |
| Valor por metro cuadrado según avalúo comercial: | $5,750.00 (Cinco mil setecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) |
| Costo total de la superficie: | $578,220.00 (Quinientos setenta y ocho mil doscientos veinte pesos 00/100 M.N.) |

**Avalúo comercial elaborado por la Dirección de Catastro**

|  |  |
| --- | --- |
| Superficie requerida de donación: | 245.92 m2 (Doscientos cuarenta y cinco punto noventa y dos metros cuadrados). |
| Superficie a permutar: | 100.56 m2 (Cien punto cincuenta y seis metros cuadrados). |
| Valor por metro cuadrado según avalúo comercial: | $3,870.00 (Tres mil ochocientos setenta pesos 00/100 M.N.) |
| Costo total de la superficie: | $389,167.00 (Trescientos ochenta y nueve mil ciento sesenta y siete pesos 00/100 M.N.) |

De acuerdo a esta información, los integrantes de la comisión estimamos procedente tomar como base de la permuta, el costo relativo al valor comercial emitido por el desarrollador, es decir **$578,220.00 (Quinientos setenta y ocho mil doscientos veinte pesos 00/100 M.N.)**.

Por lo anterior y con fundamento en los artículos 10 fracción XII y 150 del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato y 456 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, los suscritos integrantes de esta comisión consideramos conveniente someter a consideración del H. Ayuntamiento, la autorización para permutar la obligación de donar a favor de este municipio el área de equipamiento urbano del Desarrollo en Condominio Vertical Mixto de Usos Compatibles, que se denomina **“Torres Paseo de Insurgentes”**, a cambio de realizar obras de equipamiento urbano en áreas verdes, parques y jardines públicos que el municipio considere pertinente atender, con base en la siguiente propuesta:

### A C U E R D O

**Primero.** ***Se autoriza permutar la obligación*** *que tienen las personas* Adriana Sofía Villareal de Cano, Jorge Adrián y Alonso ambos de apellidos Cano Villareal y Grupo Inmobiliario SECA, S.A. de C.V. representada por la señora Silvia Lorena Cano de Serrano***, de donar a favor de este municipio el área de equipamiento urbano con una superficie de 100.56 m2 Cien punto cincuenta y seis metros cuadrados****;*con motivo del Desarrollo en Condominio Habitacional de tipo Vertical Mixto de Usos Compatibles, que se denomina ***“Torres Paseo de Insurgentes*”**; por la obligación de ***realizar obras de Equipamiento Urbano que asciendan a la cantidad de $578,220.00 (Quinientos setenta y ocho mil doscientos veinte pesos 00/100 M.N.)****,*en áreas verdes, parques y jardines públicos que para tal efecto determine el H. Ayuntamiento, a través de las Direcciones Generales de Desarrollo Urbano, Desarrollo Social y Humano, Obra Pública y Medio Ambiente.

**Segundo.** Los CC. **Adriana Sofía Villareal de Cano**, **Jorge Adrián** y **Alonso** ambos de apellidos **Cano Villareal** y **Grupo Inmobiliario SECA, S.A. de C.V.** representada por la señora **Silvia Lorena Cano de Serrano**, deberán otorgar a favor del Municipio, de León, Guanajuato, una póliza de fianza por la cantidad de **$578,220.00 (Quinientos setenta y ocho mil doscientos veinte pesos 00/100 M.N.),** para garantizar la realización de obras de equipamiento urbano motivo de la presente autorización*,* la póliza de fianza deberá de ser entregada a la Dirección General de Desarrollo Urbano previo a la emisión de la ***autorización de traza definitiva***, para el caso de que no se otorgue dicha póliza se dejará sin efectos el presente acuerdo de Ayuntamiento, sin que para ello medie otro acuerdo.

**Tercero.** Se ***instruye*** y se ***faculta*** a la Dirección General de Desarrollo Urbano, al Instituto Municipal de Planeación, a la Dirección General de Desarrollo Social y Humano, a la Dirección General de Obra Pública y a la Dirección General de Medio Ambiente, para que en el ámbito de sus respectivas competencias realicen la celebración de los actos jurídicos y administrativos que resulten necesarios para el cumplimiento del presente acuerdo.

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

**“EL TRABAJO TODO LO VENCE”**

**“2020, AÑO DE LEONA VICARIO, BENEMÉRITA MADRE DE LA PATRIA”**

**León, Guanajuato, a 06 de octubre de 2020**

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

***Voto a favor***

**SALVADOR SÁNCHEZ ROMERO**

**REGIDOR**

***Voto a favor***

**KAROL JARED GONZÁLEZ MÁRQUEZ**

**REGIDORA**

***Voto a favor***

**ANA MARÍA CARPIO MENDOZA**

**REGIDORA**

***Voto a favor***

**HÉCTOR ORTIZ TORRES**

**REGIDOR**

***Voto a favor***

**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**