**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 Consolidación Urbana (ZCU), 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 Lic. Francisco Núñez Kaufmann, en su carácter de apoderado legal de la persona moral “Calzado Duende S.A. de C.V.”, mediante oficio ingresado al Instituto Municipal de Planeación en fecha 01 de marzo de 2021, solicitó la asignación de uso de suelo de una Zona de Consolidación Urbana (ZCU) a Servicios de Intensidad Alta (S3), para las fracciones que se citan a continuación, en donde se pretende construir las oficinas corporativas de Grupo Flexi.

1. Fracción de terreno que formó parte de los predios que se denominaron “El Crespo y “El Porvenir” con una superficie de 47,977.90 m².
2. Fracción de terreno que formo parte del predio que se denominó “El Crespo” catastralmente fraccionamiento Fracciones de Cañada de Alfaro con una superficie de 10,000.00 m², de las cuales a 6,736.47 m² se asignara uso de suelo.

La personalidad del Lic. Francisco Núñez Kaufmann se demostró con la escritura pública número 76,603 de fecha 23 de septiembre de 2010, otorgadas ante la fe del Notario Público número 82, Lic. Enrique Duran Llamas, del partido judicial de León, Guanajuato.

**IV.** A efecto de acreditar la propiedad, el solicitante presentó los siguientes instrumentos jurídicos:

1. Escritura Pública número 77,968, de fecha 23 de diciembre de 2019, ante la fe del Lic. Enrique Duran Llamas, Titular de la Notaría Pública número 82 en legal ejercicio correspondiente a este partido judicial de León, Guanajuato, en la cual se hizo constar la escritura pública de compraventa para la fracción de terreno que formo parte de los predios que se denominaron “El Crespo” y “El Porvenir” en Bulevar José María Morelos, de esta ciudad de León, Guanajuato, con una superficie de 47,977.90 m². Instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real R20\*52622, y;
2. Escritura Pública número 8,679, de fecha 23 de diciembre de 2019, ante la fe del Lic. Rafael Aranda Villalobos, Titular de la Notaría Pública número 17 en legal ejercicio correspondiente a este partido judicial de León, Guanajuato, en la cual se hizo constar el contrato de compraventa para la finca marcada con el número 3001 tres mil uno del ahora Bulevar José María Morelos y Pavón, antes Libramiento Norte, esquina con el camino a Alfaro, construida sobre una fracción de terreno que formó parte del predio que se denominó “El Crespo”, catastralmente fraccionamiento “Fracciones de Cañada de Alfaro, de esta ciudad de León, Guanajuato, con una superficie de 10,000 m². Instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real R20\*13093.

**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, los predios descritos en el punto que antecede se encuentran en una Zona de Consolidación Urbana (ZCU).

**VI.** Por su parte, la Dirección General de Desarrollo Urbano emitió en fecha 11 de febrero de 2021, la constancia de factibilidad con número de control 55-66132021.

De conformidad 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 de Factibilidad de Servicios por parte del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León, Guanajuato, con la referencia ND/090/´21 de fecha 23 de febrero 2021.

**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 Servicios de Intensidad Alta (S3), 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 dos fracciones de terreno que formaron parte del predio que se denominó “El Crespo” y “El Porvenir”, ubicado actualmente en Bulevar José María Morelos, de esta ciudad de León, Guanajuato, con una superficie total de 54,714.37 m² de ser Zona de Consolidación Urbana (ZCU) a Servicios de Intensidad Alta (S3), 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 control 55-66132021, emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano, la superficie que se encuentra dentro del inmueble materia de esta asignación y que corresponde al trazo de Camino a Alfaro y Bulevar José María Morelos, se le 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, 09 de marzo 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**

***Voto a favor***

**KAROL JARED GONZÁLEZ MÁRQUEZ**

**REGIDORA**

***Voto a favor***

**ANA MARÍA CARPIO MENDOZA**

**REGIDORA *Voto a favor***

**HÉCTOR ORTIZ TORRES**

**REGIDOR**

***Inasistencia justificada***

**GILBERTO LÓPEZ JIMÉNEZ**

**REGIDOR**

***Voto a favor***

**ALFONSO DE JESÚS OROZCO ALDRETE**

**REGIDOR**

***Voto a favor***

**GABRIELA DEL CARMEN ECHEVERRÍA GONZÁLEZ**

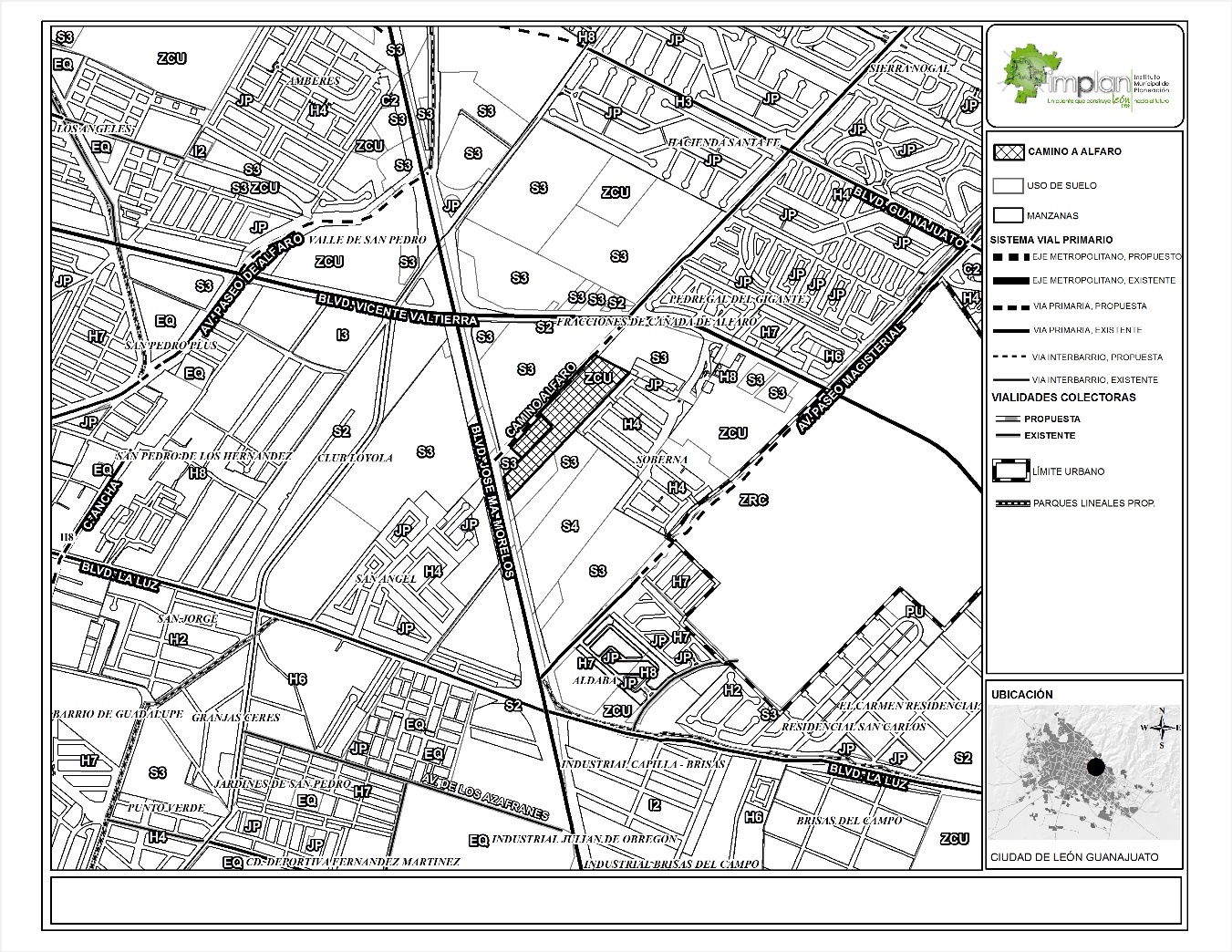
**REGIDORA**

***Voto a favor***

**FERNANDA ODETTE RENTERÍA MUÑOZ**

**REGIDORA**

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

****

**SUPERFICIE DE 47,977.90 m2**

**AL NORESTE:** 127.01 M ciento veintisiete metros un centímetro con camino de por medio, con propiedad que es o fue de la señorita Edy Nienow Herter.

**AL NOROESTE:** En línea quebrada 255.27 M doscientos cincuenta y cinco metros veintisiete centímetros, mediando camino a Alfaro, con propiedad que es o fue de embotelladora Coca Cola, quiebra al suroeste en 60.18 M sesenta metros dieciocho centímetros, quiebra al noroeste en 219.31 M doscientos diecinueve metros treinta y un centímetros, con propiedad que es o fue del señor Benjamín Zermeño Cabrero.

**AL SURESTE:** 556.21 M quinientos cincuenta y seis metros veintiún centímetros con propiedad que es o fue de Edy Nienow Herter; y

**AL SUROESTE:** 73.50 M setenta y tres metros cincuenta centímetros con Boulevard José María Morelos, antes libramiento carretero norte.

**SUPERFICIE DE: 6,736.47 M²**

**AL NORESTE:** 139.75 metros en línea recta inclinada, lindando con camino a Alfaro.

**AL NORESTE:** 49.32 metros en línea recta inclinada, lindando con resto del predio.

**AL SUROESTE:** 48.03 metros en línea recta inclinada, lindando con Blvd. José María Morelos.

**AL SURESTE:** 137.19 metros en línea recta inclinada, lindando con resto del predio.

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. La presente autorización queda condicionada al cumplimiento de las restricciones señaladas en las Constancia de Factibilidad con número de control 55-6613/2021 de fecha 11 de febrero de 2021. emitida por la Dirección de zona nor-oriente adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano
2. 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.
3. 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.
4. Presentar manifestación de impacto ambiental, y cumplir con las especificaciones que al respecto le determine la autoridad competente en la autorización respectiva.
5. El propietario deberá de urbanizar dentro de su predio la vialidad Camino Alfaro con la sección que le señale la Dirección General de Desarrollo Urbano y con las especificaciones constructivas que determine la autoridad competente.
6. Cumplir con las condicionantes que determinó el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León, Guanajuato, en el oficio del dictamen técnico de factibilidad de servicios positivo tipo B, con la referencia ND/090/´21 de fecha 23 de febrero 2021.
7. Toda infraestructura existente en la inmueble queda sujeta al dictamen del organismo operador correspondiente.

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