**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.** 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 C. Jorge Hiram Aguilar Flores, en su carácter de apoderado legal de las personas morales “BENZER DE LEÓN S.A. de C.V.” e “Inmobiliaria ZDI, S.A. de C.V.”, mediante solicitud única ingresado a través de la plataforma URBANET, conforme al procedimiento “Fraccionamiento y Desarrollos en Condominio”, en fecha 22 de enero de 2021, solicitó la asignación de uso de suelo de una Zona de Consolidación Urbana (ZCU) a Servicios de Intensidad Alta (S3), para el inmueble ubicado en el Boulevard José María Morelos número 1,350 colonia Granjas El Rosario, de esta ciudad de León, Guanajuato, con una superficie total de 13,932.37 m², en donde se pretende construir un condominio habitacional con usos mixtos.

La personalidad del el C. Jorge Hiram Aguilar Flores se demostró con las escrituras públicas número 7,015 y 7,017 de fecha 23 de septiembre de 2020, otorgadas ante la fe del Notario Público número 68, Lic. Ricardo Torres Álvarez, del partido judicial de León, Guanajuato.

A efecto de acreditar la propiedad, el solicitante presentó las Escrituras Públicas números 2,901 y 2,902, ambas de fecha 19 de diciembre de 2016, tiradas ante la fe del Lic. José Rodrigo Moreno Rodríguez, Titular de la Notaría Pública número 108 en legal ejercicio correspondiente a este partido judicial de León, Guanajuato, en las cuales se hizo constar el contrato de compraventa de los inmuebles identificados como DIVISIÓN 1 y DIVISIÓN 2, pertenecientes a la fracción de terreno Norte del predio rústico denominado “San Nicolás del Palote”, ubicado actualmente en el Boulevard José María Morelos número 1,350 colonia Granjas El Rosario, de esta ciudad de León, Guanajuato. Instrumentos que se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios R20\*519218 y R20\*519219.

**IV.** 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).

**V.** Por su parte, la Dirección General de Desarrollo Urbano en el mes de diciembre del año 2020, emitió al respecto las constancias de factibilidad con número de oficio DGDU/DFYEU/100245/40/2020 y DGDU/DFYEU/0612/2020, respectivamente.

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 positivo tipo (B) del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León, Guanajuato, con la referencia ND/067/’21 de fecha 08 de febrero de 2021.

**VI.** 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 los inmuebles identificados como DIVISIÓN 1 y DIVISIÓN 2, pertenecientes a la fracción de terreno Norte del predio rústico denominado “San Nicolás del Palote”, actualmente ubicado en el Boulevard José María Morelos número 1,350, colonia Granjas El Rosario, de esta ciudad, con una superficie total de 13,932.37 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.

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.

**CUARTO.** 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, 02 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**

***Inasistencia justificada***

**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 en contra***

**GABRIELA DEL CARMEN ECHEVERRÍA GONZÁLEZ**

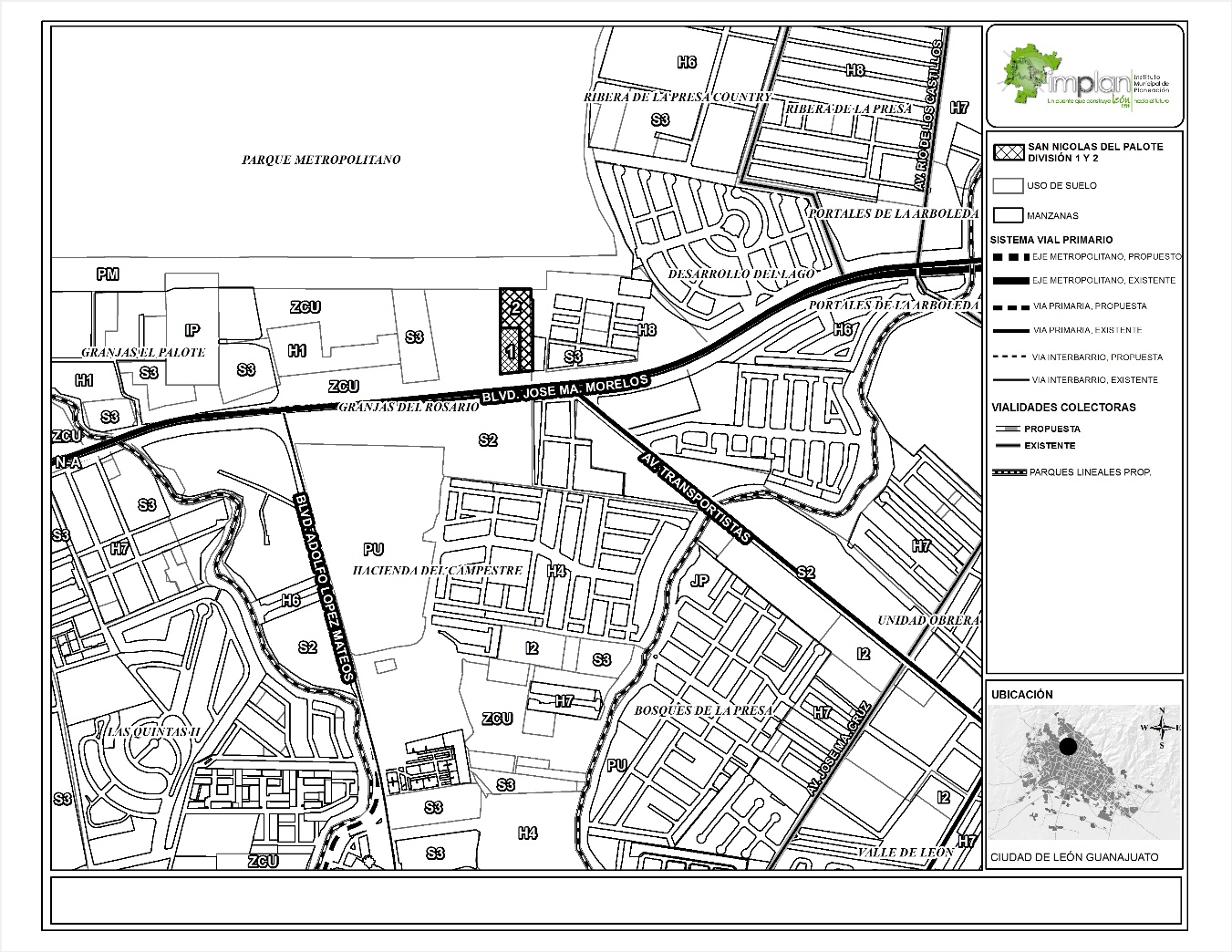
**REGIDORA**

***Voto a favor***

**FERNANDA ODETTE RENTERÍA MUÑOZ**

**REGIDORA**

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

****

**SUPERFICIE 4,492.79 m2**

**AL NORTE:** en línea recta de Poniente a Oriente en 44.00 M., cuarenta y cuatro metros, con División 2, dos.

**AL ORIENTE:** En línea recta que va de Norte a Sur en 100.00 M., cien metros, con División 2, dos.

**AL SUR:** En línea recta de Nororiente a Surponiente en 44.20 M. cuarenta y cuatro metros veinte centímetros, con Bulevar José María Morelos.

**AL PONIENTE:** En línea recta que va de Sur a Norte en 104.22 M., ciento cuatro metros veintidós centímetros, con resto del predio.

**SUPERFICIE 9,439.58 m2**

**AL NORTE:** en línea recta en 3, tres, tramos muy ligeramente quebrada que va de Poniente a Oriente, el primero en 20.31 M., veinte metros treinta y un centímetros, el segundo en 43.39 M., cuarenta y tres metros treinta y nueve centímetros, y el tercero en 5.79 M., cinco metros setenta y nueve centímetros, colindando con Terrenos de la Presa El Palote.

**AL ORIENTE:** En línea recta de Norte a Sur en 24.52 M, veinticuatro metros cincuenta y dos centímetros, luego quiebra al Oriente en 3.91 M, tres metros noventa y un centímetros, luego quiebra al Sur en tres tramos rectos ligeramente quebrados, el primero en 59.56 M, cincuenta y nueve metros cincuenta y seis centímetros, el segundo en 29.94 M, veintinueve metros noventa y cuatro centímetros, el tercero en 71.14 M, setenta y un metros catorce centímetros, colindando con varias propiedades privadas.

**AL SUR:** En línea recta de Nororiente a Surponiente en 30.80 M. treinta metros ochenta centímetros, con Bulevar José María Morelos.

**AL PONIENTE:** En línea recta que va de Sur a Norte en 100.00 M., cien metros, quiebra al poniente en 44.00 M., cuarenta y cuatro metros, con División 1, uno, y quiebra al Norte en 89.42 M., ochenta y nueve metros cuarenta y dos centímetros, 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 Constancias de Factibilidad con números de control DGDU/DFYEU/100245/40/2020 de fecha 15 de diciembre de 2020 y DGDU/DFyEU/0612/2020 de fecha 18 de diciembre de 2020 ambas emitidas por la Dirección de Fraccionamientos y Estructura Urbana 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. 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/067/´21 de fecha 08 de febrero 2021.
6. Toda infraestructura existente en la inmueble queda sujeta al dictamen del organismo operador correspondiente.
7. Toda vez que el desarrollador cumpla 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.