**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, la C. Dulce María Ayala Mendoza, en su carácter de apoderada legal de la sociedad mercantil denominada “PARADOR GERARDO S. de R.L. de C.V.”, mediante el formato de solicitud única ingresada en fecha 12 de febrero del 2021, solicitó la asignación de uso de suelo de una Zona de Consolidación Urbana (ZCU) a Servicios de Intensidad Alta (S3), para el predio ubicado en Blvd. Vicente Valtierra número 7536, predio Cañada de Alfaro, de esta ciudad de León, Guanajuato, con una superficie de acuerdo a las escrituras de 5,928.528m² y a ocupar, conforme al nuevo alineamiento marcado en la constancia de factibilidad 55-4242 de 5,917.66 m², en donde se pretende construir una Estación de Servicios de Gasolina y Diésel, y 16 locales comerciales.

La personalidad de la C. Dulce María Ayala Mendoza se demostró con la escritura pública número 55,476 de fecha 27 de agosto del 2020, otorgada ante la fe del Notario Público número 95, Lic. Jorge Humberto Carpio Mendoza, del partido judicial de León, Guanajuato.

La propiedad la ostenta el C Carlos Alberto Chávez Becerra y para acreditarla, la solicitante presentó las Escrituras Públicas números 20,214 de fecha 22 de noviembre de 2007, 20,410 de fecha 21 de diciembre de 2007 y la número 25,350 de fecha 08 de octubre de 2010, todas tiradas ante la fe del Lic. Alejandro Durán Llamas, Titular de la Notaría Pública número 44 en legal ejercicio correspondiente a este partido judicial de León, Guanajuato, y la escritura 6,093, de fecha 01 de octubre de 2009, tirada 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. Instrumentos que se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real R20\*325774, R20\*322020, R20\*389094 y R20\*365299 respectivamente.

Asimismo, se presentó un contrato de arrendamiento celebrado entre el propietario y la empresa “PARADOR GERARDO S. de R.L. de C.V.”, con la finalidad de destinar el inmueble a la comercialización de aceites y grasas lubricantes, así como la de gasolinas y/o diésel suministrados.

**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 emitió en fecha 07 de diciembre de 2020, la constancia de factibilidad con número de control 55-4242.

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) por parte del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León, Guanajuato, con la referencia ND/083/´21 de fecha 18 de febrero 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 4 fracciones, del predio rústico denominado “Cañada de Alfaro”, de esta ciudad de León, Guanajuato, actualmente ubicado en Bulevar Vicente Valtierra número 7536, con una superficie total de 5,917.66 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 55-4242 emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano de fecha 07 de diciembre de 2020, la superficie que se encuentra dentro del inmueble materia de esta asignación y que corresponde al trazo de Avenida Paseo Magisterial, 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, 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**

***Inasistencia justificada* REGIDOR**

**GILBERTO LÓPEZ JIMÉNEZ**

**REGIDOR**

***Voto a favor***

**ALFONSO DE JESÚS OROZCO ALDRETE**

**REGIDOR**

***Voto en contra***

**GABRIELA DEL CARMEN ECHEVERRÍA GONZÁLEZ**

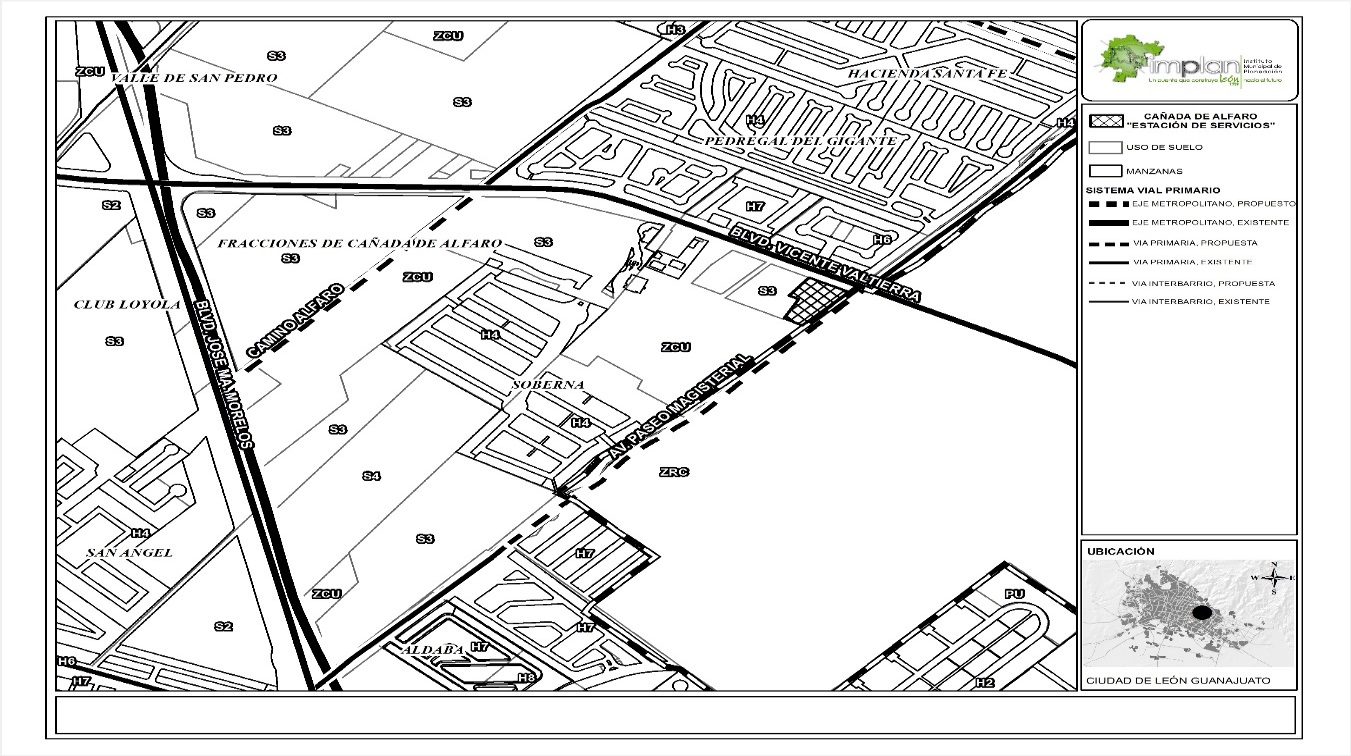
**REGIDORA**

***Voto en contra***

**FERNANDA ODETTE RENTERÍA MUÑOZ**

**REGIDORA**

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

****

**1**

**SUPERFICIE 657.44 m2**

**AL NORESTE:** 74.44 mts., Setenta y cuatro metros cuarenta y cuatro centímetros, con el Boulevard Vicente Valtierra.

**AL SUROESTE:** 73.28 mts., Setenta y tres metros veintiocho centímetros, con propiedad privada.

**AL SURESTE:** 9.56 mts., nueve metros cincuenta y seis centímetros, con el arroyo de las Liebres.

**AL NOROESTE:** 8.84 mts., ocho metros ochenta y cuatro centímetros, con división 3 tres.

**2**

**SUPERFICIE 218.08 m2**

**AL NORTE:** En 3.00 metros con propiedad privada.

**AL SUR:** En 7.00 metros con calle proyecto.

**AL ORIENTE:** En 44.073 metros con División 2.

**AL PONIENTE:** En 45.00 metros con propiedad privada.

**3**

**SUPERFICIE 1,563.53 m2**

**AL NORTE:** En 45.585 metros con propiedad privada.

**AL SUR:** En 26.747 metros con calle Proyecto.

**AL ORIENTE:** En 47.205 metros con División 1.

**AL PONIENTE:** En 43.232 metros con División 3.

**4**

**SUPERFICIE 3,478.615 m2**

**AL NORESTE:** En línea de poniente a oriente con rumbo al sureste en 73.317 metros con Juan Ángel Solís Becerra.

**AL NOROESTE:** En línea que va de norte a sur 42.212; quiebra al este en 17.94 metros; quiebra al sur en 6.389 metros con Luis Ernesto Ayala Torres.

**AL SURESTE:** 53.452 metros con arroyo de las liebres.

**AL SUROESTE:** En línea quebrada que va de oriente a poniente en 49.670 metros con Carlos Alberto Chávez Becerra.

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 la Constancia de Factibilidad con número de control 55-4242/2020 emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano de fecha 07 de diciembre de 2020.
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 obtener de la CONAGUA el dictamen técnico respecto a la zona de restricción federal del arroyo de las liebres, así como realizar aquellas obras que determine dicha autoridad.
6. Con base al proyecto arquitectónico y el dictaminen del manifiesto de impacto vial, el propietario deberá de urbanizar con la sección que le señale la Dirección General de Desarrollo Urbano y con las especificaciones constructivas que determine la autoridad competente la Av. Paseo Magisterial, dentro de su predio.
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 de servicios positivo tipo B, con la referencia ND/083/´21 de fecha 18 de febrero 2021.
8. 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.