**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 29 de enero de 2021, el Ing. Ernesto Mojica Cervantes y el Arq. Luis Carlos Miranda Bernal, apoderado de la C. María Regina Arena Barroso y Director Responsable de Obra 2-0002, respectivamente; solicitaron ante la Dirección General de Desarrollo Urbano, permutar parte de la superficie requerida de área de donación correspondiente a equipamiento urbano, para el Desarrollo en condominio habitacional de tipo vertical que se denominará Condominio BASANIA 104, localizado en Circuito del Sándalo 104, Fraccionamiento Villas del Juncal, a cambio de la obligación de realizar obras de Equipamiento Urbano.

La propiedad que ostenta la C. María Regina Arena Barroso se acredita con la escritura pública número 19,811, de fecha 22 de diciembre de 2017, otorgada ante la fe del Licenciado Horacio Irianda Alcalá, Notario Público número 89, en legal ejercicio de este Partido Judicial, habiéndose además presentado la escritura pública número 20,939 de fecha 14 de agosto de 2019, tirada ante la fe del mismo notario público, de la cual se desprende la rectificación de la superficie, medidas y colindancias del lote donde se pretende edificar el Condominio Basania y que corresponde al terreno número 11 once, ubicado en calle Juan Nepomuceno Herrera que formó parte del predio denominado El Juncal. La escritura se encuentra inscrita bajo el folio real número R20\*76254.

La personalidad del Ing. Ernesto Mojica Cervantes se acredita con la escritura número 67,652 de fecha 05 de junio de 2020, tirada ante la fe del Notario Público número 98 Lic. José Manuel Toriello Arce.

**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 cumplimiento del área de donación en los desarrollos en condominio habitacionales de tipo vertical residencial, es del 6%, siendo importante indicar que para el desarrollo en cuestión se requiere un total de 68.56 m2, de los cuales una superficie de 34.29 m2, se destinarán para área verde y la superficie restante de **34.27 m2**, para equipamiento urbano.

En razón de lo anterior, y con 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 **34.27 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, el Arquitecto Luis Carlos Miranda Bernal, en su carácter de Director responsable de obra, realizó un estudio sobre el equipamiento urbano de la zona donde se ubica el área objeto de la permuta, en un radio de 750 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 DGDU/DFyEU/519/2021 de fecha 15 de febrero de 2021, suscrito por el Arq. Sergio Humberto Domínguez Torres en su carácter de Director 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/521/2021 de fecha 15 de febrero de 2021, suscrito por el Director de Fraccionamientos y Estructura Urbana de la Dirección General de Desarrollo Urbano; en el que se establece **la viabilidad técnica de la permuta de obligaciones solicitada por el desarrollador.**

**IV.** Mediante oficio número TML/DGI/DC/22963/2020, de fecha 02 de diciembre de 2020, suscrito por la Ingeniera Adriana Rivas Badillo, en su carácter de Directora de Catastro, adscrita a la Dirección General de Ingresos, remitió el avaluó comercial para efecto de determinar el valor de la superficie total del desarrollo que nos ocupa, desprendiéndose que el valor comercial es de $3’359,750.00 (Tres millones trescientos cincuenta y nueve mil setecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) y de $2,940.00 (Dos mil novecientos cuarenta pesos 00/100 M.N.) el valor por metro cuadrado.

En este tenor, se cuenta con el avalúo comercial proporcionado por el desarrollador y suscrito por el maestro en valuación Ingeniero Jaime Francisco Vaqueiro González, en el cual se establece el valor de $343,000.00 (Trescientos cuarenta y tres mil pesos 00/100 M.N.) por la superficie materia de la permuta, es decir, de 34.27 m2.

Mediante oficio DGDU/DFyEU/519/2021 de fecha 15 de febrero de 2021, suscrito por el Director de Fraccionamientos y Estructura Urbana de la Dirección General de Desarrollo Urbano, se establecen 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, siendo los siguientes:

**Avalúo proporcionado por el desarrollador**

|  |  |
| --- | --- |
| Superficie requerida de donación: | 68.57 m2 (Sesenta y ocho punto cincuenta y siete metros cuadrados). |
| Superficie a permutar: | 34.27 m2 (Treinta y cuatro punto veintisiete metros cuadrados). |
| Valor por metro cuadrado según avalúo comercial: | $10,000.00 (Diez mil pesos 00/100 M.N.) |
| Costo total de la superficie: | $343,000.00 (Trescientos cuarenta y tres mil pesos 00/100 M.N.) |

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

|  |  |
| --- | --- |
| Superficie requerida de donación: | 68.57 m2 (Sesenta y ocho punto cincuenta y siete metros cuadrados). |
| Superficie a permutar: | 34.27 m2 (Treinta y cuatro punto veintisiete metros cuadrados). |
| Valor por metro cuadrado según avalúo comercial: | $2,940.00 (Dos mil novecientos cuarenta pesos 00/100 M.N.) |
| Costo total de la superficie: | $100,753.00 (Cien mil setecientos cincuenta y tres 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 **$343,000.00 (Trescientos cuarenta y tres mil 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 habitacional de tipo vertical que se denominará **Condominio BASANIA 104**, localizado en Circuito del Sándalo 104, Fraccionamiento Villas del Juncal, 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 tiene la C. María Regina Arena Barroso,* ***de donar a favor de este municipio el área de equipamiento urbano con una superficie de 34.27 m2*** *treinta y cuatro punto veintisiete metros cuadrados**;*con motivo del Desarrollo en condominio habitacional de tipo vertical que se denominará “**Condominio BASANIA 104”**, localizado en Circuito del Sándalo 104, Fraccionamiento Villas del Juncal; por la obligación de ***realizar obras de equipamiento urbano que asciendan a la cantidad de $343,000.00 (Trescientos cuarenta y tres mil 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.** La ***C. María Regina Arena Barroso***, deberá otorgar a favor del Municipio, de León, Guanajuato, una póliza de fianza por la cantidad de **$343,000.00 (Trescientos cuarenta y tres mil 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”**

**"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 a favor***

**GABRIELA DEL CARMEN ECHEVERRÍA GONZÁLEZ**

**REGIDORA**

***Voto a favor***

**FERNANDA ODETTE RENTERÍA MUÑOZ**

**REGIDORA**