**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, Implan y Obra Pública,** con fundamento en los artículos 81 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 50, 66, 70 y 71 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de León, Guanajuato, sometemos a consideración de este Cuerpo Edilicio, la propuesta de acuerdo que se formula al final del presente dictamen, con base en los siguientes:

**A N T E C E D E N T E S**

**I.** En fecha 14 de octubre de 2021, mediante oficio ingresado al Instituto Municipal de Planeación por el Ing. Luis Felipe Velázquez Verdad en su carácter de propietario, solicitó la asignación de uso de suelo, de una Zona de Consolidación Urbana (ZCU) y sobre un corredor S-2 (Servicios de Intensidad media S2), para la división 04 del predio conocido como “El Rancho”, ubicado en Bulevar Cañaveral, número 602, dentro del Ejido San Juan de Otates, de este Municipio; con una superficie total de 32,141.027 M2 y con una superficie a ocupar de 5,151.00 M2, en donde se pretende construir una tienda de autoservicio, tendajones, abarrotes y similares denominada “Mi Bodega Aurrera Urbana Cañaveral”.

**II.** De conformidad con el artículo 128-C del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato, el solicitante acompañó a la solicitud de asignación de uso de suelo, la siguiente documental:

1. Escritura pública número 9,237 de fecha 01 de febrero del año 2018, donde se acredita la propiedad a nombre del Ing. Luis Felipe Velázquez Verdad, respecto de la División 4 del predio conocido como “El Rancho”, ubicado en Bulevar Cañaveral, número 602, dentro del Ejido San Juan de Otates, de este Municipio; con una superficie de 32, 141.027 M2 instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real R20\*538791, ante la fe del Lic. Francisco Eduardo Hernández Aguado, Notario Público 92, en legal ejercicio de este partido judicial.
2. Copia del INE expedida a favor del C. Luis Felipe Velázquez Verdad,
3. Plano a escala legible en las que se identifican plenamente el inmueble a que se refiere las escrituras.
4. Anteproyecto Arquitectónico para los usos de suelos comerciales, industriales y de servicios y destinos.
5. Constancia de factibilidad, bajo número de control 53-7378/2021, de fecha 02 de agosto de 2021, emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.
6. Autorización de división, bajo número de control: DGDU/DFYEU/33-60047/2021 de fecha 24 de septiembre de 2021, para la superficie de 5,151.00 M², emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.
7. Dictamen técnico de factibilidad positivo tipo (B) por parte del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León, Guanajuato, con la referencia ND/716/´21 de fecha 18 de octubre de 2021.

Adicional a la información anterior, el solicitante agrega contrato de arrendamiento celebrado en fecha 18 de enero de 2021, entre Luis Felipe Velázquez Verdad y el Ganso Abarrotero S. de R.L. de C.V. como arrendataria y a quien en lo sucesivo se le denominará WalMart.

**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.** El Instituto Municipal de Planeación, tiene la atribución de proponer ante el H. Ayuntamiento las asignaciones de uso del suelo que se soliciten en zonas de reserva para el crecimiento (ZRC); Zona de Consolidación Urbana (ZCU) y en Zona Agrícola (A), ello de conformidad con el artículo 14 fracción IV del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato.

**III.** Por su parte, de conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico y Territorial de León, Guanajuato, y el Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato, el predio descrito en el punto que antecede se encuentra en una Zona de Consolidación Urbana (ZCU).

**IV.** En atención a lo anterior, el Instituto Municipal de Planeación se dio a la tarea de analizar la viabilidad de los documentos presentados por el solicitante, y una vez concluido el análisis preliminar o, en su caso, recibidos los estudios adicionales, este instituto solicitó al SAPAL el dictamen técnico de factibilidad para el inmueble sobre el cual se analiza la asignación de uso de suelo correspondiente, de acuerdo a lo establecido por el artículo 128-E del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato.

En consecuencia y realizado el estudio pertinente por parte del Instituto Municipal de Planeación, se considera que el inmueble en cita cumple con los requisitos y características previstas por la normatividad municipal, en donde se pretende construir una tienda de autoservicio, tendajones, abarrotes y similares denominada “Mi Bodega Aurrera Urbana Cañaveral”.

**V.** En este orden de ideas, los suscritos integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico y Territorial, Implan y Obra Pública, consideramos conveniente someter a consideración del H. Ayuntamiento, la autorización para aprobar la asignación de uso de suelo para Servicios de Intensidad Alta (S3).

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 76 fracción II, incisos a) y h) de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 33 fracción IV del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; 14 fracción IV y 128-F 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 una fracción de la división 04 del predio conocido como “El Rancho”, ubicado en Bulevar Cañaveral, número 602, del Ejido San Juan de Otates, de este Municipio; con una superficie de 5,151.00 M2, de ser una Zona de Consolidación Urbana (ZCU) a Servicios de Intensidad Alta (S3); cuyo croquis de localización, medidas, superficies 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.

**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”**

*“La administración pública municipal de León, y las personas que*

*conformamos parte de ella, nos comprometemos a garantizar el*

*derecho de las mujeres a vivir libres de violencia”*

**León, Guanajuato, a 04 de noviembre de 2021**

**Integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano,**

**Ordenamiento Ecológico y Territorial, Implan y Obra Pública**

**KAROL JARED GONZÁLEZ MÁRQUEZ**.

**REGIDORA**

**HILDEBERTO MORENO FABA**

**REGIDOR**

**JOSÉ ARTURO SÁNCHEZ CASTELLANOS**

**SÍNDICO**

**LETICIA VILLEGAS NAVA**

**SÍNDICO**

**J. RAMÓN HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ**

**REGIDOR**

**OSCAR ANTONIO CABRERA MORÓN**

**REGIDOR**

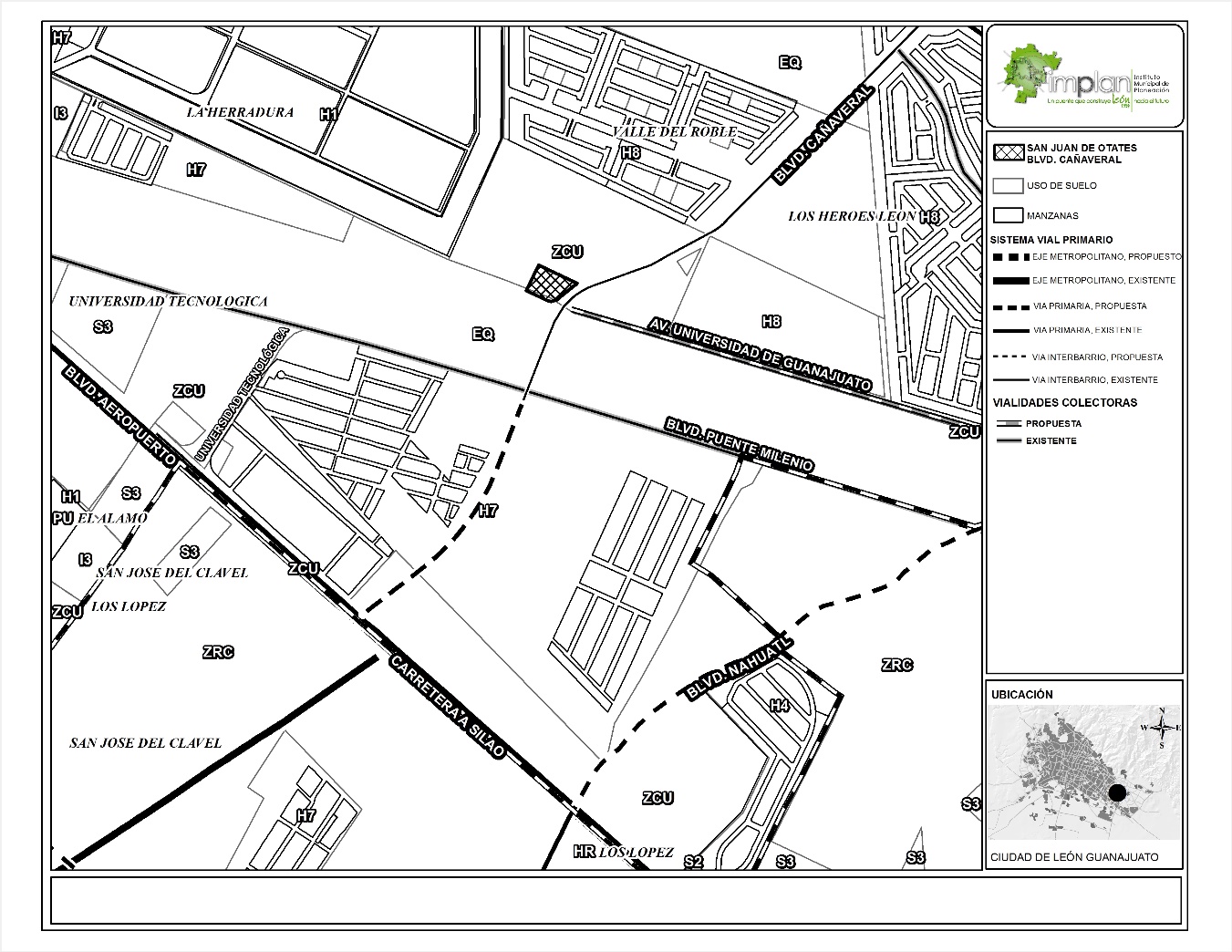
**BLANCA ARACELI ESCOBAR CHÁVEZ**

**REGIDORA**

**LUCÍA VERDÍN LIMÓN**

**REGIDORA**

**ANEXO UNO**

****

**Superficie:** 5,151.00 M2, con las siguientes medidas y colindancias:

* **Al Noreste:** En 96.62 metros, con resto del predio.
* **Al Noroeste:** En 64.47 metros, con resto del predio.
* **Al Suroeste:** En tres tramos, 53.84 metros, 7.23 metros y 17.20 metros, lindando con afectación por vialidad.
* **Al Sureste:** En dos tramos 6.34 metros y 51.01 metros, con bulevar Cañaveral.

La superficie, medidas y colindancias quedan sujetas al deslinde en campo que para tal efecto realicen las autoridades competentes.

**ANEXO DOS**

1. La presente autorización queda condicionada al cumplimiento de las restricciones señaladas en la Constancia de Factibilidad con número de control 53-7378/2021 emitida por la Dirección de Zona de Crecimiento adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano de fecha 02 de agosto de 2021.
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 propietario o arrendatario.
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 dictamen técnico de factibilidad positivo tipo (B) Ref. ND/716/´21 de fecha 18 de octubre de 2021.
6. La liberación de los derechos de vía resultado de las obras de urbanización descritos en el presente dictamen, deberán de realizarse con cargo total al propietario.
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.