**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 06 de octubre de 2021, mediante oficio ingresado al Instituto Municipal de Planeación por el C. José Cruz Pérez Ciénega, en su carácter de albacea de la sucesión a bienes del C. Luciano Pérez Olmos, solicitó la asignación de uso de suelo, de una Zona de Reserva para el Crecimiento (ZRC) a Servicios de Intensidad Alta (S3), para el predio rústico conocido como “La Tabla del Pozo” ubicado en las inmediaciones de la Congregación “La Laborcita” en Bulevar Juan Alonso de Torres, número 6960 de la colonia "Predio La Laborcita", de este Municipio; con una superficie aproximada total de 5-86-11 ha y con una superficie a ocupar de 3,954.49 M2, donde se pretende construir una Estación de Servicio de Gasolina y Diésel con Tienda de Conveniencia.

**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 950, de fecha 23 de agosto del año 1973, ello con la finalidad de acreditar la propiedad, instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real R20\*515208, con antecedente en libros bajo el número 393 tomo 118 del libro de propiedad con fecha de registro de fecha 19 de noviembre del año 1973, ante la fe del Lic. Félix Vilches Ríos, Notario Público número 61 en legal ejercicio de este partido judicial, donde se hizo constar el contrato de compraventa celebrado entre el C. Perfecto Grimaldo Flores, en su carácter propietario y en calidad de vendedor; y por la otra parte, el C. Luciano Pérez Olmos, por su propio derecho, en calidad de comprador.
2. Acuerdo del Juzgado Sexto Civil de este Partido Judicial, con número de expediente: 442/2020-C, de fecha 20 de noviembre del año 2020, donde se acredita la personalidad del C. José Cruz Pérez Ciénega.
3. Copia del INE expedida a favor del C. José Cruz Pérez Ciénega.
4. Plano a escala legible en las que se identifican plenamente el inmueble a que se refiere las escrituras.
5. Anteproyecto Arquitectónico para los usos de suelos comerciales, industriales y de servicios y destinos.
6. Constancia de factibilidad, bajo número de control 53-6856/2021, de fecha 01 de Julio de 2021, emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.
7. Autorización de fusión y división, bajo número de control: DGDU/DFYEU33-58371/2020 de fecha 27 de enero del año 2020, emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.
8. Dictamen técnico de factibilidad positivo tipo (B) por parte del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León, Guanajuato, con la referencia ND/715/´21 de fecha 18 de octubre de 2021.

**C O N S I D E R A C I O N E S**

**I.** Las Zonas de Reserva para el Crecimiento (ZRC), 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 Reserva para el Crecimiento (ZRC).

**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 Estación de Servicio de Gasolina y Diésel con Tienda de Conveniencia.

**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 el predio ubicado en Bulevar Juan Alonso de Torres, número 6960, de la colonia "Predio La Laborcita", de este Municipio, la cual se encuentra en una Zona de Reserva para el Crecimiento (ZRC) a Servicio de Intensidad Alta (S3) con una superficie de 3,954.49 M²; cuyo croquis de localización, medidas, superficies 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 53-6856/2021 emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano de fecha 01 de Julio de 2021, la superficie que se encuentra dentro del inmueble materia de esta asignación y que corresponde al trazo de Blvd. Juan Alonso de Torres y Calle Valle de Toluca, 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”**

*“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**

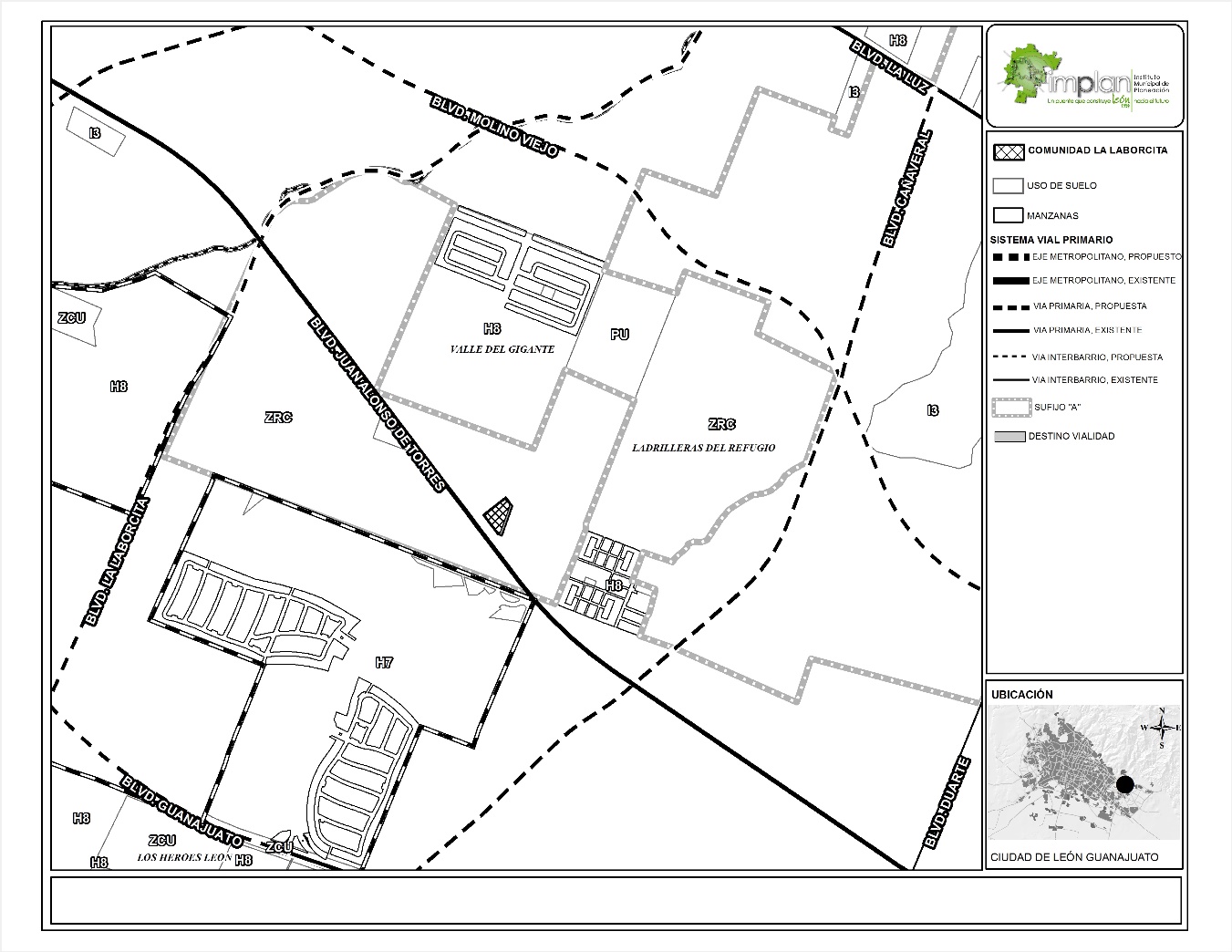
**BLANCA ARACELI ESCOBAR CHÁVEZ**

**REGIDORA**

**LUCÍA VERDÍN LIMÓN**

**REGIDORA**

**ANEXO UNO**

****

**Superficie:** 3,954.49 M2 con las siguientes medidas y colindancias:

* **Al Noreste:** 28.29 metros, con propiedad del Sr. Demetrio Ciénega Estrada.
* **Al Noroeste:** 77.32 metros, con resto del predio.
* **Al Sureste:** 83.57 metros, con propiedad de la Sra. Zenaida Velázquez.
* **Al Suroeste:** 62.42 metros, con Carretera Estatal Eje Metropolitano.

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 DGDU/DZC/53-6856/2021 emitida por la Dirección de Zona de Crecimiento adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano, de fecha 01 de julio del año 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 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 desarrollo, con las especificaciones constructivas que determine la Dirección General de Movilidad y la Secretaría de Infraestructura, Conectividad y Movilidad (SICOM).
4. De acuerdo al decreto gubernativo número 231 del eje metropolitano respecto a la protección y conservación del derecho de vía, mismo que fue publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato, número 145, segunda parte de fecha 20 de julio del año 2018, el propietario o arrendatario deberá de tramitar ante la Secretaría de Infraestructura, Conectividad y Movilidad los permisos correspondientes.
5. Presentar manifestación de impacto ambiental, y cumplir con las especificaciones que al respecto le determine la Dirección competente.
6. 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/715/´21 de fecha 18 de octubre de 2021.
7. 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.
8. Toda infraestructura existente en el 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.