**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 escritura pública número 69,671, de fecha 16 de marzo de 2018, otorgada ante la fe del Licenciado Enrique Durán Llamas, Notario Público número 82, en legal ejercicio de este Partido Judicial, se hizo constar el Contrato de Fideicomiso número 2505/2017, entre Banca Mifel, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel (Fiduciario), Adaseis, S.A. de C.V. (Fideicomitente A), Levdos, S.A. de C.V. (Fideicomitente B) y los señores Marco Hasbani Zaga, Mayer Hasbani Batish, Zion Hasbani Batish y Moshe Hasbani Batish (Fideicomitentes C) cuyo objeto es aportar y transmitir los recursos suficientes para adquirir la propiedad de distintos inmuebles para realizar un desarrollo inmobiliario integrado por unidades privativas destinadas a casa habitación y oficinas.

A través de esta escritura se acredita el patrimonio fideicomitido, resultado de la fusión de la fracción de terreno denominado lote 1 y la fracción de terreno identificada dentro del área de donación 2, manzana 50, resultando una superficie total de 12,312.46 m2, fusión que fue autorizada por la Dirección General de Desarrollo Urbano, a través del oficio número DGDU/DFyEU/33-55623/2018 de fecha 08 de febrero del 2018.

La escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio electrónico número R20\*544298.

**II.** De la escritura pública número 71,319 de fecha 24 de julio de 2018, otorgada ante la fe del Licenciado Enrique Durán Llamas, Notario Público número 82, en legal ejercicio de este Partido Judicial, se desprende la autorización para la división del patrimonio fideicomitido, en dos partes, de las cuales la división 2 corresponde al Desarrollo Habitacional de tipo vertical que se pretende denominar **“Adamant del Campestre”**, con una superficie de 5,743.72 m2, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio electrónico número R20\*544298.

**III.** Mediante oficio DU/DEU/33-57537/2019, de fecha 03 de julio de 2019, suscrito por el Arq. Sergio Humberto Domínguez Torres Director de Fraccionamientos y Estructura Urbana y por el Licenciado Marcelino González Zuñiga, en su carácter de Subdirector de Fraccionamientos y Estructura Urbana, ambos de la Dirección General de Desarrollo Urbano, se otorgó la Constancia de Factibilidad a una fracción de terreno denominado como División 2 perteneciente al predio “San José de la Piletas”, ubicado al Nor-Poniente de esta ciudad.

**IV.** Mediante escrito de fecha 11 de julio del año en curso, suscrito por el C. Zion Hasbani Batish, solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano, permutar el área de equipamiento urbano, correspondiente a una superficie de 76.92 m2, relativa al Desarrollo Habitacional de tipo vertical denominado **“Adamant del Campestre”**, a cambio de realizar obras de equipamiento urbano.

**V.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 456 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y 200-A del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano del Municipio de León, Guanajuato, el porcentaje requerido para el área de donación en los desarrollos habitacionales de tipo vertical, es del 6%, siendo importante indicar que el desarrollo en cuestión es de uso habitacional, por lo que la superficie de donación requerida es por la cantidad de **344.62 m2**, sin embargo, la propuesta del proyecto genera una superficie de 250.47 m2, con una afectación vial por Bulevar Paseo de los Insurgentes de 34.46 m2, de la cual se toma a favor de la donación una superficie de 17.23 m2. Por lo tanto, para el cumplimiento de las áreas de donación, al fraccionamiento en mención le falta cubrir una superficie de 76.92 m2, a lo que el C. Zion Hasbani Batish solicita permutarlo.

**VI.** En cumplimiento del artículo 150 del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato, el desarrollador, a través del Arquitecto Jaime Vaquiero González, en su carácter de Perito en Diseño Urbano: 3-109, realizó un estudio sobre el equipamiento urbano en un radio de 1000 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, ***desprendiéndose que la zona donde se realizó dicho estudio actualmente cuenta con el equipamiento suficiente para brindar servicio a sus habitantes.***

Al respecto, mediante escrito de fecha 15 de julio de 2019, suscrito por el Arquitecto Sergio Humberto Domínguez Torres en su carácter de Director de Fraccionamientos y Estructura Urbana de la Dirección General de Desarrollo Urbano, emite el dictamen de viabilidad técnica en el cual señaló que es viable realizar la permuta propuesta.

**VII.** Mediante oficio número TML/DGI/DC/8755/2019, de fecha 13 de mayo de 2019, suscrito por la Ingeniera Adriana Rivas Badillo, en su carácter de Directora de Catastro, dependiente de la Dirección General de Ingresos, remitió el avaluó comercial para efecto de determinar el valor de la superficie del desarrollo que nos ocupa, desprendiéndose que el valor comercial es de $20’439,000.00 (Veinte millones cuatrocientos treinta y nueve mil pesos 00/100 M.N.).

En este tenor, se cuenta con el oficio DGDU/DFyEU/10235/2019 de fecha 15 de julio de 2019, suscrito por el Arquitecto Sergio Humberto Domínguez Torres en su carácter de Director de Fraccionamientos y Estructura Urbana de la Dirección General de Desarrollo Urbano, en el cual indica 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, del cual se desprenden las siguientes cantidades:

**Avalúo proporcionado por el desarrollador**

|  |  |
| --- | --- |
| **Superficie requerida de donación:** | **5,743.72 m2 (Cinco mil setecientos cuarenta y tres punto setenta y dos metros cuadrados).** |
| **Superficie a permutar:** | **76.92 m2 (Setenta y seis punto noventa y dos metros cuadrados).** |
| **Valor por metro cuadrado según avalúo comercial:** | **$3,570.00 (Tres mil quinientos setenta pesos 00/100 M.N.)** |
| **Costo total de la superficie a Permutar:** | **$274,604.40 (Doscientos setenta y cuatro mil seiscientos cuatro pesos 40/100 M.N.)** |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Superficie requerida de donación:** | **5,757.40 m2 (Cinco mil setecientos cincuenta y siete punto cuarenta metros cuadrados).** |
| **Superficie a permutar:** | **76.92 m2 (Setenta y seis punto noventa y dos metros cuadrados).** |
| **Valor por metro cuadrado según avalúo comercial:** | **$3,550.00 (Tres mil quinientos cincuenta pesos 00/100 M.N.)** |
| **Costo total de la superficie a Permutar:** | **$273,066.00 (Doscientos setenta y tres mil sesenta y seis pesos 00/100 M.N.)** |

De acuerdo a esta información, los integrantes de la comisión estimaron procedente tomar como base de la permuta, el costo relativo al valor comercial emitido por el desarrollador, es decir **$274,604.40 (Doscientos setenta y cuatro mil seiscientos cuatro pesos 40/100 M.N.)**.

Por lo anterior, los suscritos integrantes de esta comisión consideramos conveniente someter a consideración del H. Ayuntamiento, la autorización para permutar la obligación de otorgar el área de equipamiento urbano del Desarrollo Habitacional de tipo vertical denominado **“Adamant del Campestre”**, a cambio de realizar obras de equipamiento urbano en áreas verdes, parques y jardines públicos que el municipio considere pertinente atender y se ubiquen en la zona donde se edifique el desarrollo, con base en la siguiente propuesta:

### A C U E R D O

**Primero.** 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*,* ***se autoriza permutar la obligación de otorgar a favor de este municipio el área de Equipamiento Urbano con una superficie de 76.92 m2 (Setenta y seis punto noventa y dos metros cuadrados)****,*con motivo del Desarrollo Habitacional de tipo vertical denominado **“Adamant del Campestre”**, ***a cambio de realizar obras de Equipamiento Urbano por la cantidad de $274,604.40 (Doscientos setenta y cuatro mil seiscientos cuatro pesos 40/100 M.N.)****,* en áreas verdes, parques y jardines públicos que se ubiquen en la zona donde se desarrollará el citado desarrollo y que para tal efecto determine el H. Ayuntamiento, a través de las Direcciones Generales de Desarrollo Urbano, Desarrollo Social y Humano, Obra Pública y Gestión Ambiental.

**Segundo.** La persona moral denominada **Banca Mifel, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, Fiduciario del fideicomiso número 2505/2017**, deberá otorgar a favor del Municipio, de León, Guanajuato, una póliza de fianza por la cantidad de **$274,604.40 (Doscientos setenta y cuatro mil seiscientos cuatro pesos 40/100 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 ***Modificación de Traza***, 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 Gestión Ambiental, 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”**

**“2019, Año del Caudillo del Sur, Emiliano Zapata”**

**LEÓN, GUANAJUATO, 04 DE SEPTIEMBRE DE 2019**

**INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO ECOLÓGICO Y TERRITORIAL E IMPLAN**

**SALVADOR SÁNCHEZ ROMERO**

**REGIDOR**

**KAROL JARED GONZÁLEZ MÁRQUEZ**

**REGIDORA**

**ANA MARÍA CARPIO MENDOZA**

**REGIDORA**

**JORGE ARTURO CABRERA GONZÁLEZ**

**REGIDOR**

**GILBERTO LÓPEZ JIMÉNEZ**

**REGIDOR**

**ALFONSO DE JESÚS OROZCO ALDRETE**

**REGIDOR**

**GABRIELA DEL CARMEN ECHEVERRÍA GONZÁLEZ**

**REGIDORA**

**FERNANDA ODETTE RENTERÍA MUÑOZ**

**REGIDORA**