



**LICENCIADO JUAN MANUEL JIMÉNEZ MARTÍNEZ**  
DIRECTOR DE FUNCIÓN EDILICIA Y NORMATIVA  
PRESENTE:

Por medio de la presente sírvase a recibir un afectuoso saludo y a su vez, me permito hacerle de su conocimiento el Dictamen respectivo al resultado del análisis del Estudio de Equipamiento Urbano del fraccionamiento habitacional denominado **Pedralta**, perteneciente a la ciudad de León, Guanajuato.

Se le hace de su conocimiento, los puntos que se consideraron en el análisis del Estudio de Equipamiento presentado por el desarrollador a esta Dirección, en el cual se menciona lo siguiente:

- Se realizó el estudio de Equipamiento Urbano a un radio de 1000 metros del polígono a desarrollar; tal como lo establece el artículo 150 del *Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato*.
- Se consideró la ubicación del Equipamiento urbano de manera cartográfica, así como la descripción de las características generales de cada inmueble del mismo, situados al interior del área a analizar; considerando a su vez, los subsistemas establecidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social, Sedesol, y estudio demográfico para determinar la cantidad de usuarios que utilizan estos servicios públicos, así como información obtenida en campo y del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI.
- La zona donde se realizó el estudio se encuentra actualmente en proceso de ocupación de espacios vacíos. Derivado a ello, se analizó la población actual y la población generada en el proyecto; en el cual resultó que el Equipamiento urbano cubre los servicios de ésta población, además de encontrarse la cercanía del predio a desarrollar.
- El porcentaje requerido para el cumplimiento del área de donación en los fraccionamientos de uso habitacional es del 12%, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 416 del *Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato*, obteniendo un total de 7,276.98m<sup>2</sup> requeridos. No obstante, en la propuesta del proyecto genera una superficie de 3,702.19m<sup>2</sup> con la etiqueta de área verde y 1,838.19m<sup>2</sup> por la afectación del bulevar Cloto y polígono en proyecto, mismos que fueron considerados para equipamiento urbano.
- Los restantes 1,800.30m<sup>2</sup> que conformarían dicho destino, el desarrollador pretende permutarlos con el objeto de realizar alguna obra de ésta índole, donde el municipio considere prioritario atender. Lo anterior, en base al artículo 456 del *Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato*.

Dicho lo anterior, la Dirección General de Desarrollo Urbano, considera de manera factible la propuesta del desarrollador.

Asimismo me permito hacerle de su conocimiento el resultado de los avalúos comerciales emitidos por Catastro, con el desglose por metro cuadrado para resolver lo referente a la permuta solicitada a esta Dirección correspondiente al fraccionamiento habitacional denominado **Pedralta**, perteneciente a la ciudad de León, Guanajuato.

Dirección General de  
Desarrollo Urbano

Blvd. Juan José Torres Landa 1701 Col. El Triunfo,  
C.P. 37500, León, Gto. Tel. (477) 146 72 00  
www.leon.gob.mx  
du.leon.gob.mx

De acuerdo al avalúo comercial emitido por la Dirección de Catastro, adscrita a la Dirección General de Ingresos, se realiza el resumen en la tabla siguiente considerando el valor a permutar y el valor por metro cuadrado para el desarrollo:

RESUMEN DE SUPERFICIE Y VALOR DE ACUERDO A LA DIRECCIÓN DE CATASTRO EN VALOR COMERCIAL-					
DESARROLLO	SUPERFICIE DEL PREDIO ANALIZADO (M2)	VALOR TOTAL DEL PREDIO -AVALUO COMERCIAL- (\$)	VALOR POR METRO CUADRADO -AVALUO COMERCIAL- (\$)	SUPERFICIE A PERMUTAR (M2)	VALOR DE LA SUPERFICIE A PERMUTAR (\$)
PEDRALTA:	68,147.19	21,126,000.00	310.00	1,800.30	558,093.00

No obstante, el desarrollador de Pedralta, presentó a esta Dirección el avalúo respectivo, arrojando valor menor por metro cuadrado a lo establecido por la Dirección de Catastro; en el cual, se menciona a continuación el resumen de dicho avalúo:

RESUMEN DE SUPERFICIE Y VALOR DE ACUERDO AL AVALÚO PRESENTADO POR EL DESARROLLADOR					
DESARROLLO	SUPERFICIE DEL PREDIO ANALIZADO (M2)	VALOR TOTAL DEL PREDIO -AVALUO COMERCIAL- (\$)	VALOR POR METRO CUADRADO -AVALUO COMERCIAL- (\$)	SUPERFICIE A PERMUTAR (M2)	VALOR DE LA SUPERFICIE A PERMUTAR (\$)
PEDRALTA:	67,960.62	14,026,392.36	206.39	1,800.30	371,563.92

Dicho lo anterior, se recomienda aplicar el valor mayor correspondiente a lo establecido por la Dirección de Catastro, para la aplicación de la permuta respectiva solicitada. Asimismo se anexan los avalúos, motivo del presente oficio para mayor información. Sin más por el momento y esperando que la información proporcionada le sea de utilidad, me despido de usted como su atento y seguro servidor.

Atentamente

*El Trabajo Todo lo Vence*

*"2019, Año del Caudillo del sur, Emiliano Zapata"*

León, Guanajuato, 22 de mayo de 2019

  
 ARQUITECTO SERGIO HUMBERTO DOMÍNGUEZ TORRES  
 DIRECTOR DE FRACCIONAMIENTOS Y ESTRUCTURA URBANA



DIR. GENERAL DE DESARROLLO  
 GOBIERNO MUNICIPAL  
 LEÓN, GTO.

C.c.p. Archivo. - El Expediente del fraccionamiento Pedralta.  
 SHDT / JJRM / AIRC

Dirección General de  
 Desarrollo Urbano

Blvd. Francisco de las Torres Landa 1701 Col. El Tianguache,  
 C.P. 37500, León, Gto. Tel. (477) 146 72 00  
 www.leon.gob.mx  
 du.leon.gob.mx