**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 5,401, de fecha 31 de agosto de 2007, tirada ante la fe del Notario Público número 87 Licenciado Arturo Reyes Pérez, el Ingeniero Oscar Flores Pérez, Arquitecto Marcos Enrique Becerra Escarpulli, señorita Elizabeth Flores Amador y Licenciado Víctor Manuel Franco Vargas, constituyeron la sociedad mercantil denominada **“Inmobiliaria y Promotora Cañada del Real, S.A. de C.V.”**.

**II.** La persona moral denominada **“Inmobiliaria y Promotora Cañada del Real, S.A. de C.V.”**, es propietaria de una superficie de 67,960.62 m2  de la fracción del predio rústico denominado **“El Saucillo”** de esta ciudad, según consta en la escritura pública número 17,589, de fecha 27 de diciembre de 2016, otorgada ante la fe del Licenciado Arturo Reyes Pérez, Notario Público número 87, en legal ejercicio de este Partido Judicial, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio electrónico número R20\*502345.

**III.** Mediante oficio DU/DEU/33-43616/2016, de fecha 07 de marzo de 2016, suscrito por el licenciado Marcelino González Zuñiga, en su carácter de Encargado de Despacho de la Dirección de Estructura Urbana y Gilberto Martínez Ortiz, en su carácter de Coordinador de Estructura Urbana, respectivamente, se otorgó la Constancia de Factibilidad a una fracción de terreno del predio rústico denominado “El Saucillo”, ubicado al norponiente de esta ciudad, con una superficie de 68,147.19 m2

**IV.** Cabe mencionar que en dicho inmueble se pretende desarrollar un fraccionamiento de uso habitacional, que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 416 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el porcentaje requerido para el área de donación es del 12%, lo que corresponde a una superficie de **7,276.98 m2**, según el proyecto de viabilidad técnica suscrito por el Arq. Sergio Humberto Dominguez Torres, Director de Fraccionamientos y Estructura Urbana de la Dirección General de Desarrollo Urbano.

De la superficie referida, **3,702.19 m2** serán destinados para satisfacer el área verde, **1,838.19 m2** fueron considerados a cuenta de donación de área de equipamiento urbano por la afectación del Bulevar Cloto que sufrió el desarrollo, quedando pendiente otorgar una superficie de **1,800.30 m2** para cubrir el porcentaje de área de donación requerida para equipamiento.

**V.** En ese tenor, es de mencionarse que mediante escrito signado en fecha 23 de mayo de 2019, por el C. Francisco Javier Ortega, en su carácter de apoderado legal de la Sociedad Mercantil denominada **“Inmobiliaria y Promotora Cañada del Real, S.A. de C.V.”**, personalidad que acredita con la ratificación número 649, de fecha 24 de mayo del 2018, realizada ante la fe del Notario Público número 87 Lic. Arturo Reyes Pérez; propuso a la Dirección General de Desarrollo Urbano que la obligación que tiene, respecto a otorgar a favor de este municipio la superficie de 1,800.30 m2 para que sea considerada como área de equipamiento, sea permutada a cambio de realizar obras de equipamiento urbano en donde el municipio considere pertinente atender.

**VI.** En cumplimiento del artículo 150 del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato, el desarrollador, a través del Arquitecto Antonio Hermosillo Espinoza, en su carácter de Perito en Diseño Urbano: 3-134, 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 resulta suficiente para brindar servicio a sus habitantes.***

Al respecto, mediante oficio DGDU/DFyEU/10146/2019 de fecha 22 de mayo 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 del estudio de equipamiento presentado por el desarrollador, ***se considera factible la permuta propuesta.***

**VII.** Mediante oficio número TML/DGI/DC/4325/2019, de fecha 19 de marzo 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 $21’126,000.00 (Veintiún millones ciento veintiséis mil pesos 00/100 M.N.).

En este tenor, se cuenta con el oficio DGDU/DFyEU/10145/2019 de fecha 22 de mayo 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:** | **7,276.98 m2 (Siete mil doscientos setenta y seis punto noventa y ocho metros cuadrados).** |
| **Superficie a permutar:** | **1,800.30 m2 (Mil ochocientos punto treinta metros cuadrados).** |
| **Valor por metro cuadrado según avalúo comercial:** | **$206.39 (Doscientos seis pesos 39/100 M.N.)** |
| **Costo total de la superficie a Permutar:** | **$371,563.92 (Trescientos setenta y un mil quinientos sesenta y tres pesos 92/100 M.N.)** |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Superficie requerida de donación:** | **7,276.98 m2 (Siete mil doscientos setenta y seis punto noventa y ocho metros cuadrados).** |
| **Superficie a permutar:** | **1,800.30 m2 (Mil ochocientos punto treinta metros cuadrados).** |
| **Valor por metro cuadrado según avalúo comercial:** | **$310.00 (Trescientos diez pesos 00/100 M.N.)** |
| **Costo total de la superficie a Permutar:** | **$558,093.00 (Quinientos cincuenta y ocho mil noventa y tres 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 la Dirección de Catastro, es decir **$558,093.00 (Quinientos cincuenta y ocho mil noventa y tres pesos 00/100 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 fraccionamiento habitacional denominado **Pedralta**, 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 1,800.30* m2*(Mil ochocientos punto treinta metros cuadrados)****,*con motivo del fraccionamiento habitacional denominado **Pedralta**, ***a cambio de realizar obras de Equipamiento Urbano por la cantidad de $558,093.00 (Quinientos cincuenta y ocho mil noventa y tres pesos 00/100 M.N.)****,* en áreas verdes, parques y jardines públicos que se ubiquen en la zona donde se desarrollará el citado fraccionamiento 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 **“Inmobiliaria y Promotora Cañada del Real, S.A. de C.V.”,** deberá otorgar a favor del Municipio, de León, Guanajuato, una póliza de fianza por la cantidad de **$558,093.00 (Quinientos cincuenta y ocho mil noventa y tres 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 ***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, 11 DE JUNIO 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**