**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 escrito de fecha 08 de enero de 2021, el C. Juan Antonio Suárez Mendoza, solicitó ante la Dirección General de Desarrollo Urbano, permutar el área de donación correspondiente a equipamiento urbano, del desarrollo habitacional de tipo vertical denominado **“Torre Arbide”**, a cambio de la obligación de realizar obras de Equipamiento Urbano.

La propiedad que ostenta el C. Juan Antonio Suárez Mendoza, se acredita con la escritura pública número 107,451, de fecha 14 de diciembre de 2018, otorgada ante la fe del Licenciado Pablo Francisco Toriello Arce, Notario Público número 65, en legal ejercicio de este Partido Judicial. La escritura se encuentra inscrita bajo el folio real número R20\*550637.

**II.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 200-A del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano del Municipio de León, Guanajuato, el porcentaje requerido para el cumplimiento del área de donación en los desarrollos en condominio habitacionales de tipo vertical residencial, es del 6%, siendo importante indicar que para el desarrollo en cuestión se requiere un total de 70.11 m2, de los cuales una superficie de 35.89 m2, se destinarán para área verde y la superficie restante de **35.05 m2**, para equipamiento urbano.

En razón de lo anterior, y de conformidad con lo prescrito por el artículo 456 del *Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato,* el desarrollador propone que la obligación que tiene, respecto de la superficie de **35.05 m2**, sea permutada a cambio de realizar obras de equipamiento urbano de esta índole, en donde el municipio considere pertinente atender.

**III.** En cumplimiento del artículo 150 del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato, el Ingeniero Arturo Valencia Hernández, realizó un estudio sobre el equipamiento urbano de la zona donde se ubica el área objeto de la permuta, en un radio de 750 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. De dicho estudio se ***desprendió que la zona actualmente resulta suficiente para brindar servicio a sus habitantes***.

Al respecto, mediante oficio DGDU/DFyEU/090/2021 de fecha 07 de abril de 2021, suscrito por el Encargado de Despacho de la Dirección de Fraccionamientos y Estructura Urbana de la Dirección General de Desarrollo Urbano, hace constar que considera viable el estudio de equipamiento antes referido.

En ese mismo tenor, se cuenta con oficio DGDU/DFyEU/089/2021 de fecha 07 de abril de 2021, suscrito por el Encargado de Despacho de la Dirección de Fraccionamientos y Estructura Urbana de la Dirección General de Desarrollo Urbano; en el que se establece **la viabilidad técnica de la permuta de obligaciones requerida por el solicitante**.

**IV.** Obra el avalúo comercial suscrito por el Arquitecto Casildo de Jesús Avilés, mediante el cual se establece el valor de $5,600.00 (Cinco mil seiscientos pesos 00/100 M.N.) por metro cuadrado y el valor total del inmueble por $6’544,400.00 (Seis millones quinientos cuarenta y cuatro mil cuatrocientos pesos 00/100 M.N.).

En ese mismo tenor mediante oficio número TML/DGI/DC/4678/2021, de fecha 05 de marzo de 2021, 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 de todo el inmueble es de $4’043,260.00 (Cuatro millones cuarenta y tres mil doscientos sesenta pesos 00/100 M.N.) y de $3,460.00 (Tres mil cuatrocientos sesenta pesos 00/100 M.N.) el valor por metro cuadrado.

Al respecto, se cuenta con el oficio DGDU/DFyEU/089/2021 de fecha 07 de abril de 2021, suscrito por el Encargado de Despacho de la Dirección 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 solicitante como por el avalúo comercial elaborado por la Dirección de Catastro, siendo los siguientes:

**Avalúo proporcionado por el solicitante**

|  |  |
| --- | --- |
| Superficie requerida de donación: | 70.11 m2 (Setenta punto once metros cuadrados). |
| Superficie a permutar: | 35.05 m2 (Treinta y cinco punto cero cinco metros cuadrados). |
| Valor por metro cuadrado según avalúo comercial: | $5,600.35 (Cinco mil seiscientos pesos 35/100 M.N.). |
| Costo total de la superficie: | $196,292.24 (Ciento noventa y seis mil doscientos noventa y dos pesos 24/100 M.N.). |

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

|  |  |
| --- | --- |
| Superficie requerida de donación: | 70.11 m2 (Setenta punto once metros cuadrados). |
| Superficie a permutar: | 35.05 m2 (Treinta y cinco punto cero cinco metros cuadrados). |
| Valor por metro cuadrado según avalúo comercial: | $3,460.00 (Tres mil cuatrocientos sesenta pesos 00/100 M.N.). |
| Costo total de la superficie: | $121,273.23 (Ciento veintiún mil doscientos setenta y tres pesos 23/100 M.N.). |

**V.** De acuerdo a los avalúos presentados, los integrantes de la comisión estimamos procedente tomar como base de la permuta, el costo relativo al valor comercial emitido por el solicitante, es decir **$196,292.24 (Ciento noventa y seis mil doscientos noventa y dos pesos 24/100 M.N.).**

Por lo anterior y 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, los suscritos integrantes de esta comisión consideramos conveniente someter a consideración del H. Ayuntamiento, la autorización para permutar la obligación de donar a favor de este municipio el área de equipamiento urbano del desarrollo habitacional de tipo vertical denominado **“Torre Arbide”**, a cambio de realizar obras de equipamiento urbano en áreas verdes, parques y jardines públicos que el municipio considere pertinente atender, con base en la siguiente propuesta:

### A C U E R D O

**Primero.** ***Se autoriza permutar la obligación*** *que tiene el C. Juan Antonio Suárez Mendoza,* ***de donar a favor de este municipio el área de equipamiento urbano con una superficie de 35.05 m2*** *treinta y cinco punto cero cinco metros cuadrados;*con motivo del desarrollo habitacional de tipo vertical denominado **“Torre Arbide”**; por la obligación de ***realizar obras de equipamiento urbano que asciendan a la cantidad de $196,292.24 (Ciento noventa y seis mil doscientos noventa y dos pesos 24/100 M.N.)****,*en áreas verdes, parques y jardines públicos que para tal efecto determine el H. Ayuntamiento, a través de las Direcciones Generales de Desarrollo Urbano, Desarrollo Social y Humano, Obra Pública y Medio Ambiente.

**Segundo.** El ***C. Juan Antonio Suárez Mendoza***, deberá otorgar a favor del Municipio, de León, Guanajuato, una póliza de fianza por la cantidad de **$*196,292.24 (Ciento noventa y seis mil doscientos noventa y dos pesos 24/100 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 ***autorización de traza definitiva***, 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 Medio Ambiente, 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”**

**"2021: Año de la Independencia"**

**León, Guanajuato, 04 de mayo de 2021**

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

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

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

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

***Voto a favor***

**SALVADOR SÁNCHEZ ROMERO**

**REGIDOR**

***Voto a favor***

**KAROL JARED GONZÁLEZ MÁRQUEZ**

**REGIDORA**

***Voto a favor***

**ANA MARÍA CARPIO MENDOZA**

**REGIDORA**

***Voto a favor***

**HÉCTOR ORTIZ TORRES**

**REGIDOR**

***Voto a favor***

**GILBERTO LÓPEZ JIMÉNEZ**

**REGIDOR**

***Voto a favor***

**OSCAR FRANCISCO URTEAGA PADILLA**

**REGIDOR**

***Voto a favor***

**GABRIELA DEL CARMEN ECHEVERRÍA GONZÁLEZ**

**REGIDORA**

***Voto a favor***

**DÉBORA BETZABE GAMIÑO ALFARO**

**REGIDORA**