**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 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.** 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.** Así mismo de conformidad con el artículo 14 fracción IV del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato, el Instituto Municipal de Planeación, tiene la atribución de proponer ante el H. Ayuntamiento las asignaciones de uso del suelo que se soliciten para las zonas mencionadas.

**III.** En el mes de noviembre del año 2019 y en el mes de marzo del presente año, el Arq. Juan Ignacio Armenta Alcalá, en su calidad de apoderado legal de Banco del Bajío, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, fiduciario del fideicomiso 18820 solicitó al Instituto Municipal de Planeación lo siguiente:

1. La asignación de uso de suelo de una Zona de Reserva para el Crecimiento (ZRC) a Habitacional de densidad alta (H7), para la fracción sur del predio rústico denominado Potrero de las Negritas de este municipio de León, Guanajuato, con una superficie aproximada de 595,131.30 m²; donde se pretende construir un fraccionamiento habitacional que constará de 12 macro lotes habitaciones 1 macro lote comercial, en los cuales se contemplan desarrollar un total de 2,764 viviendas.
2. El mejoramiento del trazo geométrico del Blvd. Mineral de la Joya dentro del predio materia de la asignación de uso de suelo, evidenciando con un levantamiento topográfico de la zona, las dificultades técnicas y operativas que se generarían en la urbanización del citado bulevar con el trazo originalmente marcado.

**IV.**  Para dar cumplimiento a los requisitos de la Asignación de uso de suelo establecidos en el artículo 128-C del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato, el solicitante acreditó su personalidad con la escritura pública número 15,197 de fecha 20 de noviembre de 2019, otorgada ante la fe del Notario Público número 105 la Lic. Ma. Soledad Olvera Sánchez, de este Partido Judicial.

A efecto de acreditar la propiedad presentó la Escritura Pública número 16,264 de fecha 19 de mayo de 2017, otorgada ante la fe del Licenciado José María Sepúlveda Mendoza, Notario Público número 26 en legal ejercicio de este municipio, instrumento en el cual se hizo constar la aceptación y constitución del fideicomiso número 18820. Dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio bajo el Folio Real número R20\*304729 de fecha 31 de julio de 2017.

Adjuntó la constancia de factibilidad con número de oficio DGDU/DFyEU/33-54782/2017, expedida por la Dirección General de Desarrollo Urbano en fecha 04 de septiembre 2017.

Para dar cumplimiento al artículo 128-E del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato, se cuenta con el oficio de factibilidad de servicios por parte del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León, con la referencia PLAN/769/’19 de fecha 28 de noviembre de 2019.

**V.** Con motivo de la solicitud del mejoramiento del trazo geométrico, el fideicomiso y la persona moral denominada “QUMA DEL BAJÍO”, S.A. de C.V., propietaria del predio contiguo, constituyeron una servidumbre voluntaria de paso con la finalidad de que el fraccionamiento habitacional que desarrollará el fideicomiso tenga acceso por el predio de QUMA DEL BAJIO. De igual manera en la servidumbre acordaron la urbanización conjunta del bulevar Mineral de la Joya en los términos siguientes:

***“CUARTA.-*** *El cuerpo norponiente de vialidad en proyecto deberá estar urbanizado con la sección y especificación que determine la autoridad competente para así poder obtener el permiso de venta del Desarrollo objeto del Fideicomiso, para de esta manera garantizar el acceso al predio dominante. Tal como se expresará en el plano que acompañará al presente contrato como ANEXO 3, y el cual será parte integrante del mismo y deberá ser firmado por las partes.*

***QUINTA.-*** *El cuerpo suroriente de la vialidad en proyecto se urbanizará al momento que el predio sirviente propiedad de "QUMA" se desarrolle****”****.*

Lo anterior se acredita con la escritura pública número 53,564 de fecha 18 de diciembre de 2019, otorgada ante la fe del Lic. Jorge Humberto Carpio Mendoza, Notario Público número 95 en legal ejercicio de este partido judicial de León, Guanajuato, inscrita en el Registro Público de la Propiedad con los antecedentes en folios R20\*491835 y R20\*304729.

**VI.**  Considerando que los pretrazos del sistema vial primario contenidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial, quedan condicionados entre otros al levantamiento topográfico, ***el Instituto Municipal de Planeación realizó un técnico, tomando en consideración el levantamiento topográfico*** elaborado por los particulares, observando que el trazo actual del Blvd. Mineral de la Joya tiene puntos con desniveles importantes, lo que generaría complicaciones técnicas y operativas por las pendientes para el desarrollo de la infraestructura pluvial, drenaje sanitario y la introducción del agua potable, al encontrarse un tramo en contra pendiente, **por tal razón concluye técnicamente viable realizar el mejoramiento del trazo del Blvd. Mineral de la Joya, tomando en consideración que el trazo actual podrá generar complicaciones técnicas en su construcción y en la operación con la infraestructura hidráulica.**

**VII.** Tomando en consideración lo anterior, y toda vez que el inmueble en cita cumple con los requisitos y características previstas por la normatividad municipal para otorgarle la asignación de uso de suelo además de que el Instituto Municipal de Planeación determinó la viabilidad del trazo geométrico del bulevar Mineral de la Joya; los suscritos integrantes de esta comisión consideramos conveniente someter a consideración del H. Ayuntamiento la autorización para aprobar la asignación de uso de suelo para ser Habitacional de densidad alta (H7), así como la autorización para el mejoramiento del trazo geométrico referido.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 76 fracción II, incisos a) y h) y 81 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 33 fracción IV del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; y 78 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 la fracción sur del predio rústico denominado Potrero de las Negritas de este municipio de León, Guanajuato, con una superficie de 595,131.30 m²; de una Zona de Reserva para el Crecimiento (ZRC) a Habitacional de densidad alta (H7), cuyo croquis de localización, medidas y colindancias se detallan en el documento que como anexo uno forma parte del presente acuerdo.

Esta asignación queda sujeta al cumplimiento de las condicionantes señaladas en el anexo dos de este acuerdo.

**SEGUNDO.**  ***Se aprueba*** el Mejoramiento del trazo geométrico del Blvd. Mineral de la Joya, ubicado en este municipio, en el tramo comprendido dentro del predio materia de esta asignación, el cual se detalla en el documento que como anexo tres forma parte del presente.

De acuerdo a este mejoramiento el trazo del Blvd. Mineral de la Joya, la superficie que se encuentra dentro del inmueble materia de esta asignación y que le corresponde al trazo del presente Bulevard se le otorga el destino de vialidad pública.

**TERCERO.** El Mejoramiento del trazo Geométrico contenido en el presente acuerdo, deberá integrarse al Plano de Zonificación de usos de suelo, estando por consiguiente sujeto a las revisiones y modificaciones que éste sufra.

**CUARTO.** Se ***instruye*** a las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Municipal, en el ámbito de sus respectivas competencias para que en la expedición de las autorizaciones, licencias y permisos que les competa otorgar, se sujeten a la delimitación con motivo del mejoramiento al trazo geométrico, materia del presente. Para tales efectos, el Instituto Municipal de Planeación deberá notificar el contenido del presente acuerdo a las Direcciones Generales de Desarrollo Urbano y a la de Obra Pública, así como a todas aquéllas unidades administrativas donde el presente asunto impacte en su competencia.

**QUINTO.** Se ***autoriza*** la celebración de los actos administrativos que resulten necesarios para el cumplimiento del presente Acuerdo.

**SEXTO.** Todo lo que no se modifique con motivo del presente acuerdo, seguirá surtiendo sus efectos legales.

**SÉPTIMO.** ***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.

**OCTAVO.** 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”**

**“2020, AÑO DE LEONA VICARIO, BENEMÉRITA MADRE DE LA PATRIA”**

**LEÓN, GUANAJUATO, 21 DE ABRIL DE 2020**

**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**

**HÉCTOR ORTIZ TORRES**

**REGIDOR**

**GILBERTO LÓPEZ JIMÉNEZ**

**REGIDOR**

**ALFONSO DE JESÚS OROZCO ALDRETE**

**REGIDOR**

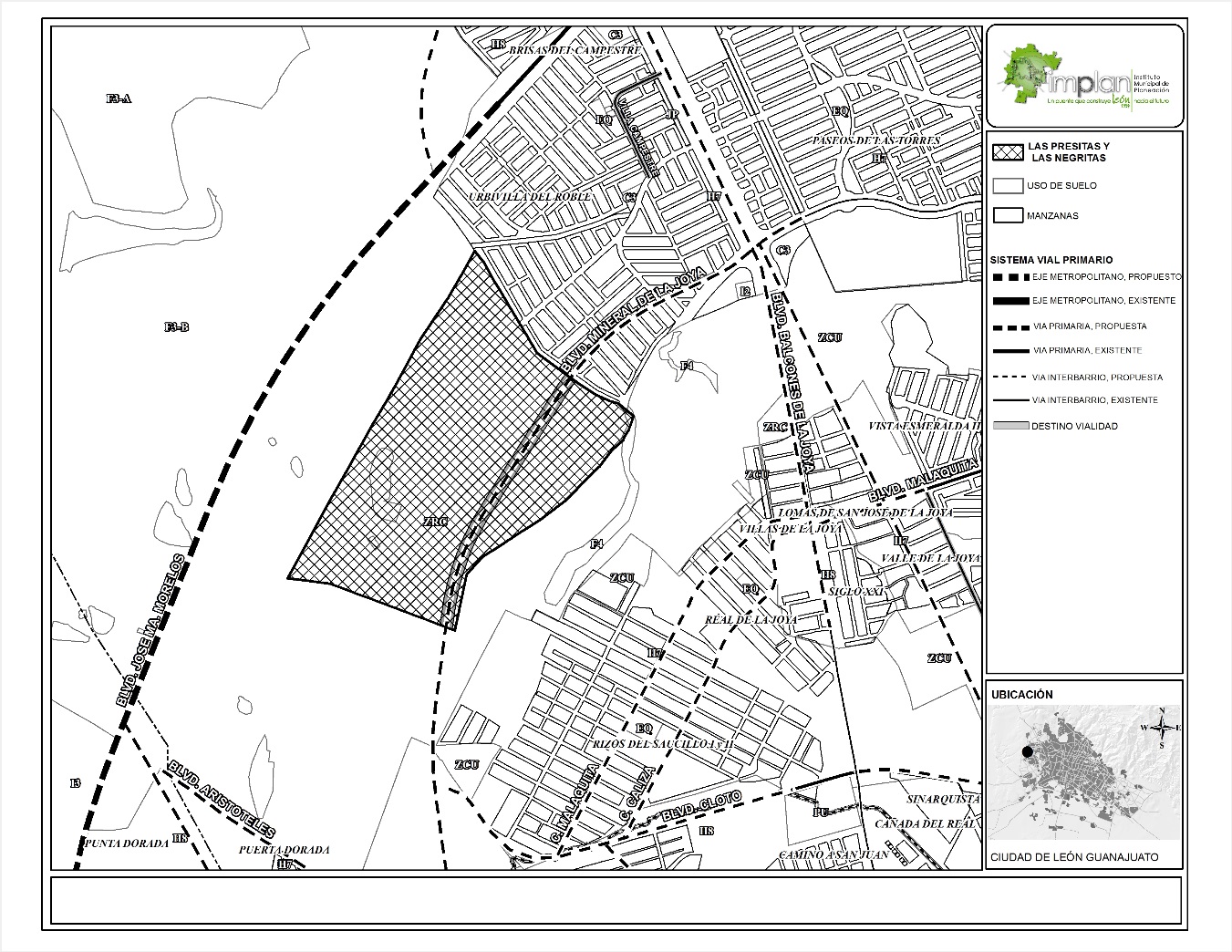
**GABRIELA DEL CARMEN ECHEVERRÍA GONZÁLEZ**

**REGIDORA**

**FERNANDA ODETTE RENTERÍA MUÑOZ**

**REGIDORA**

**A N E X O U N O**

****

**Al Noreste**: En línea quebrada que va de noroeste a sureste en 13 trece tramos de 46.950 cuarenta y seis metros novecientos cincuenta milímetros, 58.207 cincuenta y ocho metros doscientos siete milímetros, 13,68 trece metros sesenta y ocho centímetros, 93.439 noventa y tres metros cuatrocientos treinta y nueve milímetros, 168.147 ciento sesenta y ocho metros ciento cuarenta y siete milímetros, 5.654 cinco metros seiscientos cincuenta y cuatro milímetros, 96.497 noventa y seis metros cuatrocientos noventa y siete milímetros, 56.50 cincuenta y seis metros cincuenta centímetros, 69. 710 sesenta y nueve metros setecientos diez milímetros, 52.321 cincuenta y dos metros trescientos veintiún centímetros, 27.478 veintisiete metros cuatrocientos setenta y ocho milímetros, 38.685 treinta y ocho metros seiscientos ochenta y cinco milímetros y 22.303 veintidós metros trescientos tres milímetros, con propiedad que es o fue del señor Samuel Padilla;

**Al Sureste:** en línea quebrada que va de noreste a suroeste en 37 treinta y siete tramos de 7.256 siete metros doscientos cincuenta y seis milímetros, 7.786 siete metros setecientos ochenta y seis milímetros, 11.776 once metros setecientos setenta y seis milímetros, 3.411 tres metros cuatrocientos once milímetros, 4.997 cuatro metros novecientos noventa y siete milímetros, 6.109 seis metros ciento nueve milímetros, 5.661 cinco metros seiscientos setenta y un milímetros, 8.345 ocho metros trescientos cuarenta y cinco milímetros, 13.890 trece metros ochocientos noventa milímetros, 9.578 nueve metros quinientos setenta y ocho milímetros, 3.656 tres metros seiscientos cincuenta y seis milímetros, 1.087 un metro ochenta y siete milímetros, 15.205 quince metros doscientos cinco milímetros, 23.714 veintitrés metros setecientos catorce milímetros, 9.838 nueve metros ochocientos treinta y ocho milímetros, 17.576 diecisiete metros quinientos setenta y seis milímetros, 36.355 treinta y seis metros trescientos cincuenta y cinco milímetros, 8.965 ocho metros novecientos sesenta y cinco milímetros, 40.833 cuarenta metros ochocientos treinta y tres milímetros, 62.680 sesenta y dos metros seiscientos ochenta milímetros, 18.482 dieciocho metros cuatrocientos ochenta y dos milímetros, 36.118 treinta y seis metros ciento dieciocho milímetros, 32.797 treinta y dos metros setecientos noventa y siete milímetros, 41.698 cuarenta y un metros seiscientos noventa y ocho milímetros, 22.557 veintidós metros quinientos cincuenta y siete milímetros, 41.667 cuarenta y un metros seiscientos sesenta y siete milímetros, 13.669 trece metros seiscientos sesenta y nueve milímetros, 9.955 nueve metros novecientos cincuenta y cinco milímetros, 13.438 trece metros cuatrocientos treinta y ocho milímetros, 7.473 siete metros cuatrocientos setenta y tres milímetros, 31.256 treinta y un metros doscientos cincuenta y seis milímetros, 45.704 cuarenta y cinco metros setecientos cuatro milímetros, 63.460 sesenta y tres metros cuatrocientos sesenta milímetros, 26.078 veintiséis metros setenta y ocho milímetros, 18.703 dieciocho metros setecientos tres milímetros, 13.946 trece metros novecientos cuarenta y seis milímetros, 7.598 siete metros quinientos noventa y ocho milímetros, quiebra al sur en 5 cinco tramos de 39.077 treinta y nueve metros setenta y siete milímetros, 18.297 dieciocho metros doscientos noventa y siete milímetros, 66.709 sesenta y seis metros setecientos nueve milímetros, 37.607 treinta y siete metros seiscientos siete milímetros, 21.14 veintiún metros catorce centímetros, con propiedad que es o fue del señor José Rizo.

**Al Sur:** en línea quebrada que va de poniente a oriente en 137.90 ciento treinta y siete metros noventa centímetros, quiebra al sureste en 421.93 cuatrocientos veintiún metros noventa y tres centímetros, con propiedad que es o fue del señor Arnulfo López Díaz y,

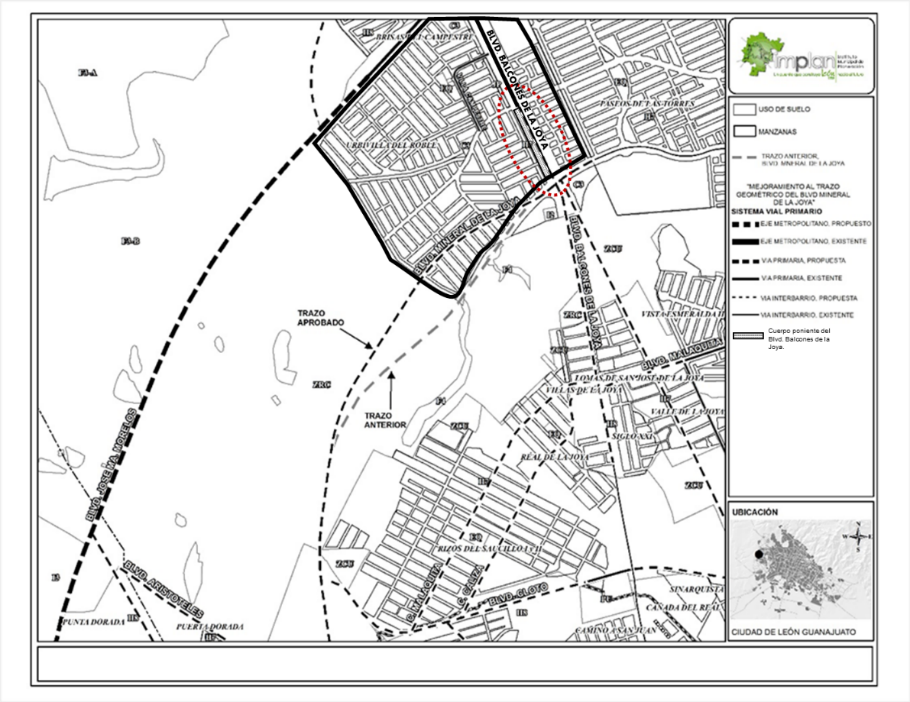
**Al noroeste:** en línea ligeramente quebrada que va de noreste a suroeste en 14 catorce tramos de 31.902 treinta y un metros novecientos dos milímetros, 106.445 cinto seis metros cuatrocientos cuarenta y cinco milímetros, 138.891 ciento treinta y ocho metros ochocientos noventa y un milímetros, 52.962 cincuenta y dos novecientos sesenta y dos milímetros, 22.183 veintidós metros ciento ochenta y tres milímetros, 26.998 veintiséis metros novecientos noventa y ocho milímetros, 119.306 ciento diecinueve metros trescientos seis milímetros, 139.116 ciento treinta y nueve metros dieciséis milímetros, 118.142 ciento dieciocho metros ciento cuarenta y dos milímetros, 36.650 treinta y seis metros seiscientos cincuenta milímetros, 191.083 (119.083) cientos noventa y un metros ochenta y tres milímetros, 23.062 veintitrés metros sesenta y dos milímetros, 55.337 cincuenta y cinco metros trescientos treinta y siete milímetros, y 136.358 ciento treinta y seis metros trescientos cincuenta y ocho milímetros, con propiedad que es o fue del señor Pedro Zenón.

**A N E X O D O S**

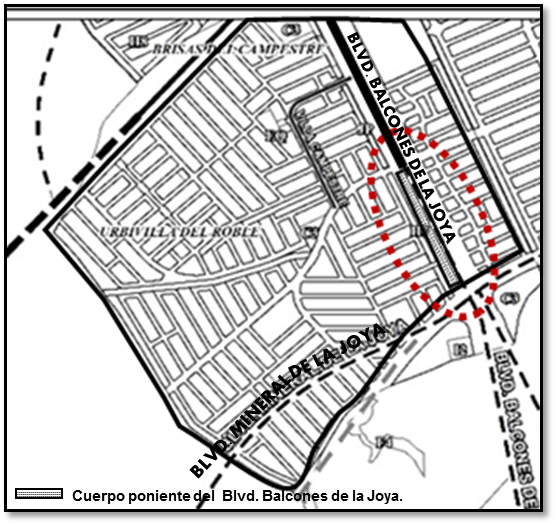
1. La presente autorización queda condicionada a la rectificación, así como al cumplimiento de las restricciones señaladas en la Constancia de Factibilidad con número de control DGDU/DFyEU/33-54782 emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano de fecha 4 de septiembre de 2017.

La rectificación de la constancia deberá versar únicamente al mejoramiento del trazo geométrico del Blvd. Mineral de la Joya.

1. 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 desarrollador.
2. 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 que determine la autoridad competente
3. Presentar manifestación de impacto ambiental, y cumplir con las especificaciones que al respecto le determine la dirección competente en la autorización respectiva.
4. La restricción de los límites de la zona arqueológica queda sujeta al dictamen técnico que emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).
5. Las restricciones de los escurrimientos y cuerpos de agua quedan sujeta al dictamen técnico que emita el organismo correspondiente.
6. El desarrollador deberá de concentrar el porcentaje correspondiente de las áreas de donación destinadas a equipamiento con frente al Blvd. Mineral de la Joya.
7. Derivado que el acceso al desarrollo será por el Blvd. Balcones de la joya, y para poder obtener el permiso de venta, el desarrollador deberá de garantizar que este urbanizado el cuerpo poniente del Blvd. Balcones de la Joya que da frente al predio propiedad de la empresa denominada QUMA del Bajío S.A. de C.V. en el tramo comprendido del lindero norponiente a la intersección con el Blvd. Mineral de la Joya.



Acercamiento del acceso:



1. El desarrollador deberá urbanizar con la sección que le señale la dirección general de desarrollo urbano y con las especificaciones constructivas que determine la autoridad competente de lo siguiente:
2. El cuerpo norponiente del Blvd. Mineral de la Joya en el tramo comprendido de Blvd. Balcones de la Joya hasta el predio materia del presente dictamen.

Ello para poder obtener el permiso de venta del fraccionamiento que se pretende desarrollar.

1. Así también, el desarrollador deberá urbanizar con la sección que le señale la dirección general de desarrollo urbano y con las especificaciones constructivas que determine la autoridad competente el Blvd. Mineral de la Joya dentro de su predio.
2. Cumplir con las condicionantes que determinó el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León, Guanajuato, en el oficio de factibilidad de servicios con la referencia PLAN/769/’19 de fecha 28 de noviembre de 2019.
3. Toda infraestructura existente en la 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.

Toda vez que el desarrollador cumpla con lo anteriormente señalado, este desarrollo se considera congruente de acuerdo a lo establecido en el artículo 14 fracción IX del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el municipio de León, Guanajuato.

**A N E X O T R E S**

