**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.** El Ingeniero Miguel Ibargüengoitia Cervantes, en su calidad de tesorero y apoderado de la persona moral denominada “Edificasa-GPV” Sociedad Anónima de Capital Variable, y en su calidad de secretario y apoderado de la persona Moral Residencial Villamagna, S.A. de C.V., ingresó al Instituto Municipal de Planeación en fecha 06 de septiembre de 2019, una solicitud de asignación de uso de suelo de una Zona de Reserva para el Crecimiento (ZRC) a Habitacional de densidad alta con usos mixtos de comercio y servicio de intensidad media e industria ligera y mediana (H8), para la fracción del predio conocido como “Fracción de San Juan de Otates” y para las parcelas 247, 259, 264, 265, 266, 267, 270, 273, 276 y 362 todas Z-1 P1/2 del Ejido San Juan de Otates, que en su conjunto integran la superficie total de 48-66-80.61 hectáreas, en donde se pretende edificar 1,960 viviendas.

La personalidad antes citada se acredita con las siguientes documentales:

1. Escritura pública número 21,104, de fecha 07 de mayo de 2018, otorgada ante la fe del Licenciado y Contador Público César González Cantú, Notario Público número 69, de la demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, con residencia en la Ciudad de Monterrey, y
2. Escritura pública número 3,356, de fecha 30 de agosto del año 2000, otorgada ante la fe del Licenciado José Lomelí Origel, Titular de la Notaría Pública número 19 del Partido Judicial de León, Guanajuato.

A efecto de acreditar la propiedad, el solicitante presentó la siguiente documental:

1. Escritura pública número 34,573, de fecha 19 de diciembre del año 2018, otorgada ante la fe del Lic. José Lomelí Origel, Titular de la Notaría Pública número 19, en legal ejercicio correspondiente al partido judicial de esta ciudad de León, Guanajuato, en cual se hizo constar el contrato de compraventa de la parcela número 267 Z-1 P1/2 del Ejido San Juan de Otates, de este municipio de Leon, Guanajuato, con una superficie de 1-73-17.26 hectáreas. Instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio electrónico R20\*17420.
2. Escritura pública número 34,574, de fecha 19 de diciembre del año 2018, otorgada ante la fe del Lic. José Lomelí Origel, Titular de la Notaría Pública número 19, en legal ejercicio correspondiente al partido judicial de esta ciudad de León, Guanajuato, en cual se hizo constar el contrato de compraventa de la parcela número la parcela número 264 Z-1 P1/2 del Ejido San Juan de Otates, de este municipio de Leon, Guanajuato, con una superficie de 2-52-69.72 hectáreas. Instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio electrónico R20\*17419.
3. Escritura pública número 34,575, de fecha 19 de diciembre del año 2018, otorgada ante la fe del Lic. José Lomelí Origel, Titular de la Notaría Pública número 19, en legal ejercicio correspondiente al partido judicial de esta ciudad de León, Guanajuato, en cual se hizo constar el contrato de compraventa de la parcela número 266 Z-1 P1/2 del Ejido San Juan de Otates, de este municipio de Leon, Guanajuato, con una superficie de 1-26-78.54 hectáreas. Instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio electrónico R20\*27452.
4. Escritura pública número 34,578, de fecha 19 de diciembre del año 2018, otorgada ante la fe del Lic. José Lomelí Origel, Titular de la Notaría Pública número 19, en legal ejercicio correspondiente al partido judicial de esta ciudad de León, Guanajuato, en cual se hizo constar el contrato de compraventa de la parcela número 265 Z-1 P1/2 del Ejido San Juan de Otates, de este municipio de Leon, Guanajuato, con una superficie de 1-47-39.23 hectáreas. Instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio electrónico R20\*27538.
5. Escritura pública número 34,579, de fecha 19 de diciembre del año 2018, otorgada ante la fe del Lic. José Lomelí Origel, Titular de la Notaría Pública número 19, en legal ejercicio correspondiente al partido judicial de esta ciudad de León, Guanajuato, en cual se hizo constar el contrato de compraventa de la parcela número 259 Z-1 P1/2 del Ejido San Juan de Otates, de este municipio de Leon, Guanajuato, con una superficie de 1-62-36.28 hectáreas. Instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio electrónico R20\*27500.
6. Escritura pública número 34,580, de fecha 19 de diciembre del año 2018, otorgada ante la fe del Lic. José Lomelí Origel, Titular de la Notaría Pública número 19, en legal ejercicio correspondiente al partido judicial de esta ciudad de León, Guanajuato, en cual se hizo constar el contrato de compraventa de la parcela número 362 Z-1 P1/2 del Ejido San Juan de Otates, de este municipio de Leon, Guanajuato, con una superficie de 3-54-17.36 hectáreas. Instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio electrónico R20\*537599.
7. Escritura pública número 34,581, de fecha 19 de diciembre del año 2018, otorgada ante la fe del Lic. José Lomelí Origel, Titular de la Notaría Pública número 19, en legal ejercicio correspondiente al partido judicial de esta ciudad de León, Guanajuato, en cual se hizo constar el contrato de compraventa de la parcela número 270 Z-1 P1/2 del Ejido San Juan de Otates, de este municipio de Leon, Guanajuato, con una superficie de 5-07-21.14 hectáreas. Instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio electrónico R20\*27436.
8. Escritura pública número 35,402, de fecha 07 de octubre del año 2019, otorgada ante la fe del Lic. José Lomelí Origel, Titular de la Notaría Pública número 19, en legal ejercicio correspondiente al partido judicial de esta ciudad de León, Guanajuato, en cual se hizo constar el contrato de compraventa de la parcela número 247 Z-1 P1/2 del Ejido San Juan de Otates, de este municipio de Leon, Guanajuato, con una superficie de 0-95-72.07 hectáreas. Instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio electrónico R20\*564999.
9. Escritura pública número 35,403, de fecha 07 de Octubre del año 2019, otorgada ante la fe del Lic. José Lomelí Origel, Titular de la Notaría Pública número 19, en legal ejercicio correspondiente al partido judicial de esta ciudad de León, Guanajuato, en cual se hizo constar el contrato de compraventa de la parcela número 273 Z-1 P1/2 del Ejido San Juan de Otates, de este municipio de Leon, Guanajuato, con una superficie de 5-13-05.02 hectáreas. Instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio electrónico R20\*228399.
10. Escritura pública número 35,407, de fecha 08 de Octubre del año 2019, otorgada ante la fe del Lic. José Lomelí Origel, Titular de la Notaría Pública número 19, en legal ejercicio correspondiente al partido judicial de esta ciudad de León, Guanajuato, en cual se hizo constar el contrato de compraventa de la parcela número 276 Z-1 P1/2 del Ejido San Juan de Otates, de este municipio de Leon, Guanajuato, con una superficie de 5-36-44.19 hectáreas. Instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio electrónico R20\*27442.
11. Escritura pública número 34,818, de fecha 27 de marzo del año 2019, otorgada ante la fe del Lic. José Lomelí Origel, Titular de la Notaría Pública número 19, en legal ejercicio correspondiente al partido judicial de esta ciudad de León, Guanajuato, en cual se hizo constar el acta complementaria rectificatoria y aclaratoria de la escritura 34,583 de fecha 19 de diciembre de 2018 pasada ante la fe del mismo notario público en la cual se hizo constar una compraventa, de la cual se realiza la descripción correcta de dicha escritura lo que se aclara, siendo la siguiente: fracción de terreno del predio conocido como "fracción de san juan de otates" de esta ciudad de León, Guanajuato, con superficie de 199,779.77 m². Instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio electrónico R20\*102976.

**IV.** De acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico y Territorial de León, Guanajuato, y de conformidad con lo establecido en el Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato, los predios descritos en el punto que antecede, se encuentran en una Zona de Reserva para el Crecimiento (ZRC).

**V.** Por su parte, la Dirección General de Desarrollo Urbano emitió en fecha 10 de enero de 2019 y 17 de julio de 2019, las constancias de factibilidad con números de oficios DGDU/DFyEU/33-56473/2018 y DGDU/DFyEU/33-57611/2019.

De acuerdo a lo establecido por el 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, Guanajuato, con la referencia PLAN/594/’19 de fecha 23 de septiembre de 2019.

**VI.** Tomando en consideración lo anterior, y toda vez que los inmuebles en cita cumplen con los requisitos y características previstas por la normatividad municipal, 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 Habitacional de densidad alta con usos mixtos de comercio y servicio de intensidad media e industria ligera y mediana (H8), para el inmueble descrito en el considerando tercero del presente dictamen.

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 una superficie de 486,680.58 m² que se conforma por una fracción de terreno del predio conocido como "fracción de san juan de otates" y las parcelas 247, 259, 264, 265, 266, 267, 270, 273, 276 y 362 todas Zona 1 Poligonal 1 /2 del Ejido San Juan de Otates, de ser de una Zona de Reserva para el Crecimiento (ZRC) a Habitacional de densidad alta con usos mixtos de comercio y servicio de intensidad media e industria ligera y mediana (H8); cuyo croquis de localización, medidas y colindancias se detallan en el documento que como anexo uno forma parte del presente acuerdo.

De acuerdo a las Constancias de Factibilidad con número de control DGDU/DFyEU/33-56473/2018 y DGDU/DFyEU/33-57611/2019, emitidas por la Dirección General de Desarrollo Urbano, la superficie que se encuentra dentro de los inmuebles materia de esta asignación y que corresponde al trazo de Bulevar La Laborcita, Bulevar Guanajuato y Bulevar Alicante, se les otorga el destino de vialidad pública.

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

**Segundo. *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.

**Tercero.** 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, 14 de enero 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**

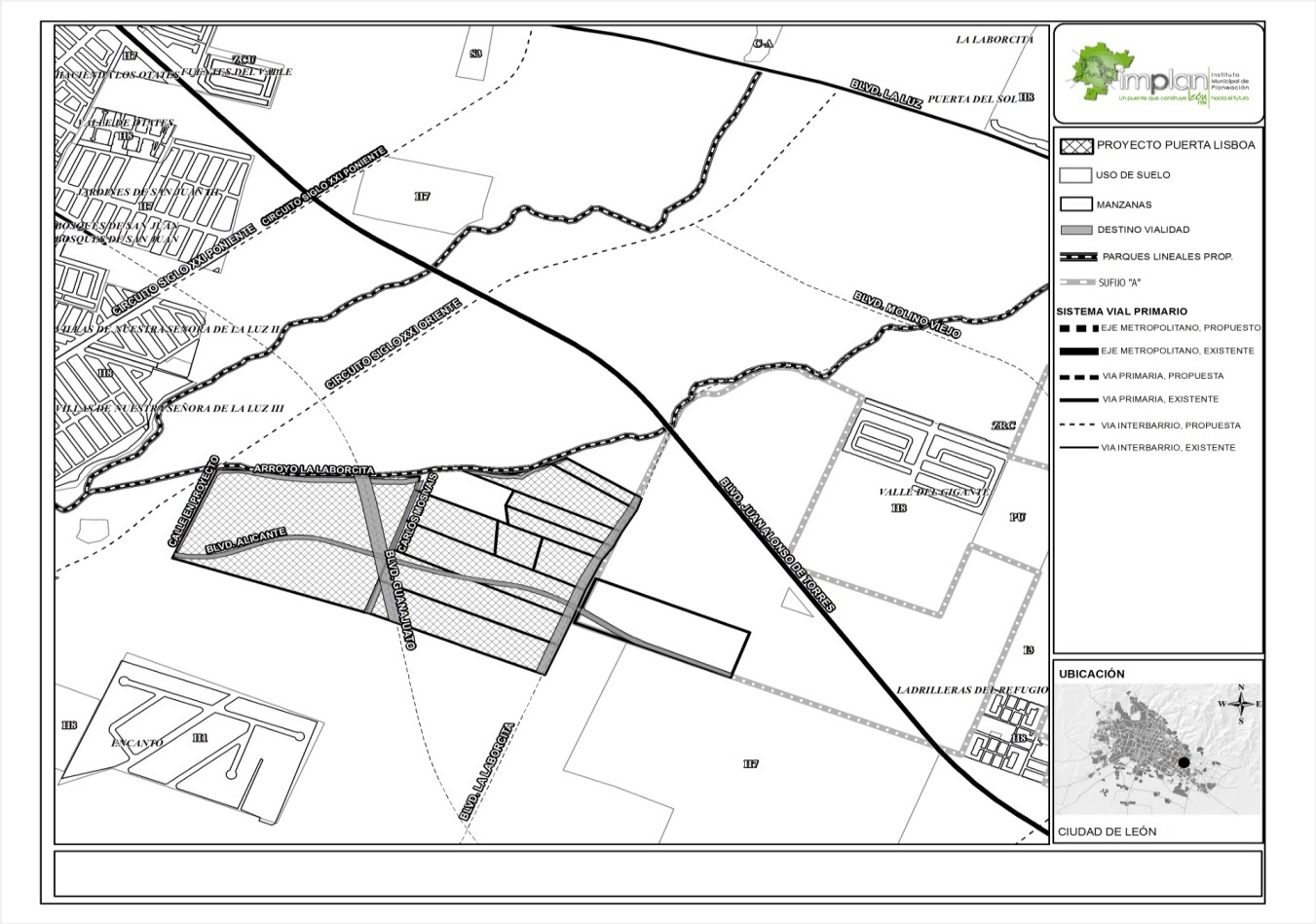
**GABRIELA DEL CARMEN ECHEVERRÍA GONZÁLEZ**

**REGIDORA**

**FERNANDA ODETTE RENTERÍA MUÑOZ**

**REGIDORA**

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

****

**Polígono Superficie 486,680.58 m²**

**AL NORTE:** Línea quebrada en varios tramos de Poniente a Oriente, inicia en 229.30 m, quiebra en 328.31 m lindando con arroyo la Laborcita, quiebra en 42.20 m, quiebra en 274.16 m, quiebra en 58.03 m, quiebra en 51.14 m, quiebra en 158.80 m lindando con parcela 258 Z-1 P 1/2 del ejido San Juan de Otates, vuelve a quebrar en 147.01 m, quiebra en 107.42 m y quiebra en 45.21 m lindando con arroyo la Laborcita y finalmente línea recta en 239.61 m lindando con parcela 63 Z-1 P 1/2 del ejido San Juan de Otates.

**AL ORIENTE:** Línea quebrada en varios tramos de norte a sur, inicia en 38.74 m, quiebra en 78.70 m, quiebra en 50.09 m, quiebra en 48.86 m, quiebra en 105.84 m, quiebra en 92.07 m, quiebra en 89.68 m, finalmente línea recta de 97.69 m, lindando con Brecha y parcela 416 Z-1 P 1/2 del ejido San Juan de Otates.

**AL SUR:** Línea quebrada en varios tramos de Poniente a Oriente iniciando con 558.30 m quiebra en 2.08 m lindando con José Luis Cienega Vargas vuelve a quebrar en 182.99 m con parcela 279 Z-1 P 1/2, finalmente línea recta de 347.19 m lindando con parcela 280 Z-1 P 1/2 del ejido San Juan de Otates.

**AL PONIENTE:** Línea quebrada en varios tramos de norte a sur iniciando en 206.78 m quiebra en 6.40 m, finalmente quiebra en 7.20 m, lindando con parcela 1 Z-1 P 1/2 del ejido San Carlos La Roncha

La superficie, medidas y colindancias quedan sujetas al deslinde en campo que para tal efecto realicen las autoridades competentes.

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

1. La presente autorización queda condicionada al cumplimiento de las restricciones señaladas en las Constancias de Factibilidad con números de control DGDU/DFyEU33-56473/2018 y DGDU/DFyEU33-57611/2019 emitidas por la Dirección General de Desarrollo Urbano en fechas 10 de enero y 17 de julio de 2019.
2. 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.
3. 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 constructivas que determine la Dirección General de Desarrollo Urbano.
4. Presentar manifestación de impacto ambiental, y cumplir con las especificaciones que al respecto le determine la dirección competente.
5. Realizar de acuerdo a lo que determine la Dirección General de Desarrollo Urbano el parque lineal dentro de sus predios, correspondiente al arroyo La Laborcita.
6. El desarrollador deberá urbanizar dentro de sus predios, con las secciones que le señale la Dirección General de Desarrollo Urbano de acuerdo al proyecto de diseño, y con las especificaciones constructivas que determine la autoridad competente de lo siguiente:
   1. Blvd. Alicante
   2. Blvd. La Laborcita
   3. Blvd. Guanajuato
   4. Calle Carlos Monsiváis Aceves
7. El desarrollador deberá urbanizar el Blvd. Alicante desde su predio hasta el Blvd. Juan Alonso de Torres (Eje Metropolitano), con la sección que le determine la Dirección General de Desarrollo Urbano.
8. 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/594/’19 de fecha 23 de septiembre de 2019.
9. La liberación de los derechos de vía resultado de las obras de urbanización descritos en el presente dictamen, deberán de realizarse con cargo total al propietario.
10. Toda infraestructura existente en el 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.