**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.** Con base a ello, la C. María Alma Escalante Torres, en su carácter de propietaria, mediante oficio ingresado al Instituto Municipal de Planeación de fecha 24 de agosto de 2021, solicitó la asignación de uso de suelo de una Zona de Reserva para el Crecimiento (ZRC) a Habitacional de densidad Alta (H7), para para de la fracción de terreno del Predio Rústico de Las Negritas, de esta ciudad de León, Guanajuato, con una superficie de 109,927.70 m²; en donde se pretende construir un conjunto habitacional que se denominará “Lomas del Picacho II”, conformado de 03 macrolotes habitacionales en los cuales se construirán 431 viviendas y 02 macrolotes comerciales.

A efecto de acreditar la propiedad, el solicitante presentó la Escritura Pública número 63,936, de fecha 26 de octubre de 2016, ante la fe del Lic. Enrique Durán Llamas, Titular de la Notaría Pública número 82 en legal ejercicio correspondiente a este partido judicial de León, Guanajuato, en la cual se hizo constar la rectificación de la superficie, medidas y colindancias de la fracción de terreno del Predio Rústico conocido con el nombre de Las Negritas integrado por terrenos de temporal segunda clase, que formo parte de La Antigua Hacienda del Saucillo, de esta ciudad de León, Guanajuato, con una superficie de 109,927.70 m². Instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real R20\*298376.

**IV.** Con motivo de garantizar el acceso se presentó la Escritura Pública número 56,986 de fecha 25 de enero de 2021 donde se ratifica la servidumbre de paso que formalizan la persona moral denominada “Quma Del Bajío”, S.A. de C.V., como propietario del Predio sirviente así como Banco del Bajío, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Institución Fiduciaria de los Fideicomisos números 18420 y 18820 representada por sus Delegados Fiduciarios los señores Licenciados Teresa de Jesús Vallejo Mora y Dagoberto Páez Sánchez; y la señora María Escalante Torres; como propietarios del predio dominante. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios R20\*298376, R20\*304729 y R20\*491835.

**V.** 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, el predio descrito en el punto que antecede se encuentra en una Zona de Reserva para el Crecimiento (ZRC).

**VI.** Por su parte, la Dirección General de Desarrollo Urbano emitió en fecha 25 de julio de 2017, la constancia de factibilidad con número de oficio DGDU/DFyEU/33-54880/2017.

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 del dictamen técnico de factibilidad positivo tipo (B) por parte del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León, Guanajuato, con la referencia ND/546/’2020 de fecha 12 de noviembre de 2020.

**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, 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 intensidad Alta (H7), 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 de la fracción de terreno del Predio Rústico conocido con el nombre de Las Negritas integrado por terrenos de temporal segunda clase, que formó parte de La Antigua Hacienda del Saucillo, de esta ciudad de León, Guanajuato, con una superficie de 109,927.70 m² de ser 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. *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”**

**“2021, Año de la independencia”**

**LEÓN, GUANAJUATO, 21 DE SEPTIEMBRE 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***

**ALFONSO DE JESÚS OROZCO ALDRETE**

**REGIDOR**

***Voto en contra***

**GABRIELA DEL CARMEN ECHEVERRÍA GONZÁLEZ**

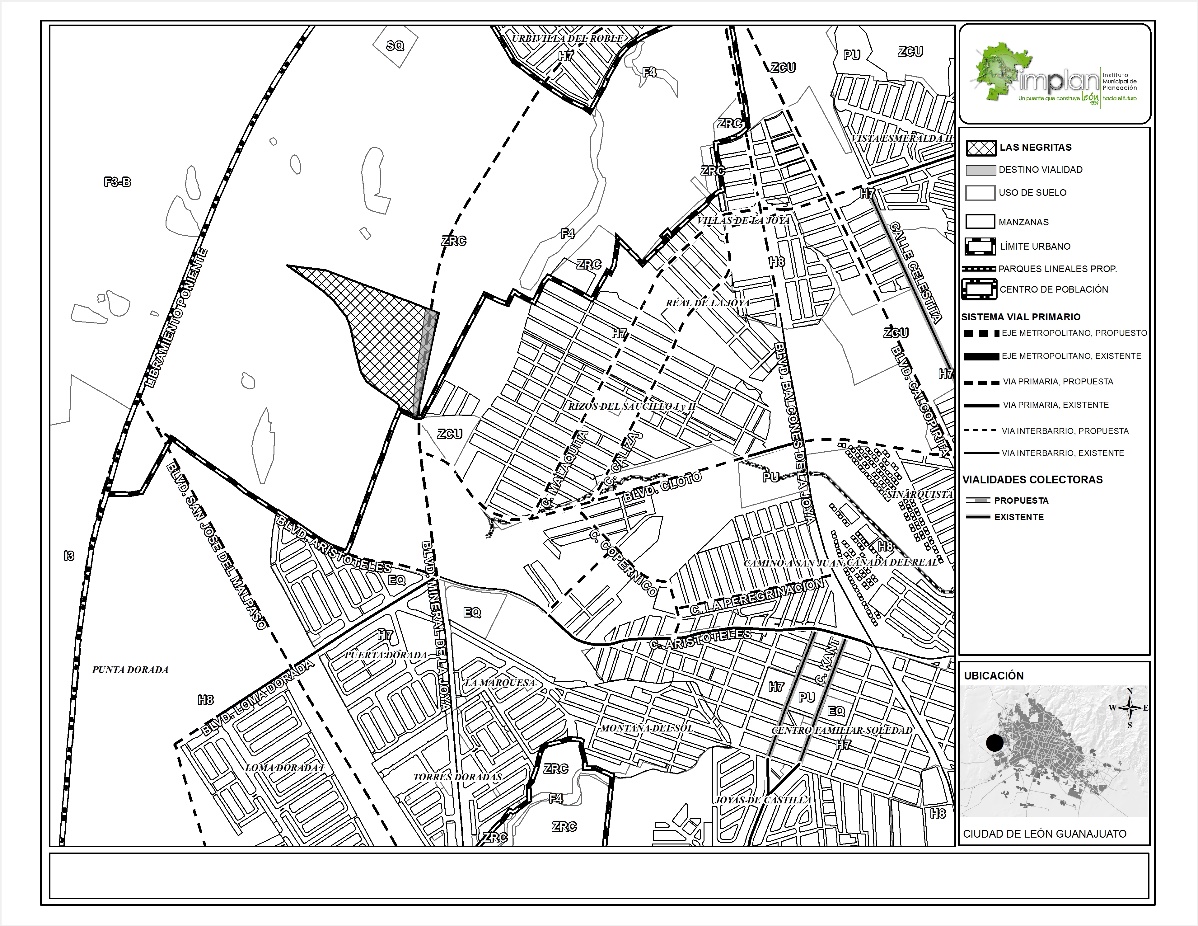
**REGIDORA**

***Voto a favor***

**FERNANDA ODETTE RENTERÍA MUÑOZ**

**REGIDORA**

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

****

**AL NORTE:** Línea quebrada conformada en dos líneas en sentido norponiente a suroriente en 137.90 mts. (Ciento treinta y siete punto noventa metros) y 421.93 mts. (Cuatrocientos veintiuno punto noventa y tres metros) lindando con propiedad del señor Jorge Cervantes Vázquez;

**AL ORIENTE:** 373.35 mts. (Trescientos setenta y tres punto treinta y cinco metros) con propiedad del señor José Rizo;

**AL SURPONIENTE:** En línea quebrada conformada por 37 (Treinta y siete) tramos en sentido norponiente a suroriente en 131.25 mts. (Ciento treinta y uno punto veinticinco metros), 4.09 mts. (Cuatro punto cero nueve metros), 0.74 mts. (punto setenta y cuatro metros), 7.77 mts. (Siete punto setenta y siete metros), 17.56 mts. (Diecisiete punto cincuenta y seis metros), 19.47 mts. (Diecinueve punto cuarenta y siete metros), 10.68 mts. (Diez punto sesenta y ocho metros), 14.67 mts. (Catorce punto sesenta y siete metros), 65.69 mts. (Sesenta y cinco punto sesenta y nueve metros), 7.62 mts. (Siete punto sesenta y dos metros), 8.44 mts. (Ocho punto cuarenta y cuatro metros), 3.95 mts. (Tres punto noventa y cinco metros), 21.35 mts. (Veintiuno punto treinta y cinco metros), 6.58 mts. (Seis punto cincuenta y ocho metros), 32.31 mts. (Treinta y dos punto treinta y un metros), 30.86 mts. (Treinta punto ochenta y seis metros), 15.45 mts. (Quince punto cuarenta y cinco metros), 6.56 mts. (Seis punto cincuenta y seis metros), 21.20 mts. (Veintiuno punto veinte metros), 5.69 mts. (Cinco punto sesenta y nueve metros), 13.00 mts. (Trece metros), 13.92 mts. (Trece punto noventa y dos metros), 5.00 mts. (Cinco metros), 2.34 mts. (Dos punto treinta y cuatro metros), 11.07 mts. (Once punto cero siete metros), 25.20 mts. (Veinticinco punto veinte metros), 15.63 mts. (Quince punto sesenta y tres metros), 6.18 mts. (Seis punto dieciocho metros), 17.11 mts. (Diecisiete punto once metros), 9.10 mts. (Nueve punto diez metros), 43.98 mts. (Cuarenta y tres punto noventa y ocho metros), 46.50 mts. (Cuarenta y seis punto cincuenta metros), 14.92 mts. (Catorce punto noventa y dos metros), 11.36 mts. (Once punto treinta y seis metros), 10.64 mts. (Diez punto sesenta y cuatro metros), 42.83 mts. (Cuarenta y dos punto ochenta y tres metros), 23.37 mts. (Veintitrés punto treinta y siete metros), lindando todos con propiedad de los sucesores del señor Benito Gutiérrez;

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. Cumplir con las condicionantes señaladas en el anexo dos del acuerdo autorizado por el H. Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 23 de abril de 2020, relativo a la asignación de uso, 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).
2. La presente autorización queda condicionada a la rectificación de la Constancia de Factibilidad, así como al cumplimiento de las restricciones señaladas en la Constancia de Factibilidad con número de control DGDU/DFyEU/33-54880/2017 emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano de fecha 25 de julio de 2017.
3. 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.
4. 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 proyecto, con las especificaciones que determine la Dirección General de Movilidad.
5. Presentar manifestación de impacto ambiental, y cumplir con las especificaciones que al respecto le determine la autoridad competente en la autorización respectiva.
6. El desarrollador deberá urbanizar dentro de su predio el Blvd. Mineral de la Joya con la sección que le señale la Dirección General de Desarrollo Urbano de acuerdo al proyecto de diseño urbano y las especificaciones constructivas que determine la Dirección General de Obra Pública.
7. Cumplir con las condicionantes que determinó el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León, Guanajuato, en el oficio del dictamen técnico de factibilidad positivo tipo (B) Ref. ND/546/´2020 de fecha 12 de noviembre de 2020.
8. 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.
9. Toda infraestructura existente en la inmueble queda sujeta al dictamen del organismo operador correspondiente.
10. Toda vez que el desarrollador cumple 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.

Las condicionantes antes señaladas no podrán ser modificadas sin la autorización del Ayuntamiento previo análisis del Instituto Municipal de Planeación.