**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 30 de diciembre de 2020, el Lic. José Antonio Hernández González, en su carácter de apoderado de **“Activos CMS S.A.P.I. de C.V.”**; solicitó ante la Dirección General de Desarrollo Urbano, permutar parte de la superficie requerida de área de donación correspondiente a equipamiento urbano, para el Desarrollo en condominio de uso habitacional de tipo vertical denominado **“La Encantada”**, a cambio de la obligación de realizar obras de Equipamiento Urbano.

La propiedad que ostenta la persona moral denominada “**Activos CMS S.A.P.I. de C.V.”**, se acredita con la escritura pública número 17,062, de fecha 16 de julio de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Jesús César Santos del Muro Amador, Notario Público número 15, en legal ejercicio de este Partido Judicial, en la cual se hace constar la aportación de un bien inmueble al patrimonio del Fideicomiso número 20591 en donde el C. Guillermo Santoyo Arrieta funge como Fideicomitente y Fideicomisario A, Banco del Bajío, S.A., I.B.M., funge como Fiduciaria y “Activos CMS S.A.P.I. de C.V.” como Fideicomitente y Fideicomisario B. La escritura se encuentra inscrita bajo el folio real número R20\*557391.

La personalidad del Lic. José Antonio Hernández González se acredita con la escritura número 17,137 de fecha 27 de septiembre de 2017, tirada ante la fe del Notario Público número 26 Lic. José María Sepúlveda Mendoza.

**II.** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 416 fracción II del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la Dirección General de Desarrollo Urbano a través de la autorización de traza expedida mediante oficio DGDU/DFyEU/100142/225/2018, estableció el 4% del total de la superficie a desarrollar como la superficie requerida para dar cumplimiento al área de donación en los desarrollos en condominio de uso habitacional. Para el desarrollo en cuestión se requiere un total de 1,530.09 m2, de los cuales una superficie de 778.19 m2, se destinarán para área verde y la superficie restante de **751.90 m2**, será para equipamiento urbano.

En razón de lo anterior y de conformidad con el artículo 456 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **“Activos CMS S.A.P.I. de C.V.”** propone que la obligación que tiene, respecto de la superficie de **751.90 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, la Arquitecta Erika Eisy Godínez Espino, en su carácter de Perito en Diseño Urbano 3-10, realizó un estudio sobre el equipamiento urbano de la zona donde se ubica el área objeto de la permuta, 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. De dicho estudio se ***desprendió que la zona actualmente resulta suficiente para brindar servicio a sus habitantes***.

Al respecto, mediante oficio DGDU/DFyEU/036/2021 de fecha 12 de febrero de 2021, suscrito por el Director 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/037/2021 de fecha 12 de febrero de 2021, suscrito por el Director de Fraccionamientos y Estructura Urbana de la Dirección General de Desarrollo Urbano; en el que establece **la viabilidad técnica de la permuta de obligaciones solicitada por el desarrollador**.

**IV.** Obra el avalúo comercial AV-COM-2021003 de fecha 14 de enero del año 2021, elaborado por el Arquitecto Francisco Eduardo Hernández Franco, perito fiscal número 32, mediante el cual establece la cantidad de $2’453,000.00 (Dos millones cuatrocientos cincuenta y tres mil pesos 00/100 M.N.).

En ese mismo tenor mediante oficio número TML/DGI/DC/1147/2020, de fecha 28 de enero 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 donde se desprende el área a permutar es de $100’728,730.00 (Cien millones setecientos veintiocho mil setecientos treinta pesos 00/100 M.N.) y de $2,540.00 (Dos mil quinientos cuarenta pesos 00/100 M.N.) el valor por metro cuadrado.

Al respecto, se cuenta con el oficio DGDU/DFyEU/036/2021 de fecha 12 de febrero de 2021, suscrito por el 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: | 1,530.09 m2 (Mil quinientos treinta punto cero nueve metros cuadrados). |
| Superficie a permutar: | 751.90 m2 (Setecientos cincuenta y uno punto noventa metros cuadrados). |
| Valor por metro cuadrado según avalúo comercial: | $3,152.10.00 (Tres mil ciento cincuenta y dos pesos 10/100 M.N.) |
| Costo total de la superficie: | $2´370,063.99 (Dos millones trescientos setenta mil sesenta y tres pesos 99/100 M.N.) |

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

|  |  |
| --- | --- |
| Superficie requerida de donación: | 1,530.09 m2 (Mil quinientos treinta punto cero nueve metros cuadrados). |
| Superficie a permutar: | 751.90 m2 (Setecientos cincuenta y uno punto noventa metros cuadrados). |
| Valor por metro cuadrado según avalúo comercial: | $2,540.00 (Dos mil quinientos cuarenta pesos 00/100 M.N.) |
| Costo total de la superficie: | $1´909,826.00 (Un millón novecientos nueve mil ochocientos veintiséis pesos 00/100 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 desarrollador, es decir **$2´370,063.99 (Dos millones trescientos setenta mil sesenta y tres pesos 99/100 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 416 fracción II 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 que se denominará **“La Encantada”**, localizado en calle Freno número 145 de la colonia La Herradura, 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 la persona moral denominada* ***“Activos CMS S.A.P.I. de C.V.”****,* ***de donar a favor de este municipio el área de equipamiento urbano con una superficie de 751.90 m2****;*con motivo del Desarrollo Habitacional “**La Encantada”**; por la obligación de ***realizar obras de Equipamiento Urbano que asciendan a la cantidad de $2´370,063.99 (Dos millones trescientos setenta mil sesenta y tres pesos 99/100 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.** La ***persona moral denominada “Activos CMS S.A.P.I. de C.V.”***, deberá otorgar a favor del Municipio, de León, Guanajuato, una póliza de fianza por la cantidad de **$*2´370,063.99 (Dos millones trescientos setenta mil sesenta y tres pesos 99/100 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.

**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, 16 de marzo 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 *Inasistencia justificada***

**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 a favor***

**GABRIELA DEL CARMEN ECHEVERRÍA GONZÁLEZ**

**REGIDORA**

***Voto a favor***

**FERNANDA ODETTE RENTERÍA MUÑOZ**

**REGIDORA**