**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, Implan y Obra Pública,** con fundamento en los artículos 81 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 50, 66, 70 y 71 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de León, Guanajuato, sometemos a consideración de este Cuerpo Edilicio, la propuesta de acuerdo que se formula al final del presente dictamen, con base en los siguientes:

**A N T E C E D E N T E S**

**I.** En fecha 01 de junio de 2021, mediante oficio ingresado al Instituto Municipal de Planeación por el C. Edgar Martinez Ledesma en su carácter de Director General de la persona jurídico colectiva denominada Cumbres de León, S.A. de C.V. solicitó la asignación de uso de suelo, de una Zona de Consolidación Urbana (ZCU) a Habitacional de Densidad Alta con Uso Mixtos de Comercio y Servicio de Intensidad Media e Industria Ligera y Mediana (H8), para la parcela 14 Z-1 P-1/1 del Ejido “San Nicolás de González” de este Municipio, con una superficie a ocupar de 15,156.32 M², en donde se pretende construir el fraccionamiento habitacional denominado Cabo Metropolitano II de usos compatibles que constará de 56 viviendas.

**II.** De conformidad con el artículo 128-C del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato, el solicitante acompañó la siguiente documental:

1. Solicitud de asignación de uso de suelo, de fecha 01 de junio de 2021, signada por el C. Edgar Martinez Ledesma, Director General de la persona jurídico colectiva denominada Cumbres de León, S.A. de C.V.
2. Escritura Pública número 22,163 de fecha 17 de diciembre del año 2020, referente a la formalización de un contrato de compraventa a plazo, en la cual se hizo constar la parcela 14 Z-1 P1/1 del ejido “San Nicolás de González”, de este Municipio, con una superficie total de 1-65-99.18 Ha, instrumento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real R20\*207793, asimismo anexa la escritura pública de aclaración y rectificación número 22,470 de fecha 03 de marzo de 2021, que tiene por objeto rectificar la escritura pública número 22,163 en cuanto especificar la superficie, medidas y colindancias del inmueble motivo de la presente asunto, según levantamiento topográfico, señalándose en esta última escritura de rectificación una superficie de 16,691.67 M2, ambas escrituras públicas otorgadas ante la fe del Lic. Ricardo Solís Castillo, Notario Público 101, en legal ejercicio de este partido judicial.
3. De conformidad con la constancia 3787713 ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real R20\*207793, así como los planos topográficos y la constancia de factibilidad del inmueble, la superficie total del inmuebles es de 16,691.67 M2.
4. Copia del INE expedida a favor del C. Edgar Martinez Ledesma.
5. Plano a escala legible en las que se identifican plenamente el inmueble a que se refiere las escrituras.
6. Señalamiento del número de viviendas o lotes, por tratarse de un fraccionamiento de tipo habitacional de usos compatibles y que constará de 56 viviendas.
7. Constancia de factibilidad, bajo número de control DGDU/DFYEU/100250/40/2021, de fecha 22 de abril de 2021, emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.
8. Escrituras públicas 109,077 de fecha 30 de junio y 109,446 de fecha 26 de agosto ambas del año 2014, que acreditan la personalidad del C. Edgar Martínez Ledesma, otorgadas ante la fe del Lic. Octaviano Gómez y Gómez, Notario Público 4, en legal ejercicio de este partido judicial.

**III.** Por otra parte, es menester señalar que la superficie a asignar es de 15,156.32 M², donde se pretende construir el fraccionamiento habitacional Cabo Metropolitano II de usos compatibles y que constará de 56 viviendas, superficie que se desprende de una mayor de 16,691.67 M2, resultando que la superficie restante de 1,535.35 M2, actualmente ya cuenta con un uso de suelo como Habitacional de Densidad Alta (H7).

**IV.** De conformidad con el ***acuerdo de ayuntamiento de fecha 13 de agosto de 2020,*** toda vez que el solicitante dio inicio al trámite de solicitud de asignación de uso de suelo ante el Instituto Municipal de Planeación de fecha 01 de junio de 2021, es que al presente asunto le corresponde sea aplicable lo previsto en el ***citado acuerdo mediante el cual se autorizaron diversas medidas de simplificación en los trámites que se realizan en cada una de las fases del procedimiento de gestión y autorización de fraccionamientos y desarrollos en condominio.*** Por tal motivo, el solicitante acompañó adicional a lo establecido por el Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato, la siguiente documental:

1. Resolución ambiental con número de expediente MIA-ME-306-2021 de fecha 11 de agosto de 2021, emitido por parte de la Dirección General de Medio Ambiente de León, Guanajuato.
2. Manifiesto de Impacto Vial DGM/DIVGT/6073 por parte de la Dirección General de Movilidad de León, Guanajuato, con número de expediente DGM/IMP.VIAL/2021de fecha 30 de septiembre de 2021.
3. Dictamen técnico de factibilidad positivo tipo (B) por parte del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León, Guanajuato, con la referencia ND/355/´21 de fecha 07 de junio de 2021.

**C O N S I D E R A C I O N E S**

**I.** Las Zonas de Consolidación Urbana (ZCU), 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.** El Instituto Municipal de Planeación, tiene la atribución de proponer ante el H. Ayuntamiento las asignaciones de uso del suelo que se soliciten en zonas de reserva para el crecimiento (ZRC); Zona de Consolidación Urbana (ZCU) y en Zona Agrícola (A), ello de conformidad con el artículo 14 fracción IV del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato.

**III.** Por su parte, de conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico y Territorial de León, Guanajuato, y 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 Consolidación Urbana (ZCU).

**IV.** En sesión ordinaria de este H. Ayuntamiento, celebrada en fecha 13 de agosto del año 2020, ***se emitió acuerdo mediante el cual se autorizaron diversas medidas de simplificación administrativa en los trámites que se realizan en cada una de las fases del procedimiento de gestión y autorización de fraccionamientos y desarrollos en condominio,*** el cual se creó con la finalidad de atender el impacto generalizado por la pandemia del coronavirus y las medidas de suspensión de las actividades que se adoptaron para contenerla lo que ocasionaron una drástica contracción de la economía mundial, por ello surgió la necesidad de modificar y crear mecanismos destinados a su sostenimiento y desarrollo en los diferentes niveles y sectores. ***Acuerdo que fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato de fecha 20 de agosto del año 2020.***

El punto quinto en su párrafo segundo del citado acuerdo, señala que para emitir la asignación de uso de suelo y la aprobación de traza, el desarrollador deberá de garantizar previamente, la liberación del derecho de vía o en su defecto que el proyecto ya cuente con vías públicas para su acceso.

Asimismo dentro del punto sexto en su párrafo segundo, establece que una vez acreditado el acceso al Fraccionamiento o Desarrollo en Condominio y autorizados los impactos ambiental y vial, así como el dictamen de factibilidad de servicios por parte del SAPAL, se presentará a la consideración de la comisión de la materia.

**V.**  Aunado a ello, a solicitud de la persona jurídico colectiva denominada Cumbres de León S.A. de C.V. el presente asunto cuenta con la Resolución Ambiental con número de expediente MIA-ME-306-2021, emitido por parte de la Dirección General de Medio Ambiente, así como el Manifiesto de Impacto Vial DGM/DIVGT/6073 expedido por parte de la Dirección General de Movilidad, con lo que se tiene la certeza que se cumple con los requerimientos técnicos, lineamientos a observar en materia ambiental y vial, así como por la normatividad aplicable, ello a efecto de construir el fraccionamiento habitacional Cabo Metropolitano II de usos compatibles que constará de 56 viviendas.

**VI.** En atención a lo anterior, el Instituto Municipal de Planeación se dio a la tarea de analizar la viabilidad de los documentos presentados por el solicitante, y una vez concluido el análisis preliminar o, en su caso, recibidos los estudios adicionales, este instituto solicitó al SAPAL el dictamen técnico de factibilidad para el inmueble sobre el cual se analiza la asignación de uso de suelo correspondiente, de acuerdo a lo establecido por el artículo 128-E del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato.

En consecuencia y realizado el estudio pertinente por parte del ***Instituto Municipal de Planeación, considera que el inmueble en cita es viable*** de acuerdo con la información presentada y cumple con los requisitos y características previstas por la normatividad municipal, así como lo señalado en el punto quinto segundo párrafo del acuerdo de ayuntamiento de fecha 13 de agosto de 2020, en donde se pretende construir el fraccionamiento habitacional denominado “Cabo Metropolitano II” de usos compatibles que constará de 56 viviendas.

**VII.** En este orden de ideas, los suscritos integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico y Territorial, Implan y Obra Pública, consideramos conveniente someter a consideración del H. Ayuntamiento, la autorización para aprobar la asignación de uso de suelo para a Habitacional de Densidad Alta con Uso Mixtos de Comercio y Servicio de Intensidad Media e Industria Ligera y Mediana (H8).

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 76 fracción II, incisos a) y h) de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 33 fracción IV del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; 14 fracción IV y 128-F del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato; y el acuerdo de Ayuntamiento de fecha 13 de agosto del año 2020, 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 parcela 14 Z-1 P-1/1 del Ejido “San Nicolás de González” de este Municipio, con una superficie de 15,156.32 M², de ser una Zona de Consolidación Urbana (ZCU) a Habitacional de Densidad Alta con Uso Mixtos de Comercio y Servicio de Intensidad Media e Industria Ligera y Mediana (H8), cuyo croquis de localización, medidas, superficies y colindancias se detallan en el documento que como anexo uno forma parte del presente acuerdo.

De acuerdo a la constancia de factibilidad con número de control DGDU/DFYEU/100250/40/2021 emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano de fecha 22 de abril de 2021, la superficie que se encuentra dentro del inmueble materia de esta asignación y que corresponde al trazo de Blvd. Guanajuato, Calle del Santísimo y Calle Valle de Matamoros, se le 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”**

**“2021, Año de la Independencia”**

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

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

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

**León, Guanajuato, a 11 de noviembre de 2021**

**Integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano,**

**Ordenamiento Ecológico y Territorial, Implan y Obra Pública**

**KAROL JARED GONZÁLEZ MÁRQUEZ**.

**REGIDORA**

**HILDEBERTO MORENO FABA**

**REGIDOR**

**JOSÉ ARTURO SÁNCHEZ CASTELLANOS**

**SÍNDICO**

**LETICIA VILLEGAS NAVA**

**SÍNDICO**

**J. RAMÓN HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ**

**REGIDOR**

**OSCAR ANTONIO CABRERA MORÓN**

**REGIDOR**

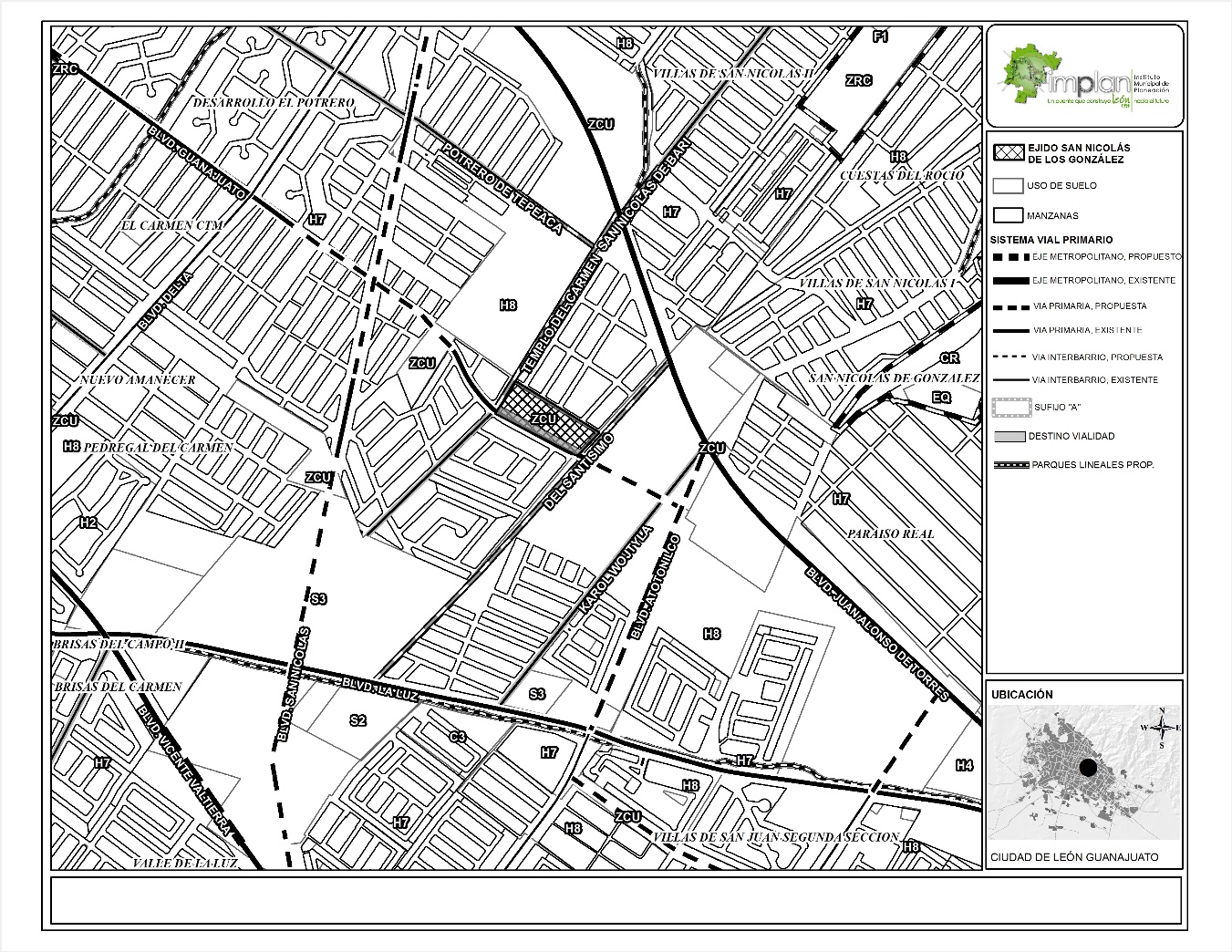
**BLANCA ARACELI ESCOBAR CHÁVEZ**

**REGIDORA**

**LUCÍA VERDÍN LIMÓN**

**REGIDORA**

**ANEXO UNO**

****

**Superficie.** 15,156.32 M² con las siguientes medidas y colindancias:

* **Al Noreste:** En 221.24 metros, con calle Valle de Matamoros
* **Al Sureste:** En 63.04 metros, con calle del Santísimo
* **Al Suroeste:** En dos tramos que corre de Noroeste a Sureste en 202.73 metros y 7.73 metros, con predio con uso de suelo H7.
* **Al Noroeste:** En 79.50 metros, con calle Templo del Carmen

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

**ANEXO DOS**

1. La presente autorización queda condicionada al cumplimiento de las restricciones señaladas en la Constancia de Factibilidad con número de control DGDU/DFYEU/100250/40/2021 emitida por la Dirección de fraccionamientos y estructura urbana de la Dirección General de Desarrollo Urbano de fecha 22 de abril de 2021.
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. El desarrollador deberá cumplir con las condicionantes señaladas:
4. En la resolución ambiental con número de expediente MIA-ME-306-2021, número D.U.22-9859 de fecha 11 de agosto de 2021, emitido por la Dirección General de Medio Ambiente.
5. En el manifiesto de impacto vial DGM/DIVGT/6073/2021, expediente DGM/IMP.VIAL/2021 control F-21-183 de fecha 30 de septiembre de 2021 emitido por la Dirección General de Movilidad.
6. El desarrollador deberá urbanizar dentro de su predio 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 de lo siguiente:
7. Blvd. Guanajuato
8. Calle Valle de Matamoros
9. Calle del Santísimo
10. Cumplir con las condicionantes que determinó el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León, Guanajuato, en el dictamen técnico de factibilidad positivo tipo (B) Ref. ND/355/21 de fecha 7 de junio de 2021.
11. 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 desarrollador.
12. Toda infraestructura existente en la inmueble queda sujeta al dictamen del organismo operador correspondiente.
13. 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.

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