**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 escritura pública número 27,920, de fecha 28 de octubre de 2014, tirada ante la fe del Notario Público número 171 Licenciado Juan José Barragan Abascal, los CC. José Arcadio Cabrera Luque y Andrés Ignacio Ayala Andrade, constituyeron la sociedad mercantil denominada **“CASAS CABAY BAJIO, S.A. de C.V.”**.

**II.** La persona moral denominada **“CASAS CABAY BAJIO, S.A. de C.V.”**, es propietaria de un inmueble identificado como fracción de terreno del predio rústico San Nicolás del Palote (predio El Pochote) colonia (Pro) Nte. De Valle Hermoso, de esta ciudad, con una superficie de 12,213.53 m2, según consta en la escritura pública número 33,447, de fecha 06 de diciembre de 2017, otorgada ante la fe del Licenciado José Lomelí Origel, Notario Público número 19, en legal ejercicio de este Partido Judicial, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio electrónico número R20\*534566.

**III.** En ese tenor, es de mencionarse que mediante escrito signado en fecha 10 de octubre de 2019, por el C. Andrés Ignacio Ayala Andrade, en su carácter de representante legal de la Sociedad Mercantil denominada **“CASAS CABAY BAJIO, S.A. de C.V.”** y por el C. Rodrigo Antunez Alvarez, apoderado legal de los CC. Blanca Elena Alvarez Flores y Manuel Antunez Alvarez;  propusieron a la Dirección General de Desarrollo Urbano que la obligación que contraerían con motivo del desarrollo que pretenden realizar en el inmueble de referencia, consistente en otorgar a favor de este municipio la superficie de 352.95 m2para que sea considerada como área de equipamiento le sea permutada a cambio de realizar obras de equipamiento urbano en donde el municipio considere pertinente atender.

La personalidad del C. Andrés Ignacio Ayala Andrade se acredita con la escritura pública número 27,920, de fecha 28 de octubre de 2014, otorgada ante la fe del Notario Público número 171 Licenciado Juan José Barragan Abascal. Por su parte el C. Rodrigo Antunez Alvarez, acredita su personalidad con la escritura pública número 40,156 tirada ante la fe del Notario Público número 86 Lic. Leonardo Pedraza Hinojosa.

**IV.**Cabe mencionar que se cuenta con el proyecto de viabilidad técnica suscrito por el Arq. Sergio Humberto Dominguez Torres, Director de Fraccionamientos y Estructura Urbana de la Dirección General de Desarrollo Urbano, en el que se señala que la persona moral denominada **“CASAS CABAY BAJIO, S.A. de C.V.”**, tiene un proyecto de Desarrollo en Condominio Mixto de Usos Compatibles de tipo vertical, denominado “Gran Bahía” y que en base al análisis establecido en el artículo 200-A fracción V del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, la superficie de área de donación requerida es de 707.68 m2, de la cual una parte de 354.74 m2se destinará para área verde y la restante de 352.29 m2 para equipamiento urbano.

Respecto al área de equipamiento urbano, el Director de Fraccionamientos y Estructura Urbana, menciona en su dictamen y en el oficio DGDU/DFyEU/059/2020, ***que no impacta de manera significativa en el entorno, considerando además de que dicha superficie no cuenta con las dimensiones suficientes para generar algún tipo de inmueble digno para el servicio de los habitantes de la zona***, por lo cual se considera viable la solicitud del desarrollador.

**V.** Mediante oficio número TML/DGI/DC/1631/2020, de fecha 04 de febrero de 2020, 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 un valor de **$19’786,000.00 (Diecinueve millones setecientos ochenta y seis mil pesos 00/100 M.N.).**

Cabe referir que el desarrollador presentó el avalúo comercial suscrito por la perita en valuación Arquitecta Claudia I. Hibert Sánchez, de fecha 30 de enero del año en curso, en el que se establece el valor de **$13’679,200.00 (Trece millones seiscientos setenta y nueve mil doscientos pesos 00/100 M.N.).**

En este tenor, se cuenta con el oficio DGDU/DFyEU/058/2020 de fecha 10 de febrero de 2020, suscrito por el Arquitecto Sergio Humberto Domínguez Torres en su carácter de 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 elaborado por la Dirección de Catastro  como el proporcionado por el desarrollador, del cual se desprenden las siguientes cantidades:

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Superficie requerida de donación:** | **707.68 m2 (setecientos siete punto sesenta y ocho metros cuadrados).** |
| **Superficie a permutar:** | **352.29 m2 (Trescientos cincuenta y dos punto veintinueve metros cuadrados).** |
| **Valor por metro cuadrado según avalúo comercial:** | **$1,610.00 (Mil seiscientos diez pesos 00/100 M.N.)** |
| **Costo total de la superficie a Permutar:** | **$567,186.90 (Quinientos sesenta y siete mil ciento ochenta y seis pesos 90/100 M.N.)** |

**Avalúo proporcionado por el desarrollador**

|  |  |
| --- | --- |
| **Superficie requerida de donación:** | **707.68 m2 (setecientos siete punto sesenta y ocho metros cuadrados).** |
| **Superficie a permutar:** | **352.29 m2 (Trescientos cincuenta y dos punto veintinueve metros cuadrados).** |
| **Valor por metro cuadrado según avalúo comercial:** | **$1,120.00 (Mil ciento veinte pesos 00/100 M.N.)** |
| **Costo total de la superficie a Permutar:** | **$394,564.80 (Trescientos noventa y cuatro mil quinientos sesenta y cuatro pesos 92/100 M.N.)** |

De acuerdo a esta información, los integrantes de esta comisión estimamos procedente tomar como base de la permuta, el costo relativo al valor comercial emitido por la Dirección de Catastro, es decir **$567,186.90 (Quinientos sesenta y siete mil ciento ochenta y seis pesos 90/100 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 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 otorgar el área de equipamiento urbano del fraccionamiento habitacional denominado **Gran Bahía**, a cambio de realizar obras de equipamiento urbano en áreas verdes, parques y jardines públicos que el municipio considere pertinente atender y se ubiquen en la zona donde se edifique el desarrollo, con base en la siguiente propuesta:

**A C U E R D O**

**Primero.*****Se autoriza permutar la obligación de otorgar a favor de este municipio el área de Equipamiento Urbano con una superficie de 352.29 m2 (Trescientos cincuenta y dos punto veintinueve metros cuadrados)****,*con motivo del fraccionamiento habitacional denominado **Gran Bahía**, ***a cambio de realizar obras de Equipamiento Urbano por la cantidad de $567,186.90 (Quinientos sesenta y siete mil ciento ochenta y seis pesos 90/100 M.N.)****,* en áreas verdes, parques y jardines públicos que se ubiquen en la zona donde se desarrollará el citado fraccionamiento y 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 **“CASAS CABAY BAJIO, S.A. de C.V.”,** deberá otorgar a favor del Municipio, de León, Guanajuato, una póliza de fianza por la cantidad de **$567,186.90 (Quinientos sesenta y siete mil ciento ochenta y seis pesos 90/100 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 acuerdo.

**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”**

**“2020, AÑO DE LEONA VICARIO, BENEMÉRITA MADRE**

**DE LA PATRIA”**

**León, Guanajuato, 18 de febrero 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**