**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 12 de mayo de 2021, el Lic. José Germán León Durán, en su carácter de apoderado legal de “Patrimonio Residencial del Bajío S.A.P.I. de C.V.”, solicitó ante la Dirección General de Desarrollo Urbano, permutar el área de donación correspondiente a equipamiento urbano, del desarrollo habitacional de tipo vertical denominado **“Torre Horizonteh”**, a cambio de la obligación de realizar obras de Equipamiento Urbano.

La personalidad del solicitante se acredita con la escritura pública número 9,495 de fecha 04 de junio de 2020, tirada ante la fe del Notario Público número 67 Lic. Angélica Guadalupe Garza Valadez, del partido judicial de Monterrey, Nuevo León.

La propiedad que ostenta la empresa denominada **“Patrimonio Residencial del Bajío S.A. Promotora de Inversión de C.V.”**, se acredita con la escritura pública número 79,543, de fecha 17 de junio de 2020, otorgada ante la fe del Licenciado Enrique Durán Llamas, Notario Público número 82, en legal ejercicio de este Partido Judicial. La escritura se encuentra inscrita bajo el folio real número R20\*578222.

**II.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 200-A del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano del Municipio de León, Guanajuato, el porcentaje requerido para el cumplimiento del área de donación en los desarrollos en condominio habitacionales de tipo vertical residencial, es del 6%, siendo importante indicar que para el desarrollo en cuestión se requiere un total de 128.14 m2, de los cuales una superficie de 64.09 m2, se destinarán para área verde y la superficie restante de **64.07 m2**, para equipamiento urbano.

En razón de lo anterior, y de conformidad con lo prescrito por el artículo 456 del *Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato,* el desarrollador propone que la obligación que tiene, respecto de la superficie de **64.07 m2**, sea permutada a cambio de realizar obras de equipamiento urbano, 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, el Arquitecto Rubén Bernal Salas, realizó un estudio sobre el equipamiento urbano de la zona donde se ubica el área objeto de la permuta, en un radio de 750 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 oficios DGDU/DFyEU/206/2021 y DGDU/DFyEU/205/2021 de fecha 11 de mayo de 2021, suscritos por el Director de Fraccionamientos y Estructura Urbana de la Dirección General de Desarrollo Urbano, hace constar que considera viable tanto el estudio de equipamiento antes referido como **la permuta de obligaciones requerida por el solicitante**

**IV.** Para efecto de atender la solicitud del particular se cuenta con el avalúo comercial suscrito por el Ing. Mauricio Bernal Gómez, mediante el cual se establece el valor total del inmueble de $11,533,000.00 (Once millones quinientos treinta y tres mil pesos 00/100 M.N.), correspondiendo la cantidad de $5,399.82 (Cinco mil trescientos noventa y nueve pesos 82/100 M.N.) por metro cuadrado.

En ese mismo tenor mediante oficio número TML/DGI/DC/4679/2020, de fecha 05 de marzo de 2021, suscrito por la Ingeniera Adriana Rivas Badillo, en su carácter de Directora de Catastro adscrita a 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 es de $11,469,000.00 (Once millones cuatrocientos sesenta y nueve mil pesos 00/100 M.N.) y de $5,369.85 (Cinco mil trescientos sesenta y nueve pesos 85/100 M.N.) el valor por metro cuadrado.

Al respecto, se cuenta con el oficio DGDU/DFyEU/205/2021 de fecha 11 de mayo 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 solicitante como por el avalúo comercial elaborado por la Dirección de Catastro, siendo los siguientes:

**Avalúo proporcionado por el solicitante**

|  |  |
| --- | --- |
| Superficie requerida de donación: | 128.14 m2 (Ciento veintiocho punto catorce metros cuadrados). |
| Superficie a permutar: | 64.07 m2 (Sesenta y cuatro punto cero siete metros cuadrados). |
| Valor por metro cuadrado según avalúo comercial: | $5,399.82 (Cinco mil trescientos noventa y nueve pesos 82/100 M.N.). |
| Costo total de la superficie: | $345,966.46 (Trescientos cuarenta y cinco mil novecientos sesenta y seis pesos 46/100 M.N.). |

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

|  |  |
| --- | --- |
| Superficie requerida de donación: | 128.14 m2 (Ciento veintiocho punto catorce metros cuadrados). |
| Superficie a permutar: | 64.07 m2 (Sesenta y cuatro punto cero siete metros cuadrados). |
| Valor por metro cuadrado según avalúo comercial: | $5,369.85 (Cinco mil trescientos sesenta y nueve pesos 85/100 M.N.). |
| Costo total de la superficie: | $344,046.28 (Trescientos cuarenta y cuatro mil cuarenta y seis pesos 28/100 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 solicitante, es decir **$345,966.46 (Trescientos cuarenta y cinco mil novecientos sesenta y seis pesos 46/100 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 donar a favor de este municipio el área de equipamiento urbano del desarrollo habitacional de tipo vertical denominado **“Torre Horizonteh”**, 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 empresa denominada* ***“Patrimonio Residencial del Bajío S.A. Promotora de Inversión de C.V.”****,* ***de donar a favor de este municipio el área de equipamiento urbano con una superficie de 64.07 m2*** *sesenta y cuatro punto cero siete metros cuadrados;*con motivo del desarrollo habitacional de tipo vertical denominado **“Torre Horizonteh”**; por la obligación de ***realizar obras de equipamiento urbano que asciendan a la cantidad de $345,966.46 (Trescientos cuarenta y cinco mil novecientos sesenta y seis pesos 46/100 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 empresa denominada***“Patrimonio Residencial del Bajío S.A. Promotora de Inversión de C.V.”***, deberá otorgar a favor del Municipio, de León, Guanajuato, una póliza de fianza por la cantidad de ***$345,966.46 (Trescientos cuarenta y cinco mil novecientos sesenta y seis pesos 46/100 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 ***autorización de traza definitiva***, 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”**

**"2021: Año de la Independencia"**

**León, Guanajuato, 18 de mayo 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**

***Inasistencia justificada***

**GILBERTO LÓPEZ JIMÉNEZ**

**REGIDOR**

***Voto a favor***

**OSCAR FRANCISCO URTEAGA PADILLA**

**REGIDOR**

***Voto a favor***

**GABRIELA DEL CARMEN ECHEVERRÍA GONZÁLEZ**

**REGIDORA**

***Voto a favor***

**DÉBORA BETZABE GAMIÑO ALFARO**

**REGIDORA**