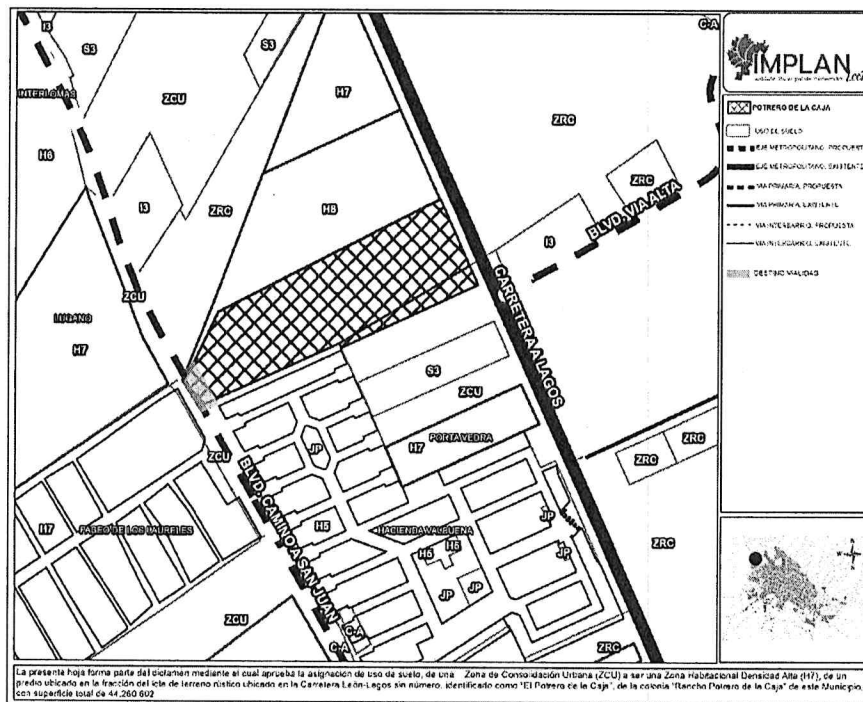


LA CIUDADANA ALEJANDRA GUTIÉRREZ CAMPOS, PRESIDENTA MUNICIPAL DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HACE SABER:

QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO QUE PRESIDIO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 25 FRACCIÓN II, INCISOS A) Y H) DE LA LEY PARA EL GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO; 33 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO TERRITORIAL PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO; 78 DEL CÓDIGO REGLAMENTARIO DE DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL 27 DE NOVIEMBRE DE 2025, APROBÓ EL SIGUIENTE:

ACUERDO

Primero. Se aprueba la asignación de uso de suelo, de ser una Zona de Consolidación Urbana (ZCU) y Zona de Reserva para el Crecimiento (ZRC) a Zona Habitacional de Densidad Alta (H7), respecto de un predio ubicado sobre fracción de lote terreno rústico frente a la carretera panamericana León-Lagos, sin número, identificado como "El Potrero de la Caja" de la colonia "Rancho Potrero de la Caja" de este municipio de León, Guanajuato; de los cuales se desprende una superficie de 3,486.121 m² tres mil cuatrocientos ochenta y seis punto ciento veintiuno metros cuadrados y 82.078 m² ochenta y dos punto setenta y ocho metros cuadrados que se localizan dentro de una Zona de Consolidación Urbana (ZCU), y una superficie de 40,692.403 m² cuarenta mil seiscientos noventa y dos punto cuatrocientos tres metros cuadrados que corresponde a una Zona de Reserva para el Crecimiento (ZRC); conformando una superficie total de 44,260.602 m² cuarenta y cuatro mil doscientos sesenta punto seiscientos dos metros cuadrados, cuyo croquis de localización, medidas, superficies y colindancias, se detallan en el documento que como **ANEXO UNO** forma parte del presente acuerdo y que a continuación se inserta:



Superficie de 44,260.602 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

La presente hoja forma parte del acuerdo mediante el cual se aprueba la asignación de uso de suelo de ser una Zona de Consolidación Urbana (ZCU) y Zona de Reserva para el Crecimiento (ZRC) a Zona Habitacional de Densidad Alta (H7), respecto de un predio ubicado sobre fracción de lote terreno rústico frente a la carretera panamericana León-Lagos, sin número, identificado como el "El Potrero de la Caja" de la colonia "Rancho Potrero de la Caja" de este municipio de León, Guanajuato; de los cuales se desprende una superficie de 3,486.121 m² tres mil cuatrocientos ochenta y seis punto ciento veintiuno metros cuadrados y 82.078 m² ochenta y dos punto setenta y ocho metros cuadrados que se localizan dentro de una Zona de Consolidación Urbana (ZCU), y una superficie de 40,692.403 m² cuarenta mil seiscientos noventa y dos punto cuatrocientos tres metros cuadrados que corresponde a una Zona de Reserva para el Crecimiento (ZRC); conformando una superficie total de 44,260.602 m² cuarenta y cuatro mil doscientos sesenta punto seiscientos dos metros cuadrados. DGAPE/JM/M/CCMB/DLJC.

Al Suroeste. - En línea quebrada que va de Noroeste a Suroeste en 70.28 setenta metros veintiocho centímetros, 30.74 treinta metros setenta y cuatro centímetros, 3.92 tres metros noventa y dos centímetros, 38.28 treinta y ocho metros veintiocho centímetros, 7.21 siete metros veintiún centímetros, 7.71 siete metros setenta y un centímetros, con propiedad que es o fue de María Dolores Zermeño Obregón.

Al Noroeste. - 76.15 setenta y seis metros quince centímetros, 46.56 cuarenta y seis metros cincuenta y seis centímetros, 86.97 ochenta y seis metros noventa y siete centímetros, 78 setenta y ocho metros, 12.01 doce metros un centímetro, 34.72 treinta y cuatro metros setenta y dos centímetros, con propiedad que es o fue de María Dolores Zermeño Obregón.

Al Noreste. - 96.46 noventa y seis metros cuarenta y seis centímetros, 28.20 veintiocho metros veinte centímetros, con Carretera León – Lagos.

Al Sureste. - En línea quebrada que va de Noreste a Suroeste en 201.51 doscientos un metros cincuenta y un centímetros, 6.88 seis metros ochenta y ocho centímetros, 207.42 doscientos siete metros cuarenta y dos centímetros, con varios propietarios.

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

Esta asignación queda sujeta al cumplimiento de las condicionantes señaladas en el **ANEXO DOS** de este acuerdo, para continuar con sus trámites correspondientes y que a continuación se inserta:

I. La presente autorización queda condicionada al cumplimiento de las restricciones señaladas en la Constancia de Factibilidad con número de control DGDUDFYEU/098544/2025, de fecha 01 de octubre de 2025, emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

II. El propietario o solicitante según sea el caso, deberá cumplir con las condicionantes siguientes:

- a) Respetar las colindancias marcadas, así como los usos dictados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de León, Guanajuato.
- b) Respetar los paramentos propuestos dentro de su predio establecidos en la Constancia de Factibilidad.
- c) Urbanizar el Blvd. Camino a San Juan dentro de su predio, con la sección y las especificaciones técnicas y constructivas que determine la Dirección General de Desarrollo Urbano y la Dirección General de Obra Pública, así como lo que le determine la Dirección General de Movilidad.
- d) Escriturar la vialidad pública de Blvd. Camino a San Juan y áreas de donación a favor del municipio.
- e) Dar cumplimiento a la Autorización de Impacto Vial, así como resolver la movilidad de los vehículos y usuarios que ingresen y salgan al inmueble, considerando las condiciones necesarias de banquetas, accesibilidad universal y

seguridad peatonal en los términos que disponga la Dirección General de Movilidad.

- f) Prever el desalojo de las escorrentías pluviales respecto al entorno inmediato del predio evitando posibles afectaciones a terceros como al propio predio, según lo dictamine la autoridad correspondiente. Respecto a los artículos: 15 fracciones I, V y VII, 151 fracción IV, 241 fracción IX, 271 fracción XV del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano.
- g) Dar cumplimiento a la Autorización de Impacto Ambiental, que emita la Dirección General de Medio Ambiente.
- h) 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/722/'25 de fecha 14 de octubre de 2025.
- i) Respetar la Servidumbre de paso y Derecho de Vía del poliducto propiedad de Petróleos Mexicanos (PEMEX) y acatar, sin excepción, la normativa y las disposiciones técnicas que establezca el organismo correspondiente, incluyendo la Gerencia de Seguridad de Procesos y Ductos (GSPD) o la entidad de PEMEX que tenga injerencia sobre el ducto.
- j) Respecto al poliducto ubicado en el frente del predio, a un costado de la carretera León-Lagos, el desarrollador deberá contar el dictamen de riesgos por parte de la Dirección General de Protección Civil, conforme a la normatividad vigente. Artículo 33, fracción VI del Reglamento del Sistema Municipal de Protección Civil de León, Guanajuato. Artículos 2, 39 y 40 de la Ley General de Protección Civil.

III. En caso de existir diferencias entre superficies, medidas, invasiones o problemas en linderos, así como daños a terceros será responsabilidad del propietario o del desarrollador, según sea el caso.

IV. La liberación de los derechos de vía resultado de las obras de urbanización descritas en el presente dictamen, deberán de realizarse con cargo total al propietario o del desarrollador, según sea el caso.

V. La planta geométrica de las vialidades queda sujeta al proyecto ejecutivo autorizado por la Dirección General de Obra Pública y/o el organismo operador correspondiente.

VI. El trazo de las vialidades queda sujeto al levantamiento topográfico que se efectúe en campo

VII. Toda infraestructura existente en el inmueble queda sujeta al dictamen del organismo operador correspondiente.

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

Segundo. Publíquese este acuerdo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en la Gaceta Municipal, ello a efecto de dar cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 128-G del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato

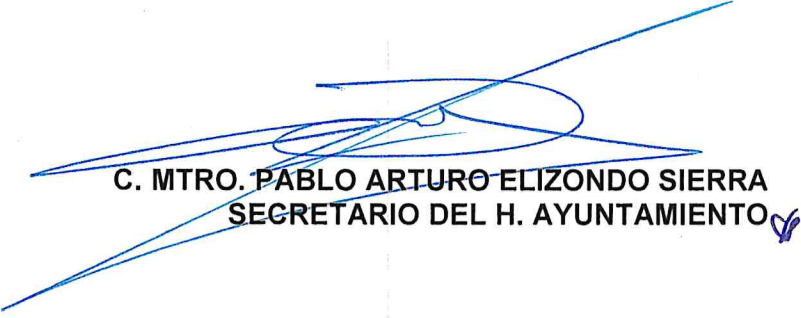
y 73 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato.

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.

DADO EN LA CASA MUNICIPAL DE LEÓN, GUANAJUATO, EL DÍA 27 DE NOVIEMBRE DE 2025.



C. MTRA. ALEJANDRA GUTIÉRREZ CAMPOS
PRESIDENTA MUNICIPAL



C. MTRO. PABLO ARTURO ELIZONDO SIERRA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO