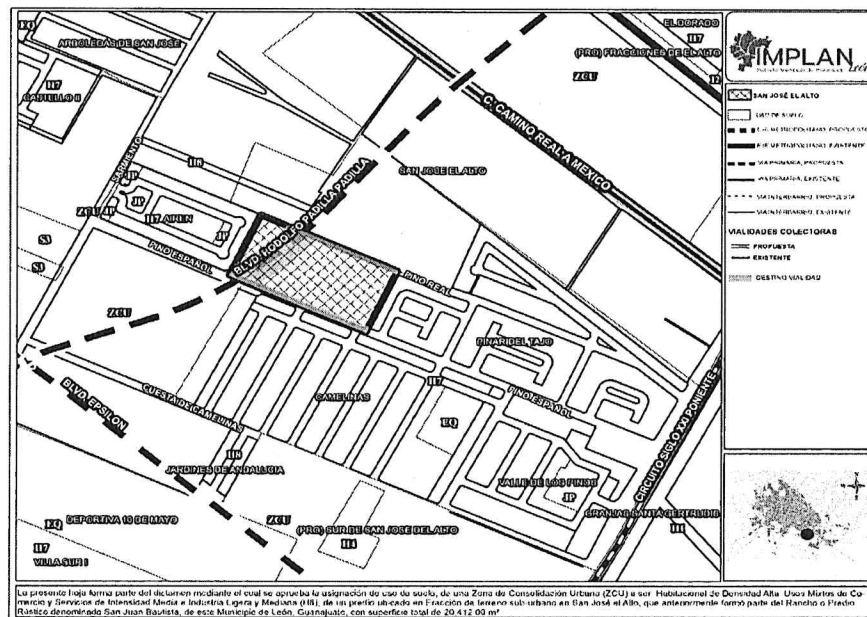


LA CIUDADANA ALEJANDRA GUTIÉRREZ CAMPOS, PRESIDENTA MUNICIPAL DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HACE SABER:

QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO QUE PRESIDO, 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 09 ABRIL DE 2026, APROBÓ EL SIGUIENTE:

ACUERDO

Primero. Se aprueba la asignación de uso de suelo, de ser una Zona de Consolidación Urbana (ZCU) a ser Habitacional de Densidad Alta, Usos Mixtos de Comercio y Servicios de Intensidad Media e Industria Ligera y Mediana (H8), de un predio ubicado en fracción de terreno sub-urbano en San José el Alto, que anteriormente formó parte del Rancho o Predio Rústico denominado San Juan Bautista, de este Municipio de León, Guanajuato; con una superficie total de 20,412.00 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: 20,412.00 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias:

- **Al Norte:** En 202.50 doscientos dos metros cincuenta centímetros con José Muñoz y José Ana Muñoz;
- **Al Sur:** En 202.50 doscientos dos metros, cincuenta centímetros con propiedad que es o fue de Antonio Sánchez;
- **Al Oriente:** 100.80 cien metros, ochenta centímetros con Manuel Muñoz;
- **Al Poniente:** En 100.80 cien metros ochenta centímetros con José Muñoz.

La presente hoja forma parte del acuerdo mediante el cual se aprueba la asignación de uso de suelo, de una Zona de Consolidación Urbana (ZCU) a ser Habitacional de Densidad Alta Usos Mixtos de Comercio y Servicios de Intensidad Media e Industria Ligera y Mediana (H8), de un predio ubicado en Fracción de terreno sub-urbano en San José el Alto, que anteriormente formó parte del Rancho o Predio Rústico denominado San Juan Bautista, de este Municipio de León, Guanajuato, con superficie total de 20,412.00 m². DGAFE/JM/JM/CCMB/DLJC.

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 DGDU/DFYEU/100709/2025 de fecha 20 de noviembre del año 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 parámetros propuestos dentro de su predio establecidos en la Constancia de Factibilidad.
 - c) Urbanizar el Blvd. Rodolfo Padilla Padilla, dentro de su predio con arroyo vehicular en dos carriles por sentido, ciclovía con delimitador (en arroyo vehicular contigua a banqueta) y la banqueta, con la sección que determine la Dirección General de Desarrollo Urbano y las especificaciones técnicas y constructivas que determine la Dirección General de Obra Pública; así como las obras e infraestructura necesarias para el ingreso y salida de usuarios y vehículos al desarrollo, considerando la seguridad de la movilidad activa y motorizada, que le determine la Dirección General de Movilidad.
 - d) Urbanizar la Calle Pino Español dentro y frente a su predio, de manera que se complete la sección faltante, con la sección que determine la Dirección General de Desarrollo Urbano y las especificaciones técnicas y constructivas que determine la Dirección General de Obra Pública; así como las obras e infraestructura necesarias para el ingreso y salida de usuarios y vehículos al desarrollo, considerando la seguridad de la movilidad activa y motorizada, que le determine la Dirección General de Movilidad.
 - e) Urbanizar la Calle Pino Real dentro de su predio, con la sección que determine la Dirección General de Desarrollo Urbano y las especificaciones técnicas y constructivas que determine la Dirección General de Obra Pública; así como las obras e infraestructura necesarias para el ingreso y salida de usuarios y vehículos al desarrollo, considerando la seguridad de la movilidad activa y motorizada, que le determine la Dirección General de Movilidad.
 - f) Las obras de urbanización del predio deberán incluir la totalidad de las vialidades internas y sus enlaces externos, así como el diseño de las vialidades, deberá de realizarse con secciones completas, garantizando la conectividad y movilidad requerida en la autorización de impacto vial. Lo anterior en cumplimiento a las obligaciones establecidas en el artículo 271 fracción VII del *Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato*.

- g) Escriturar todas las vialidades públicas y áreas de donación a favor del municipio.
 - h) Dar cumplimiento a la Autorización de Impacto Vial, así como considerar las condiciones necesarias de banquetas y accesibilidad universal, incluyendo las recomendaciones de sección y circulación interna, en los términos que disponga la Dirección General de Movilidad.
 - i) Dar cumplimiento a la Autorización de Impacto Ambiental, que emita la Dirección General de Medio Ambiente.
 - j) 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 para el Municipio de León, Guanajuato*.
 - k) 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/147/26 de fecha 02 de marzo del año 2026.
 - l) Cumplir con las disposiciones establecidas en el *Reglamento del Sistema Municipal de Protección Civil de León, Guanajuato* para las actividades comerciales y de servicios.
- 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 H. Ayuntamiento, previo análisis del Instituto Municipal de Planeación.

Segundo. Publíquese este acuerdo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en la Gaceta Municipal, 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* y 73 de la *Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios de Guanajuato*.


La presente hoja forma parte del acuerdo mediante el cual se aprueba la asignación de uso de suelo, de una Zona de Consolidación Urbana (ZCU) a ser Habitacional de Densidad Alta - Usos Mixtos de Comercio y Servicios de Intensidad Media e Industria Ligera y Mediana (H8), de un predio ubicado en Fracción de terreno sub-urbano en San José el Alto, que anteriormente formó parte del Rancho o Predio Rústico denominado San Juan Bautista, de este Municipio de León, Guanajuato, con superficie total de 20,412.00 m². DGAFE/JMJM/CCMB/DLJC.

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 09 DE ABRIL DE 2026.



C. MTRA. ALEJANDRA GUTIÉRREZ CAMPOS
PRESIDENTA MUNICIPAL



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

