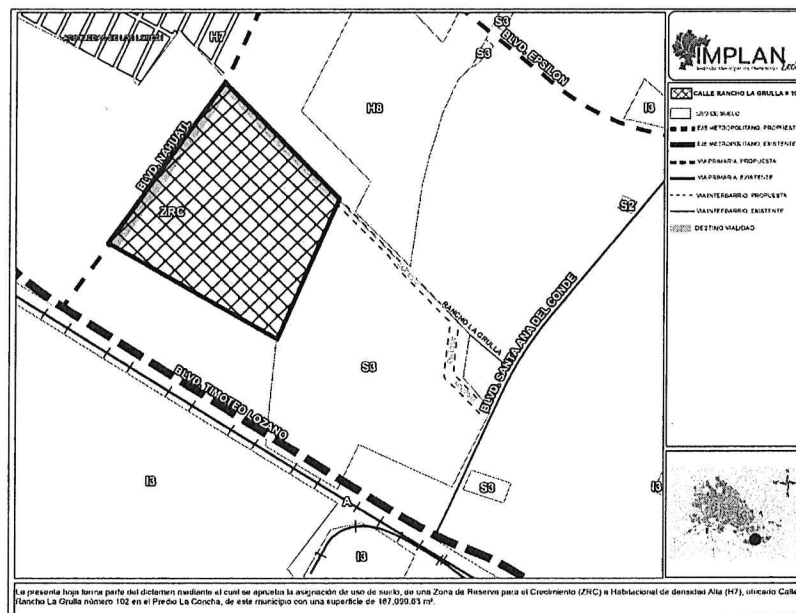


LA CIUDADANA ALEJANDRA GUTIÉRREZ CAMPOS, PRESIDENTA MUNICIPAL DE LEÓN, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HACE SABER:

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 23 ABRIL DE 2026, APROBÓ EL SIGUIENTE:

ACUERDO

Primero. Se aprueba la asignación de uso de suelo, de ser una Zona de Reserva para el Crecimiento (ZRC) a ser Habitacional de Densidad Alta (H7), ubicado en Calle Rancho La Grulla número 102 en el predio La Concha, de este municipio de León, Guanajuato, con una superficie total de 167,099.63 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 167,099.63 metros cuadrados.

- **Al Noreste:** En 381.55 m. colindando con Calle Rancho la Grulla en proyecto;
- **Al Sureste:** En 359.26 m. colindando con propiedad que es o fue de la señora Juana Rocha Viuda de Vázquez, hoy autódromo;
- **Al Suroeste:** En 448.87 m. colindando con brecha de por medio y con propiedad que es o fue de la señora Juana Rocha Viuda de Vázquez, y
- **Al Noroeste:** En 466.17 m. colindando con Boulevard Náhuatl en proyecto.

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

La presente hoja forma parte del acuerdo mediante el cual se aprueba la asignación de uso de suelo, de una Zona de Reserva para el Crecimiento (ZRC) a Habitacional de Densidad Alta (H7), ubicado Calle Rancho La Grulla número 102 en el Predio La Concha, de este municipio con una superficie total de 167,099.63 metros cuadrados. DGAFE/JMJM/CCMB/DLJC.

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/003310/2026, de fecha 14 de enero del año 2026 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 y destinos de suelo dictados en el *Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico y Territorial*.
 - b) El otorgamiento de la licencia de construcción y cualquier trámite posterior ante las instancias municipales, queda condicionado a que el desarrollador exhiba la escritura pública con la que acredite ser titular de la propiedad de los predios que corresponden al acceso del proyecto, para su posterior donación al Municipio como vialidad pública.

Lo anterior en la inteligencia de que, para la tramitación de la asignación de uso de suelo, en términos de lo que establece la fracción VIII del artículo 128-C del *Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato*, el promovente exhibió dos contratos de promesa de compraventa ambos de fecha 18 de marzo del año 2026, ratificados ante la fe del Licenciado José Lomelí Origel titular de la notaría pública número 19, de la que se desprende que la Sociedad Mercantil denominada QUI-PLUS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, se compromete a adquirir los inmuebles identificados como:

- División 02 dos que se desmembra de la fracción del predio rústico denominado La Concha, de esta Ciudad de León, Guanajuato, con una superficie de 5,610.29 metros cuadrados.
- División 03 tres que se desmembra de la fracción del predio rústico denominado La Concha, de esta Ciudad de León, Guanajuato, con una superficie de 4,350.95 metros cuadrados.
- División 02 dos que se desmembra de la fracción del predio rústico denominado La Concha, de esta Ciudad de León, Guanajuato, con una superficie de 489.93 metros cuadrados.
- Fracción del Predio Rústico denominado La Concha, de esta ciudad de León, Guanajuato, que cuenta con una superficie de 386.84 metros cuadrados, la cual se desprende de una superficie mayor.

En los cuales se estipula que los bienes inmuebles materia de ambos contratos tienen por objeto y destino específico su incorporación al proyecto de acceso vial del desarrollo denominado "Fincas de Andalucía". En tal virtud, las partes reconocieron y convinieron que las superficies objeto de las

operaciones serán destinadas exclusivamente a constituir los accesos al citado desarrollo inmobiliario, y que dichas superficies serán entregadas y, en su caso, transmitidas al municipio de León, Guanajuato, para su incorporación como vías públicas de acceso al fraccionamiento referido.

La entrega al Municipio deberá formalizarse a través de Escritura Pública, por lo que hasta en tanto no suceda lo anterior, no podrá expedirse la Licencia de Construcción referida.

- c) La Calle Rancho la Grulla (señalada en un tramo como Blvd. Las Fincas en la Constancia de Factibilidad) es una vialidad de acceso al desarrollo y queda sujeta al análisis de su estatus legal y en caso de que no esté constituida como vía pública, se tendrán que realizar por parte del desarrollador, las acciones legales necesarias para la liberación del derecho de vía.
- d) Respetar los paramentos propuestos dentro de su predio establecidos en la Constancia de Factibilidad.
- e) Urbanizar el Blvd. Náhuatl 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 complementarias 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. Con base en el artículo 271, fracción VII del *Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato*, "las obras de urbanización del predio deberán incluir la totalidad de las vialidades internas y sus enlaces externos".
- f) Una vez que se exhiba la escritura pública con la que acredite ser titular de la propiedad de los predios que corresponden al acceso del proyecto, deberá urbanizar la Calle Rancho la Grulla y su continuidad (señalada en un tramo como Blvd. Las Fincas en la Constancia de Factibilidad) dentro de su predio y en el tramo con que garantiza el acceso hasta el Blvd. Santa Ana del Conde, 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, para promover su posterior donación al Municipio como vialidad pública; además, deberá realizar las obras complementarias e infraestructura necesaria 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; dicha urbanización deberá considerar la restricción del arroyo que cruza la Calle Rancho la Grulla, la cual queda sujeta a lo que determine la autoridad competente.
- g) 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.
- h) Ejecutar las adecuaciones necesarias en la intersección de Blvd. Náhuatl y Calle Rancho la Grulla, con fundamento en los artículos 2 fracción XXIII, fracción XXVI bis, fracción XLVIII y 403 del *Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato*, y mitigar el impacto vial, así como implementar

las mejoras geométricas y de señalización que aseguren una conectividad eficiente con la red vial, de conformidad con lo establecido en el dictamen de impacto vial.

- i) Escriturar todas las vialidades públicas y áreas de donación a favor del municipio.
 - j) 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.
 - k) Dar cumplimiento a la Autorización de Impacto Ambiental, que emita la Dirección General de Medio Ambiente, considerando la reforestación de las áreas verdes con especies nativas, conforme al Catálogo de Plantas Silvestres en el Paisaje Urbano y a la paleta vegetal autorizada por el municipio, privilegiando criterios de adaptación climática, bajo requerimiento hídrico y aporte a la biodiversidad local.
 - l) Gestionar la delimitación de zona federal y el permiso de obra en zona federal ante la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), en relación con las obras proyectadas sobre el Blvd. Náhuatl, donde se ubica el Arroyo El Potrerito y realizar las gestiones necesarias para asegurar el cumplimiento de la normatividad en materia de aguas nacionales.
 - m) 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/122/26 con fecha de 24 de febrero del año 2026.
 - n) Cumplir con las disposiciones establecidas en el *Reglamento del Sistema Municipal de Protección Civil de León, Guanajuato*.
- 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 acuerdo, deberán de realizarse con cargo total al propietario o al 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 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 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 23 DE ABRIL DE 2026.



**C. MTRA. ALEJANDRA GUTIÉRREZ CAMPOS
PRESIDENTA MUNICIPAL**



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