



uc. Jesús
cp
2019
Martina

IMPDG – 935/19

León, Gto., 20 de noviembre de 2019

LIC. JOSE DE JESÚS ÁLVAREZ NAVARRO
DIRECTOR GENERAL DE CONTROL PATRIMONIAL ADSCRITA A LA DIRECCIÓN
GRAL DE RECURSOS MATERIALES Y SERVICIOS GRALES.
PRESENTE:

En seguimiento a su oficio **TE/DGRMYSG-CP-INM-PROY-6466/2019** en donde solicita el dictamen de equipamiento del predio ubicado en calle Observatorio s/n del fraccionamiento El Refugio, también conocido como Mirador Campestre que se encuentra en posesión de la Secretaria de Educación de Guanajuato con una superficie de 1,469.61 m², en donde se encuentra construido y en funcionamiento el jardín de niños "Juan Aldama".

De acuerdo a la información proporcionada por la Dirección a su cargo, que es:

- Oficio de petición para la donación por parte de la secretaria de Educación de Guanajuato.
- Escritura pública 3,680 de fecha 22 de agosto de 1985, otorgada ante la fe del Lic. Marcos F. Aguayo Durán, notario público número 58 en legal ejercicio en este partido judicial, en la cual el municipio acredita la propiedad.
- Ficha técnica del área total del inmueble.

En base al análisis realizado por este instituto, para los efectos de lo establecido en el artículo 444 del Código Territorial para el Estado y los municipios de Guanajuato, el dictamen es el siguiente:

Antecedentes

Este instituto realizo un dictamen de equipamiento mediante oficio **IMPDG – 917/19** de fecha **14 de noviembre de 2019** para el predio ubicado en calle Observatorio s/n del fraccionamiento Campestre el Refugio que se encuentra en posesión de la Secretaria de Educación de Guanajuato con una superficie de **1,503.15 m²**, en donde se encuentra construido y en funcionamiento el jardín de niños "Juan Aldama", con base a sus oficios **TE/DGRMYSG-CP-INM-PROY-6208/2019** y **TE/DGRMYSG-CP-INM-PROY-6323/2019** de fecha 30 de octubre de 2019.

Así mismo, la dirección de control patrimonial adscrita a la dirección de general de recursos materiales y servicios generales, mediante el oficio **TE/DGRMYSG-CP-INM-PROY-6466/2019** solicitó de nueva cuenta un dictamine la donación para el mismo predio ubicado calle Observatorio s/n del fraccionamiento El Refugio, también conocido como Mirador Campestre que está en posesión de la Secretaria de Educación de Guanajuato pero ahora con una superficie de **1,469.61 m²**, donde actualmente se encuentra construido y en funcionamiento el jardín de niños "Juan Aldama".

Por lo anterior, nuestro similar **IMPDG – 917/19** de fecha **14 de noviembre de 2019** señalado en los párrafos anteriores queda sin ningún efecto.

1/6

"PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DEL DESARROLLO INTEGRAL".

Bldv. Juan José Torres Landa
1701 Ote. Fracción del Predio
"El Tlacuache" C.P. 37500
Tels.:(477)771 79 06 y 771 79 07



En visita de campo se observó que el predio materia del presente se encuentra construido y en funcionamiento el jardín de niños.

Objetivo del dictamen:

Proporcionar un dictamen con respecto donación a favor de Gobierno del Estado de Gto; con destino a la Secretaria de Educación (SEG) para la regularización del Jardín de Niños "Juan Aldama", analizando los impactos que se tienen en la zona, así como las medidas mínimas que se deberán de implementar para su adecuado funcionamiento.

1. Propietario del predio:

Municipio de León, Gto.

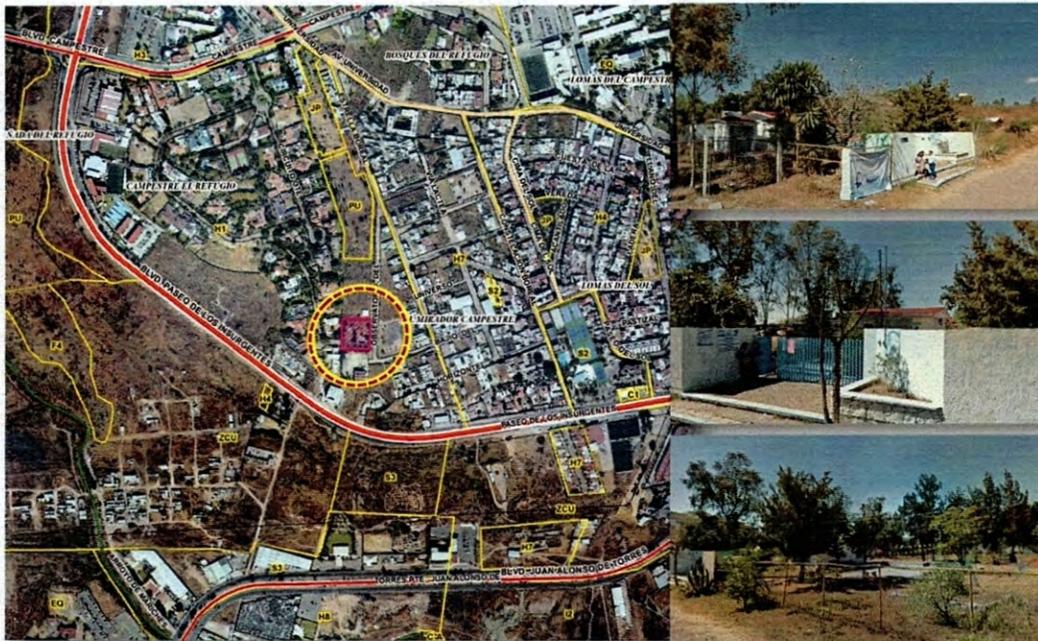
2. Equipamiento

Jardín de Niños "Juan Aldama".

3. Ubicación:

Inmueble propiedad municipal ubicado calle Observatorio s/n del fraccionamiento El Refugio, también conocido como Mirador Campestre en donde se encuentra construido y en funcionamiento el Jardín de Niños "Juan Aldama", en base a su oficio **TE/DGRMYSG-CP-INM-PROY-6466/2019** emitido por la dirección de control patrimonial adscrita a la dirección general de recursos materiales y servicios generales de fecha 19 de noviembre de 2019.

4. Imagenes del predio:





TESORERIA MUNICIPAL

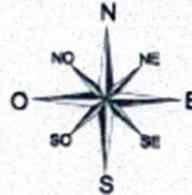
DIRECCION GENERAL DE RECURSOS MATERIALES Y SERVICIOS GENERALES

FICHA TECNICA "AREA DE DONACION" EL REFUGIO CAMPESTRE

ESCALA
1 : 500

FECHA
19/11/2019

SUB DIRECCION DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD MUNICIPAL



ESC. No. 3,680

SEC 6 - 133

OBS. INFORMACION DE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO REALIZADO CON GPS H E M I S P H E R E S 3 2 1

ELABORO RDHM *David Hdez*

SUPERFICIE DE JARDIN DE NIÑOS
SEGUN LEVANTAMIENTO FISICO. S=2.736.05m²

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

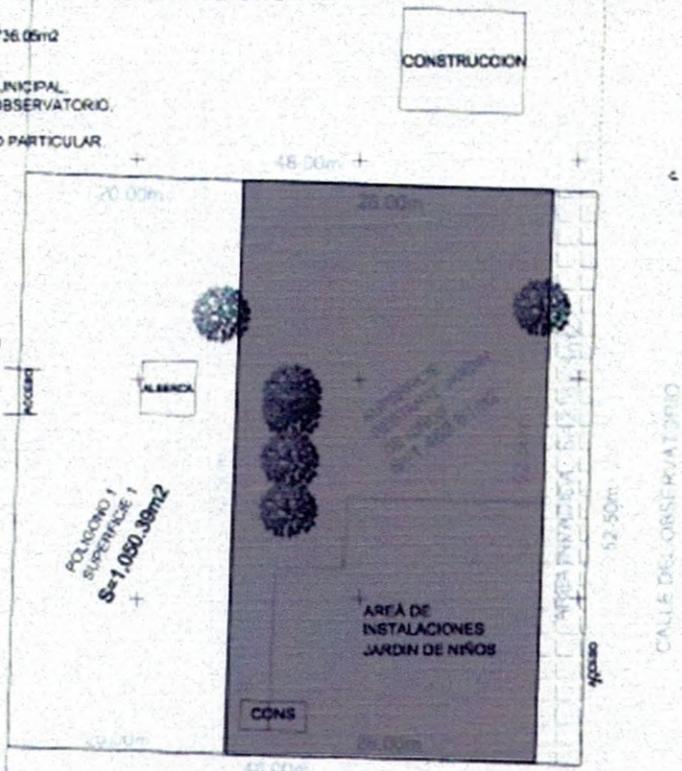
AL NORTE 52.00 M. CON PROPIEDAD MUNICIPAL.
AL ORIENTE 52.50 M. CON CALLE DEL OBSERVATORIO.
AL SUR 52.24 M. CON TEMPLO.
AL PONIENTE 52.50 M. CON PROPIEDAD PARTICULAR.

SUPERFICIE DE JARDIN DE NIÑOS
SEGUN ESCRITURA S=2.500.20m²

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE 48.00 M. CON PROPIEDAD MUNICIPAL.
AL ORIENTE 52.50 M. CON CALLE DEL OBSERVATORIO.
AL SUR 48.00 M. CON TEMPLO.
AL PONIENTE 52.50 M. CON PROPIEDAD PARTICULAR.

PROPIEDAD PARTICULAR



SUPERFICIE DE POLIGONO 1
SEGUN LEVANTAMIENTO S=1.050.39m²
SUPERFICIE RESTANTE PARA KINDER S= 1.469.61m²

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE 20.00 M. CON PROPIEDAD MUNICIPAL.
AL ORIENTE 52.50 M. CON JARDIN DE NIÑOS
AL SUR 20.00 M. CON TEMPLO.
AL PONIENTE 52.50 M. CON PROPIEDAD PARTICULAR.

TEMPLO

Ficha tecnica elaborada por la Dirección de control patrimonial adscrita a la Dirección general de recursos materiales y servicios generales.





5. Uso de suelo:

Equipamiento urbano

6. Justificación:

En el oficio de petición de fecha 25 de octubre de 2019 al Lic. Enrique Rodrigo Sosa Campos. - Tesorero Municipal de León Gto; Lic. Juan Manuel Ruelas Santoyo.- Director de lo contencioso de la Secretaria de educación de Guanajuato solicita lo siguiente:

" (...) La modificación de la superficie de la donación del inmueble ubicado en calle Observatorio sin número Fracc, El Refugio Campestre siempre y cuando quede a favor de la escuela la superficie de 1,500.00 m².

Lo anterior para la integración del expediente respectivo, a efecto de iniciar el trámite de escrituración a favor de Gobierno del Estado con destino a esta Secretaria de Educación (...)"

7. Proyecto:

No se anexo al expediente

8. Usos de suelo en el radio de influencia

De acuerdo al Plano de Zonificación Municipal, el predio se encuentra en una zona habitacional campestre residencial (H1).

Con base a la tabla de compatibilidades del Manual técnico de usos que forma parte del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Gto como Tabla 1 el destino de equipamiento urbano vecinal está condicionado con la zona habitacional campestre residencial (H1).

Por lo anterior y de acuerdo al análisis realizado donde se observó que la zona carece de este tipo de equipamiento, este instituto está de acuerdo con la donación para el beneficio de los habitantes de la zona.

Así mismo, con la información proporcionada por su propia dirección menciona que la construcción del jardín de niños y la alta ante la Secretaria de Educación de Guanajuato fue el 31 de mayo de 1989.

Durante el proceso de elaboración del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico y Territorial de León, Guanajuato (PMDUOET) este instituto solicito a varias dependencias, entre ellas a la dirección a su cargo la delimitación de los polígonos propiedad municipal para plasmarlos dentro del plano de zonificación de usos de suelo. Sin embargo, dicha información no nos fue proporcionada.

Con este antecedente y con el apoyo de diversos elementos entre otros la fotografía área, se delimitaron los destinos de equipamiento, como es el caso que nos ocupa el jardín de niños "Juan Aldama" del cual no teníamos información de medidas y colindancias del mismo.

4/6

"PLANEACIÓN ESTRATÉGICA DEL DESARROLLO INTEGRAL".

Blvd. Juan José Torres Landa
1701 Ote. Fracción del Predio
"El Tlacuache" C.P. 37500
Tels.:(477)771 79 06 y 771 79 07





De igual manera en el mismo PMDUOET, en la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato de fecha 16 de octubre de 2015, número 166, Cuarta Parte, quedo establecido en el apartado C. Plano de zonificación de usos y destinos del municipio de León, en las notas sobre usos de suelo, entre otras lo siguiente:

1. Los polígonos de propiedad o los límites de uso de suelo de las colindancias de equipamiento y parques, se deberán verificar de acuerdo a la normatividad vigente con las autoridades responsables, antes de la emisión de permisos o para efectos de cualquier trámite administrativo.

Anexamos copia de la publicación del POTE para pronta referencia.

Por lo anterior, se concluye que el uso de suelo es de acuerdo al polígono señalado como propiedad municipal.

9. Infraestructura:

La zona cuenta con servicio de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

10. Movilidad sustentable

El acceso al predio se tiene contemplado por la Blvd. Paseo de los Insurgentes incorporándose por calle Constelación Boreal continuando por calle del Bajío hasta la intersección con calle Observatorio donde finalmente se encuentra el predio materia del presente.

Conclusiones:

Una vez realizado este análisis y en conformidad con el Artículo 444 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el Instituto Municipal de Planeación emite las siguientes recomendaciones.¹

1. En materia de Imagen Urbana²:
 - o Calidad visual: Fomentar que el proyecto y sus elementos, consideren criterios de calidad visual para que sean congruentes y armónicos entre sí.
 - o Seguridad vial: Impedir que el mobiliario urbano y los anuncios que se contemplan en el proyecto no obstruyan o interfieran con la libre circulación de vehículos o de personas, limiten o reduzcan la visibilidad de la vía pública o de la señalización vial, o distraigan la atención de los usuarios de las vialidades urbanas.

¹ Art. 292 del CTEMG
² Art 266 del CTEMG





2. En materia de accesibilidad³:

- Deberán incorporar los elementos de accesibilidad para las personas con alguna discapacidad motriz en:
 - Estacionamientos
 - Rampas de acceso
 - Rampas en la vía pública
 - Vestíbulos de acceso al edificio

3. Para garantizar la estancia segura de los usuarios y zona habitacional colindante al proyecto.

- Crear accesos directos, diseñar espacios que orienten a los usuarios, dando indicación natural de salida o de entrada.⁴
- Colocar iluminación, mobiliario y diseño de señalética adecuado.

Sin otro particular por el momento, quedamos a sus órdenes para cualquier aclaración o duda al respecto.

ATENTAMENTE
“EL TRABAJO TODO LO VENCE”
“2019, Año del Caudillo del Sur, Emiliano Zapata”



Graciela Amaro Hernández
ARQ. GRACIELA AMARO HERNÁNDEZ
DIRECTORA GENERAL DEL IMPLAN

Firma la Arq. María Elena Castro Cárdenas de conformidad con el artículo 31 del Reglamento del Instituto Municipal de Planeación.

Elaboró: MECC/RAMH
C.c.p. Archivo/ Resp.538/19

6/6

³ Art 295 del CTEMG

⁴ CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design)

