

MINUTA DICTAMEN

En la ciudad de Irapuato, Guanajuato, siendo las 10:00 horas del día jueves 11 de julio de 2024, con fundamento en los artículos 79, fracción II, 81, 83 fracción IV y 83-5, fracción I, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, y 36, fracciones I, II, III y IX del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, nos reunimos en el Salón de "A" de Síndicos de la Presidencia Municipal, los **CC. Catalina Razo Rosales, Araceli Raquel Beltrán Ramírez y Luis Felipe Ipiens Humara, Presidenta, Secretaria y Vocal**, respectivamente de la **Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación**, con derecho a voz y voto; así como las CC. Paola Berenice Frausto Reyes, Directora General de Desarrollo Urbano; Perla del Rocío Segura Maldonado, Directora de Fraccionamientos adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano; y, Martha Eva Cossío Cardoso y Rosa Mariana Cabrera Carreño, Asesoras Jurídicas de la Dirección de lo Normativo adscritas a la Dirección General de Asuntos Jurídicos, estas últimas con voz pero sin voto, para analizar y dictaminar el **punto No. 6 de la Convocatoria No. 32 de fecha 08 de julio de 2022 (SIC)**, en relación al **oficio número DGDU/DF/IV/7-13902/2024**, suscrito por la Arq. Paola Berenice Frausto Reyes, Directora General de Desarrollo Urbano, mediante el cual remite Dictamen Técnico **DGDU/DF/IV/7-13647/2024 de fecha 14 de junio de 2024**, respecto a la Permuta de una fracción del Área de Donación correspondiente al Equipamiento Urbano del Desarrollo en Condominio Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial y de Servicios) de tipo Vertical denominado "Distrito Matera", de esta Ciudad, por construcción de obras de equipamiento urbano.

ORDEN DEL DÍA

Bienvenida

Primero.- La C. Catalina Razo Rosales, Presidenta de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, dio la bienvenida a los presentes, agradeciendo su asistencia.

Lista de asistencia y Comprobación del Quorum Legal

Segundo.- Para dar seguimiento al Orden del Día la C. Araceli Raquel Beltrán Ramírez, Secretaria de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, realizó el pase de lista y la Comprobación del Quórum Legal, decretando la existencia del mismo.

Aprobación del Orden del Día

Tercero.- A continuación la Presidenta de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, realizó la lectura del Orden del Día, contenido en la **Convocatoria No. 32 de fecha 08 de julio de 2022 (SIC)** y preguntó a los asistentes si había asuntos generales que tratar, manifestando los presentes que no. Posteriormente sometió a consideración el Orden del Día, el cual fue aprobado por **UNANIMIDAD** de votos de los integrantes de la citada Comisión. **Documento que se adjunta a la presente minuta para que forme parte integral de la misma.**

Punto 6 del Orden del Día

Cuarto.- La C. Catalina Razo Rosales, Presidenta de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, da lectura al **oficio número DGDU/DF/IV/7-13902/2024**, suscrito por la

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

REGIDORES

Palacio Municipal s/n, Zona Centro, C.P. 36500, Irapuato, Gto.

(462) 606 99 99 ext. 1200, 1201, 1208, 1215

www.irapuato.gob.mx

Arq. Paola Berenice Frausto Reyes, Directora General de Desarrollo Urbano, mediante el cual remite Dictamen Técnico **DGDU/DF/IV/7-13647/2024 de fecha 14 de junio de 2024**, respecto a la Permuta de una fracción del Área de Donación correspondiente al Equipamiento Urbano del Desarrollo en Condominio Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial y de Servicios) de tipo Vertical denominado "Distrito Matera", de esta Ciudad, por construcción de obras de equipamiento urbano; así como la documentación anexa, encontrándose los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante la Escritura Pública número **12,308** de fecha 02 del mes de octubre del año 2018, otorgada ante la fe del Licenciado Fernando Ramos Alcocer, titular de la Notaría Pública número 6, en legal ejercicio de este Partido Judicial e inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil electrónico número N-2018081567 en fecha 05 de octubre del año 2018, se hace constar la **Constitución de la Sociedad Mercantil denominada "YUPASHOP" S.A. de C.V.**, así como la designación del **C. Pablo Eduardo Chimely Montibeller** como **Administrador Único** de la **Sociedad**, con facultades de representación legal.

SEGUNDO.- Con la Escritura Pública número **2,732** de fecha 19 del mes de marzo del año 2020, otorgada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Ramírez Sánchez, titular de la Notaría Pública número 34, en legal ejercicio del Partido Judicial radicado en la ciudad de Guanajuato, Guanajuato, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio electrónico número R17*125351, en fecha 28 de mayo del año 2020, se hace constar el contrato de compraventa realizado por una parte la Licenciada Claudia Graciela Barbosa López, representada por su apoderado legal el Licenciado Luis Enrique Barbosa Medina, y la C. Adriana Barbosa López en calidad de "Vendedoras" y por otra parte la persona moral denominada "YUPASHOP" S.A. de C.V., respecto al predio identificado como **Polígono "2" de la Fracción 3 del Lote III de la Fracción del predio rústico "San Miguelito" conocido con el nombre "La Presa"**, el cual cuenta con una superficie total de **2,463.883 m²**, y las siguientes medidas y colindancias: **Al Norponiente:** 80.11 metros con Polígono "1" del mismo predio; **Al Suroriente:** 80.21 metros con Fracción "4" del mismo predio; **Al Nororiente:** 30.87 metros con Polígono "3" del mismo predio y **Al Surponiente:** 30.61 metros con Avenida Mariano J. García.

TERCERO.- Mediante la Escritura Pública número **2,967** de fecha 15 del mes de julio del año 2021, otorgada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Ramírez Sánchez, titular de la Notaría Pública número 34, en legal ejercicio del Partido Judicial radicado en la ciudad de Guanajuato, Guanajuato, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio electrónico número R17*125350, en fecha 18 de agosto del año 2021, se hace constar que el contrato de compraventa realizado por una parte la Licenciada Claudia Graciela Barbosa López, representada por su apoderado legal el Licenciado Luis Enrique Barbosa Medina, y la C. Adriana Barbosa López en calidad de "Vendedoras" y por otra parte la persona moral denominada "YUPASHOP" S.A. de C.V., respecto al predio identificado como **Polígono "1" de la Fracción 3 del Lote III de la Fracción de terreno del predio rústico denominado "San Miguelito"**

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA
GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

REGIDORES

Palacio Municipal s/n, Zona Centro, C.P. 36500, Irapuato, Gto.
(462) 606 99 99 ext. 1200, 1201, 1208, 1215
www.irapuato.gob.mx

conocido con el nombre de “La Presa”, el cual cuenta con una superficie total de **2,880.017 m².**, y las siguientes medidas y colindancias: **Al Norponiente:** 80.00 metros con Fracción 2 del mismo predio; **Al Suroriente:** 80.11 metros con Polígono “2” del mismo predio; **Al Nororiente:** 35.95 metros con Polígonos “4” y “3” del mismo predio y **Al Surponiente:** 36.00 metros con Avenida Mariano J. García.

CUARTO.- Mediante la Escritura Publica número **3,029** de fecha 01 del mes de octubre del año 2021, otorgada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Ramírez Sánchez, titular de la Notaría Pública número 34, en legal ejercicio del Partido Judicial radicado en la ciudad de Guanajuato, Guanajuato, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio electrónico número R17*173024, en fecha 28 de octubre del año 2021, se hace constar que la Sociedad Mercantil “YUPASHOP” S.A. de C.V., formalizó la **Fusión de dos inmuebles que en lo sucesivo conformarán una sola unidad identificados como Polígonos 1 y 2 de la Fracción 3 del Lote III de la Fracción del predio rústico “San Miguelito” conocido con el nombre de “La Presa”,** el cual cuenta con una superficie total de **5,343.90 m².**, y las siguientes medidas y colindancias: **Al Norponiente:** 80.00 metros con Fracción 2 del mismo predio; **Al Suroriente:** 80.21 metros con Fracción 4 del mismo predio; **Al Nororiente:** 66.82 metros con Polígonos 4 y 3 del mismo predio y **Al Surponiente;** 66.61 metros con Avenida Mariano J. García.

QUINTO.- Con el oficio número **DGDT/DF/T/01/1832/2022** y Acuerdo número 001/2022, de fecha 28 de marzo del año 2022, la Dirección General de Desarrollo Urbano, **notificó la Aprobación de Traza del Desarrollo en Condominio Mixto de Uso Compatibles (Habitacional- Comercial y de Servicios) de tipo Vertical denominado “Distrito Matera”.**

SEXTO.- Mediante la Escritura Publica número **3,351** de fecha 23 del mes de diciembre del año 2022, otorgada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Ramírez Sánchez, titular de la Notaría Publica número 34, en legal ejercicio del Partido Judicial radicado en la ciudad de Guanajuato, Guanajuato, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio electrónico número R17*181767, en fecha 10 de febrero del año 2023, se hace constar que la Sociedad Mercantil “YUPASHOP” S.A. de C.V., formalizó la **Fusión de los inmuebles que en lo sucesivo conformarán una sola unidad identificados como Polígonos 1, 2 y 3 de la Fracción 3 del Lote III de la Fracción del predio rústico “San Miguelito” conocido con el nombre de “La Presa”,** el cual cuenta con una superficie total de **7,989.33 m².**

SÉPTIMO.- Con el oficio número **DGDT/DF/T/07/6-11840/2023** de fecha 14 de abril del año 2023, la Dirección General de Desarrollo Urbano, **notificó la Modificación de Traza para el Desarrollo en Condominio Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial y de Servicios) de tipo Vertical denominado “Distrito Matera”.**

OCTAVO.- Mediante el oficio número **DGDU/DF/IV/7-8208-A/2023** de fecha 23 de octubre del año 2023, la Dirección General tuvo a bien emitir el Dictamen Técnico de satisfacción de Áreas de Equipamiento Urbano en la zona de ubicación del **Desarrollo en Condominio Mixto**

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA. LIBRE Y SOBERANA

REGIDORES

Palacio Municipal s/n, Zona Centro, C.P. 36500, Irapuato, Gto.

(462) 606 99 99 ext. 1200, 1201, 1208, 1215

www.irapuato.gob.mx

de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial y de Servicios) de tipo Vertical denominado "Distrito Matera", por el cual se determinó que se encuentran satisfechas en su totalidad las áreas de equipamiento urbano dentro de la zona de dicho Desarrollo.

NOVENO.- Mediante el escrito de solicitud de fecha 15 de noviembre del año 2023, suscrito por el C. Pablo Chimelly Montibeller, en su carácter de Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada "YUPASHOP" S.A. de C.V., y en cumplimiento con las obligaciones por los desarrolladores que establecen los artículos 446 y 456 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, solicitó analizar y en su caso autorizar la Permuta referente a la superficie de 99.8667 m², correspondiente a una fracción de la Donación con destino de Equipamiento Urbano, a la cual está obligado como desarrollador a donar y escriturar a favor de este Municipio, por construcción de obras de equipamiento urbano.

DÉCIMO.- Con el oficio número **DGDT/DF/T/07/6-19484/2023** de fecha 21 de noviembre del año 2023, la Dirección General de Desarrollo Urbano, notificó la **Modificación de Traza** para el **Desarrollo en Condominio Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial y de Servicios) de tipo Vertical** denominado "Distrito Matera", el cual de acuerdo a las características propias del proyecto de Diseño Urbano quedó conformado de la siguiente manera:

DESARROLLO EN CONDOMINIO MIXTO DE USOS COMPATIBLES (HABITACIONAL-COMERCIAL Y DE SERVICIO) DE TIPO VERTICAL DENOMINADO "DISTRITO MATERA"			
CONCEPTO	SUPERFICIE M2	SUPERFICIE M2	PORCENTAJE %
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO		7,989.3346 m ²	
SUPERFICIE A DESARROLLAR		7,989.3346 m ²	100.0000 %
SUPERFICIE DE AREA DE DONACION POR USO MIXTO COMPATIBLE (HABITACIONAL-COMERCIAL Y DE SERVICIOS)		399.4667 m ²	5.0000 %
TOTAL DE AREA DE DONACIÓN		399.4667 m ²	5.0000 %
Donacion con Destino de Área Verde		199.7334 m ²	2.5000 %
Donacion con destino de Equipamiento Urbano considerando el 72.93% de la superficie de Restricción por Alineamiento.		99.8667 m ²	1.2500 %
Donacion con Destino de Equipamiento Urbano a permutar		99.8667 m ² a permutar	1.2500 %
SUPERFICIE DEL DESARROLLO EN CONDOMINIO MIXTO DE USOS COMPATIBLES (HABITACIONAL-COMERCIO Y DE SERVICIOS)		7,689.7345 m ²	96.2500 %

DÉCIMO PRIMERO.- Derivado de la Modificación realizada al Proyecto de Diseño Urbano, se desprenden las superficies destinadas a las donaciones, las cuales se identifican en el Proyecto como Área de Donación 1 y 2 con destino de Área Verde y Donación por Equipamiento Urbano (restricción por alineamiento considerando al 72.93% de la superficie total), mismas que el Desarrollador deberá de dar cumplimiento a lo indicado en los artículos 416 fracciones II, III y IV y 446 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, respecto a la Escrituración de las superficies de donación a favor del Municipio ubicadas en el mismo.

CÁLCULO DE ÁREAS DE DONACIÓN			
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO		7,989.3346 m ²	
SUPERFICIE A DESARROLLAR		7,989.3346 m ²	
CONCEPTO		SUPERFICIE	PORCENTAJE
SUPERFICIE DE USO MIXTO (HABITACIONAL-COMERCIAL Y DE SERVICIOS)		7,989.3346 m ²	5.0000%
TOTAL			399.4667

DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS DE DONACIÓN				DONACIÓN REALIZADA EN PROYECTO DE TRAZA	
TIPO DE DONACIÓN	CONCEPTO	PORCENTAJE	SUPERFICIE CORRESPONDIENTE	CONCEPTO	EN PROYECTO
SUPERFICIE CON DESTINO DE ÁREAS VERDES	ÁREAS DE DONACIÓN 1 ÁREA VERDE	33.527 %	133.9293 m ²	ÁREA DE DONACIÓN 1	133.9293 m ²
	ÁREAS DE DONACIÓN 2 ÁREA VERDE	16.473 %	65.8041 m ²	ÁREA DE DONACIÓN 2	65.8041 m ²
	TOTAL DONACIÓN ÁREA VERDE	50 %	199.7334 m ²	TOTAL DE ÁREA VERDE	199.7334 m ²
SUPERFICIE CON DESTINO DE EQUIPAMIENTO URBANO	SUPERFICIE QUE CONSIDERARÁ EL 72.93% DE LA SUPERFICIE CORRESPONDIENTE A LA RESTRICCIÓN POR ALINEAMIENTO	25.0000 %	99.8667 m ²	REVISAR NOTA 2 AL PIE DE ESTA TABLA	99.8667 m ²
	SUPERFICIE A PERMUTAR	25.0000 %	99.8667 m ²	SUP. CON DESTINO A PERMUTAR DE EQUIP. URBANO	A PERMUTAR
	TOTAL DONACIÓN EQUIP. URBANO	50 %	199.7334 m ²	TOTAL EQUIP. URBANO	99.8667 m ²
	TOTAL	100 %	399.4668 m ²	TOTAL DE ÁREA VERDE Y EQUIP. URBANO	299.6001 m ²

DÉCIMO SEGUNDO.- Mediante el Avalúo Comercial número AV-COVIG02/24 de fecha 14 de marzo del año 2024 elaborado por el Colegio de Valuadores de Irapuato Guanajuato A.C., a través del Licenciado Adolfo Mosqueda Labra, miembro número COVIG-46 y por el Arquitecto José Fernando Pérez Saucedo, este último como Presidente del Consejo Directivo 2023-2025, y derivado de las características propias que se desprendieron del proyecto de Diseño Urbano, se desprende una superficie a permutar mediante el cual se determina el costo correspondiente a una **fracción de la superficie de Donación con destino de Equipamiento Urbano**, concluyendo lo siguiente:

Superficie requerida de Donación:	399.4667 m ² (trescientos noventa y nueve punto cuatro mil seiscientos sesenta y siete metros cuadrados)
Superficie a permutar:	99.8667 m ² (noventa y nueve punto ocho mil seiscientos sesenta y siete metros cuadrados)
Valor por metro cuadrado según avalúo comercial:	\$9,130.00 (nueve mil ciento treinta pesos 00/100 M.N.)
Costo total de la superficie:	\$ 912,000.00 (novecientos doce mil pesos 00/100 M.N.)

DÉCIMO TERCERO.- Con el Avalúo Comercial realizado por la Sociedad Mercantil Avalúos, Tierra y Construcción S.A. de C.V., en fecha 04 de abril del año 2024, se determina el valor comercial por metro cuadrado, mismo que nos permite determinar el costo total de la superficie correspondiente a una **fracción de la superficie de Donación con destino de Equipamiento Urbano**, concluyendo lo siguiente:

Superficie requerida de Donación:	399.4667 m ² (trescientos noventa y nueve punto cuatro mil seiscientos sesenta y siete metros cuadrados)
Superficie a permutar:	99.8667 m ² (noventa y nueve punto ocho mil seiscientos sesenta y siete metros cuadrados)
Valor por metro	\$6,599.80 (seis mil quinientos noventa y nueve pesos 80/100 M.N.)

cuadrado según avalúo comercial:	
Costo total de la superficie:	\$ 659,100.00 (seiscientos cincuenta y nueve mil cien pesos 00/100 M.N.)

DÉCIMO CUARTO.- Con el oficio número **D.G.O.P./1100/2024** de fecha 22 de abril del año 2024, la Dirección General de Obras Públicas, **en relación al tema en donde se desprende una superficie a permutar con destino de equipamiento Urbano con un valor de \$912,000.00 (novecientos doce mil pesos 00/100 M.N.), notificó que se cuenta con dos proyectos de Rehabilitación de Parques, ante ello se distribuirá el monto económico en las siguientes acciones para el equipamiento urbanístico:**

- Construcción de parque público en el Municipio de Irapuato, Guanajuato, colonia Jardines de San Antonio, calles Alameda y Estanque; y
- Construcción de parque público en el Municipio de Irapuato, Guanajuato, colonia Colón II, calle Diego de Velázquez.

DÉCIMO QUINTO.- Con el oficio número **1201-DG-1202-756/2024** de fecha 25 de abril del año 2024, la Dirección General de Desarrollo Social y Humano, **notificó que cuentan con dos proyectos para destinar la cantidad de \$912,000.00 (novecientos doce mil pesos 00/100 M.N.), que se derivan de la autorización de la obra de equipamiento urbano a permutar del Desarrollo en Condominio Mixto de Usos Compatibles (habitacional-Comercial y de Servicios) de tipo Vertical denominado "Distrito Matera", de esta ciudad; mencionando las siguientes acciones para el recurso disponible:**

- Construcción de parque público en el Municipio de Irapuato, Guanajuato, colonia Jardines de San Antonio, calles Alameda y Estanque; y
- Construcción de parque público en el Municipio de Irapuato, Guanajuato, colonia Colón II, calle Diego de Velázquez.

DÉCIMO SEXTO.- En fecha 14 de mayo del año 2024, la Dirección de Costos adscrita a la Dirección General de Obras Públicas, tuvo a bien proporcionar los presupuestos autorizados correspondientes a los proyectos referentes a la Rehabilitación de Parques, desprendiéndose como resultado de las obras a ejecutar los siguientes montos totales por cada obra:

- Construcción de parque público en el Municipio de Irapuato, Guanajuato, colonia Jardines de San Antonio, calles Alameda y Estanque; con un costo total de **\$214,825.43 (Doscientos catorce mil ochocientos veinticinco pesos 43/100 M.N.)**.

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

REGIDORES

Palacio Municipal s/n, Zona Centro, C.P. 36500, Irapuato, Gto.
(462) 606 99 99 ext. 1200, 1201, 1208, 1215

www.irapuato.gob.mx

- Construcción de parque público en el Municipio de Irapuato, Guanajuato, colonia Colón II, calle Diego de Velázquez; con un costo total de **\$697,174.57 (Seiscientos noventa y siete mil ciento setenta y cuatro pesos 57/100 M.N.)**.

DÉCIMO SÉPTIMO.- Mediante el escrito de fecha 12 de junio del 2024 recibido en la Dirección General de Desarrollo Urbano, emitido por el Licenciado Pablo Chimely Montibeller, el que se sustenta como Representante Legal de “Yupashop S.A. de C.V.”, refiere la **aceptación del monto** económico correspondiente al Avalúo comercial número AV-COVIG02/24 de fecha 14 de marzo del año 2024 realizado por el “Colegio de Valuadores de Irapuato, Guanajuato, A.C.” el cual se fijó a la cantidad total de **\$912,000.00 (novecientos doce mil pesos 00/100 M.N.)**.

DÉCIMO OCTAVO.- Mediante el oficio número DGDU/DF/IV/7-13647/2023, la Dirección General de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen Técnico, mediante el cual se consideró técnicamente viable someter a consideración del Ayuntamiento la autorización para Permutar una fracción del Área de Donación correspondiente al Equipamiento Urbano del Desarrollo en Condominio Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial y de Servicios) de tipo Vertical denominado “Distrito Matera”, de esta Ciudad, por construcción de obras de equipamiento urbano, en virtud del análisis realizado respecto a la satisfacción del equipamiento urbano en la zona de su ubicación, así mismo de conformidad con lo establecido en el artículo 456 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Derivado del análisis de los antecedentes mencionados en supra líneas, los suscritos integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación de este Municipio de Irapuato, Guanajuato, realizan las siguientes:

CONSIDERANDOS

Primero.- Que los artículos, 79, fracción II, 81, 83, fracción IV y 83-5 fracción I de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, y 36, fracciones I, II, III y IX del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, establecen que los Regidores tienen la atribución de cumplir con las funciones correspondientes a su cargo y las inherentes a las Comisiones de que formen parte, informando al Ayuntamiento de sus gestiones y que las Comisiones tienen por objeto el estudio, dictamen y propuestas de solución a los asuntos de las distintas ramas de la administración pública municipal, así como solicitar y obtener de los demás titulares de las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Municipal, la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones, expresando al tenor literal lo siguiente:

Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato

“Artículo 79. Los regidores tendrán las siguientes atribuciones:

[..]

II. Cumplir las funciones correspondientes a su cargo y las inherentes a las comisiones de que formen parte, informando al Ayuntamiento de sus gestiones;

[...]"

"Artículo 81. Las comisiones tendrán por objeto el estudio, dictamen y propuestas de solución a los asuntos de las distintas ramas de la administración pública municipal."

"Artículo 83. El Ayuntamiento establecerá cuando menos las siguientes comisiones:

[...]

IV. De Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial;

[...]"

"Artículo 83-5. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial tendrá las siguientes atribuciones:

I. Coadyuvar al cumplimiento de las disposiciones en materia de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico territorial;

[...]"

Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato

"Artículo 36. Son atribuciones de los Regidores, además de las consignadas en la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, las siguientes:

I. Desempeñar eficientemente las Comisiones que les encargue el Ayuntamiento, informando oportunamente de los resultados obtenidos;

II. Citar a los integrantes de la Comisión que presida para sesionar y emitir el dictamen correspondiente;

III. Presentar al Ayuntamiento, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, los dictámenes solicitados a la Comisión que presida;

[...]

IX. Asistir a las reuniones de trabajo de las Comisiones de las que forme parte;

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA
GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

REGIDORES

Palacio Municipal s/n, Zona Centro, C.P. 36500, Irapuato, Gto.
(462) 606 99 99 ext. 1200, 1201, 1208, 1215
www.irapuato.gob.mx

[...]"

Segundo.- En los términos del artículo 2 fracción XIV del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se entiende por **Desarrollo en Condominio**: el proyecto de urbanización de un inmueble, así como la edificación o modificación de una construcción o grupo de construcciones en forma vertical, horizontal o mixta a partir de veinticuatro unidades de propiedad privativa, para cualquier transmisión de derechos reales, en el que existan elementos indivisibles de uso común.

Tercero.- De conformidad a lo estipulado en el artículo 402 fracción I inciso c) del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como en el artículo 69 fracción I inciso c) y fracción VI del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio para el Municipio de Irapuato, Gto, se clasifica de acuerdo a sus características como **Desarrollo en Condominio Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial y de Servicios)** de tipo **Vertical**, y de acuerdo a su uso Habitacional se clasifica como Residencial.

Cuarto.- Que los **Desarrollos en Condominio Mixtos de Usos Compatibles** deberán de contar con **Áreas de Donación**, destinadas para Áreas Verdes y para la dotación de Equipamiento Urbano, destinándose los porcentajes proporcionales a cada uno de los usos del Desarrollo. En cumplimiento a lo establecido en el artículo 416 fracciones II, III y IV del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Quinto.- Que de acuerdo a lo estipulado en el artículo 35 fracción IX del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la Unidad Administrativa en materia de Administración sustentable realizará las acciones materiales para que el Municipio reciba las áreas de donación, las vialidades urbanas y las obras de urbanización de los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio, en términos de lo dispuesto en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Sexto.- Que el artículo 456 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, señala textualmente lo siguiente:

<< Artículo 456. En el caso de que el inmueble objeto de un proyecto de fraccionamiento o desarrollo en condominio se encuentre ubicado en una zona donde exista la dotación de equipamiento urbano, el desarrollador podrá solicitar la permuta de la superficie de donación destinada a la dotación de equipamiento urbano.

El Ayuntamiento podrá permutar hasta el cincuenta por ciento del área de donación destinada a la dotación del equipamiento urbano de un fraccionamiento, a cambio de la construcción de las obras destinadas a este fin, previo dictamen de la unidad administrativa municipal.

Para la permuta de áreas de donación para la dotación de equipamiento urbano, se estará a lo dispuesto en la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.>>

Séptimo.- Que en para determinar al valor que se consideró para la Permuta en materia, se tomó en cuenta lo estipulado en el artículo 209 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, el cual señala que: “cuando se requiera afectar un bien inmueble de propiedad privada, que por su ubicación y características satisfaga las necesidades para la realización de una obra pública, el ejercicio de una función o la prestación de un servicio público, podrá ser permutado por bienes de propiedad municipal **con un valor comercial equivalente, si así lo acuerda la mayoría calificada del Ayuntamiento**”.

Octavo.- Que una vez analizados los Avalúos referidos en los antecedentes Décimo Segundo y Décimo Tercero de la presente Minuta Dictamen, la Dirección General de Desarrollo Urbano, determinó considerar el valor comercial más alto arrojado del Avalúo Comercial número AV-COVIG02/24 de fecha 14 de marzo del año 2024 emitido por el Colegio de Valuadores de Irapuato Guanajuato A.C., a través del Licenciado Adolfo Mosqueda Labra, miembro número COVIG-46 y por el Arquitecto José Fernando Pérez Saucedo, este último como Presidente del Consejo Directivo 2023-2025, por lo que para efectos de la presente Minuta Dictamen se concluye lo siguiente:

Superficie requerida de Donación:	399.4667 m ² (trescientos noventa y nueve punto cuatro mil seiscientos sesenta y siete metros cuadrados)
Superficie a permutar:	99.8667 m ² (noventa y nueve punto ocho mil seiscientos sesenta y siete metros cuadrados)
Valor por metro cuadrado según avalúo comercial:	\$9,130.00 (nueve mil ciento treinta pesos 00/100 M.N.)
Costo total de la superficie:	\$ 912,000.00 (novecientos doce mil pesos 00/100 M.N.)

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo previsto por los numerales citados, los suscritos integrantes de la Comisión de Desarrollo de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, por **UNANIMIDAD** de votos emiten el siguiente:

DICTAMEN

Primero.- La Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, **es competente** para conocer, analizar y dictaminar sobre someter a consideración del Pleno del Ayuntamiento la Autorización de realizar la Permuta de una fracción del Área de Donación correspondiente al Equipamiento Urbano del Desarrollo en Condominio Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial y de Servicios) de tipo Vertical denominado “Distrito Matera”, de esta Ciudad, por construcción de obras de equipamiento urbano.

Segundo.- La Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, en virtud del análisis realizado respecto a la satisfacción del equipamiento urbano en la zona de su

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA
GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

REGIDORES

Palacio Municipal s/n, Zona Centro, C.P. 36500, Irapuato, Gto.
(462) 606 99 99 ext. 1200, 1201, 1208, 1215
www.irapuato.gob.mx

ubicación, así mismo, **en razón a las Consideraciones vertidas en la Presente Minuta Dictamen, aprueba por UNANIMIDAD** de votos de los presentes, someter a consideración del Pleno del Ayuntamiento realizar la **Permuta respecto a una fracción del Área de Donación correspondiente al Equipamiento Urbano del Desarrollo en Condominio Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial y de Servicios) de tipo Vertical** denominado "**Distrito Matera**" de esta ciudad, que de acuerdo al proyecto de Diseño Urbano, el Desarrollo de referencia, cuenta con una **superficie de Área de Donación de 299.6001 m².**, que representa un **3.75 %** de la superficie total actualmente a desarrollar, que es de **7,989.3346 m².**, desglosada con una superficie con destino de **Área Verde de 199.7334 m².**, que representa el **2.5 %** y otra con destino de **Equipamiento Urbano de 99.8667 m².**, que representa el **1.25 %** de la misma.

Lo anterior así y toda vez que su obligación de donar de acuerdo a lo establecido en el artículo 416 fracciones II y III del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato correspondería al 5% de la superficie total del desarrollo, lo cual equivale a **399.4667 m²** y de donde **se desprende una superficie faltante de donación**, respecto a la superficie con Destino de Equipamiento Urbano la cual equivale a **99.8667 m²**.

Tercero.- Así mismo, esta Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, considera viable, tomar como base, la información vertida en los Avalúos Comerciales, respecto al costo relativo al valor comercial de la superficie a permutar, determinado por el Colegio de Valuadores de Irapuato Guanajuato A.C., el cual corresponde a **\$912,000.00 (novecientos doce mil pesos 00/100 M.N.)** en virtud de que conforme al Avalúo número AV-COVIG02/24 de fecha 14 de marzo del 2024, el valor comercial por metro cuadrado es de **\$9,130.00 (nueve mil ciento treinta pesos 00/100 M.N.)**; mismo que será destinado para la construcción de las obras de equipamiento urbano, descritas en los antecedentes Décimo Cuarto y Décimo Quinto de la presente Minuta Dictamen.

Cuarto.- La Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, considera viable que en caso de que el Ayuntamiento por Mayoría Calificada, apruebe realizar la Permuta descrita en el punto Segundo del presente Apartado, se deberá instruir a la Dirección General de Desarrollo Urbano, a fin de que informe al desarrollador, que deberá apegarse a los presupuestos autorizados por la Dirección de Costos adscrita a la Dirección General de Obras Públicas, así como al programa de obra presentado, correspondiente al tiempo en la construcción de las obras de Equipamiento Urbano; los cuales se consultaron y aceptaron por parte de dicha Sociedad Mercantil, representada por el Licenciado Pablo Chimely Montibeller en su carácter de Representante Legal.

Así mismo, informar que deberá exhibir la garantía correspondiente al debido cumplimiento a sus obligaciones, en razón de las propias especificaciones técnicas que se establezcan.

Quinto.- Dese cuenta con la presente Minuta Dictamen al Pleno del Ayuntamiento por conducto de la Secretaría de dicho cuerpo colegiado, para su análisis y acuerdo respectivo.

Con lo anterior se dio por terminada la presente reunión, firmando para su debida constancia los que en ella intervinieron.

Integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación



Catalina Razo Rosales
Presidenta



Araceli Raquel Beltrán Ramírez
Secretaria



Luis Felipe Ipiens Humana
Vocal

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE A LA REUNIÓN CELEBRADA EL DIA 11 DE JULIO DE 2024, A LAS 10:00 HORAS DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y PLANEACIÓN, DONDE SE DICTAMINÓ LO RELATIVO AL OFICIO NÚMERO DGDU/DF/IV/7-13902/2024, SUSCRITO POR LA ARQ. PAOLA BERENICE FRAUSTO REYES, DIRECTORA GENERAL DE DESARROLLO URBANO, MEDIANTE EL CUAL REMITE DICTAMEN TÉCNICO DGDU/DF/IV/7-13647/2024 DE FECHA 14 DE JUNIO DE 2024, RESPECTO A LA PERMUTA DE UNA FRACCIÓN DEL ÁREA DE DONACIÓN CORRESPONDIENTE AL EQUIPAMIENTO URBANO DEL DESARROLLO EN CONDOMINIO MIXTO DE USOS COMPATIBLES (HABITACIONAL-COMERCIAL Y DE SERVICIOS) DE TIPO VERTICAL DENOMINADO "DISTRITO MATERA", DE ESTA CIUDAD, POR CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO.

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA
GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA. LIBRE Y SOBERANA

REGIDORES

Palacio Municipal s/n, Zona Centro, C.P. 36500, Irapuato, Gto.
(462) 606 99 99 ext. 1200, 1201, 1208, 1215
www.irapuato.gob.mx