

Dirección General de Desarrollo Urbano
Dirección de Fraccionamientos
DGDU/DF/IV/7-13647/2024

1/11

Asunto: Dictamen Técnico para 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.

Irapuato, Guanajuato; a 14 catorce del mes de junio del año 2024 dos mil veinticuatro.

Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato.

Presente:

En relación a la solicitud formulada ante esta Dirección General de Desarrollo Urbano, por la Sociedad Mercantil denominada “YUPASHOP”, S.A. de C.V., a través del C. Pablo Eduardo Chimely Montibeller, en su carácter de Administrador Único de la misma, con facultades de representación legal, como propietaria del inmueble identificado como **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 de **7,989.33 m²**, y por virtud de la cual se solicita el **Dictamen Técnico para 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 obras de construcción. Lo anterior con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 456 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; así como al artículo 209 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; razón por la cual hago de su conocimiento los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante la Escritura Publica 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

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO / DIRECCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

Desarrollo Siglo XXI, Blvd. Solidaridad 8350, Col. Lázaro Cárdenas, C.P. 36540, Irapuato, Gto.

4626358800 Ext. 3073 y 3076

www.irapuato.gob.mx

Dirección General de Desarrollo Urbano
Dirección de Fraccionamientos
DGDU/DF/IV/7-13647/2024
2/11

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 Sureste:** 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" 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 Sureste:** 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 Sureste:** 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, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, **notificó la Aprobación de Trazo 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**

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO / DIRECCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

Desarrollo Siglo XXI, Blvd. Solidaridad 8350, Col. Lázaro Cárdenas, C.P. 36540, Irapuato, Gto.

4626358800 Ext. 3073 y 3076

www.irapuato.gob.mx

Dirección General de Desarrollo Urbano
Dirección de Fraccionamientos
DGDU/DF/IV/7-13647/2024

3/11

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, esta 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 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.

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 %

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO / DIRECCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

Desarrollo Siglo XXI, Blvd. Solidaridad 8350, Col. Lázaro Cárdenas, C.P. 36540, Irapuato, Gto.

4626358800 Ext. 3073 y 3076

www.irapuato.gob.mx

Dirección General de Desarrollo Urbano
Dirección de Fraccionamientos
DGDU/DF/IV/7-13647/2024

4/11

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 m2		
SUPERFICIE A DESARROLLAR			7,989.3346 m2		
CONCEPTO		SUPERFICIE	PORCENTAJE	SUPERFICIE A DONAR	
SUPERFICIE DE USO MIXTO (HABITACIONAL-COMERCIAL Y DE SERVICIOS)		7,989.3346 m2	5.0000%	399.4667	
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 m2	ÁREA DE DONACIÓN 1	133.9293 m2
	ÁREAS DE DONACIÓN 2 ÁREA VERDE	16.473 %	65.8041 m2	ÁREA DE DONACIÓN 2	65.8041 m2
	TOTAL DONACIÓN ÁREA VERDE	50 %	199.7334 m2	TOTAL DE ÁREA VERDE	199.7334 m2
SUPERFICIE CON DESTINO DE EQUIPAMIENTO URBANO	SUPERFICIE QUE CONSIDERARÁ EL 72.93% DE LA SUPERFICIE CORRESPONDIENTE A LA RESTRICCIÓN POR ALINEAMIENTO	25.0000 %	98.8667 m2	REVISAR NOTA 2 AL PIE DE ESTA TABLA	99.8667 m2
	SUPERFICIE A PERMUTAR	25.0000 %	99.8667 m2	SUP. CON DESTINO A PERMUTAR DE EQUIP. URBANO	A PERMUTAR
	TOTAL DONACIÓN EQUIP. URBANO	50 %	199.7334 m2	TOTAL EQUIP. URBANO	99.8667 m2
TOTAL		100 %	399.4668 m2	TOTAL DE ÁREA VERDE Y EQUIP. URBANO	299.6001 m2

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.)

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO / DIRECCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

Desarrollo Siglo XXI, Blvd. Solidaridad 8350, Col. Lázaro Cárdenas, C.P. 36540, Irapuato, Gto.

4626358800 Ext. 3073 y 3076

www.irapuato.gob.mx

Dirección General de Desarrollo Urbano
Dirección de Fraccionamientos
DGDU/DF/IV/7-13647/2024
5/11

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 cuadrado según avalúo comercial:	\$6,599.80 (seis mil quinientos noventa y nueve pesos 80/100 M.N.)
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:

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO / DIRECCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

Desarrollo Siglo XXI, Blvd. Solidaridad 8350, Col. Lázaro Cárdenas, C.P. 36540, Irapuato, Gto.

4626358800 Ext. 3073 y 3076

www.irapuato.gob.mx

Dirección General de Desarrollo Urbano
Dirección de Fraccionamientos
DGDU/DF/IV/7-13647/2024

6/11

- 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.)**.
- 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 ante esta Dirección, 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.)**.

Derivado del análisis de los antecedentes mencionados en supra líneas, esta Dirección General de Desarrollo Urbano realiza los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- La Dirección General de Desarrollo Urbano tiene facultades para Autorizar el Dictamen Técnico para la Escrituración a favor del Municipio de las Áreas de Donación y Vialidades de los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio, en los términos de la legislación aplicable, por así preverlo el artículo 35 fracción IX del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, y artículos 105 fracción XIX, 106 fracción II, y 108 fracciones I, II, III y VI del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato.

II.- 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.

III.- 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.

IV.-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.

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO / DIRECCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

Desarrollo Siglo XXI, Blvd. Solidaridad 8350, Col. Lázaro Cárdenas, C.P. 36540, Irapuato, Gto.

4626358800 Ext. 3073 y 3076

www.irapuato.gob.mx

Dirección General de Desarrollo Urbano
Dirección de Fraccionamientos
DGDU/DF/IV/7-13647/2024

7/11

V.- 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.

VI.- Que el artículo 456 del Código Territorial citado, menciona que: *“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.” (Sic)

VII.- Que de acuerdo a lo estipulado en el artículo 209 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato se menciona 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”.

VIII.- Que una vez analizados los Avalúos referidos en los antecedentes Décimo Segundo y Décimo Tercero del presente Dictamen Técnico, se 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 del presente 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.)

IX.- En atención a la facultad otorgada por el artículo 35 fracción IX del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, a esta Unidad Administrativa Municipal en materia de administración sustentable del territorio, y por lo señalado en los artículos 105 fracciones I, II, III, 106 fracción II, y 108 fracciones I, II, III y XXXII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, y derivado del análisis de los antecedentes mencionados en supra líneas, esta Dirección

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO / DIRECCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

Desarrollo Siglo XXI, Blvd. Solidaridad 8350, Col. Lázaro Cárdenas, C.P. 36540, Irapuato, Gto.

4626358800 Ext. 3073 y 3076

www.irapuato.gob.mx

General de Desarrollo Urbano emite el:

DICTAMEN TÉCNICO:

PRIMERO.- Se **Dictamina Técnicamente viable**, con base a los Antecedentes y Considerados vertidos en el presente, 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, 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 y al artículo 209 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

SEGUNDO.- 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**, y una vez analizados los Avalúos comerciales descritos en los antecedente *Décimo Segundo* y *Décimo Tercero* del presente Dictamen.

TERCERO.- Por lo anterior esta Dirección concluye tomando como base la información vertida en los Avalúos Comerciales, el 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* del presente Dictamen Técnico.

CUARTO.- Que el desarrollador 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 la Sociedad Mercantil denominada “Yupashop” S.A. de C.V., representada por el Licenciado Pablo Chimely Montibeller en su carácter de Representante Legal.

QUINTO.- Para el caso de aprobarse el presente Dictamen Técnico por los integrantes del Ayuntamiento y una vez notificado el mismo, deberá de exhibirse la garantía correspondiente a fin

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO / DIRECCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

Desarrollo Siglo XXI, Blvd. Solidaridad 8350, Col. Lázaro Cárdenas, C.P. 36540, Irapuato, Gto.

4626358800 Ext. 3073 y 3076

www.irapuato.gob.mx

Dirección General de Desarrollo Urbano
Dirección de Fraccionamientos
DGDU/DF/IV/7-13647/2024
9/11

del debido cumplimiento a sus obligaciones, en razón de las propias especificaciones técnicas que se establezcan.

SEXTO.- Esta Dirección General de Desarrollo Urbano, pone a su disposición el presente Dictamen Técnico, a fin de que sea tan servido en proveer lo conducente para que el Ayuntamiento en ejercicio de sus atribuciones, determine lo conducente.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

El presente documento consta de 11 once páginas; de las cuales las páginas número 10 diez y 11 once corresponden a las firmas electrónicas; y es firmado electrónicamente por:

A t e n t a m e n t e:

Arquitecta Paola Berenice Frausto Reyes

Directora General de Desarrollo Urbano.

Licenciado David Cervantes Herrera Zubieta

Director de Verificación Urbana adscrito a la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Arquitecta Perla del Rocío Segura Maldonado

Directora de Fraccionamientos adscrito a la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Licenciado Carlos Alberto Hernández Tejada.

Analista Jurídico de la Dirección de Verificación Urbana adscrito a la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Arquitecto Héctor Luis Cruz Torres

Gerente de Proyectos de la Dirección de Fraccionamientos adscrito a la Dirección General de Desarrollo Urbano.

“El presente documento cumple con el elemento de validez de firma electrónica, conforme a lo establecido en los artículos 137 fracción V del Código de Procedimientos y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato y 1, 4 párrafos segundo, cuarto y quinto, 7 y 8 de la Ley sobre el uso de medios electrónicos y firma electrónica para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.”

Con copia para:

Lic. Adriana Elizarrarás Sandoval.-

Arq. Catalina Razo Rosales -

Lic. María Soledad Moreno Celaya.-

Lic. Roberto Espinoza Medina -

Archivo. - El expediente del Desarrollo en Condominio Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial y de Servicios) de tipo Vertical denominado "Distrito Matera"

Revisado y Elaborado por: A'PBFR / L'DCHZ / A'PRSM / L'CAHT / A'HLCT

Encargada de despacho de Secretario del Ayuntamiento.-

Presidenta de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación.-

Directora General de Asuntos Jurídicos. -

Encargado de Despacho de Oficial Mayor.-

Para su conocimiento.

Para su conocimiento.

Para su conocimiento.

Para su conocimiento.

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA

GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO / DIRECCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

Desarrollo Siglo XXI, Blvd. Solidaridad 8350, Col. Lázaro Cárdenas, C.P. 36540, Irapuato, Gto.

4626358800 Ext. 3073 y 3076

www.irapuato.gob.mx

AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS, INVERSION Y ADMINISTRACION

DGDU-DF-IV-7-13647-2024 PERMUTA DISTRITO MATERA.pdf

5450EBC2730532321CB19EC0B2D0664105086AFC82CE6119C72094717EDFFE37

Usuario: Nombre: PAOLA BERENICE FRAUSTO REYES Número de serie: 7366677430333833731 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 21/06/2024 14:33:19(UTC:20240621203319Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 21/06/2024 14:33:19(UTC:20240621203319Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: Servicio OCSF de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION Número de serie: 7366677430333833731	TSP: Fecha: 21/06/2024 14:33:42(UTC20240621203342Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638545772228824644 Datos estampillados: dFg2ajFCWDV0Ym1TTEVxb0tOVELxY0ZjcGIBPQ==
Usuario: Nombre: PERLA DEL ROCIO SEGURA MALDONADO Número de serie: 73666774303338373735 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 21/06/2024 14:24:37(UTC:20240621202437Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 21/06/2024 14:24:37(UTC:20240621202437Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: Servicio OCSF de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION Número de serie: 73666774303338373735	TSP: Fecha: 21/06/2024 14:24:59(UTC20240621202459Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638545766999447342 Datos estampillados: MjBBbDJCUGZQRHIXaVZRS1dYbHhJQXVvQWhrPQ==
Usuario: Nombre: HECTOR LUIS CRUZ TORRES Número de serie: 73666774303339353039 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 20/06/2024 15:35:06(UTC:20240620213506Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 20/06/2024 15:35:06(UTC:20240620213506Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: Servicio OCSF de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION Número de serie: 73666774303339353039	TSP: Fecha: 20/06/2024 15:35:29(UTC20240620213529Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638544945293088791 Datos estampillados: RWhIOTRaOFdEVk9ieEdLcFAvU2FNQ080S3J3PQ==
Usuario: Nombre: DAVID CERVANTES HERRERA ZUBIETA Número de serie: 73666774303335343239 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 21/06/2024 12:59:08(UTC:20240621185908Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 21/06/2024 12:59:09(UTC:20240621185909Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO	TSP: Fecha: 21/06/2024 12:59:32(UTC20240621185932Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1

<p>Nombre del respondedor: Servicio OCSF de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración</p> <p>Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION</p> <p>Número de serie: 73666774303335343239</p>	<p>Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economía</p> <p>Secuencia: 638545715724576969</p> <p>Datos estampillados: WkI5MUpLRfP3KzRFSWFEL25MWDFfems1dnNjPQ==</p>
---	---

<p>Usuario:</p> <p>Nombre: CARLOS ALBERTO HERNANDEZ TEJADA</p> <p>Número de serie: 73666774303336323035</p> <p>Validez: Activo</p> <p>Rol: Firmante</p>	<p>Firma:</p> <p>Fecha: 21/06/2024 14:31:50(UTC:20240621203150Z)</p> <p>Status: Certificado Vigente</p> <p>Algoritmo: SHA256WithRSA</p>
<p>OCSF:</p> <p>Fecha: 21/06/2024 14:31:50(UTC:20240621203150Z)</p> <p>URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO</p> <p>Nombre del respondedor: Servicio OCSF de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración</p> <p>Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION</p> <p>Número de serie: 73666774303336323035</p>	<p>TSP:</p> <p>Fecha: 21/06/2024 14:32:14(UTC20240621203214Z)</p> <p>Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1</p> <p>Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economía</p> <p>Secuencia: 638545771341480453</p> <p>Datos estampillados: NjZYIjYmKZBT0FhWDcxQk51SWFvL25rQWhjPQ==</p>

