

**Asunto:** Dictamen Técnico sobre la procedencia de la recepción de las obras de urbanización y servicios, respecto de los fraccionamientos propuestos dentro de la **Quinta Fase** del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato".

Irapuato, Guanajuato, a 09 nueve de agosto del 2024 dos mil veinticuatro.

**Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato.**  
**Presente.**

En seguimiento al "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato" y a fin de emitir el Dictamen Técnico sobre la procedencia de las obras de urbanización y servicios, respecto de los fraccionamientos, propuestos dentro de la presente **Quinta Fase**, conforme lo disponen los artículos 4, 7 y 9 del mismo; por lo que al respecto me permito tomar en consideración los siguientes:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Mediante la Sesión Ordinaria número **23 veintitrés**, celebrada por el Ayuntamiento el día **14 catorce de junio del año 2022 dos mil veintidós**, en el punto 21 del orden del día, **se aprobó** por unanimidad de votos, la Minuta Dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, relativa al "**Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato**". Lo anterior tal y como se desprende del Oficio Circular S.A./885/2022 de misma fecha, suscrito por la Secretaría del Ayuntamiento.

**SEGUNDO.-** En el "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", **se establecieron los siguientes objetivos**, contenidos en el artículo 2 del mismo:

I.- *"Concluir el procedimiento de los fraccionamientos y desarrollos en condominio en la etapa correspondiente a la municipalización, a través de la municipalización y/o prestación de los servicios públicos a solicitud de los habitantes de dichos conjuntos habitacionales;*

II.- *Mejorar la calidad de vida de los habitantes del Municipio en fraccionamientos y desarrollos en condominio no municipalizados por medio de:*

- a) *La prestación de servicios públicos;*
- b) *La generación de un sentido de pertenencia y seguridad jurídica; y*
- c) *La participación de los vecinos en programas para mejorar la infraestructura y obras de urbanización de los Fraccionamientos o Desarrollos en Condominio.*

III.- *Determinar y atender la problemática relativa a las causas generadoras de la falta de Municipalización; y,*

IV.- *Buscar y poner en operación estrategias para resolver el problema origen y controlarlo por parte de la Autoridad".*

**TERCERO.-** De igual forma los Fraccionamientos denominados "**Valle de las Flores II**" y "**Quintas San Joaquín**" en su **Primera Etapa de la Segunda Sección**, tal y como se desprende de sus respectivas aprobaciones de traza adjuntas, fueron gestionadas en su momento ante la Subsecretaría de Desarrollo Urbano de la S.D.U.O.P. del Estado de Guanajuato, **encontrándose los mismos a la fecha sin entregarse en favor de este Municipio; siendo susceptibles de su Municipalización** en los términos del artículo 5 primer párrafo del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato".



**CUARTO.-** Mediante el presente Dictamen Técnico, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, **integra los expedientes de los fraccionamientos** que se pretenden adherir a la **Quinta Fase** del programa de referencia, con la finalidad de llevar a cabo el proceso de Municipalización que nos ocupa, constituyendo además la **solicitud formal para el inicio de dicho procedimiento materia del presente**. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 4 y 7 del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato".

**QUINTO.-** Para el caso de los fraccionamientos materia del presente Dictamen Técnico, se cumple con las condicionantes establecidas por el artículo 6 fracciones I, II y III del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", **toda vez que a la fecha resulta imposible obligar a los desarrolladores a cumplir con sus obligaciones, en virtud además de su inexistencia, así como de las propias garantías, consistentes en las pólizas de fianza, a fin del cumplimiento de las obras de urbanización.**

**SEXTO.-** Las dependencias y/u organismos operadores, de conformidad con lo dispuesto por los numerales 8 y 9 del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", **remitieron los dictámenes** ante esta Dirección General de Desarrollo Urbano; por lo que se han elaborado las **Actas Circunstanciadas de Recepción** de las obras de urbanización y servicios, así como las fichas técnicas de los fraccionamientos propuestos a Municipalizar en la presente **Quinta Fase**, y en las que se describen el **estado que guardan las obras de urbanización y servicios al momento, el nombre o razón social de los desarrolladores, lo relativo a la inexistencia de las garantías, y los presupuestos de obras faltantes para los mismos, conforme a lo siguiente:**

	Nombre del Desarrollo	Nombre del Desarrollador	Pólizas de Fianza
1	Fraccionamiento "Valle de las Flores II"	Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato	inexistente
2	Fraccionamiento "Quintas San Joaquín" en su Primera Etapa de la Segunda Sección	Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato	inexistente

Por lo anterior vertido, resulta conveniente el estudio del siguiente capítulo denominado de:

### CONSIDERANDOS

I.- Que le corresponde a esta Dirección General de Desarrollo Urbano integrar los expedientes de los fraccionamientos y desarrollos en condominio que pretendan adherirse al programa con la finalidad de llevar a cabo el procedimiento de Municipalización, de conformidad con lo señalado en el artículo 4 del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato".

II.- Que los presentes fraccionamientos que nos ocupan, tal y como se desprende de los antecedentes, **no se encuentran recepcionados por este Municipio; por lo que a la fecha se consideran susceptibles de su Municipalización a través de la Quinta Fase** del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", y conforme lo establece su numeral 5.

III.- De acuerdo con lo señalado por el artículo 6 del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", la presente propuesta de los fraccionamientos considerados en el Dictamen Técnico que nos ocupa a través de su **Quinta Fase**, cumplen con los supuestos previstos por sus fracciones I, II y III, **al resultar a la fecha imposible obligar a los desarrolladores de los mismos al cumplimiento de sus obligaciones, toda vez que se tiene conocimiento de la inexistencia**



de estos, así como de las pólizas de fianza; por lo que claramente se actualizan los supuestos previstos en dicho precepto legal para la Municipalización de los mismos.

IV.- De conformidad con lo previsto por el numeral 7 del referido "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", el presente Dictamen Técnico, **constituye además la solicitud formal para el inicio del procedimiento de Municipalización**, en lo correspondiente a los fraccionamientos materia de esta Quinta Fase; siendo indispensable exponer como motivo principal que **el Municipio de Irapuato, Guanajuato como el ente de Gobierno más próximo a la ciudadanía y consciente de la problemática que presentan aquellos fraccionamientos y desarrollo en condominio, respecto a su estatus legal y físico como no concluidos, busca los instrumentos y acciones necesarios para proveer de los servicios básicos a los mismos, atendiendo así a las demandas de la ciudadanía ante la carencia de estos y mejorando la calidad de vida de sus habitantes, y observando en todo momento las prerrogativas contenidas por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

Así pues, con lo anterior se atenderán los principales objetivos del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", y a que se refiere el artículo 2 del mismo, **concluyéndose a través del presente, el procedimiento de dichos fraccionamientos, así como la atención en la prestación de los servicios públicos en este a fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes, generando un sentido de pertenencia y seguridad jurídica, así como la participación de los vecinos en programas de mejora continua.**

V.- Que en su momento, tal y como quedó de manifiesto en el Antecedente Sexto del presente Dictamen Técnico, **nos fueron presentados los correspondientes dictámenes, por parte de las dependencias y/u organismos operadores** y de los que se desprenden que las obras de urbanización y servicios se encuentran en condiciones aceptables de operación, asimismo y al localizarse dentro de la mancha urbana, forman parte de la estructura vial de la zona de su ubicación. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato".

VI.- Asimismo y de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", la propuesta de los fraccionamientos considerados dentro de su **Quinta Fase** a través del presente Dictamen Técnico, cumplen con los supuestos a que se refieren las fracciones I, II, III, y IV del mismo, **al desprenderse de todo lo anterior la información y documentación conforme al artículo 7 de dicho programa, la inexistencia de las pólizas de fianza, el nombre o razón social de los desarrolladores y contar con los presupuestos de obras faltantes emitidos por la Dirección General de Obras Públicas, para estos desarrollos.**

Por lo anteriormente expuesto, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, conforme a lo establecido en el artículo 9 del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", y numerales 30 fracciones IV, XXXVII y XXXVIII; 105 fracciones I, IV, XXI y XXIV, 106 fracción II, 108 fracciones I, II, III y VII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, tiene a bien emitir el siguiente:

### DICTAMEN TÉCNICO

**PRIMERO.-** Se dictamina técnicamente viable el seguimiento al "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", para que sea sometida a la consideración del Ayuntamiento, la propuesta de Municipalización en lo concerniente a su Quinta Fase, conforme a la siguiente relación:

1	Fraccionamiento "Valle de las Flores II"
2	Fraccionamiento "Quintas San Joaquín" en su Primera Etapa de la Segunda Sección



**SEGUNDO.-** Que las obras de infraestructura y de urbanización, **se encuentran en condiciones aceptables de operación conforme a los dictámenes y las fichas técnicas, elaborados por las dependencias y/u organismos operadores de los servicios**, respecto a los fraccionamientos que forman parte del presente Dictamen Técnico, así mismo al localizarse dentro de la mancha urbana, forman parte de la estructura vial de la zona de su ubicación.

**TERCERO.-** Conforme a lo establecido en el artículo 4 del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", la integración de los expedientes de los fraccionamientos considerados en el presente dictamen técnico para su **Quinta Fase**, cumple con los supuestos previstos además por los artículos 5, 6, y 9 de dicho programa.

**CUARTO.-** De esta manera y una vez lo anterior, se solicita someter a la consideración de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, el presente Dictamen Técnico, para que ésta proceda a su estudio y análisis respectivo, conforme a los términos a que se refieren los artículos 5 segundo párrafo y 10 del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", y para el caso sea remitido ante los miembro del Ayuntamiento, para su aprobación en la Sesión que corresponda.

**QUINTO.-** En el supuesto que sea aprobado el presente dictamen técnico, por los miembros del Ayuntamiento y conforme a lo anterior, se prestarán los servicios públicos municipales en los desarrollos a que se refiere esta **Quinta Fase**.

**SEXTO.-** El presente dictamen, constituye técnicamente la integración del expediente conformado por todos y cada uno de los dictámenes vertidos por las dependencias administrativas y/u organismos operadores, involucrados en el mismo; siendo indispensable contar con la revisión jurídica del mismo en relación al propio "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", de conformidad en lo dispuesto por el numeral 42 fracción XIII, así como quedará supeditado a su aprobación por las instancias competentes en relación al mismo, y conforme a lo anterior.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

El presente documento consta de 6, seis páginas 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

**Arquitecta Perla del Rocío Segura Maldonado**

Directora de Fraccionamientos

**Licenciado David Cervantes Herrera Zubieta**

Director de Verificación Urbana

**Arquitecto Gregorio Trejo Rico**

Jefe de Control de Fraccionamientos

"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:

C.P. Lorena del Carmen Alfaro García.-

Lic. Rodolfo Gómez Cervantes.-

Arq. Catalina Razo Rosales.-

Lic. María Soledad Moreno Celaya.-

Lic. Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios.-

C. Liliana Flores Rodríguez.-

Ing. Manuel Venegas Pérez.-

Lic. Rogelio Pérez Espinoza.-

Ing. José Lara Lona.-

Lic. Alfredo Torres Nohra.-

En atención al consecutivo Número C-7-14443 (Lefot Municipalización Quinta Fase) Notificar

Revisado y elaborado por: APBFR/A/PRSM/L'DCHZ/A GTR.

Presidenta Municipal.-

Secretario del Ayuntamiento.-

Presidenta de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación.- Para su conocimiento y atención.

Directora General de Asuntos Jurídicos.-

Directora de lo Normativo.-

Directora General de Desarrollo Social y Humano.-

Director General de Obras Públicas.-

Director General de Servicios Públicos.-

Director General de la JAPAM.-

Director General de Movilidad y Transporte.-

Director General de Movilidad y Transporte.-

Para su conocimiento.

Para su conocimiento.

Para su conocimiento y atención.

Para su conocimiento.

Para su conocimiento.

Para su conocimiento.

Para su conocimiento.

Para su conocimiento.

Para su conocimiento.

Para su conocimiento.



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

7-14443 DICTAME TECNICO MUNICIPALIZACIÓN 5 FASE (1) OKKK.pdf

EF535BBAAD199232D792916A4BF379A299AD9FEB99DF6E7CF313A0194AD7A353

<b>Usuario:</b> Nombre: PAOLA BERENICE FRAUSTO REYES Número de serie: 7366677430333833731 Validez: Activo Rol: Firmante	<b>Firma:</b> Fecha: 12/08/2024 13:55:02(UTC:20240812195502Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
<b>OCSP:</b> Fecha: 12/08/2024 13:55:03(UTC:20240812195503Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: Servicio OCSP 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	<b>TSP:</b> Fecha: 12/08/2024 13:55:17(UTC:20240812195517Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638590677175097463 Datos estampillados: OEV MVXQ3cDkyR3FkMmpDQVJVQvdxETNIBXN3PQ==
<b>Usuario:</b> Nombre: GREGORIO TREJO RICO Número de serie: 73666774303338373830 Validez: Activo Rol: Firmante	<b>Firma:</b> Fecha: 12/08/2024 09:23:45(UTC:20240812152345Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
<b>OCSP:</b> Fecha: 12/08/2024 09:23:45(UTC:20240812152345Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: Servicio OCSP 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: 73666774303338373830	<b>TSP:</b> Fecha: 12/08/2024 09:23:56(UTC:20240812152356Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638590514369389015 Datos estampillados: SmpsWi9iYmhvaGh0ZVYwV3B6aGNuUHQRNXlrPQ==
<b>Usuario:</b> Nombre: DAVID CERVANTES HERRERA ZUBIETA Número de serie: 73666774303335343239 Validez: Activo Rol: Firmante	<b>Firma:</b> Fecha: 12/08/2024 10:14:08(UTC:20240812161408Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
<b>OCSP:</b> Fecha: 12/08/2024 10:14:08(UTC:20240812161408Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: Servicio OCSP 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: 73666774303335343239	<b>TSP:</b> Fecha: 12/08/2024 10:14:20(UTC:20240812161420Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638590544602216969 Datos estampillados: Z1U0OGFuS3NoaXlsNEQ1RFZYMWIESE9wUkM0PQ==
<b>Usuario:</b> Nombre: PERLA DEL ROCIO SEGURA MALDONADO Número de serie: 73666774303430333539 Validez: Activo Rol: Firmante	<b>Firma:</b> Fecha: 12/08/2024 10:16:11(UTC:20240812161611Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
<b>OCSP:</b> Fecha: 12/08/2024 10:16:11(UTC:20240812161611Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO	<b>TSP:</b> Fecha: 12/08/2024 10:16:26(UTC:20240812161626Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1

Nombre del respondedor: Servicio OCSP 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: 73666774303430333539

Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economía  
Secuencia: 638590545862842604  
Datos estampillados: VTMxQml6MlxOWNUVWZnVzhdmhiTU53V01VPQ==

