

**Asunto: Dictamen Técnico para determinar el monto para garantizar desperfectos o vicios ocultos por el término de un año y se dé inicio al trámite administrativo de Entrega-Recepción del Fraccionamiento Habitacional denominado "Jardín de Valle Verde".**

Irapuato, Guanajuato, a 16 dieciseis de julio del año 2024 dos mil veinticuatro.

### **Ayuntamiento Constitucional de Irapuato, Guanajuato.**

En relación con el **Fraccionamiento Habitacional denominado "Jardín de Valle Verde"**, ubicado en esta ciudad, propiedad de la **Sociedad Mercantil "ROBSAN RZ" S. de R.L. de C.V.**, desarrollado sobre el bien inmueble identificado como **Lote único de la Manzana 17, que se encuentra en el Fraccionamiento Habitacional "Valle Verde", de esta ciudad**, así como en atención a la solicitud realizada por parte de la Lic. Sandra Reyes Zavala en su carácter de Gerente de la Sociedad Mercantil en cita, para determinar el monto de garantía por desperfectos o vicios ocultos por el término de un año, y continuar con el proceso de la Entrega-Recepción del fraccionamiento a este Municipio de Irapuato, Guanajuato; por lo que se emite el presente Dictamen Técnico a efecto de que sea sometido a la consideración del Ayuntamiento, y se esté en la posibilidad de determinar el monto para garantizar desperfectos o vicios ocultos por el término de un año de las obras de urbanización, conforme a los siguientes:

#### **ANTECEDENTES**

**PRIMERO** .- Mediante la Escritura Pública número **5,802 cinco mil ochocientos dos**, de fecha 21 veintiuno de noviembre del año 2012 dos mil doce, otorgada ante la fe de la Licenciada Gloria Yicheo López, titular de la Notaría Pública número 72, en legal ejercicio de este Partido Judicial, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad en fecha 19 diecinueve de diciembre del año 2012 dos mil doce, bajo folio mercantil electrónico número 18507\*17, **se Constituyó la Sociedad Mercantil denominada "Recuperadora Jurídica Inmobiliaria" S. de R.L. de C.V.**

**SEGUNDO**.- Con la Escritura Pública número **10,246 diez mil doscientos cuarenta y seis**, de fecha 31 treinta y uno de octubre del año 2019 dos mil diecinueve, otorgada ante la fe de la Licenciada Gloria Yicheo López, titular de la Notaría Pública número 72, se hace constar la Protocolización del Acta de Asamblea Extraordinaria de la Sociedad Mercantil denominada "Recuperadora Jurídica Inmobiliaria" S. de R.L. de C.V. celebrada el día 30 treinta de octubre del año 2019 dos mil diecinueve, la cual contiene el cambio de denominación de la Sociedad Mercantil denominada "Recuperadora Jurídica Inmobiliaria" S. de R.L. de C.V. por la de **"ROBSAN RZ" S. de R.L. de C.V.**, asimismo **se ratifica el nombramiento del cargo a la Licenciada Sandra Reyes Zavala**, como Gerente de la Sociedad Mercantil en cita por tiempo indeterminado, con facultades de Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio.

**TERCERO**.- Mediante la Escritura Pública número **22,274 veintidós mil doscientos setenta y cuatro**, de fecha 31 treinta y uno de diciembre del año 2019 dos mil diecinueve, otorgada ante la fe del Licenciado Rubén Vázquez Medina, titular de la Notaría Pública número 5 en legal ejercicio de este Partido Judicial, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo folio electrónico número R17\*45007, bajo solicitud número 1525875, en fecha 06 de marzo del año 2020, se hace constar el contrato de compraventa, mediante el cual se acredita la propiedad en favor de la Sociedad Mercantil "ROBSAN RZ" S. de R.L. de C.V., respecto al inmueble identificado como Lote único de la manzana 17, que se encuentra en el Fraccionamiento "Valle Verde", de esta ciudad, mismo que cuenta con una superficie total de 8,899.23 m<sup>2</sup> y las siguientes medidas y colindancias: **al Noreste:** 61.20 metros en línea recta y dos líneas curvas al inicio y al final de 3.14 metros cada una con la calle Pimpinelas; **al Suroeste:** 61.20 metros en línea recta y dos líneas curvas al inicio y al final de 3.14 metros cada una con la calle Astrágalos; **al Sureste:** 120.80 metros en línea recta y dos líneas curvas al inicio y al final de 3.14 metros cada una con la calle Trépanos; **y al Noroeste:** 120.80 metros en línea recta y dos líneas curvas al inicio y al final de 3.14 metros cada una con la calle Azafranes.

**CUARTO**.- En fecha **18 dieciocho de agosto del año 2020 dos mil veinte**, el Instituto Municipal de Planeación de Irapuato por sus siglas (IMPLAN), emitió mediante su oficio número **IMPLAN/0347/2020**, el **Dictamen de Congruencia** para el proyecto que nos ocupa, de conformidad con lo establecido por la fracción I del numeral 404 en relación con su similar 406 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**QUINTO.-** Mediante el oficio número **DGDU/DF/T/01/6823/2020** de fecha **17 diecisiete de septiembre del año 2020 dos mil veinte**, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, ahora Dirección General de Desarrollo Urbano, tuvo a bien notificar la **Aprobación de la Traza** del Fraccionamiento Habitacional denominado "Jardín de Valle Verde" de esta ciudad.

**SEXTO.-** Mediante el oficio número **DGDU/DF/PU/01/2075/2021** de fecha **17 diecisiete de marzo del año 2021 dos mil veintiuno**, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, tuvo a bien otorgar el Permiso de Urbanización para el Fraccionamiento Habitacional denominado "Jardín de Valle Verde" de esta ciudad. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 404 fracción III, en relación con sus similares 421 y 422 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**SÉPTIMO.-** Mediante la **Resolución Administrativa** de fecha **04 cuatro de junio del año 2021 dos mil veintiuno**, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, tuvo a bien autorizar el **Permiso de Venta** para un total de 38 lotes, distribuidos en 02 Manzanas e identificadas de la siguiente manera: "1" (lotes del 01 al 04 y del 07 al 18), y Manzana "2" (lotes del 01 al 22), todos integrantes a la **Etapa Única del Fraccionamiento Habitacional** denominado "Jardín de Valle Verde" de esta ciudad, mismo que se encuentra publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, bajo su ejemplar número 122 ciento veintidós, Segunda Parte de fecha 21 veintiuno de junio del año 2021 dos mil veintiuno, así como en el diario local "am" de fecha 24 veinticuatro de junio del año 2021 dos mil veintiuno, el cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en fecha 01 primero de septiembre del año 2021 dos mil veintiuno, bajo la solicitud número 1600390. Lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 404 fracción IV, 430 y 432 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**OCTAVO.-** Con la Escritura Pública **23,133 veintitrés mil ciento treinta y tres** de fecha **14 catorce de mayo del año 2021 dos mil veintiuno**, ante la fe del Licenciado Rubén Vázquez Medina, titular de la Notaría Pública número 05 cinco, en legal ejercicio en este Partido Judicial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en fecha 28 veintiocho de mayo del año 2021 dos mil veintiuno, bajo la solicitud número 1586663, se acredita el **Contrato de Donación a Título Gratuito de las Áreas de Vialidades, Áreas Verdes, y Áreas de Equipamiento** que integran el Fraccionamiento Habitacional denominado "Jardín de Valle Verde" en favor de este Municipio de Irapuato, Guanajuato, de conformidad con lo establecido en el artículo 446 fracciones I, III y VII del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**NOVENO.-** Mediante el Acta de Entrega, relacionada al Fraccionamiento Habitacional "Jardín de Valle Verde", de fecha **11 once de diciembre del año 2021 dos mil veintiuno**, el Ing. José Francisco Martínez Lucio el entonces representante de la Comisión Federal de Electricidad, por sus siglas "CFE", "recibe las instalaciones antes mencionadas, las cuales serán incorporadas al Patrimonio de la Comisión Federal de Electricidad, para realizar a través de las mismas, las funciones que otorga la Ley del Servicio Público de energía eléctrica vigente" (Sic). Por lo que se da cumplimiento de esta manera a lo establecido en los artículos 435, 436 y 446 fracción II del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**DÉCIMO.-** En fecha **14 catorce de febrero del año 2022 dos mil veintidós**, la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, (JAPAMI), emitió el "**ACTA DE ENTREGA - RECEPCIÓN DE LAS REDES HIDRAULICAS PARA LA PRIMERA PARCIALIDAD DEL FRACCIONAMIENTO JARDIN DE VALLE VERDE**", con el objeto de llevar a cabo la firma del acta de entrega recepción de obras hidráulicas, para proporcionar los servicios de suministro de agua potable y drenaje a 19 viviendas de interés social dentro del Fraccionamiento "Jardín de Valle Verde" de esta ciudad. Por lo que se da cumplimiento de esta manera a lo establecido en los artículos 435, 436 y 446 fracción II del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**DÉCIMO PRIMERO.-** En fecha **25 veinticinco de marzo del año 2022 dos mil veintidós**, la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, (JAPAMI), emitió el "**ACTA DE ENTREGA - RECEPCIÓN DE LAS REDES HIDRAULICAS PARA LA SEGUNDA PARCIALIDAD DEL FRACCIONAMIENTO JARDIN DE VALLE VERDE**", con el objeto de llevar a cabo la firma del acta de entrega recepción de obras hidráulicas, para proporcionar los servicios de suministro de agua potable y drenaje a 20 viviendas de interés social dentro del Fraccionamiento "Jardín de Valle Verde" de esta ciudad. Por lo que se da cumplimiento de esta manera a lo establecido en los artículos 435, 436 y 446 fracción II del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** En fecha **11 once de julio del año 2022 dos mil veintidós**, la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, (JAPAMI), emitió el "**ACTA DE ENTREGA - RECEPCIÓN DE LAS REDES HIDRAULICAS PARA LA TERCERA PARCIALIDAD DEL FRACCIONAMIENTO JARDIN DE VALLE VERDE**", con el objeto de llevar a cabo la firma del acta de entrega recepción de obras hidráulicas, para

proporcionar los servicios de suministro de agua potable y drenaje a 14 viviendas de interés social dentro del Fraccionamiento "Jardín de Valle Verde" de esta ciudad. Por lo que se da cumplimiento de esta manera a lo establecido en los artículos 435, 436 y 446 fracción II del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**DÉCIMO TERCERO.-** En fecha **05 cinco de septiembre del año 2022 dos mil veintidós**, la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, (JAPAMI), emitió el **"ACTA DE ENTREGA - RECEPCIÓN DE LAS REDES HIDRAULICAS PARA LA CUARTA PARCIALIDAD DEL FRACCIONAMIENTO JARDIN DE VALLE VERDE**, con el objeto de llevar a cabo la firma del acta de entrega recepción de obras hidráulicas, para proporcionar los servicios de suministro de agua potable y drenaje a 14 viviendas de interés social dentro del Fraccionamiento "Jardín de Valle Verde" de esta ciudad. Por lo que se da cumplimiento de esta manera a lo establecido en los artículos 435, 436 y 446 fracción II del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**DÉCIMO CUARTO.-** Mediante el oficio número **DGSP/DPYJF/05524/2023** de fecha **13 trece de diciembre del año 2023 dos mil veintitrés**, emitido de forma conjunta por parte de la Dirección General de Servicios Públicos y por parte de la Dirección de Parques y Jardines, haciéndose constar que: *... "no hay inconveniente alguno para que el Fraccionador de continuidad al proceso en entrega recepción de dicho Fraccionamiento"...* (Sic). Por lo que se da cumplimiento de esta manera a lo establecido en los artículos 435, 436 y 446 fracción II del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**DÉCIMO QUINTO.-** Mediante el oficio número **D.G.O.P. 1077/2024**, emitido por parte de la Dirección General de Obras Públicas, en relación con el estado que guardan las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Habitacional denominado "Jardín de Valle Verde" de esta ciudad, se informó que: *... "se constata la solventación de las observaciones hechas con anterioridad a las obras de urbanización al 100%, además del buen funcionamiento de las mismas; por lo que no existe inconveniente para que se continúe con los trámites administrativos a que haya lugar de su parte"...* (Sic). Por lo que se da cumplimiento de esta manera a lo establecido en los artículos 435, 436 y 446 fracción II del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**DÉCIMO SEXTO.-** Mediante el oficio número **DGMt/DPV/800/2024** de fecha **06 seis de mayo del año 2024 dos mil veinticuatro**, emitido por parte de la Dirección General de Movilidad y Transporte, emitió el **Conclusión de proyecto**, haciéndose constar que: *... "Se llevó a cabo la inspección en campo del lugar por parte del personal adscrito a esta Dirección, se verificó que se cumplió con la totalidad de los señalamientos verticales y horizontales planteadas en el plano de dispositivos viales anexos al oficio DGMyT/DPV/726/2020 de fecha 20 de agosto de 2020, por tal motivo se determina otorgar el presente oficio para la conclusión del proyecto"...* (Sic). Por lo que se da cumplimiento de esta manera a lo establecido en los artículos 435, 436 y 446 fracción II del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**DÉCIMO SÉPTIMO.-** Mediante el oficio número **DGSP/DAP/PySO/2527/2024**, emitido dentro del expediente **DAP/169/21**, de fecha **19 diecinueve de junio del año 2024 dos mil veinticuatro**, emitido de forma conjunta por parte de la Dirección General de Servicios Públicos, y por parte de la Dirección de Alumbrado Público, se informó que: *... "Dicho proyecto fue ejecutado de acuerdo a las especificaciones técnicas con las cuales se aprobó, por lo tanto, por parte de esta dirección no existe inconveniente en que se continúe con el proceso de Entrega-Recepción quedando pendiente únicamente..."*

- *El pago por concepto de consumo de energía de la red tendrá que estar finiquitado al momento de la entrega, para lo cual se presentará el acta de entrega-recepción a la agencia comercial correspondiente para el cambio de contratos a nombre del municipio" (Sic).*

Por lo que se da cumplimiento de esta manera a lo establecido en los artículos 435, 436 y 446 fracción II del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**DÉCIMO OCTAVO.-** Mediante el oficio número **D.G.O.P. 1546/2024** de fecha **07 siete de junio del año 2024 dos mil veinticuatro**, la Dirección General de Obras Públicas, autorizó y remitió, la **Actualización del Presupuesto de los Trabajos de Urbanización** del Fraccionamiento Habitacional denominado "Jardín de Valle Verde" de esta ciudad, para los efectos de garantizar los vicios ocultos y continuar con los trámites de entrega-recepción de las obras de urbanización, mismo que asciende actualmente a un importe de **\$7,403,645.24 (siete millones cuatrocientos tres mil seiscientos cuarenta y cinco pesos 24/100 M.N.)**, que incluye los rubros de urbanización, infraestructura hidráulica, sanitaria y pluvial, obra eléctrica y alumbrado público, señalización vial y áreas verdes.

**DÉCIMO NOVENO** .- Mediante el **Escrito de Solicitud** de fecha **20 veinte de junio del año 2024 dos mil veinticuatro**, la Lic. Sandra Reyes Zavala en su carácter de Gerente de la Sociedad Mercantil "ROBSAN RZ" S. de R.L. de C.V., **solicitó la entrega recepción**, por lo cual es necesario se determine el monto para garantizar desperfectos o vicios ocultos por el término de un año en relación con las obras de urbanización correspondientes para el Fraccionamiento Habitacional denominado "Jardín de Valle Verde" de esta ciudad.

**VIGÉSIMO**.- Mediante el **Acta de Inspección Final**, celebrada en fecha **15 quince de julio del año 2024 dos mil veinticuatro**, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, verificó que los servicios de infraestructura y obras de urbanización del Fraccionamiento Habitacional denominado "Jardín de Valle Verde" de esta ciudad, se encuentran en su totalidad concluidas y funcionando en óptimas condiciones, conforme a lo establecido en los artículos 404, fracción V, 435, 436, 437, 440 y 441 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, levantándose el Acta correspondiente.

### CONSIDERANDOS

**I.-** Esta Dirección General de Desarrollo Urbano, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 105 fracción I del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, se encuentra facultada para aplicar y hacer cumplir las disposiciones jurídicas de la legislación Federal, Estatal y Municipal en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano que sean de competencia municipal.

**II.-** Asimismo esta Unidad Administrativa Municipal, tiene la atribución de aplicar las disposiciones del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como ejercer por sí o a través de sus Unidades Administrativas las atribuciones que le confiere dicho ordenamiento en comento. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 105 fracción III del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato.

**III.-** Por su parte la fracción IV del numeral 105 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, establece la facultad en favor de esta Dirección General de Desarrollo Urbano para expedir, negar o en su caso revocar, por sí o a través de sus unidades administrativas adscritas los permisos y autorizaciones establecidos en el Código Territorial, leyes y los reglamentos aplicables, cuando no estén reservados a otra autoridad.

**IV.-** Asimismo esta Dirección General de Desarrollo Urbano, posee atribuciones legales para determinar los montos y modalidades de las garantías que a favor del Municipio deban otorgar los particulares para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Código Territorial o demás normativa aplicable. Lo anterior de conformidad con lo señalado por el artículo 105 fracción XVII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato.

**V.-** Que esta Dirección General de Desarrollo Urbano, cuenta con la Dirección de Fraccionamientos adscrita a la misma, de conformidad con lo dispuesto por la fracción II del artículo 106 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato.

**VI.-** Que la Dirección de Fraccionamientos de conformidad con lo establecido por las fracciones XII y XXIII del numeral 108 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, se encuentra facultada para analizar y elaborar con acuerdo del Director General de Desarrollo Urbano, el dictamen técnico para calcular y fijar el monto para garantizar, entre otros, los vicios ocultos de los fraccionamientos que soliciten la entrega – recepción, en los términos de la legislación aplicable.

**VII.-** Por su parte el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, establece como facultades en favor de esta Unidad Administrativa Municipal, en materia de administración sustentable del territorio, entre otras, la de supervisar conjuntamente con el organismo operador y las Unidades Administrativas Municipales, la terminación y el correcto funcionamiento de las obras de urbanización para la prestación de los servicios públicos, así como verificar que en los fraccionamientos y desarrollos en condominio se presten adecuadamente y suficientemente los servicios públicos conforme a los permisos respectivos, antes de que sean entregadas al Municipio las obras de urbanización correspondientes. Lo anterior de conformidad con lo previsto por las fracciones XI y XIII del artículo 35 de dicho ordenamiento legal en mención.

**VIII.-** Así, los desarrolladores, que de conformidad con lo dispuesto por las fracciones V y VI del numeral 446 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, tienen las siguientes obligaciones:

*"V. Otorgar ante el Ayuntamiento y a satisfacción de éste, una garantía que podrá ser la de fianza, prenda ó hipoteca, con el propósito de asegurar las obligaciones consistentes en la realización y conservación de las obras de urbanización, debiendo establecer la forma de garantía que se va a utilizar en cada uno de los desarrollos, la autoridad o autoridades responsables obligadas a ejecutarla, así como las fechas de vigencia y los montos a garantizar.*

*En el supuesto de que se haga efectiva la garantía por parte del Ayuntamiento por incumplimiento del desarrollador, el destino de la misma será la ejecución de las obras de urbanización pendientes de realizar, mismas que deberán iniciarse de inmediato.*

*Las fianzas que se presenten por parte de los desarrolladores deberán acompañarse del documento que acredite la inscripción de la afianzadora en el padrón municipal;*

*VI. Responder por los vicios ocultos en las obras de urbanización de los fraccionamientos o de aquellas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano, tratándose de desarrollos en condominio";*

Por todo lo anterior, y toda vez que de los propios antecedentes a que se refiere el capítulo respectivo dentro del presente Dictamen Técnico, se acredita que el **desarrollador denominado "ROBSAN RZ" S. de R.L. de C.V.**, ha obtenido tanto las autorizaciones en la materia para el Fraccionamiento Habitacional denominado "Jardín de Valle Verde" de esta ciudad, así como la conclusión de las obras de urbanización, y el debido funcionamiento de sus servicios; siendo que a la fecha ha entregado a satisfacción de la Comisión Federal de Electricidad, las redes de energía eléctrica de dicho fraccionamiento, y a la Junta de Agua Potable, Drenaje Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, por sus siglas "JAPAMI", las redes de agua potable, de drenaje sanitario y sistema pluvial, además de todos y cada uno de los vistos buenos emitidos por las dependencias administrativas que aquí intervienen.

Por lo que y con la finalidad de que el desarrollador, se encuentre en posibilidades de dar el debido cumplimiento a sus obligaciones estipuladas por las fracciones V y VI del artículo 446 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, otorgando la garantía suficiente a satisfacción del Ayuntamiento, para la conservación de las obras de urbanización, consistente en los desperfectos o vicios ocultos que pudieran surgir por el término de un año, se considera prudente para determinar dicho monto, tomar como base el costo de las obras de urbanización a la fecha de terminación, establecido en el presupuesto autorizado mediante el oficio número **D.G.O.P. 1546/2024** de fecha **07 siete de junio del año 2024 dos mil veinticuatro**, emitido por parte de la Dirección General de Obras Públicas, correspondiente al Fraccionamiento Habitacional denominado "Jardín de Valle Verde" de esta ciudad, mismo que asciende a un importe de **\$7,403,645.24 (siete millones cuatrocientos tres mil seiscientos cuarenta y cinco pesos 24/100 M.N.)**, que incluye los rubros de urbanización, infraestructura hidráulica, sanitaria y pluvial, obra eléctrica y alumbrado, señalización vial, áreas verdes y arborización de lotes; por lo que estimamos pertinente que sea mediante **una póliza de fianza que otorgue la Sociedad Mercantil "ROBSAN RZ" S. de R.L. de C.V., misma que represente el 10% del importe antes mencionado**; resultando un monto a garantizar de **\$740,364.52 (Setecientos cuarenta mil trescientos sesenta y cuatro pesos 52/100 M.N.)**, para que el Ayuntamiento, si así lo estima procedente, conforme a sus propias atribuciones apruebe, tanto el monto como el tipo de garantía propuestos, y se continúen con los trámites para el proceso de entrega-recepción.

Sirviendo de fundamento legal además de lo anterior, lo dispuesto por los artículos 25 fracción VIII, 30 fracciones IV y XXXVII, 34 fracciones XVII y XVIII, 105 fracción XXIV y XLVII, 108 fracciones I, VII y XLIII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato; 32 fracción III del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y; numeral 95 fracción V del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio para el Municipio de Irapuato, Guanajuato; por lo que esta Dirección General de Desarrollo Urbano, con apoyo de la Dirección de Fraccionamientos, tiene a bien emitir el siguiente:

#### DICTAMEN TÉCNICO

**PRIMERO.-** Por las razones y fundamentos legales citados en los Considerandos del presente Dictamen Técnico, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, determina en relación al monto de la fianza que deberá exhibirse ante el Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato, y a satisfacción de éste, para el efecto de garantizar desperfectos o vicios ocultos por el término de un año, en relación con la conservación de las obras de urbanización del Fraccionamiento Habitacional

**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](http://www.irapuato.gob.mx)

denominado "**Jardín de Valle Verde**" de esta ciudad, propiedad de la Sociedad Mercantil "ROBSAN RZ" S. de R.L. de C.V., considerar prudente para determinar dicho monto, tomar como base el costo de las obras de urbanización a la fecha de terminación, establecido en el presupuesto autorizado mediante el oficio número **D.G.O.P. 1546/2024** de fecha **07 siete de junio del año 2024 dos mil veinticuatro**, por parte de la Dirección General de Obras Públicas, mismo que asciende a un importe de **\$7,403,645.24 (siete millones cuatrocientos tres mil seiscientos cuarenta y cinco pesos 24/100 M.N.)**, que incluye los rubros de urbanización, infraestructura hidráulica, sanitaria y pluvial, obra eléctrica y alumbrado, señalización vial, áreas verdes y arborización de lotes; por lo que estimamos pertinente que sea mediante una póliza de fianza que otorgue la Sociedad Mercantil "ROBSAN RZ" S. de R.L. de C.V., misma que represente el 10% del importe antes mencionado; resultando un monto a garantizar de **\$740,364.52 (Setecientos cuarenta mil trescientos sesenta y cuatro pesos 52/100 M.N.)**, para que el Ayuntamiento si así lo estima procedente conforme a sus propias atribuciones apruebe, tanto el monto como el tipo de garantía propuestos.

**SEGUNDO.-** El presente constituye un dictamen técnico, emitido únicamente conforme a nuestras facultades establecidas dentro del numerales 105 fracción XVII y 108 fracciones XII y XXIII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública de Irapuato, Guanajuato; **siendo indispensable que el Ayuntamiento, para el caso de así estimarlo pertinente y a la entera satisfacción de sus integrantes, apruebe dicho monto y el tipo de garantía**, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 446 fracciones V y VI del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, previa revisión de la Dirección de lo Normativo, de conformidad con lo señalado por la fracción XIII del artículo 42 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública de Irapuato, Guanajuato, así como de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación del Ayuntamiento.

**TERCERO.-** Una vez aprobado lo anterior, para el caso, **requiérase a la Sociedad Mercantil "ROBSAN RZ" S. de R.L. de C.V. a efecto de que por su conducto y/o de un tercero, exhiba la garantía respectiva ante el Ayuntamiento**, y esté en condiciones de continuar con el proceso administrativo de Entrega-Recepción en favor de este Municipio, mediante la firma del Acta correspondiente para el Fraccionamiento Habitacional denominado "Jardín de Valle Verde" de esta ciudad.

Sin más por el momento, quedo de Ustedes.

El presente documento consta de 08 ocho 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 adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano

**Licenciado David Cervantes Herrera Zubieta**

Director de Verificación Urbana 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 Alejandro Salazar Arce**

Gerente de la Sociedad Mercantil en cita de Proyecto 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. Rodolfo Gómez Cervantes-

Presidente Municipal Interino.-

Lic. Adriana Elizarrarás Sandoval.-

Encargada de Despacho de la Secretaría del Ayuntamiento.-

Arq. Catalina Razo Rosales.-

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

Lic. María Soledad Moreno Celaya.-

Directora General de Asuntos Jurídicos. -

Lic. Roberto Espinoza Medina-

Encargado de Despacho de la Oficialía Mayor.-

Archivo. - El expediente del Fraccionamiento Habitacional "Jardín de Valle Verde", de esta Ciudad

Revisado por: A'PBFR / L'DCHZ / A'PRSM / L'CAHT, Elaboró: A'ASA

Para su conocimiento.

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

2024 6-25237 Dictamen Tecnico ER JVV R1.pdf

6481EDD154A3AF4738CD3B4C5DC13785A6E9EAD18E740D23F535314520AD26DA

<b>Usuario:</b> Nombre: PAOLA BERENICE FRAUSTO REYES Número de serie: 73666774303338333731 Validez: Activo Rol: Firmante	<b>Firma:</b> Fecha: 22/08/2024 15:25:53(UTC:20240822212553Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
<b>OCSP:</b> Fecha: 22/08/2024 15:25:54(UTC:20240822212554Z) URL: <a href="http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO">http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO</a> 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: 73666774303338333731	<b>TSP:</b> Fecha: 22/08/2024 15:26:03(UTC:20240822212603Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638599371636580261 Datos estampillados: U1dpei9wSE12SnB1SHpEejVVeJBoK1hCUXRNPQ==

<b>Usuario:</b> Nombre: ALEJANDRO SALAZAR ARCE Número de serie: 73666774303338373636 Validez: Activo Rol: Firmante	<b>Firma:</b> Fecha: 20/08/2024 12:03:15(UTC:20240820180315Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
<b>OCSP:</b> Fecha: 20/08/2024 12:03:16(UTC:20240820180316Z) URL: <a href="http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO">http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO</a> 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: 73666774303338373636	<b>TSP:</b> Fecha: 20/08/2024 12:03:25(UTC:20240820180325Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638597522053758072 Datos estampillados: Z2U1WkpaZ3A4WjlxOXE4YS9OWFErcTJhUWswPQ==

<b>Usuario:</b> Nombre: CARLOS ALBERTO HERNANDEZ TEJADA Número de serie: 73666774303336323035 Validez: Activo Rol: Firmante	<b>Firma:</b> Fecha: 21/08/2024 08:30:15(UTC:20240821143015Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
<b>OCSP:</b> Fecha: 21/08/2024 08:30:15(UTC:20240821143015Z) URL: <a href="http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO">http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO</a> 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: 73666774303336323035	<b>TSP:</b> Fecha: 21/08/2024 08:30:21(UTC:20240821143023Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638598258236791239 Datos estampillados: MDFyTjVLMkx3dE9PVGczRGM4dTNFMVJCaFBvPQ==

<b>Usuario:</b> Nombre: PERLA DEL ROCIO SEGURA MALDONADO Número de serie: 73666774303430333539 Validez: Activo Rol: Firmante	<b>Firma:</b> Fecha: 20/08/2024 22:21:45(UTC:20240821042145Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
<b>OCSP:</b> Fecha: 20/08/2024 22:21:46(UTC:20240821042146Z) URL: <a href="http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO">http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO</a>	<b>TSP:</b> Fecha: 20/08/2024 22:21:54(UTC:20240821042154Z) 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: 638597893145354503  
Datos estampillados: T0wydG1sZmlNRIZUNHNrVjh3bDRMcVM2ajRzPQ==

**Usuario:**  
Nombre: DAVID CERVANTES HERRERA ZUBIETA  
Número de serie: 73666774303335343239  
Validez: Activo  
Rol: Firmante

**Firma:**  
Fecha: 22/08/2024 11:45:36(UTC:20240822174536Z)  
Status: Certificado Vigente  
Algoritmo: SHA256WithRSA

**OCSP:**  
Fecha: 22/08/2024 11:45:36(UTC:20240822174536Z)  
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

**TSP:**  
Fecha: 22/08/2024 11:45:46(UTC:20240822174546Z)  
Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1  
Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economía  
Secuencia: 638599239467137314  
Datos estampillados: RGpGYXhUYUxTRVNjVFF5TjJHwVBFcFJQaHhBPQ==

