

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 de la Segunda Etapa del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado "Villa San Ángel"

Irapuato, Guanajuato; a 17 de octubre del 2024.

Ayuntamiento Constitucional de Irapuato, Guanajuato.

Presente

En relación con la **Segunda Etapa del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado "Villa San Ángel"** ubicado en esta ciudad, propiedad de la Sociedad Mercantil "Dinámica del Hábitat" S.A. de C.V., desarrollado en el bien inmueble identificado como Fusión de las Parcelas 102 Z-1 P4/4, 103 Z-1 P4/4 y 101 Z-1 P4/4 del Ejido "Irapuato" de este Municipio, así como en atención a la solicitud realizada por parte del Arquitecto Luis Antonio Palau Alonso, en su carácter de Apoderado General de la Sociedad Mercantil en referencia, a fin de continuar con el proceso de Entrega Recepción del Fraccionamiento al Municipio de Irapuato, Guanajuato; 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 de las obras de urbanización por el término de un año, conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante el Testimonio Primero del Acta número 09 volumen 2383 de fecha 17 de abril del año 1997, otorgada ante la fe del Licenciado Octaviano Gómez y Gómez, Notario número 4 de la ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esa ciudad, bajo el número 26383 de fecha 11 de junio del año 1997, se hace constar la **constitución legal** de la Sociedad Mercantil "Dinámica del Hábitat" S.A. de C.V.

SEGUNDO.- Mediante el oficio número DGOT/DF/T/01/14015/2012 y Acuerdo número 0210/2012, ambos de fecha 11 de septiembre del año 2012, la entonces Dirección General de Ordenamiento Territorial, tuvo a bien otorgar la **Aprobación de Traza** del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado "Villa San Ángel" de esta ciudad. De conformidad a lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, así como el artículo 13 del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, en relación con su similar 47 fracción I del Reglamento en cita.

TERCERO.- Mediante la Escritura Pública número 26,994 Tomo 617 de fecha 03 de septiembre del año 2014, otorgada ante la fe de la Licenciada Ma. Refugio Camarena Aguilera, Notaria Pública número 55 de este Partido Judicial, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio electrónico R17*130183 en fecha 11 de septiembre del año 2014, la Sociedad Mercantil "Dinámica del Hábitat" S.A. de C.V., hace constar la **fusión de las Parcelas 101 Z-1 P4/4, 102 Z-1 P4/4 y 103 Z-1 P4/4** del Ejido "Irapuato" de este municipio, con una superficie total de 10-06-62.06 hectáreas.

CUARTO.- Mediante el oficio número DGOT/DF/OU/15/18345/2014 de fecha 19 de noviembre del año 2014, la entonces Dirección General de Ordenamiento Territorial, emitió la constancia de **Etapas de Urbanización** para el Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado "Villa San Ángel" de esta ciudad; aprobándose nueve etapas, en las que se habrían de ejecutar las obras de urbanización.

QUINTO.- Mediante el oficio número DGOT/DF/OU/15/25/2015 de fecha 14 de enero del año 2015, la entonces Dirección General de Ordenamiento Territorial, emitió la constancia de **Modificación de Etapas de Urbanización** para el Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado “Villa San Ángel” de esta ciudad; aprobándose dos etapas, en las que se habrían de ejecutar las obras de urbanización.

SEXTO.- Mediante el oficio número DGOT/DF/OU/01/8089/2015 de fecha 02 de junio del año 2015, la entonces Dirección General de Ordenamiento Territorial, emitió la **Licencia de Obras de Urbanización** para la **Primera Etapa** del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado “Villa San Ángel” de esta ciudad. De conformidad con lo establecido en el artículo 47 fracción I del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

SÉPTIMO.- Con la copia certificada de la Escritura Pública 28,429 Tomo 647 de fecha 12 de noviembre del año 2015, otorgada ante la fe de la Licenciada Ma. Refugio Camarena Aguilera, Notaria Pública número 55 de este Partido Judicial, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios reales números R17*137645, R17*137646, R17*137647, R17*137648, R17*137649, R17*137650, R17*137651, R17*137652, R17*137653, R17*137654, R17*137655, R17*137657, R17*137658, R17*137659, R17*137660, R17*137661, R17*137662, R17*137663, R17*137664, R17*137665, R17*137666, R17*137667, R17*137668, R17*137669, R17*137670 y R17*137671, en fecha 17 de diciembre del año 2015, se acredita la **Donación Gratuita, Pura y Simple**, a favor de este municipio de Irapuato, Guanajuato, respecto a las Áreas de Donación y Vialidades del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado “Villa San Ángel” de esta ciudad. Dando cumplimiento con ello a lo establecido por el artículo 62 fracciones I, III y VII de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

OCTAVO.- Mediante la Sesión de Ayuntamiento número 16 Ordinaria de fecha 25 de abril del año 2016, se tuvo a bien aprobar el **Permiso de Venta para 166 lotes** que integran la **Primera Etapa** del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado “Villa San Ángel” de esta ciudad, cuya Resolución Administrativa fue publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, tal y como se desprende de los ejemplares números 95 segunda parte y 98 segunda parte de fechas 14 y 20 de junio del año 2016, respectivamente; así como en el Diario Local denominado “El Sol de Irapuato” en fechas 13 y 18 de julio del año 2016; encontrándose debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la solicitud número 1313861 de fecha 07 de junio del año 2016. De conformidad con lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, en relación a los artículos 37 y 41, además de lo dispuesto en la fracción I del artículo 47 del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

NOVENO.- Mediante el oficio número DGDT/DF/OU/01/43857/2017 de fecha 31 de enero del año 2018, la entonces Dirección General de Desarrollo Territorial, emitió la **Licencia de Obras de Urbanización** para la **Segunda Etapa** del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado “Villa San Ángel” de esta ciudad. De conformidad con lo establecido en el artículo 47 fracción I del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

DÉCIMO.- Mediante la Resolución Administrativa de fecha 15 de marzo del año 2018, se tuvo a bien aprobar el **Permiso de Venta para 140 lotes** que integran la **Segunda Etapa** del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado “Villa San Ángel” de esta ciudad; misma que fue publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, tal y como se desprende de los ejemplares números 68 segunda parte y 74 segunda parte de fechas 04 y 12 de abril del año 2018, respectivamente; así como en el Diario Local denominado “El Sol de Irapuato” en fechas 14 y 17 de abril del año 2018; encontrándose debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real R17*130183 en fecha 06 de abril del año 2018. De conformidad con lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, en relación a los artículos 37 y 41, además

de lo dispuesto en la fracción I del artículo 47 del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

DÉCIMO PRIMERO.- Con el Testimonio del Instrumento 5,933 volumen 180 de fecha 28 de octubre del año 2020, otorgada ante la fe del Licenciado Octaviano Gómez y Gómez, Notario número 4 de la ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., se hace constar el **Poder General** para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y para Actos de Dominio a favor del C. Luis Antonio Palau Alonso, otorgado por el C. Javier Hernández Andrés en su carácter de Administrador Único de la Sociedad Mercantil “Dinámica del Hábitat” S.A. de C.V. Dando cumplimiento a lo previsto por el numeral 42 fracción I del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

DÉCIMO SEGUNDO.- En fecha 27 de enero del año 2021, se levantó el **Acta Circunstanciada de Entrega-Recepción** de las obras de urbanización y equipamiento urbano correspondientes a la **Primera Etapa** del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado “Villa San Ángel” de esta ciudad. De conformidad con lo establecido por los artículos 38, 42 fracción IV, 47, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 y 60 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

DÉCIMO TERCERO.- Mediante el oficio número DGDU/DF/IV/2366/2021 de fecha 08 de marzo del año 2021, se notificó a la Sociedad Mercantil “Dinámica del Hábitat” S.A. de C.V., el **Permiso de Relotificación** de algunos Lotes de las Manzanas identificadas con las letras “B” del Lote 13 al 16, “C” del Lote 1 al 12 y “G” del Lote 7 al 10 del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado “Villa San Ángel” de esta ciudad.

DÉCIMO CUARTO.- Mediante el oficio número DGDU/DF/OU/01/138/2022 de fecha 28 de enero del año 2022, se emitió la **Licencia de Urbanización** para la ejecución de las obras de urbanización faltantes correspondientes a la **Segunda Etapa** del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado “Villa San Ángel” de esta ciudad. De conformidad con lo establecido en el artículo 47 fracción I del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

DÉCIMO QUINTO.- Mediante el oficio número DGDU/DF/OU/15/6-18995/2023 de fecha 18 de diciembre del año 2023, se emitió la constancia de **Modificación de Etapas de Urbanización** del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado “Villa San Ángel” de esta ciudad; aprobándose tres etapas para la ejecución de las obras de urbanización, siendo su Segunda Etapa conforme a dicha aprobación, materia del presente Dictamen.

DÉCIMO SEXTO.- Mediante el... **“ACTA DE ENTREGA – RECEPCIÓN”** de fecha 16 de agosto del año 2016, celebrada por parte la Superintendencia de Zona Irapuato, División Bajío, de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y por la otra parte la Sociedad Mercantil “Dinámica del Hábitat” S.A. de C.V., en relación con... *“la construcción de la obra **“RED DE DISTRIBUCIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA DE TIPO SUBTERRÁNEA 13.2 KV. 1º ETAPA, PARA FRACC. VILLA SAN ÁNGEL”**,...”, se indica que... “El. Ing. Eduardo Martínez Arredondo representante de C.F.E., 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 le otorga la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica Vigente”.*

Mediante el... **“ACTA DE ENTREGA – RECEPCIÓN”** de fecha 06 de diciembre del año 2017, celebrada por parte la Superintendencia de Zona Irapuato, División Bajío, de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y por la otra parte la Sociedad Mercantil “Dinámica del Hábitat” S.A. de C.V., en relación con... *“la construcción de la obra **“RED DE DISTRIBUCIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA DE TIPO SUBTERRÁNEA 13.2 KV. 2º ETAPA, FRACC. VILLA SAN ÁNGEL”**,...”, se indica que... “El. Ing. Guillermo Esqueda Ruíz, en su carácter de representante de la C.F.E., recibe las instalaciones antes mencionadas, de acuerdo a inventario físico anexo,*

las cuales serán incorporadas al patrimonio de la CFE, para realizar a través de las mismas, las funciones que le otorga la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica Vigente”.

Mediante el... **“ACTA DE ENTREGA – RECEPCIÓN”** de fecha 10 de enero del año 2019, celebrada por parte la Superintendencia de Zona Irapuato, División Bajío, de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y por la otra parte la Sociedad Mercantil “Dinámica del Hábitat” S.A. de C.V., en relación con... **“la construcción de la obra “RED DE DISTRIBUCIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA DE TIPO SUBTERRÁNEA 13.2 KV. 3º ETAPA (E5-C1, C2, C3, E6-C1, E7-C1, C2, C3) CALLES AYAEI, MANAKEL, ROCHEL Y LEZAEI, FRACC. VILLA SAN ÁNGEL”,...”**, se indica que... **“El. Ing. Guillermo Esqueda Ruíz, en su carácter de representante de la C.F.E., recibe las instalaciones antes mencionadas, de acuerdo a inventario físico anexo, las cuales serán incorporadas al patrimonio de la CFE, para realizar a través de las mismas, las funciones que le otorga la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica Vigente”.**

Mediante el... **“ACTA DE ENTREGA – RECEPCIÓN”** de fecha 19 de marzo del año 2019, celebrada por parte la Superintendencia de Zona Irapuato, División Bajío, de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y por la otra parte la Sociedad Mercantil “Dinámica del Hábitat” S.A. de C.V., en relación con... **“la construcción de la obra “RED DE DISTRIBUCIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA DE TIPO SUBTERRÁNEA 13.2 KV. 4º ETAPA (E5-C1, E4-C4) CALLES AYAEI, JEBEL, MANAKEL, ANAVEL Y UMABEL, FRACC. VILLA SAN ÁNGEL”,...”**, se indica que... **“El. Ing. Guillermo Esqueda Ruíz, en su carácter de representante de la C.F.E., recibe las instalaciones antes mencionadas, de acuerdo a inventario físico anexo, las cuales serán incorporadas al patrimonio de la CFE, para realizar a través de las mismas, las funciones que le otorga la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica Vigente”.**

Mediante el... **“ACTA DE ENTREGA – RECEPCIÓN”** de fecha 26 de junio del año 2020, celebrada por parte la Superintendencia de Zona Irapuato, División Bajío, de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y por la otra parte la Sociedad Mercantil “Dinámica del Hábitat” S.A. de C.V., en relación con... **“la construcción de la obra “RED DE DISTRIBUCIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA DE TIPO SUBTERRÁNEA 13.2 KV. 5º ETAPA (E3-C3 y C4, E4-C1, E6-C2) CALLES JELIEL, MITZRAEL, MELAHEL, NELKAEL, UMABEL, AYAEI, VILLA SAN ÁNGEL”,...”**, se indica que... **“El. Ing. Guillermo Esqueda Ruíz, en su carácter de representante de la C.F.E., recibe las instalaciones antes mencionadas, de acuerdo a inventario físico anexo, las cuales serán incorporadas al patrimonio de la CFE, para realizar a través de las mismas, las funciones que le otorga la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica Vigente”.**

Mediante el... **“ACTA DE ENTREGA – RECEPCIÓN”** de fecha 05 de abril del año 2022, celebrada por parte la Superintendencia de Zona Irapuato, División Bajío, de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y por la otra parte la Sociedad Mercantil “Dinámica del Hábitat” S.A. de C.V., en relación con... **“la construcción de la obra “DINÁMICA DEL HÁBITAT S.A. DE C.V. (FRACC. VILLA SAN ÁNGEL)” RED DE DISTRIBUCIÓN ENERGÍA ELÉCTRICA DE TIPO SUBTERRÁNEA ETAPA 6º (E3-C2 Y E1 -C2) CALLE HARAEL,...”, se indica que... “El. Ing. José Froylan González De Anda, en su carácter de representante de la C.F.E., recibe las instalaciones antes mencionadas, de acuerdo a inventario físico anexo, las cuales serán incorporadas al patrimonio de la CFE, para realizar a través de las mismas, las funciones que le otorga la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica Vigente”.**

De conformidad con lo establecido por los artículos 53, 57, 58, 59 y 75 fracción III de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, en relación con el artículo 47 fracciones II, III y IV del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

Cabe señalar, que el Organismo Operador tipificó el Fraccionamiento de referencia en diferentes clasificaciones, para efectos de control interno en la recepción de las obras de la red de Energía Eléctrica; sin embargo, existe identidad en las manzanas a que se refieren las actas de entrega recepción, con su Segunda Etapa de urbanización.

DÉCIMO SÉPTIMO.- En fecha 21 de octubre del año 2016, la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, (JAPAMI), emitió el... **“ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN PARCIAL DE LAS REDES HIDRÁULICAS PRIMERA ETAPA VILLA SAN ÁNGEL”**, con el objeto de llevar a cabo la... *“entrega recepción de la red de agua potable, drenaje sanitario y pluvial de la primera etapa de 95 del fraccionamiento Villa San Ángel...”*.

En fecha 01 de julio del año 2019, la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, (JAPAMI), emitió el... **“ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN PARCIAL DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICAS VILLA SAN ÁNGEL”**, con el objeto de llevar a cabo la... *“entrega recepción de la red de agua potable y drenaje sanitario de la cuarta parcialidad de 116 viviendas de tipo interés social del fraccionamiento Villa San Ángel...”*.

En fecha 08 de mayo del año 2020, la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, (JAPAMI), emitió el... **“ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN PARCIAL DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICAS VILLA SAN ÁNGEL”**, con el objeto de llevar a cabo la... *“entrega recepción de la red de agua potable y drenaje sanitario de la sexta parcialidad de 74 viviendas de tipo interés social del fraccionamiento Villa San Ángel...”*.

En fecha 08 de abril del año 2021, la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, (JAPAMI), emitió el... **“ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN PARCIAL DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICAS VILLA SAN ÁNGEL”**, con el objeto de llevar a cabo la... *“entrega recepción de la red de agua potable y drenaje sanitario de la novena parcialidad de 02 viviendas de tipo interés social del fraccionamiento Villa San Ángel...”*.

En fecha 17 de febrero del año 2022, la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, (JAPAMI), emitió el... **“ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN DE LAS REDES HIDRÁULICAS PARA LA DÉCIMA PARCIALIDAD DEL FRACCIONAMIENTO VILLA SAN ÁNGEL”**, con el objeto de llevar a cabo la... *“entrega recepción de obras hidráulicas, para proporcionar los servicios de suministro de agua potable, drenaje sanitario y pluvial a 24 viviendas de interés social del fraccionamiento VILLA SAN ÁNGEL...”*.

En fecha 08 de agosto del año 2022, la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, (JAPAMI), emitió el... **“ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN DE LAS REDES HIDRÁULICAS PARA LA ONCEAVA PARCIALIDAD DEL FRACCIONAMIENTO VILLA SAN ÁNGEL”**, con el objeto de llevar a cabo la... *“entrega recepción de obras hidráulicas, para proporcionar los servicios de suministro de agua potable y drenaje sanitario a 25 viviendas de interés social del fraccionamiento VILLA SAN ÁNGEL...”*.

Mediante el oficio número **JAPAMI/2048/2024** de fecha 02 de julio del año 2024, emitido por la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, (JAPAMI), en relación con el dictamen del estado que guardan las obras de urbanización correspondientes a la Segunda Etapa del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado “Villa San Ángel” de esta ciudad, se informa que... *“las redes de agua potable, drenaje sanitario y pluvial del fraccionamiento se mantienen funcionando correctamente y en buen estado...”*. De conformidad con lo establecido por los artículos 53, 57, 58, 59 y 75 fracciones III y IV de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, en relación con el artículo 47 fracciones II, III y V del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

Cabe señalar, que el Organismo Operador tipificó el Fraccionamiento de referencia en diferentes clasificaciones, para efectos de control interno en la recepción de las obras de las redes de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial; sin embargo, existe identidad en las manzanas a que se refieren las actas de entrega recepción, con su Segunda Etapa de urbanización.

DÉCIMO OCTAVO.- Mediante el oficio número **DGMYT/DPV/1061/2024** de fecha 12 de junio del año 2024, emitido por parte de la Dirección General de Movilidad y Transporte, en relación con el... *“visto bueno final del proyecto “Villa San Ángel (Segunda Sección)”...”*, se informa lo siguiente:... *“Una vez realizada la visita por parte del personal adscrito a esta Dirección y después de subsanar las observaciones realizadas en el oficio DGSP/DPV/IV/3485/2014, con base en el expediente y plano debidamente autorizado de dicho proyecto, se verificó que cumplió con la totalidad de los dispositivos planteados, por tal motivo esta Dirección determinó otorgar el oficio de conclusión del proyecto”*. De conformidad con lo establecido por los artículos 53, 57, 58, 59 y 75 fracción III de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, en relación con el artículo 47 fracciones II y III del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

DÉCIMO NOVENO.- Mediante el oficio número **DGSP/DPYJ/F/03049/2024** de fecha 30 de julio del año 2024, emitido de forma conjunta por parte de la Dirección General de Servicios Públicos y por parte de la Dirección de Parques y Jardines, en relación con... *“la revisión y el Dictamen de Áreas Verdes pertenecientes a la Segunda Etapa del Fraccionamiento “Villa San Ángel” de esta ciudad...”*, se informa que,... *“Realizando una revisión de los planos y una visita técnica en el lugar mencionado esta Dirección determina que las áreas verdes coinciden con el proyecto aprobado con anterioridad por tal motivo determina que no hay inconveniente alguno para que el Fraccionador de continuidad al proceso de entrega recepción de dicha etapa...”*. De conformidad con lo establecido por los artículos 53, 57, 58, 59 y 75 fracciones III y IV de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, en relación con el artículo 47 fracciones II y III del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

VIGÉSIMO.- Mediante el oficio número **D.G.O.P. 2367/2024** de fecha 06 de septiembre del año 2024, emitido por parte de la Dirección General de Obras Públicas, en relación con el... *“Dictamen del estado que Guardan las Obras de Urbanización de las Vialidades del Fraccionamiento “Villa San Ángel” en su Segunda Etapa...”*, se informa lo siguiente:... *“En visita realizada por personal técnico de esta Dirección General al Desarrollo que nos compete el día 05 de septiembre del 2024, al respecto le comento 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**”*. De conformidad con lo establecido por los artículos 53, 57,

58, 59 y 75 fracción III de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, en relación con el artículo 47 fracciones II y III del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

VIGÉSIMO PRIMERO.- Mediante el oficio número **DGSP/DAP/PySO/3647/2024**, dentro del expediente DAP/004/2014, de fecha 10 de septiembre del año 2024, emitido de forma conjunta por parte de la Dirección General de Servicios Públicos y por parte de la Dirección de Alumbrado Público, en relación con el Dictamen del... *“seguimiento al proceso de entrega recepción de las obras de urbanización del Fraccionamiento denominado “Villa San Ángel” 2da. Etapa...”*, se informa que:...

“dicho proyecto, fue ejecutado de acuerdo a las especificaciones técnicas con las cuales se aprobó, por lo tanto, por parte de este departamento no existe inconveniente en que se continúe con el proceso de Entrega-Recepción quedando pendiente

- *El pago por concepto de consumo de energía de la red de alumbrado público el cual 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”.*

De conformidad con lo establecido por los artículos 53, 57, 58, 59 y 75 fracciones III y IV de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, en relación con el artículo 47 fracciones II, III y IV del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

Asimismo, en relación al consumo de energía eléctrica de la red de Alumbrado Público, el Fraccionador se deberá de coordinar con la Dirección General de Servicios Públicos a través de la Dirección de Alumbrado Público, para acudir de forma conjunta a la agencia comercial de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) que corresponda, a fin de estar en la posibilidad de llevar a cabo el finiquito respectivo, así como para realizar el cambio del contrato de dicho servicio a nombre del Municipio; lo anterior, una vez que haya sido otorgada el Acta de Entrega Recepción para la Segunda Etapa del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado “Villa San Ángel” de esta ciudad.

VIGÉSIMO SEGUNDO.- Que para efecto de garantizar los desperfectos o vicios ocultos por el término de un año, el Fraccionador deberá de otorgar fianza suficiente a favor del Ayuntamiento, considerando prudente para determinar el monto, tomar como base el costo de las obras de urbanización a la fecha de terminación, establecido en el presupuesto actualizado de las obras de urbanización correspondientes a la Segunda Etapa del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado “Villa San Ángel” de esta ciudad, autorizado mediante el oficio número D.G.O.P. 1138/2024 de fecha 24 de abril del año 2024, emitido por parte de la Dirección General de Obras Públicas, mismo que asciende a un importe total de **\$23,998,677.08 (Veintitrés Millones Novecientos Noventa y Ocho Mil Seiscientos Setenta y Siete Pesos 08/100 M.N.)**, e incluye los rubros de preliminares, terracerías, pavimentos, banquetas y guarniciones, red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, red de distribución, tomas domiciliarias, red de distribución eléctrica y red de alumbrado público; por lo que de conformidad con lo previsto por el artículo 50 del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, corresponde al Fraccionador otorgar fianza en favor del Ayuntamiento, que represente el 10% del importe antes mencionado, resultando un monto de **\$2,399,867.71 (Dos Millones Trescientos Noventa y Nueve Mil Ochocientos Sesenta y Siete Pesos 71/100 M.N.)**.

VIGÉSIMO TERCERO.- Mediante el Acta de Inspección Final celebrada en fecha 04 de octubre del año 2024, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, con la finalidad de llevar a cabo el cumplimiento a lo establecido en los artículos 53 y 54 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, verifiqué que los servicios de infraestructura y obras de urbanización de la Segunda Etapa del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado “Villa San Ángel” de esta ciudad, se encuentran en

su totalidad concluidas y funcionando en óptimas condiciones conforme a lo establecido en el artículo 47 fracción III del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, levantándose el Acta correspondiente.

CONSIDERANDO

I.- Que la suscrita en su calidad de Directora General de Desarrollo Urbano es autoridad competente para aplicar y hacer cumplir las disposiciones de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, así como recibir y dar trámite a las solicitudes de división, relotificación, fraccionamiento o desarrollo en condominio, los permisos de venta de los mismos y las relativas a la recepción de obras y servicios, de conformidad con lo establecido por los artículos 5 fracción III, 9 fracciones I y VII y 53 de la propia Ley en cita.

II.- Que el Fraccionador ha dado cumplimiento a lo establecido por el artículo 47 del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, al haber obtenido las autorizaciones del Fraccionamiento, asimismo han concluido satisfactoriamente las obras de urbanización y se encuentran funcionando óptimamente los servicios correspondientes, ha entregado a satisfacción de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), las redes de energía eléctrica del Fraccionamiento y a la Junta de Agua Potable, Drenaje Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato (JAPAMI), las redes de agua potable, drenaje sanitario y sistema pluvial.

III.- Que el artículo 50 del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, dispone que el Fraccionador deberá otorgar fianza suficiente a satisfacción de Ayuntamiento, para efecto de garantizar los desperfectos o vicios ocultos por el término de un año, considerando prudente para determinar el 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. 1138/2024 de fecha 24 de abril del año 2024, emitido por parte de la Dirección General de Obras Públicas, en el cual se remite el resumen de las obras de urbanización correspondientes a la Segunda Etapa del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado "Villa San Ángel" de esta ciudad, mismo que asciende a la suma de **\$23,998,677.08 (Veintitrés Millones Novecientos Noventa y Ocho Mil Seiscientos Setenta y Siete Pesos 08/100 M.N.)**, e incluye los rubros de preliminares, terracerías, pavimentos, banquetas y guarniciones, red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, red de distribución, tomas domiciliarias, red de distribución eléctrica y red de alumbrado público; por lo que estimamos suficiente que la Fianza que el Fraccionador otorgue, represente el 10% de la cantidad antes mencionada por un monto de **\$2,399,867.71 (Dos Millones Trescientos Noventa y Nueve Mil Ochocientos Sesenta y Siete Pesos 71/100 M.N.)**, con fundamento en el artículo 50 del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios. Lo que se somete a la consideración del Ayuntamiento para que de estimarlo conveniente lo apruebe y se solicite al Fraccionador la exhibición de la Garantía. Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo establecido por los artículos 42 fracción IV, 47, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 y 60 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, en relación con los numerales 47, 48, 49, 50, 51 y 58 del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, así como en lo dispuesto por los numerales 105 fracciones I, II, III, IV, IX, XVII, XXIII y XXIV, 106 fracción II y 108 fracciones I, II, III, VII, VIII y XII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato Guanajuato, se:

RESUELVE

Primero.- Por las razones y fundamentos legales citados en los Considerandos del presente Dictamen, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, determina en relación al monto de la garantía que deberá exhibirse a favor del Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato, para efecto de garantizar desperfectos o vicios ocultos por el término de un año, en relación con la **Segunda Etapa** del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado "**Villa San Ángel**" de esta ciudad, propiedad de la Sociedad Mercantil

“Dinámica del Hábitat” S.A. de C.V., considerando prudente para determinar el 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. 1138/2024 de fecha 24 de abril del año 2024, emitido por parte de la Dirección General de Obras Públicas, en el cual se remite el resumen de las obras de urbanización correspondientes a su Segunda Etapa, mismo que asciende a la suma de **\$23,998,677.08 (Veintitrés Millones Novecientos Noventa y Ocho Mil Seiscientos Setenta y Siete Pesos 08/100 M.N.)**, e incluye los rubros de preliminares, terracerías, pavimentos, banquetas y guarniciones, red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, red de distribución, tomas domiciliarias, red de distribución eléctrica y red de alumbrado público; por lo que estimamos suficiente que la Fianza que el Fraccionador otorgue, represente el 10% de la cantidad antes mencionada por un monto de **\$2,399,867.71 (Dos Millones Trescientos Noventa y Nueve Mil Ochocientos Sesenta y Siete Pesos 71/100 M.N.)**, la que deberá de cubrir con fundamento en lo dispuesto por el artículo 50 del Reglamento de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, solicitando sea sometido a la consideración del Ayuntamiento para que ese Cuerpo Colegiado apruebe el monto determinado.

Segundo.- Una vez aprobado el monto, requiérase al Fraccionador para que exhiba la Garantía respectiva y esté en condiciones de continuar con el proceso administrativo de Entrega-Recepción al Municipio, mediante la firma del Acta correspondiente a la Segunda Etapa del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado “Villa San Ángel” de esta ciudad.

Se remiten copias simples de todos y cada uno de los documentos señalados en el presente Dictamen Técnico, que sustentan lo aquí narrado para su Acuerdo por parte del Ayuntamiento.

Agradeciendo de antemano la atención brindada con el presente y sin otro particular por el momento, quedo de Ustedes.

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

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

Ingeniero Arturo Rangel Sánchez
Gerente de Proyecto de la Dirección 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 Procedimiento 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.- Presidenta Municipal.- Para su conocimiento.
- Lic. Rodolfo Gómez Cervantes.- Secretario del Ayuntamiento.- Para su conocimiento.
- Emmanuel Jaime Barrientos.- Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación.- Para su conocimiento y seguimiento.
- Lic. María Soledad Moreno Celaya.- Directora General de Asuntos Jurídicos.- Para su conocimiento.
- Lic. Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios.- Directora de lo Normativo.- Para su conocimiento.
- Archivo de la DGDU.- Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado “Villa San Ángel”.
- En atención al número de control 6-27367 / Notificar.
- ° **DF.** - Revisó: A'PBFR / A'PRSM - Elaboró: l'ARS

**AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO
SECRETARIA DE FINANZAS**

2024 6-27367 Dictamen Tecnico ER Villa San Angel 2E.pdf

AFF5B99CEE6E6C6BA27C2D9911F652EC075C816601E7E67EFD658C9677CC7903

Usuario: Nombre: PAOLA BERENICE FRAUSTO REYES Número de serie: 736667743033833731 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 06/11/2024 16:18:59(UTC:20241106221859Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 06/11/2024 16:18:59(UTC:20241106221859Z) 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: 736667743033833731	TSP: Fecha: 06/11/2024 16:19:27(UTC20241106221927Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638665067679662944 Datos estampillados: OTBXYWMxclR2WC9wd1dqSVIIK3Mrd1RhWEx3PQ==
Usuario: Nombre: ARTURO RANGEL SANCHEZ Número de serie: 73666774303430373530 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 06/11/2024 12:47:16(UTC:20241106184716Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 06/11/2024 12:47:17(UTC:20241106184717Z) 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: 73666774303430373530	TSP: Fecha: 06/11/2024 12:47:49(UTC20241106184749Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638664940692410379 Datos estampillados: TkVSOC9YK2xYMTJySDBUL2pOWlhpN3B5dDA0PQ==
Usuario: Nombre: PERLA DEL ROCIO SEGURA MALDONADO Número de serie: 7366677430343033539 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 06/11/2024 15:57:13(UTC:20241106215713Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 06/11/2024 15:57:13(UTC:20241106215713Z) 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: 7366677430343033539	TSP: Fecha: 06/11/2024 15:57:45(UTC20241106215745Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638665054653562593 Datos estampillados: MDRzSSs3c2Q1bFBVVGVHbzRQZXpZc2RhMWJFPQ==



GUANAJUATO
GOBIERNO DE LA GENTE



GUANAJUATO
GOBIERNO DE LA GENTE