

**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 Primera Etapa para la entrega recepción de las obras de urbanización del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) denominado "Santa Bárbara"**  
Irapuato, Guanajuato; a 14 de enero del 2025.

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

En relación con la **Primera Etapa** para la entrega recepción de las obras de urbanización del **Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) denominado "Santa Bárbara"** ubicado en esta ciudad, propiedad de la Sociedad Mercantil denominada "Dinámica del Hábitat" S.A. de C.V., mismo que se desarrolla en el bien inmueble identificado como Fracción 11 de la Parcela número 78 Z-1 P-1/1, del Ejido "San José de Jorge López" 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 nueve volumen 2383 de fecha 17 de abril del año 1997, otorgada ante la fe del Licenciado Octaviano Gómez y Gómez, Notario Público 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 denominada "Dinámica del Hábitat" S.A. de C.V.

**SEGUNDO.-** Mediante el oficio número DGOT/DF/IV/9106/2014 de fecha 12 de junio del año 2014, la entonces Dirección General de Ordenamiento Territorial, emitió el **Permiso de Uso de Suelo** para el bien inmueble identificado como Fracción 11 de la Parcela número 78 Z-1 P-1/1, del Ejido "San José de Jorge López" de este Municipio, con una superficie de 54,729.24 m<sup>2</sup>. De conformidad con lo establecido en el artículo 256 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; así como los artículos 79 y 95 fracción I del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

**TERCERO.-** Mediante el oficio número IMPLAN/579/2014 de fecha 03 de julio del año 2014, el Instituto Municipal de Planeación de Irapuato, Guanajuato, (IMPLAN), emitió el **Dictamen de Congruencia** para el bien inmueble identificado como Fracción 11 de la Parcela número 78 Z-1 P-1/1, del Ejido "San José de Jorge López" de este Municipio, con una superficie de 54,729.24 m<sup>2</sup>. De conformidad con lo establecido en los artículos 404 fracción I y 406 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; así como el artículo 95 fracción I del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

**CUARTO.-** Mediante la Escritura Pública número 27,448 de fecha 21 de enero 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 el folio electrónico R17\*126514 en fecha 16 de febrero del año 2015, **se acreditó la propiedad** en favor de la Sociedad Mercantil denominada "Dinámica del Hábitat" S.A. de C.V., respecto al bien inmueble identificado como Fracción 11 de la Parcela número 78 Z-1 P-1/1, del Ejido "San José de Jorge López" de este Municipio, el cual cuenta con una superficie de 54,729.24 m<sup>2</sup>.

**QUINTO.-** Mediante el oficio número DGOT/DF/T/01/13267/2015 y Acuerdo número 019/2015, ambos de fecha 06 de octubre del año 2015, la entonces Dirección General de Ordenamiento Territorial, tuvo a bien notificar la **Aprobación de Traza** del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) denominado "Santa Bárbara" de esta ciudad. De conformidad con lo establecido en los artículos 404 fracción II y 407 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; así como los artículos 85 y 95 fracción I del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

**SEXTO.-** Mediante la Escritura Pública 30,354 Tomo 694 de fecha 31 de octubre del año 2017, 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 de esta ciudad bajo la solicitud número 1404674, en fecha 19 de diciembre del año 2017, se hace constar el **Contrato de Donación Gratuita, Pura y Simple**, en favor de este municipio de Irapuato, Guanajuato, respecto al Área de Equipamiento, Áreas Verdes y Vialidades ubicadas en el Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) denominado "Santa Bárbara" de esta ciudad. De conformidad con establecido en el artículo 446 fracciones I, III y VII del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; así como el artículo 95 fracción I del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

**SÉPTIMO.-** Mediante el oficio número DGDT/DF/PU/01/43703/2017 de fecha 20 de diciembre del año 2017, la entonces Dirección General de Desarrollo Territorial, emitió el **Permiso de Urbanización** para la ejecución de las obras de urbanización del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) denominado "Santa Bárbara" de esta ciudad. De conformidad con establecido en los artículos 404 fracción III, 409 y 410 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; así como los artículos 89 y 95 fracción I del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

**OCTAVO.-** Mediante el oficio número DGDT/DF/T/07/49642/2018 y Acuerdo número 004/2018, ambos de fecha 25 de abril del año 2018, la entonces Dirección General de Desarrollo Territorial, tuvo a bien notificar la **Modificación de Traza** del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) denominado "Santa Bárbara" de esta ciudad. De conformidad con lo establecido en los artículos 428 y 429 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; así como el artículo 95 fracción I del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

**NOVENO.-** Mediante la Resolución Administrativa de fecha 25 de mayo del año 2018, se tuvo a bien aprobar el **Permiso de Venta para 60 lotes** que integran el Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) denominado "Santa Bárbara" de esta ciudad; misma que fue publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, tal y como se desprende del ejemplar número 122 segunda parte de fecha 19 de junio del año 2018; así como en el Diario Local denominado "El Sol de Irapuato" de fecha 08 de junio del año 2018; encontrándose debidamente inscrita en el Registro Público de esta ciudad bajo la solicitud número 1452780, en fecha 03 de octubre del año 2018. 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; así como los artículos 90 y 95 fracción I del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

**DÉCIMO.-** Con el Testimonio del Instrumento 5,933 volumen 180 de fecha 28 de octubre del año 2020, otorgado ante la fe del Licenciado Octaviano Gómez y Gómez, Notario Público 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 denominada "Dinámica del Hábitat" S.A. de C.V.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Mediante el oficio número DGDU/DF/OU/16/6-867/2022 de fecha 22 de abril del año 2022, se emitió la constancia de **Etapas para la Entrega-Recepción de las Obras de Urbanización** del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) denominado "Santa Bárbara" de esta ciudad; aprobándose tres etapas en las que se habrán de entregar las obras de urbanización, siendo materia del presente dictamen única y exclusivamente su Primera Etapa.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Mediante el oficio número DGDU/DF/PU/01/6-3163/2022 de fecha 20 de junio del año 2022, se emitió el **Permiso de Urbanización** para la ejecución de las obras de urbanización faltantes del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) denominado "Santa Bárbara" de esta ciudad. De conformidad con establecido en los artículos 404 fracción III, 409 y 410 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; así como los artículos 89 y 95 fracción I del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

**DÉCIMO TERCERO.-** Mediante el oficio número DGDU/DF/IV/7-14808/2024 de fecha 15 de noviembre del año 2024, se remitió a las Dependencias y a los Organismos Operadores de los servicios, el **Informe de las Obras de Urbanización** ejecutadas en relación con la **Primera Etapa** para la entrega recepción del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) denominado "Santa Bárbara" de esta ciudad, en el periodo comprendido del 20 de junio del año 2022 al 19 de junio del año 2024, reportándose un avance del 100% en la ejecución de las mismas.

**DÉCIMO CUARTO.-** Mediante el... "**ACTA DE ENTREGA – RECEPCIÓN**" de fecha 12 de agosto 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 denominada "Dinámica del Hábitat" S.A. de C.V., en relación con... "la construcción de la obra **RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA M.T. Y B.T. TIPO SUBTERRÁNEA 1º ETAPA (E3-C2-C3) CALLES ADONAI, HERACLEA PONTICA Y PRIV. INTERIOR FRACC. SANTA BÁRBARA,**...", se indica que... "*El. ING. GUILLERMO ESQUEDA RUIZ 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 C.F.E., para realizar a través de las mismas, las funciones que otorga la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica vigente*".

Mediante el... "**ACTA DE ENTREGA – RECEPCIÓN**" de fecha 18 de mayo 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 denominada "Dinámica del Hábitat" S.A. de C.V., en relación con... "la construcción de la obra **RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA B.T. TIPO SUBTERRÁNEA 2º ETAPA (E3-C1-C4) CALLE ADONAI Y PRIVADAS INTERIOR ADONAI, (46 SERVICIOS). FRACC. SANTA BÁRBARA,**...", se indica que... "*El. ING. GUILLERMO ESQUEDA RUIZ 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 C.F.E., para realizar a través de las mismas, las funciones que otorga la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica vigente*".

De conformidad con lo establecido por los artículos 434, 435, 436 y 458 fracción III del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como el artículo 95 fracciones II, III y VII del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

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 Primera Etapa para la entrega recepción de las obras de urbanización.

**DÉCIMO QUINTO.-** En fecha 19 de agosto 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 SANTA BÁRBARA”**, con el objeto de llevar a cabo la... **“entrega recepción de la red de agua potable, drenaje sanitario y pluvial para 33 viviendas de tipo interés social DEL FRACCIONAMIENTO SANTA BÁRBARA...”**.

En fecha 19 de agosto del año 2019, la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, (JAPAMI), emitió la... **“CONSTANCIA DE FUNCIONAMIENTO HIDRÁULICO PARA DOS MACRO LOTES MANZANA 2 LOTE 21 Y MANZANA 3 LOTE 4, DEL FRACCIONAMIENTO SANTA BÁRBARA”**, con el objeto de llevar a cabo la... **“constancia de funcionamiento de las redes de agua potable, drenaje sanitario y pluvial para 34 viviendas ubicadas en la manzana 2 lote 21 y manzana 3 lote 4 para uso habitacional condominal DEL FRACCIONAMIENTO SANTA BÁRBARA ...”**.

Mediante el oficio número 0533 expediente JAPAMI/2020 de fecha 04 de febrero del año 2020, emitido por parte de la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, (JAPAMI), se realiza la... **“aclaración en el nombre de la calle de unos de los lotes...”**, en relación con... **“el acta de entrega recepción parcial de la infraestructura hidráulicas de fecha 19 de agosto de 2019...”**.

En fecha 08 de mayo del año 2020, la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, (JAPAMI), emitió la... **“CONSTANCIA DE FUNCIONAMIENTO HIDRÁULICO PARA DOS MACRO LOTES MANZANA 1 LOTES 2 Y 3 FRACCIONAMIENTO SANTA BÁRBARA”**, con el objeto de llevar a cabo la... **“constancia de funcionamiento de las redes de agua potable, drenaje sanitario y pluvial para 16 viviendas ubicadas en la manzana 01 lotes 2 y 3 para uso habitacional condominal DEL FRACCIONAMIENTO SANTA BÁRBARA...”**.

En fecha 02 de junio del año 2020, la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, (JAPAMI), emitió el acta de... **“ENTREGA RECEPCIÓN SEGUNDA ETAPA PRIMERA PARCIALIDAD FRACCIONAMIENTO SANTA BÁRBARA”**, con el objeto de llevar a cabo la... **“entrega recepción de las redes de agua potable, drenaje sanitario y pluvial para 31 viviendas ubicadas en la segunda etapa primera parcialidad DEL FRACCIONAMIENTO SANTA BÁRBARA...”**.

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 DE LAS OBRAS HIDRÁULICAS CUARTA PARCIALIDAD SEGUNDA ETAPA DEL FRACCIONAMIENTO SANTA BÁRBARA”**, con el objeto de llevar a cabo la... **“entrega recepción para proporcionar los servicios de suministro de agua potable y drenaje sanitario a 18 viviendas de interés social DEL FRACCIONAMIENTO SANTA BÁRBARA...”**.

En fecha 08 de agosto del año 2022, la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, (JAPAMI), emitió la... **“CONSTANCIA DE FUNCIONAMIENTO OBRAS HIDRÁULICAS PARA CONDOMINIO LOTE 14 MANZANA 2 EN CALLE SANTA VALERIA DEL**

**FRACCIONAMIENTO SANTA BÁRBARA**", con el objeto de llevar a cabo la... *"constancia de las obras hidráulicas, para proporcionar los servicios de suministro agua potable y drenaje a 23 viviendas de interés social del FRACCIONAMIENTO SANTA BÁRBARA..."*.

De conformidad con lo establecido por los artículos 434, 435, 436 y 458 fracciones III y IV del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como el artículo 95 fracciones II, IV y VII del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

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 Primera Etapa para la entrega recepción de las obras de urbanización

**DÉCIMO SEXTO.-** Mediante el oficio número **DGSP/DPYJ/F/03540/2024** de fecha 05 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 Parques y Jardines, en relación con... *"la revisión y el Dictamen de Áreas Verdes pertenecientes a la Primera Etapa del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional y Comercial) denominado "Santa Bárbara" 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 434, 435, 436 y 458 fracción III del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como el artículo 95 fracciones II y VII del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

**DÉCIMO SÉPTIMO.-** Mediante el oficio número **DGMt/DPV/2145/2024** de fecha 07 de noviembre del año 2024, emitido por parte de la Dirección General de Movilidad y Transporte, en relación con la... *"solicitud de conclusión del Fraccionamiento mixto de usos compatibles (Habitacional y Comercial) denominado Santa Bárbara..."*, se informa que:... *"Se llevó a cabo la inspección en campo del lugar por parte del personal adscrito a esta Dirección, se verificó que si cumplió con los señalamientos verticales y horizontales planteadas en el plano de dispositivos viales anexos al oficio DGSP/DPV/IV/1218/2015 de fecha 18 de mayo de 2015, por tal motivo se determina otorgar el presente oficio para la conclusión del proyecto"*.

De conformidad con lo establecido por los artículos 434, 435, 436 y 458 fracción III del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como el artículo 95 fracciones II y VII del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

**DÉCIMO OCTAVO.-** Mediante el oficio número **DGSP/DAP/PySO/4644/2024**, dentro del expediente DAP/122/17, de fecha 12 de noviembre 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 para el... *"seguimiento al proceso de entrega recepción de las obras de urbanización del Fraccionamiento denominado "Santa Bárbara 1ra 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 de dicho fraccionamiento, 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 434, 435, 436 y 458 fracciones III y IV del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como el artículo 95 fracciones II y VII del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

Asimismo, en relación al consumo de energía eléctrica de la red de Alumbrado Público, la Sociedad Mercantil denominada “Dinámica del Hábitat S.A. de C.V., 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 Circunstanciada de Entrega Recepción, en relación con la Primera Etapa para la entrega recepción de las obras de urbanización del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) denominado “Santa Bárbara” de esta ciudad.

**DÉCIMO NOVENO.-** Mediante el oficio número **D.G.O.P. 3024/2024** de fecha 22 de noviembre del año 2024, emitido por parte de la Dirección General de Obras Públicas, en relación con el... *“Estado que guardan las Obras de Urbanización del Fraccionamiento “Santa Bárbara” Primera Etapa...”*, se informa que:... *“En visita realizada por personal técnico de esta Dirección General al Desarrollo que nos compete el día 21 de noviembre del 2024, al respecto le comento que **se constata la terminación de las obras de urbanización al 100%, además del buen funcionamiento de estas; 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 434, 435, 436 y 458 fracción III del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como el artículo 95 fracciones II y VII del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

**VIGÉSIMO.-** Que para efecto de garantizar los desperfectos o vicios ocultos por el término de un año, el Fraccionador deberá de otorgar garantía 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 **Primera Etapa** para la entrega recepción del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) denominado “Santa Bárbara” de esta ciudad, autorizado mediante el oficio número D.G.O.P. 1892/2024 de fecha 18 de julio del año 2024, emitido por parte de la Dirección General de Obras Públicas, mismo que asciende a un importe total de **\$28,332,330.17 (Veintiocho Millones Trescientos Treinta y Dos Mil Trescientos Treinta Pesos 17/100 M.N.)**, e incluye los rubros de preliminares, terracerías, pavimentos, guarniciones y banquetas, línea de distribución, línea de conducción, red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, red pluvial, alumbrado público, señalética, áreas verdes y línea de extensión, media y baja tensión; por lo que de conformidad con lo previsto por el artículo 95 fracción V del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, se propone que el Fraccionador otorgue garantía en favor del Ayuntamiento, que represente el 10% del importe antes mencionado,

resultando un monto de **\$2,833,233.02 (Dos Millones Ochocientos Treinta y Tres Mil Doscientos Treinta y Tres Pesos 02/100 M.N.)**.

**VIGÉSIMO PRIMERO.-** Mediante el formato único de solicitud presentado en fecha 27 de noviembre del año 2024, suscrito por parte la Sociedad Mercantil denominada "Dinámica del Hábitat" S.A. de C.V., por conducto del Arquitecto Luis Antonio Palau Alonso, en su carácter de Apoderado General de la misma, se **solicitó la... "ENTREGA RECEPCIÓN DE LA PRIMERA ETAPA DE FRACC. SANTA BÁRBARA..."**.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.-** Mediante el Acta de Inspección Final celebrada en fecha 18 de diciembre del año 2024, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, con la finalidad de llevar a cabo el cumplimiento a lo establecido en los artículos 436 y 437 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, verificó que los servicios de infraestructura y obras de urbanización de la Primera Etapa para la entrega recepción del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) denominado "Santa Bárbara" de esta ciudad, se encuentran en su totalidad concluidas y funcionando en óptimas condiciones conforme a lo establecido en el artículo 95 fracción II del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, levantándose el Acta correspondiente.

#### CONSIDERANDO

I.- Que la suscrita en su calidad de Directora General de Desarrollo Urbano es autoridad competente para verificar que las acciones, obras, proyectos, inversiones y servicios que se presten o ejecuten el territorio municipal, se ajusten a las disposiciones del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como para verificar que en los fraccionamientos y desarrollos en condominio se presenten adecuada y suficientemente los servicios públicos conforme a los permisos respectivos, antes de que sean entregadas al municipio las obras de urbanización correspondientes; de conformidad con lo establecido por los artículos 32 fracción III, 35 fracciones I y XIII y 436 del Código en cita.

II.- Que el Fraccionador ha dado cumplimiento a lo establecido por el artículo 95 del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, 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, Guanajuato, (JAPAMI), las redes de agua potable, drenaje sanitario y sistema pluvial.

III.- Que el artículo 446 fracción VI del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, dispone que el Fraccionador deberá de responder por los vicios ocultos en las obras de urbanización de los fraccionamientos; por lo que para efecto de garantizar los mismos a satisfacción del Ayuntamiento por el término de un año, se considera 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. 1892/2024 de fecha 18 de julio 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 **Primera Etapa** para la entrega recepción del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) denominado "Santa Bárbara" de esta ciudad, mismo que asciende a la suma de **\$28,332,330.17 (Veintiocho Millones Trescientos Treinta y Dos Mil Trescientos Treinta Pesos 17/100 M.N.)**, e incluye los rubros de preliminares, terracerías, pavimentos, guarniciones y banquetas, línea de distribución, línea de conducción, red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, red pluvial, alumbrado público, señalética, áreas verdes y línea de extensión, media y baja tensión; por lo que se propone que la garantía que el Fraccionador otorgue, represente el 10% de la cantidad antes mencionada por un monto de **\$2,833,233.02 (Dos Millones Ochocientos Treinta y Tres Mil Doscientos Treinta y Tres Pesos 02/100 M.N.)**, con fundamento en el artículo 95 fracción V del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de

Irapuato, Guanajuato. 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 correspondiente.

IV.- Que mediante el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, número 243, Tercera Parte, de fecha 06 de diciembre del año 2023, se publicó el Reglamento del Código Territorial para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, de conformidad con el cual, en su artículo transitorio tercero, se establece que... "Los expedientes que se encuentren sujetos a resolución de acuerdo con los Reglamentos de Gestión Urbanística para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 68, Tercera Parte, de fecha 28 de abril de 2006; Reglamento de Construcción para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, publicado en el periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, Número 38, Segunda Parte, de fecha 07 de marzo de 2014; Reglamento para la Protección, Mejoramiento y Conservación del Centro Histórico y de Imagen Urbana para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 37, Segunda Parte de fecha 09 de mayo de 1995; las Normas Técnicas de Zonificación para el Municipio de Irapuato publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 138, Segunda Parte de fecha del día 28 de agosto del 2007 y reformas publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 144, Segunda Parte de fecha del día 08 de septiembre de 2009; y el **Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 66, segunda parte del 24 de abril del 2015, deberán concluirse de acuerdo al procedimiento que en ellos se estipulan**".

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo establecido por los artículos 404 fracción V, 426, 436, 437, 438, 439 y 440 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en relación con los numerales 95, 96 y 97 del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, 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 **Primera Etapa** para la entrega recepción de las obras de urbanización del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) denominado "**Santa Bárbara**" de esta ciudad, propiedad de la Sociedad Mercantil denominada "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. 1892/2024 de fecha 18 de julio 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, mismas que ascienden a la suma de **\$28,332,330.17 (Veintiocho Millones Trescientos Treinta y Dos Mil Trescientos Treinta Pesos 17/100 M.N.)**, e incluye los rubros de preliminares, terracerías, pavimentos, guarniciones y banquetas, línea de distribución, línea de conducción, red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, red pluvial, alumbrado público, señalética, áreas verdes y línea de extensión, media y baja tensión; por lo que se propone que la garantía que el Fraccionador otorgue, represente el 10% de la cantidad antes mencionada por un monto de **\$2,833,233.02 (Dos Millones Ochocientos Treinta y Tres Mil Doscientos Treinta y Tres Pesos 02/100 M.N.)**, la que deberá de cubrir con fundamento en lo dispuesto por el artículo 95 fracción V del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio, para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, 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 Primera Etapa para la entrega recepción de las obras de urbanización del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) denominado "Santa Bárbara" 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

**Licenciado David Cervantes Herrera Zubieta**  
Director de Verificación Urbana adscrito 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. -

- Lic. Emmanuel Jaime Barrientos.- Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación.- Para su conocimiento y seguimiento.
- C.P. Lorena del Carmen Alfaro García.- Presidenta Municipal.- Para su conocimiento.
- Lic. Rodolfo Gómez Cervantes.- Secretario del Ayuntamiento.- Para su conocimiento.
- 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- Comercial) denominado "Santa Bárbara".
- En atención al número de control 6-29497 / Notificar.
- ° DF. - Revisó: A'PBFR / A'PRSM / L'DCHZ - Elaboró: l'ARS

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

2024 6-29497 Dictamen Tecnico monto de garantia vicios ocultos ER Santa Barbara 1E.pdf

3E6E93FCD54D783A3E8D710F897AC9D2B7793BCD5B752F17A9E4D68958983CC9

<b>Usuario:</b> Nombre: PAOLA BERENICE FRAUSTO REYES Número de serie: 7366677430333833731 Validez: Activo Rol: Firmante	<b>Firma:</b> Fecha: 22/01/2025 14:12:30(UTC:20250122201230Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
<b>OCSP:</b> Fecha: 22/01/2025 14:12:31(UTC:20250122201231Z) 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: 7366677430333833731	<b>TSP:</b> Fecha: 22/01/2025 14:11:39(UTC:20250122201139Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638731518991626617 Datos estampillados: WVRmUG9XdDcrK2VwdlBPNVdPWkk3Unk5M2o0PQ==
<b>Usuario:</b> Nombre: ARTURO RANGEL SANCHEZ Número de serie: 73666774303430373530 Validez: Activo Rol: Firmante	<b>Firma:</b> Fecha: 20/01/2025 13:42:34(UTC:20250120194234Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
<b>OCSP:</b> Fecha: 20/01/2025 13:42:34(UTC:20250120194234Z) 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: 73666774303430373530	<b>TSP:</b> Fecha: 20/01/2025 13:41:46(UTC:20250120194146Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638729773061044923 Datos estampillados: S3FuK3FhMmJKM3FTLzdzNXpmcXBjODdYTUQwPQ==
<b>Usuario:</b> Nombre: PERLA DEL ROCIO SEGURA MALDONADO Número de serie: 73666774303430333539 Validez: Activo Rol: Firmante	<b>Firma:</b> Fecha: 20/01/2025 13:39:44(UTC:20250120193944Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
<b>OCSP:</b> Fecha: 20/01/2025 13:39:44(UTC:20250120193944Z) 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: 73666774303430333539	<b>TSP:</b> Fecha: 20/01/2025 13:39:00(UTC:20250120193900Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 63870771402762814 Datos estampillados: OEHUR0IKQXE5SW1jcFYxcDdyOFewSEg2RDBBPQ==
<b>Usuario:</b> Nombre: DAVID CERVANTES HERRERA ZUBIETA Número de serie: 73666774303335343239 Validez: Activo Rol: Firmante	<b>Firma:</b> Fecha: 21/01/2025 11:48:14(UTC:20250121174814Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
<b>OCSP:</b> Fecha: 21/01/2025 11:48:14(UTC:20250121174814Z) URL: <a href="http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO">http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO</a>	<b>TSP:</b> Fecha: 21/01/2025 11:47:26(UTC:20250121174726Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1



**GUANAJUATO**  
GOBIERNO DE LA GENTE

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

Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de  
Economia  
Secuencia: 638730568466452115  
Datos estampillados: azlhV3VTOWk1R1JGTTIvcmxnOU51RUZ2MTBJPQ==



**GUANAJUATO**  
GOBIERNO DE LA GENTE