

Oficio No.

IMUVII/DG/DT-CR/01/2025

Asunto:

Se emite Dictamen Técnico de viabilidad para la Modificación del Acuerdo del Ayuntamiento mediante el cual se aprobó el punto Décimo Tercero del Orden del Día de la Sesión de Ayuntamiento número 66 Ordinaria, de fecha 03 de noviembre del 2017 referente a intervenir en la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el Asentamiento Humano Irregular denominado "Las Huertas" en el ámbito de competencia Municipal y solicitar al Ejecutivo del Estado, la expropiación por causa de utilidad pública de los bienes inmuebles de propiedad privada.

Expediente:

Asentamiento Humano "Las Huertas".

Lic. Rodolfo Gómez Cervantes
Secretario del Ayuntamiento de
Irapuato, Guanajuato
P r e s e n t e.-

En atención al oficio número S.A./377/2025 de fecha 27 de marzo del 2025 recibido en el Instituto Municipal de Vivienda en fecha 28 del mismo mes y año, en el que se instruye a efecto de que se elabore el Dictamen Técnico correspondiente para determinar la viabilidad de la modificación al Acuerdo de Ayuntamiento *aprobado mediante Sesión Ordinaria Número 66 celebrada el 03 de noviembre del 2017*, relativo al punto 13 del Orden del Día, donde se aprobó por unanimidad de votos de los presentes (13), la Minuta Dictamen elaborada por la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto a la incorporación al programa de Regularización Vía Decreto de Expropiación de la Tenencia de la Tierra, del Asentamiento Humano denominado "Las Huertas", aprobándose también realizar la solicitud al Ejecutivo del Estado para la Expropiación por Causa de Utilidad Pública de bienes inmuebles, , razón por la cual hago de su conocimiento los siguientes antecedentes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. En reunión de fecha 31 de octubre de 2017, la entonces Comisión de Desarrollo Urbano, en atención a la Convocatoria N°. CDU-16/17, por UNANIMIDAD DE VOTOS, Dictaminó viable el Punto 5 del Orden del Día, relativo a someter a consideración del Ayuntamiento si así lo aprobaban sus integrantes intervenir en la incorporación al programa de regularización vía decreto expropiatorio de la Tenencia de la Tierra en el Asentamiento Humano denominado "Las Huertas" en el ámbito de competencia municipal, para que en caso de así acordarse, se realizará la solicitud al Ejecutivo del Estado, para la Expropiación por causa de utilidad pública de bienes inmuebles, levantando para tal efecto Minuta Dictamen, correspondiente.

Cabe señalar que en dicha Minuta Dictamen, se contempló en el aspecto técnico, la regularización de 1,638 lotes y una superficie total a regularizar de 264,863.02 m², misma que se amparaba en Z predios.

SEGUNDO. Mediante Sesión Ordinaria Número 66 celebrada en fecha 03 de noviembre del 2017, en el punto 13 del Orden del Día, se aprobó por unanimidad de votos de los presentes (13), la Minuta Dictamen elaborada por la entonces Comisión de Desarrollo Urbano, respecto a la incorporación al programa de Regularización Vía Decreto de Expropiación de la Tenencia de la Tierra, del Asentamiento Humano denominado "Las Huertas", aprobándose también realizar la solicitud al Ejecutivo del Estado para la Expropiación por Causa de Utilidad Pública de bienes inmuebles.

TERCERO. Mediante oficio PM/534/2017 de fecha 03 de noviembre del 2017, suscrito por el Arq. José Ricardo Ortiz Gutiérrez, entonces Presidente Municipal, y el Lic. Francisco Xavier Alcántara Torres, entonces Secretario del Ayuntamiento, se realizó la solicitud de expropiación al entonces Gobernador del Estado de Guanajuato, Lic. Miguel Márquez Márquez.

CUARTO. En el año 2019, de manera conjunta con la Coordinación General Jurídica del Gobierno del Estado de Guanajuato y la Dirección General de Seguridad en la Tenencia de la Tierra derivado del análisis jurídico al expediente realizado, informaron a este Instituto las observaciones jurídicas, entre ellas el actualizar el expediente de regularización, dejando fuera del proceso una fracción del predio que se encuentra en copropiedad y que no cuenta con las condiciones jurídicas para ser expropiado, por lo anterior se procedió a la actualización del plano de lotificación resultando lo siguiente: Un total de **1,246 lotes incluida el área de donación y una superficie total a regularizar de 203,030.84 m², amparada en 6 predios. Plano que se encuentra validado a través del oficio número DGDUyMA/DF/IV/10463/2019 de fecha 23 de septiembre del 2019, e integrado a la carpeta de regularización que obra en la Dirección General de Seguridad en la Tenencia de la Tierra del Estado de Guanajuato.**

QUINTO. Posteriormente este Instituto, identificó el fallecimiento de uno de los propietarios de los predios a expropiar siendo éste Gerardo de Jesús Macías Velázquez, situación que jurídicamente dio origen a la tramitación de un juicio sucesorio Intestamentario, proceso que concluyó en el mes de agosto del 2024, con la adjudicación de la propiedad en favor del heredero el C. Juan Antonio Macías Velázquez según consta en escritura pública no. 9,313 de fecha 02 de agosto del 2024, otorgada ante la fe de la Licenciada Delia Ponce López, Notaria Pública Número 13 de este Partido Judicial e inscrita bajo el Folio Real R17*187311, la solicitud número 1759624 de fecha de resolución 20 de septiembre 2024.

Por lo antes expuesto y derivado de las reuniones de trabajo entre el Gobierno Municipal y el Gobierno del Estado, se acordó realizar la actualización del expediente de regularización incluida la solicitud con los datos técnicos, jurídicos y documentales que actualmente contempla el expediente para su regularización, información que se integra conforme a lo siguiente:

DOCUMENTOS ACTUALIZADOS

De la Consolidación mínima del 30%

PRIMERO. La consolidación del asentamiento consiste en la operación de multiplicar el total de lotes construidos y habitados por cien y el resultado dividirlo entre el total de lotes, por lo que, para el asentamiento en cuestión, nos resulta lo siguiente:

De acuerdo con la tabla de consolidación los **lotes construidos y habitados** son **681** que representan el **54.65%**, del total de 1,246 lotes. Por lo que el Asentamiento Humano Irregular denominado "**Las Huertas**", **cumple y supera satisfactoriamente con la consolidación mínima** para la regularización, que es del 30 %.

Este documento fue actualizado en formato, con los datos referentes al plano de lotificación que servirá como base para la regularización, citado en el antecedente CUARTO del presente Dictamen.

De la Anuencia de la Expropiación de la Propiedad Adjudicada

SEGUNDO: El C. **Juan Antonio Macías Velázquez** en su carácter de propietario del inmueble identificado como la fracción I de la Fracción "B" del lote 6 del predio rústico denominado "Las

Liebres" con una superficie de 23,043.781m²., de esta Ciudad de Irapuato, Guanajuato, a través del escrito ratificado ante la fe de la Lic. Delia Ponce López, Notaría Pública número 13 en legal ejercicio en este Partido Judicial, mediante Ratificación Notarial número 1,280 de fecha 14 de octubre del 2024, otorga el consentimiento y solicita se lleven a cabo las acciones y gestiones Jurídicas, Administrativas, Técnicas y sociales que correspondan, para regularizar por la Vía de Expropiación el Asentamiento Humano Irregular denominado Las Huertas, sin reservarse ninguna acción Jurídica, Administrativa o Civil en contra de la declaratoria de Expropiación que llegara a emitir el Gobierno del Estado con el objeto de Regularizar el asentamiento humano en mención.

De la Viabilidad Técnica

TERCERO: La Dirección General de Desarrollo Urbano, mediante oficio DGDU/DF/IV/7-17942/2025 de fecha 13 de marzo del 2025, emite el Análisis y Diagnóstico del Asentamiento Humano denominado "**Las Huertas**", localizado al sur Poniente de esta Ciudad ubicado sobre 6 fracciones del predio rústico denominado "Las Liebres", de este Municipio. En el cual **Determina viable técnicamente** el seguimiento al Proceso de Regularización del Asentamiento en mención, ante la Comisión Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos (COMURE), tomando en consideración que el Asentamiento Humano se localiza en una zona clasificada como Habitacional Media Densidad (H2) dentro del Rango de los 201 a los 300 Hab./ha., y en virtud de que se trata de un asentamiento humano ya constituido de hace varios años resulta innecesario determinar la aplicabilidad del presente caso respecto de la normatividad en materia de Fraccionamientos en sus fases de gestión bajo esta clasificación, por lo que se sugiere que dicho asentamiento sea regularizado bajo la vía de Decreto de Expropiación y con esto integrarlo plenamente al orden jurídico, al otorgar la seguridad de la tenencia de la tierra a los colonos del mismo, mencionando como antecedente que en su momento la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente (ahora Dirección General de Desarrollo Urbano) mediante el oficio DGDUyMA/DF/IV/10463/2019 de fecha 23 de septiembre otorgó el Visto Bueno al Plano de lotificación para la regularización del asentamiento en mención..

De los Predios a Regularizar

CUARTO. La propiedad de los inmuebles donde se localiza el Asentamiento Humano Irregular denominado "Las Huertas", que se pretende regularizar a través de la intervención del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, en el ámbito de su competencia y a través de la solicitud al Ejecutivo del Estado, para la Expropiación por causa de Utilidad Pública de los bienes inmuebles de propiedad privada, se acredita con las siguientes copias certificadas:

1. Escritura Pública número **10,847** de fecha 10 de marzo del 2001, celebrada ante la fe del Lic. Esteban Aguilera Medina, en ese entonces Titular de la Notaría Pública número 15 en esta Ciudad; que ampara la propiedad de una fracción del predio rústico denominado "Las Liebres" de este Municipio de Irapuato, Guanajuato a favor del **C. Gilberto Magaña**; con una superficie de 6-00-00 Hectáreas, con las siguientes medidas y colindancias: **Por el Norte y el Poniente.-** Con el resto del predio rústico de que se segrega y que conserva la vendedora, midiendo por el primer rumbo 250.00 metros y por el segundo 240.00 metros, **por el Sur** con propiedad de Cayetano Arredondo Castañeda en 250.00 metros y **al Oriente** 240.00 metros con terreno de Zeferino Sandoval; documental que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, bajo el Folio Real **R17*21750**.
2. Escritura Pública número **10,425**, de fecha 22 de febrero del 2000, celebrada ante la fe del Lic. Esteban Aguilera Medina, en ese entonces Titular de la Notaría Pública número 15 en esta Ciudad; que ampara la propiedad de una fracción del predio rústico denominado "Las Liebres" de este Municipio de Irapuato, Guanajuato a favor del **C. Gilberto Magaña**, con una

superficie de 1-00-00 Hectárea, con las siguientes medidas y colindancias: **Al Norte** 250.00 metros con resto del mismo predio (Lote a favor de Ana María Macías Ramírez), **al Sur** 250.00 metros con Rafael Sandoval y/o Alfonso Martínez camino de por medio, **al Oriente** 40.00 metros con Gerardo Sandoval y/o Alfonso Martínez camino de por medio y **al Poniente** 40.00 metros con resto del mismo predio (L-6 a favor de Ma. de Jesús Macías Ramírez) camino de por medio; documental que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial bajo el Folio Real **R17*4184**.

3. Escritura Pública número **10,752**, de fecha 11 de diciembre del 2000, celebrada ante la fe del Lic. Esteban Aguilera Medina, en ese entonces Titular de la Notaría Pública número 15 en esta Ciudad; que ampara la propiedad de una fracción del predio rústico denominado "Las Liebres" de este Municipio de Irapuato, Guanajuato a favor del **C. Gilberto Magaña**, con una superficie de 5-94-14.60 Hectáreas, con las siguientes medidas y colindancias: **Al Norte** 256.276 metros con José Ramírez camino de por medio, **al Sur** en dos tramos, el primero en dirección noroeste en 198.916 metros con resto del mismo predio (Lote 1 a favor de Ana María Macías Ramírez), el segundo dobla hacia el poniente en 18.393 con resto del mismo predio (L-5 a favor de Antonio Macías Ramírez), **al Oriente** 292.087 metros con J. Soledad Navarro camino de por medio y **al Poniente** 223.534 metros con resto del mismo predio (Lote 3 a favor de Ma. Eugenia, Ma. Margarita del Socorro, Martha Elba, Francisco Javier y Ma. Anselma Patricia de apellidos Macías González); documental que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial bajo el Folio Real **R17*4186**.
4. Escritura Pública número **9,313**, de fecha **02 de agosto de 2024**, celebrada ante la fe de la Lic. Delia Ponce López, Titular de la Notaría Pública número 13 en esta Ciudad; que ampara la adjudicación de los bienes del de Cujus Gerardo de Jesús Macías Velázquez, también conocido como Gerardo Macías Velázquez **en favor de Juan Antonio Macías Velázquez**, sobre el único bien existente de la masa hereditaria consistente en el predio identificado como Fracción "I" de la Fracción "B" del lote 6 del Predio Rústico denominado "Las Liebres" de este Municipio de Irapuato, Guanajuato, inmueble que cuenta actualmente con una superficie de **23,043.781m²**, con las siguientes medidas y colindancias: **Al Norte** en tres tramos, el primero partiendo de poniente a oriente en 95.100 metros, el segundo dobla al norte en 100 metros colindando con ambos tramos con fracción "A" del Lote 6 y el tercero continua al oriente en 105.569 metros con Lote 5 propiedad de Antonio Macías Ramírez; **al Sur** 210.045 metros con Lote 7 propiedad de Ma. Dolores Macías Ramírez; **al Oriente** 176.308 metros con fracción II del mismo predio; y **al Poniente** 54.50 metros con fracción del mismo predio. Documental que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, y ampara el folio real **R17*187311**.
5. Escritura Pública número **7,012** de fecha 02 de Junio del 2008, celebrada ante la fe del Lic. Humberto Meza Galván, Titular de la Notaría Pública número 45 en esta Ciudad; que ampara la propiedad de la fracción II, perteneciente a la fracción "B" del Lote 6 seis del predio rústico denominado "Las Liebres" de este Municipio de Irapuato, Guanajuato a favor del **C. Gilberto Magaña**, con una superficie de 30,000.00 m², con las siguientes medidas y colindancias: **Al Norte** 203.224 metros con Lote 5 propiedad de Antonio Macías Ramírez, **al Sur** 138.447 metros con Lote 7 propiedad de Ma. Dolores Macías Ramírez, **al Oriente** 184.163 metros con Lote 1 y 9 propiedad de Ana María Macías Ramírez y Ma. Elena Macías Ramírez, camino de por medio, **al Poniente** 176.308 metros con fracción I de la fracción "B" del Lote 6 seis; documental que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial, y ampara el folio real **R17*86347**.

6. Escritura Pública número **7,916** de fecha 31 de Enero del 2000, celebrada ante la fe del Lic. Basilio Gutiérrez Camarillo, Titular de la Notaría Pública número 28 en esta Ciudad; que ampara la propiedad del Lote 5 del predio rústico denominado "Las Liebres" de este Municipio de Irapuato, Guanajuato a favor del **C. Juan Antonio Macías Velázquez**, con una superficie de **7-03-53.79** Hectáreas, con las siguientes medidas y colindancias: **Al NORTE** en tres tramos de poniente a oriente, el primero en 292.459 metros con el resto del mismo predio (Lote 4. a favor de María Guadalupe Macías Ramírez); el segundo con línea quebrada al noreste en 219.897 metros, el tercero al oriente en 70.235 metros, estos dos últimos tramos lindando con el resto del mismo predio, lote 3 a favor de Ma. Eugenia, Ma. Margarita del Socorro, Marta Elva, Francisco Javier y Ma. Anselma Patricia de apellidos Macías González. **Al SUR** 461.086 metros con el resto del mismo predio (Lote 6 a favor de María de Jesús Ramírez), **Al ORIENTE** en tres tramos el primero de sur a norte en 43.335 metros, el segundo de poniente a oriente en 77.581 metros, y el tercero de sur a norte en 98.291 metros con resto del mismo predio (Lote 1 a favor de Ana María Macías Ramírez), el primer tramo de camino de por medio y **Al PONIENTE** 137.421 metros con Rancho el Tecolote, propiedad de Roberto González; según clausula número Dos inciso A) de la citada escritura, Documental que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial bajo el Folio Real **R17*4206**.

Del Certificado de Libertad de Gravamen

QUINTO. A continuación, se describen los Certificados de Gravámenes:

1. Mediante Certificado de Gravámenes, generado con motivo de la solicitud **1783891**, de fecha de resolución 03 de marzo del 2025, respecto al Folio Real número **R17*21750**, se acredita que **no existe gravamen** alguno sobre la fracción de terreno del predio rústico denominado "Las Liebres" con superficie de 6-00-00 Has. de este Municipio de Irapuato, Guanajuato, cuyo titular es el **C. Gilberto Magaña**.
2. Mediante Certificado de Gravámenes, generado con motivo de la solicitud **1783889**, de fecha de resolución 03 de marzo de 2025, respecto al Folio Real número **R17*4184**, se acredita que **no existe gravamen** alguno sobre la fracción de terreno del predio rústico denominado "Las Liebres" con superficie de 1-00-00 Has. de este Municipio de Irapuato, Guanajuato, cuyo titular es el **C. Gilberto Magaña**.
3. Mediante Certificado de Gravámenes, generado con motivo de la solicitud **1783892**, de fecha 03 de marzo de 2025, respecto al Folio Real número **R17*4186**, se acredita que **no existe gravamen** sobre la fracción de terreno del predio rústico denominado "Las Liebres" con superficie de 5-94-14.60 Has. de este Municipio de Irapuato, Guanajuato, cuyo titular es el **C. Gilberto Magaña**.
4. Mediante Certificado de Gravámenes, generado con motivo de la solicitud **1783893**, de fecha de resolución 03 de marzo de 2025, respecto al Folio Real **R17*187311**, se acredita que **no existe gravamen** alguno sobre la fracción I de la Fracción "B" del Lote 6 (seis) del predio rústico denominado "Las Liebres" con superficie de 23,043.781m², de este Municipio de Irapuato, Guanajuato, cuyo titular es el **C. Juan Antonio Macías Velázquez**.
5. Mediante Certificado de Gravámenes, generado con motivo de la solicitud **1783887**, de fecha de resolución 03 de marzo del 2025, respecto al Folio Real **R17*86347**, se acredita que **no existe gravamen** alguno sobre la fracción II de la Fracción "B" del Lote 6 del predio rústico denominado "Las Liebres" con superficie de 30,000.00 m², de este Municipio de Irapuato, Guanajuato, cuyo titular es el **C. Gilberto Magaña**.

6. Mediante Certificado de Gravámenes, generado con motivo de la solicitud **1782176**, de fecha de resolución 19 de febrero del 2025, respecto al Folio Real número **R17*4206**, se acredita que **no existe gravamen** alguno sobre la fracción del predio rústico denominado "Las Liebres" con superficie de 7-03-53.70 Has. de este Municipio de Irapuato, Guanajuato, cuyo titular es el **C. Juan Antonio Macías Velázquez**. Sin embargo, de acuerdo a los datos de la Escritura Pública de propiedad en la cláusula primera, número Dos, Inciso A), la superficie del predio es de 7-03-53.79 Has.

Del Certificado de Historial Registral

SEXTO. A continuación, se describen los Certificados de Historial Registral:

1. Mediante Certificado de Historial Registral, generado con motivo de la solicitud **1783879**, de fecha de resolución 03 de marzo de 2025, respecto al Folio Real número **R17*21750**, se acredita que como último movimiento **se encuentra registrada** la Escritura Pública número 10,847 de fecha 10 de marzo del 2001, que ampara la fracción de terreno del predio rústico denominado "Las Liebres" con superficie de 6-00-00 Has. de este Municipio de Irapuato, Guanajuato, cuyo titular es: **Gilberto Magaña**.
2. Mediante Certificado de Historial Registral, generado con motivo de la solicitud **1783878**, de fecha de resolución 03 de marzo de 2025, respecto al Folio Real número **R17*4184**, se acredita que como último movimiento **se encuentra registrada** la Escritura Pública número 10,425 de fecha 22 de febrero del 2000, que ampara la fracción de terreno del predio rústico denominado "Las Liebres" con superficie de 1-00-00 Has. de este Municipio de Irapuato, Guanajuato, cuyo titular es: **Gilberto Magaña**.
3. Mediante Certificado de Historial Registral, generado con motivo de la solicitud **1783880**, de fecha de resolución 03 de marzo de 2025, respecto al Folio Real número **R17*4186**, se acredita que como último movimiento **se encuentra registrada** la Escritura Pública número 10,752 de fecha 11 de diciembre del 2000, que ampara la fracción de terreno del predio rústico denominado "Las Liebres" con superficie de 5-94-14.60 Has. de este Municipio de Irapuato, Guanajuato, cuyo titular es: **Gilberto Magaña**.
4. Mediante Certificado de Historial Registral, generado con motivo de la solicitud **1783882**, de fecha de resolución 03 de marzo de 2025, respecto al Folio Real número **R17*187311**, se acredita que como último movimiento **se encuentra registrada** la Escritura Pública número 9,313 de fecha 02 de agosto de 2024, que ampara la fracción I de la fracción "B" del lote 6 (seis) del predio rústico denominado "Las Liebres" con superficie de 23,043.781m2, de este Municipio de Irapuato, Guanajuato, cuyo titular es: **Juan Antonio Macías Velázquez**.
5. Mediante Certificado de Historial Registral, generado con motivo de la solicitud **1783894**, de fecha de resolución 03 de marzo de 2025, respecto al Folio Real número **R17*86347**, se acredita que como último movimiento **se encuentra registrada** la Escritura Pública número 7,012 de fecha 02 de Junio del 2008, que ampara la fracción II de la fracción "B" del lote 6 (seis) del predio rústico denominado "Las Liebres" con superficie de 30,000.00 m2, de este Municipio de Irapuato, Guanajuato, cuyo titular es: **Gilberto Magaña**.
6. Mediante Certificado de Historial Registral, generado con motivo de la solicitud **1782180**, de fecha de resolución 19 de febrero de 2025, respecto al Folio Real número **R17*4206**, se acredita que se encuentra registrada la escritura pública número **7,916** de fecha 31 de enero del 2000, que ampara la propiedad del Lote 5 del predio rústico denominado "Las Liebres" con una superficie de 7-03-53.70 Has. de este Municipio de Irapuato, Guanajuato a favor del **C. Juan Antonio Macías Velázquez**.

De las constancias de no adeudo del impuesto predial

SÉPTIMO. A efecto de acreditar la existencia de las cuentas prediales de los predios rústicos en donde se estableció el Asentamiento Humano denominado "**Las Huertas**" se anexan 6 Constancias de No Adeudo de Impuesto Predial, todas de fecha 19 de Marzo del 2025, suscritas por el C. Miguel Ángel Fonseca Gutiérrez, Tesorero Municipal del Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato, documentos en los que consta el estado de las cuentas prediales de dichos inmuebles descritos por secciones, de los cuales se informa lo siguiente:

1. Mediante Constancia de No Adeudo de la Cuenta Predial 14M000148001 inscrita a nombre de **Gilberto Magaña**, ampara el inmueble ubicado en Calle Las Liebres S/N Colonia Las Liebres, Irapuato, Guanajuato, con la cual se acredita que no registra ningún adeudo la fracción del predio rústico denominado "Las Liebres" de este Municipio de Irapuato, Guanajuato.
2. Mediante Constancia de No Adeudo de la Cuenta Predial 14M000515001 inscrita a nombre de **Gilberto Magaña**, ampara el inmueble ubicado en Calle Las Liebres S/N Colonia Las Liebres, Irapuato, Guanajuato, con la cual se acredita que no registra ningún adeudo la fracción del predio rústico denominado "Las Liebres" de este Municipio de Irapuato, Guanajuato.
3. Mediante Constancia de No Adeudo de la Cuenta Predial 14M000516001 inscrita a nombre de **Gilberto Magaña**, ampara el inmueble ubicado en Calle Las Liebres S/N Colonia Las Liebres, Irapuato, Guanajuato, con la cual se acredita que no registra ningún adeudo la fracción del predio rústico denominado "Las Liebres" de este Municipio de Irapuato, Guanajuato.
4. Mediante Constancia de No Adeudo de la Cuenta Predial 14M000513001 inscrita a nombre de **Juan Antonio Macías Velázquez**, ampara el inmueble ubicado en Calle Las Liebres S/N Colonia Las Liebres, Irapuato, Guanajuato, con la cual se acredita que no registra ningún adeudo la fracción del predio rústico denominado "Las Liebres" de este Municipio de Irapuato, Guanajuato.
5. Mediante Constancia de No Adeudo de la Cuenta Predial 14M015509001 inscrita a nombre de **Gilberto Magaña**, ampara el inmueble ubicado en Calle Las Liebres S/N Colonia Las Liebres, Irapuato, Guanajuato, con la cual se acredita que no registra ningún adeudo la fracción del predio rústico denominado "Las Liebres" de este Municipio de Irapuato, Guanajuato.
6. Mediante Constancia de No Adeudo de la Cuenta Predial 14M000514001 inscrita a nombre de **Juan Antonio Macías Velázquez**, ampara el inmueble ubicado en Calle Las Liebres S/N Colonia Las Liebres, Irapuato, Guanajuato, con la cual se acredita que no registra ningún adeudo la fracción del predio rústico denominado "Las Liebres" de este Municipio de Irapuato, Guanajuato.

Del Valor Catastral Registrado

OCTAVO. Mediante el oficio número D.C./EMR/018/2024 de fecha 27 de febrero de 2025, emitido por la Dirección de Catastro, señala el **valor fiscal** por metro cuadrado, correspondiente al terreno que ocupa el Asentamiento Humano denominado "Las Huertas", de las cuales el valor fiscal unitario se describe a continuación:

- El valor fiscal unitario a aplicar al asentamiento humano del que hace referencia es de **\$1,135.93** (Mil ciento treinta y cinco pesos 93/100 M.N.); por metro cuadrado de terreno.

De Plano Mosaico

NOVENO. Se cuenta con plano mosaico, en el que se contempla la escritura pública número 9,313 de fecha 02 de agosto de 2024, que ampara el inmueble identificado como la fracción I de la Fracción "B" del lote 6 del predio rústico denominado "Las Liebres" en favor del C. Juan Antonio Macías Velázquez.

De la Factibilidad de Servicios

DÉCIMO. El Asentamiento Humano cuenta con las siguientes factibilidades de servicios de agua, drenaje y energía eléctrica:

Mediante el oficio número JAPAMI/1415/2025 de fecha 25 de marzo de 2025, suscrito por el Ing. Roberto Castañeda Tejeda, Director General de JAPAMI, emite la opinión técnica sobre la dotación de los servicios de agua potable y drenaje en el asentamiento humano denominado **Las Huertas** informando lo siguiente:

PRIMERO. Agua Potable:

A) En el sector número 40 JAPAMI cuenta con el pozo número 115, ubicado en el Fraccionamiento San Javier, para suministrar los 15.748 litros por segundo, al asentamiento denominado "Las Huertas".

Actualmente en la zona cuenta con servicio de agua potable, sin embargo, la Fracción del predio rústico denominado "Las liebres", de este municipio con una superficie de 7-03-53-.70 hectáreas (Escritura Pública número 7,916), tendrá el punto de conexión en las siguientes coordenadas ubicadas en X: 250424.04 Y: 2285454.94 Z:1720

SEGUNDO. Alcantarillado Sanitario:

A) JAPAMI cuenta con la infraestructura para recibir la aportación con un gasto de 29.336 litros por segundo.

B) Actualmente en la zona se cuenta con servicios de alcantarillado sanitario, sin embargo, los siguientes predios ubicados en:

1. Fracción "II" de la Fracción "B" del Lote 6 del predio rústico denominado las Liebres, de este municipio, con una superficie de 3-00-00 hectáreas (Escritura Pública 7,012).
2. Fracción del predio rústico denominado "Las Liebres", de este municipio, con una superficie de 7-03-53.70 hectáreas (Escritura Pública 7,916).
3. Fracción "B", Fracción I del predio rústico denominado "Las Liebres" de este municipio, con una superficie de 6-94-78.24 hectáreas (Escritura Pública 9,410).

Deberán realizar una línea sanitaria hasta el punto de conexión asignado, siendo ubicado en las siguientes coordenadas **UTM:** X:250463.62 Y:2285137.32 y Z:1720.

TERCERO. Drenaje Pluvial:

A) JAPAMI cuenta con la infraestructura para recibir las aportaciones del drenaje pluvial, sin embargo, será necesario contar con una red pluvial, para los siguientes predios ubicados en:

- I. Fracción "II" de la Fracción "B" del Lote 6 del predio rústico denominado las Liebres, de este municipio, con una superficie de 3-00-00 hectáreas (Escritura Pública 7,012).
- II. Fracción del predio rústico denominado "Las Liebres", de este municipio, con una superficie de 7-03-53.70 hectáreas (Escritura Pública 7,916).
- III. Fracción "B", Fracción I del predio rústico denominado "Las Liebres" de este municipio, con una superficie de 6-94-78.24 hectáreas (Escritura Pública 9,410).

Deberán contar con la infraestructura pluvial hasta el punto de conexión asignado, siendo el ubicado en las siguientes coordenadas UTM: X: 250465.51 Y:2285135.68 y Z:1720.

Resulta importante manifestar, que en relación al servicio de Electrificación del Asentamiento Humano denominado "**Las Huertas**", este ya cuenta con el servicio proporcionado por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), por lo que por parte de la Dirección General de Servicios Públicos / Dirección de Alumbrado Público mediante el oficio Número DGSP/DAP/PySO/995/2025, de fecha 14 de marzo del 2025, se informa que ya se cuenta con alumbrado público en el asentamiento en mención, haciendo algunas recomendaciones de modernización de luminarias por las condiciones en las que se encuentran.

De los documentos de Venta

DÉCIMO. Para identificar el tipo de ventas efectuadas en el asentamiento humano a regularizar se presenta copia simple de 4 constancias de no adeudo de fechas 21 de noviembre de 1997, 31 de octubre de 1997, 8 de septiembre del 2003 y 22 de enero del 2007 y 4 constancias de copropiedad de fechas, 17 de octubre de 1997, 25 de enero del 2001 y 24 de febrero del 2002, con las que los poseedores acreditan la adquisición del lote.

Reporte Fotográfico

DÉCIMO PRIMERO. Obra en el expediente reporte fotográfico actualizado al mes de marzo del presente año, que consta de 57 hojas relativas al Asentamiento Humano Irregular denominado "**Las Huertas**", mediante las cuales se muestra el estado que presenta el asentamiento.

DÉCIMO SEGUNDO. De acuerdo con el proceso que se ha llevado a cabo descrito en supra líneas, y la actualización de documental, me permito hacer de su conocimiento que, **en la Dirección General de Seguridad en la Tenencia de la Tierra, obra el expediente original**, del cual se tomara la siguiente documental para el seguimiento correspondiente:

1. Los consentimientos originales de los predios que no tuvieron variación ni modificación para la presente solicitud y los cuales se describen a continuación:

- I. Escrito ratificado ante la fe del Lic. Fernando Ramos Alcocer Notario Público número 6 en legal ejercicio de este Partido Judicial, mediante Ratificación Notarial número 1,121 de fecha 19 de mayo del 2015, suscrito por el C. Gilberto Magaña.
- II. Escrito de fecha 24 de septiembre del 2015, ratificado ante la fe del Lic. Fernando Ramos Alcocer, Notario Público número 6 en legal ejercicio de este Partido Judicial, mediante Certificación Notarial de fecha 17 de noviembre del 2015, suscrito por el C. Gilberto Magaña.
- III. Escrito ratificado ante la fe del Lic. Fernando Ramos Alcocer, Notario Público número 6 en legal ejercicio en este Partido Judicial, mediante Ratificación Notarial número 1,120 de fecha 19 de mayo del 2015, suscrito por el C. Gilberto Magaña.

- IV. Escrito ratificado ante la fe del Lic. Fernando Ramos Alcocer, Notario Público número 6 en legal ejercicio en este Partido Judicial, mediante Ratificación Notarial número 1,122 de fecha 19 de mayo del 2015, suscrito por el C. Gilberto Magaña.
- V. Escrito ratificado ante la fe del Lic. Fernando Ramos Alcocer, Notario Público número 6 en legal ejercicio en este Partido Judicial, Mediante Ratificación Notarial número 1,118 de fecha 19 de mayo del 2015, suscrito por el C. Juan Antonio Macías Velázquez.

2. Oficio No. DGDUyMA/DF/IV/10463/2019 de fecha 23 de septiembre del 2019, en el que se adjunta el plano de lotificación, emitido por la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, otorgando el Visto Bueno al plano base del proceso de regularización y posterior escrituración de la lotificación en favor de los poseedores.

El plano contempla una superficie total a regularizar de 203,030.84 m² con una lotificación total de 1246 lotes que incluyen el área de donación, distribuidos en 36 manzanas.

3. Censo de poseedores original, el cual fue realizado en base al plano de lotificación mencionado en el punto anterior.

Derivado del análisis de los antecedentes mencionados, se realizan los siguientes:

CONSIDERANDOS

El Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, dentro de su objeto contempla, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento del IMUVII en su artículo 4, fracción VIII entre otros, lo siguiente:

<<Artículo 04. "El Instituto" tiene por objeto:

[...]

VIII. *Implementar en coordinación con las autoridades competentes, programas de regularización de la tenencia de la tierra y seguridad en la propiedad de la vivienda, de conformidad con las disposiciones legales aplicables; Promover o ejecutar fraccionamientos de habitación popular o de interés social, con la finalidad de que las familias de recursos limitados puedan tener la oportunidad de adquirir un lote o vivienda digna, en las mejores condiciones posible, en los términos de la ley aplicable; >>*

El mismo Reglamento, otorga facultades para Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra, mediante la conformación de expedientes en base a los documentos que aporten los interesados, previa revisión y análisis de los mismos, con la finalidad de determinar su procedencia.
Lo anterior de acuerdo al artículo 20 fracción XIV.

Al caso en mención además de los artículos anteriores, resultan aplicables las siguientes disposiciones legales establecidas en la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato:



**Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato
De las Atribuciones del Ayuntamiento y de sus Integrantes**

<<Artículo 25. Los ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones:

I.- [...]

II.- En materia de obra pública y desarrollo urbano:

a) [...]

b) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra en el ámbito de su competencia;

c) [...]

e) Solicitar al Ejecutivo del Estado la declaratoria de expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio de un bien de propiedad particular por causa de utilidad pública;

[...]

VI.- Las demás que le confieran las leyes y reglamentos para el cumplimiento de sus funciones.>>

Atribuciones de la persona titular de la Secretaría del Ayuntamiento

<<Artículo 137. Son atribuciones de la persona titular de la Secretaría del Ayuntamiento:

I.- [...]

IV.- Cumplir y hacer cumplir los acuerdos, órdenes y circulares que el Ayuntamiento apruebe y no estén encomendadas a otra dependencia; así como citar a los funcionarios que haya acordado el Ayuntamiento;

[...]

XIII.- Las demás que les confiere esta Ley, sus reglamentos y demás disposiciones.>>

El Ayuntamiento, con fundamento en lo señalado por el artículo 128 fracciones I, III, IV y VI, 129, 130 y 131 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, a instancia de uno de ellos o de persona física o moral interesada, podrá revocar o modificar sus propios acuerdos en los siguientes casos:

<<Artículo 128. El Ayuntamiento, a instancia de uno de ellos o de persona física o moral interesada, podrá revocar o modificar sus propios acuerdos en los siguientes casos:

I. Cuando por circunstancias posteriores sea de imposible ejecución el acuerdo tomado;

II. [...]

III. En el supuesto de que, con su ejecución se afecten injustificadamente derechos de terceros;

IV. Cuando así lo demande el interés público o la tranquilidad social;

V. [...]; y,

VI. Por otras causas o motivos semejantes a los anteriormente expuestos.

Para la modificación o revocación de los acuerdos del Ayuntamiento, se requerirá la mayoría que el punto requirió al momento de su aprobación.>>

Que en atención al artículo 109 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, y para el caso en particular para su aprobación se requiere mayoría simple.

<<Artículo 129. Para tramitar la revocación o modificación de los acuerdos del Ayuntamiento, se requerirá de la solicitud por escrito dirigida al Ayuntamiento y presentada ante la Secretaría del Ayuntamiento, debidamente fundada y motivada de cualquiera de los integrantes del

Ayuntamiento o de persona física o moral interesada, cuya personalidad y representación deberá acreditar con los documentos idóneos. >>

<<**Artículo 130.** La Secretaría del Ayuntamiento recabará dictámenes, técnico y/o jurídico necesarios y remitirá éstos y la solicitud, a la comisión respectiva, para que previa revisión, emita el dictamen respectivo y éste a través de la Secretaría del Ayuntamiento, sea presentado al Pleno del Ayuntamiento para su revisión y acuerdo procedente. >>

<<**Artículo 131.** El acuerdo de revocación o modificación emitido por el Ayuntamiento deberá notificarse a las personas interesadas, en el domicilio que hayan señalado para tal efecto y a falta de éste, por medio del tablero de avisos existente en la Dirección General de Asuntos Jurídicos adscrita a la Secretaría del Ayuntamiento, para que, dentro del término de ley, manifiesten lo que a su interés convenga. >>

Al ser primordial el Acuerdo de Ayuntamiento, para realizar la solicitud de Regularización al Gobierno del Estado y lograr la regularización de la tenencia de la tierra por causa de utilidad pública, por lo aquí manifestado es evidente que en los términos de la Minuta Dictamen aprobada en **Sesión Ordinaria Número 66 celebrada el 03 de noviembre del 2017, en el punto 13 del Orden del Día**, es imposible culminar el procedimiento ya que, los datos vertidos en la mencionada Minuta Dictamen y solicitud realizada al Gobierno del Estado difieren, de los datos de la actualización del expediente, además de observar todas las causas ya anteriormente manifestadas.

Por lo anteriormente expuesto y fundado en lo dispuesto en los numerales referidos con antelación, se pone a su consideración estimados miembros integrantes del Ayuntamiento el siguiente:

DICTAMEN

Competencia

PRIMERO. El Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, como un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, es **competente** para emitir el presente Dictamen Técnico relativo a la Modificación del Acuerdo de Ayuntamiento aprobado mediante Sesión Ordinaria Número 66 celebrada el 03 de noviembre del 2017, relativo al punto 13 del Orden del Día, donde se aprobó por unanimidad de votos de los presentes (13), la Minuta Dictamen elaborada por la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto a la incorporación al programa de Regularización Vía Decreto de Expropiación de la Tenencia de la Tierra, del Asentamiento Humano denominado "Las Huertas", aprobándose también realizar la solicitud al Ejecutivo del Estado para la Expropiación por Causa de Utilidad Pública de bienes inmuebles, de conformidad con los artículos 15, fracción I, 16, fracción V y 20, fracción XIV del Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto."

Atención de la Solicitud

SEGUNDO. El Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, considera viable técnicamente la modificación del Acuerdo de Ayuntamiento materia del presente análisis, tomando en cuenta que el expediente para la regularización del asentamiento humano denominado "Las Huertas" actualmente ha sufrido variaciones técnicas, jurídicas y documentales y que conforme a la legislación aplicable al caso en particular, resultan ser posteriores a la aprobación del Ayuntamiento realizada en el punto número 13 del Orden del día de la Sesión Ordinaria Número 66 celebrada el 03 de noviembre del 2017, lo que se considera afectaría derechos de terceros, sin dejar de observar que prevalece el interés público y tranquilidad social, bajo un desarrollo del territorio urbano ordenado, lo

anterior con fundamento en lo señalado por el artículo 128 fracciones I, III, IV y VI, del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato.

TERCERO. El Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, considera viable someter primeramente a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación el presente dictamen, para que en caso de que así lo tengan a bien determinar, se remita al pleno del Ayuntamiento para su aprobación correspondiente, la modificación del acuerdo de ayuntamiento en los términos actualizados y descritos en los Antecedentes del presente Dictamen Técnico para la Regularización del Asentamiento Humano Irregular denominado "**Las Huertas**" por la **Vía de la Expropiación**, por los motivos vertidos en el apartado de Considerandos, para que si así se acuerda, se realice la solicitud al Ejecutivo del Estado para la Expropiación por Causa de Utilidad Pública con fundamento en lo señalado por el artículo 25 fracción II, inciso b) y e) de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato,

Sin otro asunto en particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Irapuato, Guanajuato., a 03 de abril del 2025



Arq. Oralia León Sandoval
Presidenta del Consejo Directivo del Instituto
Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto.



Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares
Directora General del Instituto Municipal de
Vivienda de Irapuato, Gto.

Carpeta con los siguientes documentos (ANEXO 1):

- 1.- Consolidación mínima del 30 %.
- 2.-Consentimiento del C. Juan Antonio Macías Velázquez.
- 3.-oficio Análisis y diagnóstico (DGDU/DF/IV/7-17942/2025)
- 4.-Copia Certificada de las Escrituras Públicas de propiedad.
- 5.-Certificados de Gravámenes.
- 6.-Certificados de Historia Registral.
- 7.- Constancias de no adeudo de Impuesto Predial
- 8.-Valor Catastral registrado. (DC/EMR/018/2024
- 9.-Plano Mosaico.
- 10.-Servicios. (JAPAMI/1415/2025 y DGSP/DAP/PySO/995/2025).
- 11.- Copia de Algunas constancias.
- 14.-Reporte Fotográfico.
- 15.- Copia de Consentimientos
- 16.- Copia plano de lotificación validado
- 17.- Copia del Censo de poseedores

Validó: María del Carmen Pérez Ruíz Directora Jurídica del IMUVII. 

Elaboró: Javier Pérez Espinoza.-Coordinador de Regularización del IMUVII 