

## MINUTA DICTAMEN

En la ciudad de Irapuato, Guanajuato, siendo las 11:00 horas del día 12 de mayo del año 2025, con fundamento en los artículos, 27, fracción VI, 29, fracción II, 77, primer párrafo, 83, fracción IV y 88, fracción V de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, 33, fracción VIII y 36, fracciones I, II, III y IX del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, nos reunimos en el Salón de Regidores de la Presidencia Municipal, **los CC. Emmanuel Jaime Barrientos, Karen Marlen Guerra Ramírez, Omar Ignacio Gómez Benítez, Araceli Raquel Beltrán Ramírez y José Eduardo Ramírez Vergara, Presidente, Secretaria y Vocales, respectivamente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación**, con derecho a voz y voto; así como los CC. Bonifacio Vargas Guerra, Regidor del Ayuntamiento, Paola Berenice Frausto Reyes, Directora General de Desarrollo Urbano, Andrés Vargas Islas, Coordinador Administrativo, María Soledad Moreno Celaya, Directora General de Asuntos Jurídicos, Martha Eva Cossío Cardoso y Juan Francisco León Barboza, Asesores Jurídicos de la Dirección de lo Normativo adscrita a la Dirección General de Asuntos Jurídicos, estos últimos con voz pero sin voto, **para analizar y dictaminar el Punto número 8 contenido en la Convocatoria No. 012, de fecha 08 de mayo del año 2025, referente al Dictamen Técnico No. DGDU/DF/ER/7-17813/2025**, relativo a la procedencia de la recepción de las obras de urbanización y servicios respecto del fraccionamiento propuesto dentro de la **Primera Fase del “Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio Autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato”**, remitido a esta Comisión, con el oficio número DGDU/DF/IV/7-18635/2025, de fecha 23 de abril de 2025, suscrito por la Arq. Paola Berenice Frausto Reyes, Directora General de Desarrollo Urbano.

### ORDEN DEL DÍA

#### *Bienvenida*

**Primero.-** El C. Emmanuel Jaime Barrientos, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, dio la bienvenida a los presentes, agradeciendo su asistencia.

#### *Lista de asistencia y Declaración del Quorum Legal*

**Segundo.-** Posteriormente la C. Karen Marlen Guerra Ramírez, Secretaria de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, realizó el pase de lista y la comprobación del Quórum Legal, decretando la existencia del mismo.

#### REGIDORES

### **Aprobación del Orden del Día**

**Tercero.-** A continuación, la Secretaria de la citada Comisión, realizó la lectura del Orden del Día, contenido en la **Convocatoria No. 012**, de fecha 08 de mayo del año en curso y preguntó a los asistentes si había asuntos generales que tratar, manifestando los presentes que no. Posteriormente sometió a consideración el Orden del Día, el cual fue aprobado por **UNANIMIDAD** de votos de los integrantes presentes de la citada Comisión. **Documento que se adjunta a la presente minuta para que forme parte integral de la misma.**

### **Análisis y Revisión Del Dictamen Técnico No. DGDU/DF/ER/7-17813/2025**

**Cuarto.-** Siendo las 13:43 horas y para desahogar este punto, el C. Emmanuel Jaime Barrientos, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, le otorgó el uso de la voz, a la Arq. Paola Berenice Frausto Reyes, Directora General de Desarrollo Urbano, para que expusiera el contenido del **Dictamen Técnico No. DGDU/DF/ER/7-17813/2025, de fecha 04 de marzo de 2025**, relativo a la procedencia de la recepción de las obras de urbanización y servicios respecto del fraccionamiento propuesto dentro de la **Primera Fase del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio Autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato"**. Dicha funcionaria pública manifiesta que:

1.- En Sesión de Ayuntamiento número 07 Ordinaria, de fecha 19 de diciembre de 2024, se aprobó por unanimidad de votos el **"Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato"**.

2.- El artículo 2 del citado Programa de Municipalización, establece lo siguiente:

*<<Artículo 2.- El Presente programa tiene como objetivos:*

*I.- Asegurar el cumplimiento normativo al concluir el procedimiento de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en la etapa correspondiente a la entrega-recepción, a través de la municipalización y/o prestación de los servicios públicos a solicitud de los habitantes de dichos desarrollos habitacionales, conforme a los requisitos legales y técnicos establecidos para su entrega al Municipio.*

*II.- Mejorar la calidad de vida de los habitantes del Municipio en fraccionamientos y desarrollos en condominio que no han concluido con su entrega-recepción por medio de:*

- a) La prestación de servicios públicos;*
- b) La generación de un sentido de pertenencia y seguridad jurídica; y,*

#### **REGIDORES**

- c) *La participación ciudadana a través de programas que permitan mejorar la infraestructura y obras de urbanización de los fraccionamientos o desarrollos en condominio.*

**III.- Estandarización del proceso de entrega-recepción al implementar un procedimiento homogéneo y transparente que garantice una transición efectiva y en tiempo para la municipalización de los desarrollos.**

**IV.- Optimizar los recursos públicos al asegurar que las infraestructuras y servicios básicos (agua, electricidad, vialidades, áreas verdes, etc.) cumplan con estándares de calidad más eficientes y accesibles para los ciudadanos.**

**V.- Determinar y atender la problemática relativa a las causas generadoras de la falta de servicios públicos básicos propiciados por la falta de Municipalización.**

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

Expreso además que con la finalidad de cumplir con lo señalado en el artículo 4 del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio Autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", la Dirección General de Desarrollo Urbano, integró el expediente del fraccionamiento que se pretende adherir al citado programa, esto en base a los dictámenes formulados por los Organismos Operadores y Dependencias de la Administración Pública Municipal, levantándose el acta circunstanciada de recepción correspondiente. En base a lo anterior se formuló, el Dictamen Técnico **No. DGDU/DF/ER/7-17813/2025**, mediante el cual la citada Dirección General, determinó técnicamente viable la municipalización respecto de la **Primera Fase del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio Autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato"**, del fraccionamiento que a continuación se detalla:

|   | Nombre del Desarrollo                   | Nombre del Desarrollador             | Nombre de los Socios       | Pólizas de Fianza |
|---|---|--------------------------------------|----------------------------|-------------------|
| 1 | Fraccionamiento "Reforma" Segunda Etapa | "BRAPO CONSTRUCCIONES", S.A. DE C.V. | Arq. Héctor Polanco Bracho | Inexistente       |

Lo anterior, en atención a que se actualizan los supuestos señalados por el artículo 6 del referido Programa de Municipalización, los cuales a la letra indican:

**<<Artículo 6.-** Se podrá llevar a cabo la municipalización de los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio a que se refiere el presente Programa, cuando se cumpla con los siguientes supuestos:

- I. Que sea imposible obligar al desarrollador a cumplir con sus obligaciones;
- II. Que se tenga conocimiento de la no existencia de la empresa que desarrolló el Fraccionamiento y/o Desarrollo en Condominio;
- III. Que las pólizas de fianzas otorgadas por el desarrollador para garantizar el cumplimiento de las obras de urbanización se encuentren vencidas o que no existan; y,
- IV. Que cuente con la Escritura Pública a favor del Municipio de las áreas de donación y vialidades, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.>>

Continuó manifestando además, que respecto del fraccionamiento antes referido, cuenta con sus respectivas Fichas Técnicas las cuales fueron elaboradas por las Dependencias y Organismos Operadores de los Servicios y en las que se describen, entre otros, el estado que guardan las obras de urbanización al momento, el nombre y razón social del desarrollador, lo relativo a la inexistencia de las garantías, y el presupuesto de obra faltante.

Así mismo, expresó que se cuenta con la Escritura de las áreas de Donación debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad

#### **APROBACIÓN DEL DICTAMEN TÉCNICO**

**Quinto.-** Concluida la participación de la Directora General de Desarrollo Urbano y al no haber más intervenciones de los asistentes, el C. Emmanuel Jaime Barrientos, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, sometió a consideración de los presentes el referido Dictamen Técnico aprobándose por **UNANIMIDAD** de votos de los integrantes de esta Comisión que el Dictamen Técnico No. **DGDU/DF/ER/7-17813/2025**, relativo a la procedencia de la recepción de las obras de urbanización y servicios respecto del fraccionamiento propuesto dentro de la **Primera Fase** del “Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio Autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato”, sea sometido a consideración del Ayuntamiento para su análisis y aprobación correspondiente.

#### **REGIDORES**

Finalmente derivado del análisis del dictamen técnico presentado por la Directora General de Desarrollo Urbano, esta Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación del Ayuntamiento, realiza los siguientes:

## CONSIDERANDOS

**Primero.** Que los artículos 27, fracción VI, 29, fracción II, 77, primer párrafo, 83, fracción IV y 88, fracción V de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, establecen que las personas titulares de las sindicaturas y las regidurías tienen la atribución de cumplir con las funciones correspondientes a su cargo y las inherentes a las Comisiones de que formen parte, informando al Ayuntamiento de sus resultados, asimismo las Comisiones del Ayuntamiento tendrán por objeto estudiar, examinar y proponer a éste los acuerdos, acciones o normas tendientes a mejorar la Administración Pública Municipal, así como vigilar e informarle sobre los asuntos a su cargo y el cumplimiento de las disposiciones y acuerdos que dicte el Ayuntamiento, de igual forma solicitar y obtener de los titulares de las dependencias y de la Administración Pública Municipal, la información para el cumplimiento de sus atribuciones y las demás que le señale el Ayuntamiento, esta Ley u otras disposiciones aplicables, expresando al tenor literal lo siguiente:

*<<Artículo 27.- Las personas titulares de las sindicaturas tendrán las siguientes atribuciones:*

[...]

*VI. Desempeñar las comisiones que le encomiende el Ayuntamiento, informando su resultado;*

[...]>>

*<<Artículo 29.- Las personas titulares de las regidurías tendrán las siguientes atribuciones:*

[...]

*II. Desempeñar las Comisiones que le encomiende el Ayuntamiento, informándole su resultado;*

[...]>>

### REGIDORES

**<<Artículo 77.-** Las Comisiones del Ayuntamiento tendrán por objeto estudiar, examinar y proponer a éste los acuerdos, acciones o normas tendientes a mejorar la Administración Pública Municipal, así como de vigilar e informarle sobre los asuntos a su cargo y el cumplimiento de las disposiciones y acuerdos que dicte el Ayuntamiento.

[...]>>

**<<Artículo 83.-** El Ayuntamiento establecerá cuando menos las siguientes comisiones de:

[...]

**IV. Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial;**

[...]>>

**<<Artículo 88.-** La Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial tendrá las siguientes atribuciones:

[...]

**V. Las demás que le señale el Ayuntamiento, esta Ley u otras disposiciones.>>**

**Segundo.** Que los artículos 33, fracción VIII y 36, fracciones I, II, III y IX del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, prevén que los Síndicos y los Regidores tienen la facultad para desempeñar las Comisiones que les encomiende el Ayuntamiento, informando oportunamente de los resultados de estas, dichos artículos al tenor literal expresas lo siguiente:

**<<Artículo 33.-** Son atribuciones de los Síndicos, además de las consignadas en la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, con excepción de las expresamente conferidas al Síndico Primero por dicho ordenamiento y cualquier otra disposición legal aplicable, las siguientes:

[...]

**VIII. Asistir a todas las reuniones de trabajo de las comisiones del Ayuntamiento de las que forme parte y de aquéllas otras que le sea solicitado; y,**

[...]>>

**<<Artículo 36.-** Son atribuciones de los Regidores, además de las consignadas en la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, las siguientes:

*I. Desempeñar eficientemente las Comisiones que les encargue el Ayuntamiento, informando oportunamente de los resultados obtenidos;*

*II. Citar a los integrantes de la Comisión que presida para sesionar y emitir el dictamen correspondiente;*

*III. Presentar al Ayuntamiento, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, los dictámenes solicitados a la Comisión que presida;*

[...]

*IX. Asistir a las reuniones de trabajo de las Comisiones de las que forme parte;*

[...]>>

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo previsto por los numerales citados, los suscritos integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, siendo las **13:49 horas**, por **UNANIMIDAD** de votos, emiten el siguiente:

### DICTAMEN

**Primero.-** La Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, **es competente** para conocer, analizar y dictaminar sobre el Dictamen Técnico No. **DGDU/DF/ER/7-17813/2025**, relativo a la procedencia de la recepción de las obras de urbanización y servicios respecto del fraccionamiento propuesto dentro de la **Primera Fase** del “Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio Autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato.”

### REGIDORES

**Segundo.-** La Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, **aprueba** por **UNANIMIDAD** de votos de los presentes, someter a consideración del Pleno del Ayuntamiento, el Dictamen Técnico **No. DGDU/DF/ER/7-17813/2025**, relativo a la procedencia de la recepción de las obras de urbanización y servicios respecto del fraccionamiento propuesto dentro de la **Primera Fase** del **“Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio Autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato”**, siendo este el siguiente:

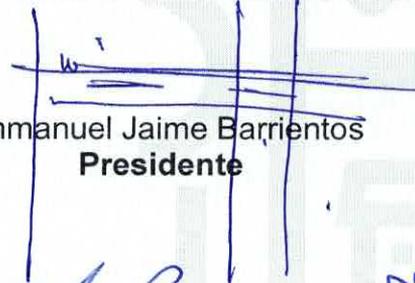
| Nombre del Desarrollo                   |
|---|
| Fraccionamiento “Reforma” Segunda Etapa |

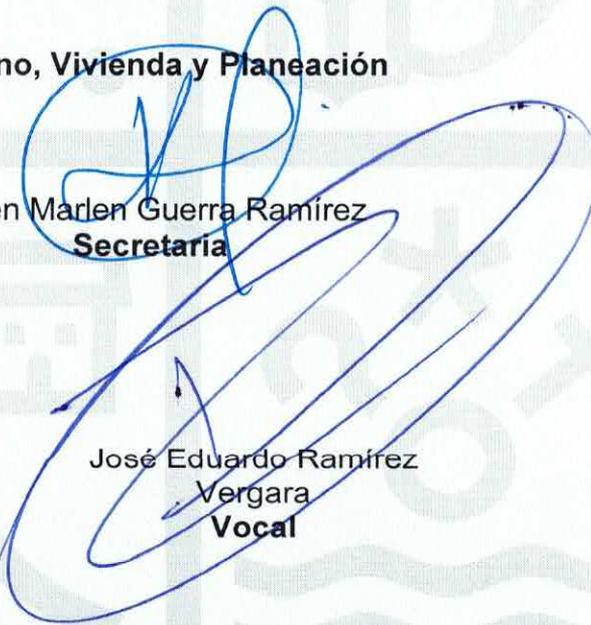
Lo anterior es en base al Dictamen Técnico número **DGDU/DF/ER/7-17813/2025**, mismo que se adjunta a la presente minuta para que forme parte integral de la misma, por aprobarse en los términos del citado documento.

**Tercero.-** Dese cuenta con el presente Dictamen al Pleno del Ayuntamiento por conducto de la Secretaría de dicho Cuerpo Colegiado, para su análisis y acuerdo respectivo.

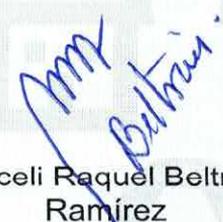
Con lo anterior se dio por terminada la presente reunión, firmando para su debida constancia los que en ella intervinieron.

### Integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación

  
Emmanuel Jaime Barrientos  
**Presidente**

  
Karen Marlen Guerra Ramirez  
**Secretaria**

  
Omar Ignacio Gómez  
Benítez  
**Vocal**

  
Araceli Raquel Beltrán  
Ramírez  
**Vocal**

  
José Eduardo Ramírez  
Vergara  
**Vocal**

### REGIDORES