

Asunto: Dictamen Técnico sobre 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”.

Irapuato, Guanajuato, a 04 cuatro de marzo del 2025 dos mil veinticinco.

Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato.

Presente.

En seguimiento al “Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato” y a fin de emitir el Dictamen Técnico sobre la procedencia de las obras de urbanización y servicios, respecto del fraccionamiento, propuesto dentro de la presente **Primera Fase**, conforme lo disponen los artículos 4, 7 y 9 del mismo; por lo que al respecto me permito tomar en consideración los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante la Sesión Ordinaria número **7 siete**, celebrada por el Ayuntamiento el día **19 diecinueve de diciembre del año 2024 dos mil veinticuatro**, en el punto 14 del orden del día, **se aprobó** por unanimidad de votos, el dictamen técnico emitido por la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, así como el **"Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato"**. Lo anterior tal y como se desprende del Oficio Circular S.A./1330/2024 de misma fecha, suscrito por la Secretaría del Ayuntamiento.

SEGUNDO.- En el “Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato”, **se establecieron los siguientes objetivos**, contenidos en el artículo 2 del mismo:

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 pública; y,*
- 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”.

TERCERO.- De igual forma el Fraccionamiento denominado **“Reforma” Segunda Etapa**, tal y como se desprende de su respectiva Aprobación de Traza adjunta, fue gestionada en su momento ante la Dirección de Desarrollo

Urbano, **encontrándose el mismo a la fecha sin entregarse en favor de este Municipio; siendo susceptible de su Municipalización** en los términos del artículo 5 primer párrafo del “Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato”.

CUARTO.- Mediante el presente Dictamen Técnico, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, **integra el expediente del fraccionamiento** que se pretende adherir a la **Primera Fase** del programa de referencia, con la finalidad de llevar a cabo el proceso de Municipalización que nos ocupa, constituyendo además la **solicitud formal para el inicio de dicho procedimiento materia del presente**. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 4 y 7 del “Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato”.

QUINTO.- Para el caso del fraccionamiento materia del presente Dictamen Técnico, se cumple con las condicionantes establecidas por el artículo 6 fracciones I, II y III del “Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato”, **toda vez que a la fecha resulta imposible obligar al desarrollador a cumplir con sus obligaciones, en virtud además de su inexistencia, así como de la propia garantía, consistente en la póliza de fianza, a fin del cumplimiento de las obras de urbanización.**

SEXTO.- Las dependencias y/u organismos operadores, de conformidad con lo dispuesto por los numerales 8 y 9 del “Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato”, **remitieron los dictámenes** ante esta Dirección General de Desarrollo Urbano; por lo que se ha elaborado el **Acta Circunstanciada de Recepción** de las obras de urbanización y servicios, así como la ficha técnica del fraccionamiento propuesto a Municipalizar en la presente **Primera Fase**, y en la que se describe el **estado que guardan las obras de urbanización y servicios al momento, el nombre o razón social del desarrollador, lo relativo a la inexistencia de la garantía, y el presupuesto de obras faltantes para el mismo**, conforme a lo siguiente:

	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

Por lo anterior vertido, resulta conveniente el estudio del siguiente capítulo denominado de:

CONSIDERANDOS

I.- Que le corresponde a esta Dirección General de Desarrollo Urbano integrar los expedientes de los fraccionamientos y desarrollos en condominio que pretendan adherirse al programa con la finalidad de llevar a cabo el procedimiento de Municipalización, de conformidad con lo señalado en el artículo 4 del “Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato”.

II.- Que el presente fraccionamiento que nos ocupa, tal y como se desprende de los antecedentes, **no se encuentra recepcionado por este Municipio; por lo que a la fecha se considera susceptible de su Municipalización a través de la Primera Fase** del “Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato”, y conforme lo establece su numeral 5.

III.- De acuerdo con lo señalado por el artículo 6 del “Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato”, la presente propuesta del fraccionamiento considerado en el Dictamen Técnico que nos ocupa a través de su **Primera Fase**, cumple con los supuestos previstos por sus fracciones I, II, III y IV, **al resultar a la fecha imposible obligar al desarrollador del mismo al cumplimiento de sus obligaciones, toda vez que se tiene conocimiento de la inexistencia de este, así como de la póliza de fianza, y se cuenta con la Escritura de las áreas de Donación debidamente inscrita**

en el Registro Público de la Propiedad; por lo que claramente se actualizan los supuestos previstos en dicho precepto legal para la Municipalización del mismo.

IV.- De conformidad con lo previsto por el numeral 7 del referido "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", el presente Dictamen Técnico, **constituye además la solicitud formal para el inicio del procedimiento de Municipalización**, en lo correspondiente al fraccionamiento materia de esta **Primera Fase**; siendo indispensable exponer como motivo principal que **el Municipio de Irapuato, Guanajuato como el ente de Gobierno más próximo a la ciudadanía y consciente de la problemática que presentan aquellos fraccionamientos y desarrollo en condominio, respecto a su estatus legal y físico como no concluidos, busca los instrumentos y acciones necesarios para proveer de los servicios básicos a los mismos, atendiendo así a las demandas de la ciudadanía ante la carencia de estos y mejorando la calidad de vida de sus habitantes, y observando en todo momento las prerrogativas contenidas por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

Así pues, con lo anterior se atenderán los principales objetivos del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", y a que se refiere el artículo 2 del mismo, **concluyéndose a través del presente, el procedimiento de dicho fraccionamiento, así como la atención en la prestación de los servicios públicos en este a fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes, generando un sentido de pertenencia y seguridad jurídica, así como la participación de los vecinos en programas de mejora continua.**

V.- Que en su momento, tal y como quedó de manifiesto en el Antecedente Sexto del presente Dictamen Técnico, **nos fueron presentados los correspondientes dictámenes, por parte de las dependencias y/u organismos operadores** y de los que se desprenden que las obras de urbanización y servicios se encuentran en condiciones aceptables de operación, asimismo y al localizarse dentro de la mancha urbana, forman parte de la estructura vial de la zona de su ubicación. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato".

VI.- Asimismo y de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", la propuesta del fraccionamiento considerado dentro de su **Primera Fase** a través del presente Dictamen Técnico, cumple con los supuestos a que se refieren las fracciones I, II, III y IV del mismo, **al desprenderse de todo lo anterior la información y documentación conforme al artículo 7 de dicho programa, la inexistencia de la póliza de fianza, el nombre o razón social del desarrollador y contar con el presupuesto de obras faltantes emitido por la Dirección General de Obras Públicas, para este desarrollo.**

Por lo anteriormente expuesto, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, conforme a lo establecido en el artículo 9 del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", y numerales 30 fracciones IV, XXXVII y XXXVIII; 105 fracciones I, IV, XXI y XXIV, 106 fracción II, 108 fracciones I, II, III y VII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

PRIMERO.- Se dictamina técnicamente viable el seguimiento al "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", para que sea sometida a la consideración del Ayuntamiento, la propuesta de Municipalización en lo concerniente a su Primera Fase, conforme a la siguiente relación:

	Nombre del Desarrollo
1	Fraccionamiento "Reforma" Segunda Etapa

SEGUNDO.- Que las obras de infraestructura y de urbanización, **se encuentran en condiciones aceptables de operación conforme a los dictámenes y la ficha técnica, elaborados por las dependencias y/u organismos operadores de los servicios**, respecto al fraccionamiento que forma parte del presente Dictamen Técnico, así mismo al localizarse dentro de la mancha urbana, forma parte de la estructura vial de la zona de su ubicación.

TERCERO.- Conforme a lo establecido en el artículo 4 del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", la integración del expediente del fraccionamiento considerado en el presente dictamen técnico para su **Primera Fase**, cumple con los supuestos previstos además por los artículos 5, 6 y 9 de dicho programa.

CUARTO.- De esta manera y una vez lo anterior, se solicita someter a la consideración de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, el presente Dictamen Técnico, para que ésta proceda a su estudio y análisis respectivo, conforme a los términos a que se refieren los artículos 5 segundo párrafo y 10 del "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", y para el caso sea remitido ante los miembro del Ayuntamiento, para su aprobación en la Sesión que corresponda.

QUINTO.- En el supuesto que sea aprobado el presente Dictamen Técnico, por los miembros del Ayuntamiento y conforme a lo anterior, se prestarán los servicios públicos municipales en el desarrollo a que se refiere esta **Primera Fase**.

SEXTO.- El presente dictamen, constituye técnicamente la integración del expediente conformado por todos y cada uno de los dictámenes vertidos por las dependencias administrativas y/u organismos operadores, involucrados en el mismo; siendo indispensable contar con la revisión jurídica del mismo en relación al propio "Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato", de conformidad en lo dispuesto por el numeral 42 fracción XIII, así como quedará supeditado a su aprobación por las instancias competentes en relación al mismo, y conforme a lo anterior.

Sin otro particular por el momento, quedo de usted.

El presente documento consta de 6 seis páginas y es firmado electrónicamente por:

A t e n t a m e n t e

Arquitecta Paola Berenice Frausto Reyes

Directora General de Desarrollo Urbano

Arquitecta Perla del Rocío Segura Maldonado

Directora de Fraccionamientos

Licenciado David Cervantes Herrera Zubieta

Director de Verificación Urbana

Arquitecto Gregorio Trejo Rico

Jefe de Control 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 Procedimientos y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato y 1, 4 párrafos segundo, cuarto y quinto, 7 y 8 de la Ley sobre el uso de medios electrónicos y firma electrónica para el Estado de Guanajuato y sus Municipios."

Con copia para:

C.P. Lorena del Carmen Alfaro García.-

Lic. Rodolfo Gómez Cervantes.-

Lic. Emmanuel Jaime Barrientos.-

Lic. María Soledad Moreno Celaya.-

Lic. Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios.-

C. Ma. del Rocío Jiménez Chávez.-

Ing. Manuel Venegas Pérez.-

Lic. Rogelio Pérez Espinoza.-

Ing. Roberto Castañeda Tejeda.-

Lic. Alfredo Torres Nohra.-

En atención al consecutivo Número C-7-17813 (Lefot Municipalización Primera Fase) Notificar

Revisado y elaborado por: A/PBFR/A/PRSM/L'DCHZ/A GTR.

Presidenta Municipal.-

Secretario del Ayuntamiento.-

Regidor y Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación.- Para su conocimiento y atención.

Directora General de Asuntos Jurídicos.-

Directora de lo Normativo.-

Directora General de Desarrollo Social y Humano.-

Director General de Obras Públicas.-

Director General de Servicios Públicos.-

Director General de la JAPAML.-

Director General de Movilidad y Transporte.-

Para su conocimiento.

Para su conocimiento.

Para su conocimiento y atención.

Para su conocimiento.

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

2025 7-17813 DICTAMEN TÉCNICO 1 FASE MUNICIPALIZACIÓN.pdf

07387031C22DF89DF015378255FD64F874C34EA6F6095D82BED1CA3AC19FC7BA

Usuario: Nombre: PAOLA BERENICE FRAUSTO REYES Número de serie: 7366677430333833731 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 19/03/2025 14:06:22(UTC:20250319200622Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 19/03/2025 14:06:22(UTC:20250319200622Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION Número de serie: 7366677430333833731	TSP: Fecha: 19/03/2025 14:05:48(UTC20250319200548Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638779899489094159 Datos estampillados: UFVzNC9kaVIDMEN3MGswOWZ0anRXOTYxYWZZPQ==
Usuario: Nombre: GREGORIO TREJO RICO Número de serie: 73666774303338373830 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 18/03/2025 09:37:23(UTC:20250318153723Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 18/03/2025 09:37:23(UTC:20250318153723Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION Número de serie: 73666774303338373830	TSP: Fecha: 18/03/2025 09:36:54(UTC20250318153654Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638778874140444321 Datos estampillados: MU5FZ0FUMVg1S0FZNCtxNGpXT0J2WnpwZFk0PQ==
Usuario: Nombre: DAVID CERVANTES HERRERA ZUBIETA Número de serie: 73666774303433393734 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 19/03/2025 13:27:56(UTC:20250319192756Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 19/03/2025 13:27:56(UTC:20250319192756Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION Número de serie: 73666774303433393734	TSP: Fecha: 19/03/2025 13:27:18(UTC20250319192718Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638779876389082356 Datos estampillados: L09RbUE4TW1jejNkY1dxNURCcGNDYjdxMWs4PQ==
Usuario: Nombre: PERLA DEL ROCIO SEGURA MALDONADO Número de serie: 73666774303430333539 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 19/03/2025 11:20:15(UTC:20250319172015Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 19/03/2025 11:20:15(UTC:20250319172015Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO	TSP: Fecha: 19/03/2025 11:19:38(UTC20250319171938Z) 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: 73666774303430333539

Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economía
Secuencia: 638779799785761825
Datos estampillados: ZVRhdnNXUmNNMFhzTUEzYStSQTduODcvMVYwPQ==



GUANAJUATO
GOBIERNO DE LA GENTE