

Asunto: Dictamen Técnico para el otorgamiento del permiso de Preventa para 65 Lotes para la Segunda Etapa del Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador", de esta ciudad.

Irapuato, Guanajuato a 22 de abril del año 2025.

Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato.

Presente:

En relación con la solicitud formulada por el C. Isidro Gómez López Apoderado Legal de los CC. José Luis Gómez López y Ana Karina Gómez Canchola, desarrolladores de la Segunda Etapa del Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador", de esta ciudad, , referente a la autorización del permiso de Preventa para 65 Lotes distribuidos en 3 Manzanas identificadas con las Letras "V" (Lotes del 01 al 28 y del 30 al 34), "W" (Lotes del 23 al 44) y "Y" (Lotes del 07 al 16), de la Segunda Etapa del Fraccionamiento antes referido; al respecto me permito comunicarle los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante Título de Propiedad número 00000000714/0002, de fecha 07 de febrero del año 1997, el Ingeniero Jorge Eloy Gómez Montes, Delegado del Registro Agrario Nacional, por instrucciones del C. Ernesto Zedillo Ponce de León, en aquel entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos y de conformidad con el Acta de Asamblea de fecha 25 de agosto del año 1996, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 0457, Tomo número 001 del Libro Primero de Propiedad en fecha 06 de marzo de 1997, el C. José Luis Gómez López acredita la propiedad del 8.97 % de la Parcela número 29 Z-2 P3/4 del Ejido "Irapuato", de este Municipio, la cual consta de una superficie de 5-57-33.51 Has, con las siguientes medidas y colindancias: **al Norte:** en 277.83 metros con Parcela número 27; **al Este:** en 121.85 metros con Parcela 30, **al Sureste:** en 297.13 metros con Parcela número 32; **al Oeste:** en 201.13 metros con Parcela número 31 y al Noroeste: en 64.76 metros con brecha.

SEGUNDO.- Mediante Título de Propiedad número 00000000724/0002, de fecha 07 de febrero del año 1997, el C. Licenciado Jorge Eloy Gómez Montes, Delegado del Registro Agrario Nacional, por instrucciones del C. Ernesto Zedillo Ponce de León, en aquel entonces Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos y de conformidad con el Acta de Asamblea de fecha 25 de agosto del año 1996, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 0525, Tomo número 001 del Libro Primero de Propiedad, en fecha 06 de marzo de 1997, el C. José Luis Gómez López acredita la propiedad del 11.16 % de la Parcela 32 Z-2 P3/4 del Ejido "Irapuato", de este Municipio, la cual consta de una superficie de 4-48-07.98 Has., con las siguientes medidas y colindancias **al Este:** en 173.16 metros con Parcela número 30, **al Sureste:** en 260.36 metros con vía del ferrocarril Irapuato-San Francisco de la Charca; **al Oeste:** en 174.27 metros con Parcela número 31; y **al Noroeste:** en 297.13 metros con Parcela número 29.

TERCERO.- Mediante Escritura Publica número 7,479 de fecha 06 de octubre del año 1997, otorgada ante la fe del Licenciado José Aben Amar González Herrera, Notario Público número 49, de este Partido Judicial, se celebró un convenio de división de copropiedad respecto al bien inmueble identificada como Parcela número 29 Z-2 P3/4 del Ejido "Irapuato", de este Municipio, propiedad de los CC. Juan Vázquez García (91.03 %) y José Luis Gómez López (8.97 %), resultando dos fracciones, entre los cuales se encuentra la Fracción "B" que es parte de la superficie en la que se pretende desarrollar el Fraccionamiento materia del presente Dictamen Técnico, con una superficie de 0-50-00 Has y las siguientes medidas y colindancias: **al Norte:** en 38.19 metros con Parcela número 27; **al Sur:** en 40.00 metros con Parcela 32; **al Este:** en 121.85 metros con Parcela número 30; y **al Oeste:** en 140.00 metros con resto de la misma Parcela.

CUARTO.- Los titulares de la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología, Obras y Servicios Públicos, mediante el oficio número D.D.U. 2116/97 de fecha 07 de noviembre del año 1997, otorgaron la Constancia de Compatibilidad Urbanística, habiéndose precisado en la misma, las restricciones y condiciones a las que estará sujeta el Desarrollo habitacional en cita.

QUINTO.- Según consta en el Testimonio de la Escritura Pública número 3,173 de fecha 04 de mayo del año 1998, otorgada ante la fe del Licenciado Víctor Hugo Uribe Romo, Notario Público número 57, de este Partido Judicial, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 0232, Tomo número 012 del Libro Primero de Propiedad en fecha 14 de julio de 1998, la C. Ana Karina Gómez Canchola, acreditó la propiedad del 88.84 % de la que fue la Parcela 32 Z-2 P3/4 del Ejido Irapuato, de este Municipio, la cual consta de una superficie de 4-48-07.98 Has., con las siguientes medidas y colindancias **al Este:** en 173.16 metros con Parcela número 30; **al Sureste:** en 260.36 metros con vía del ferrocarril Irapuato-San Francisco de la Charca; **al Oeste:** en 174.27 metros con Parcela número 31; y **al Noroeste:** en 297.13 metros con Parcela número 29.

SEXTO.- Los titulares de la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano, Ecología, Obras y Servicios Públicos y Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el oficio número D.D.U. 2478/98 de fecha 16 de noviembre del año 1998, otorgaron la Aprobación de Traza para el Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador" de esta ciudad.

SÉPTIMO.- La entonces Dirección General de Ordenamiento Territorial, mediante el oficio número D.G.O.T./NP/881/2007 de fecha 08 de mayo del año 2007, otorgó la Aprobación de Traza para el Fraccionamiento Habitacional de Interés Social denominado "San Isidro Labrador" de esta ciudad.

OCTAVO.- La Autorización del Fraccionamiento Habitacional de Interés Social denominado "San Isidro Labrador", fue aprobada por el Ayuntamiento en Sesión de Ayuntamiento número 32 Ordinaria, de fecha 08 de noviembre del 2007. Dicha Autorización fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Partido Judicial mediante Folio Real número R17*100921 de fecha 04 de abril del año 2011, y publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato en los ejemplares de números 61 y 64 de fechas 15 y 21 de abril del año 2008 respectivamente, así como en el Diario "El Heraldo de Irapuato" los días 02 y 03 de mayo del año 2008, respectivamente. Dando cumplimiento al artículo 51 fracción I de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

NOVENO.- Mediante el oficio número 0054, expediente JAPAMI/2010 de fecha 02 de febrero del año 2010, suscrito por el C. Enrique Treviño Rodríguez, Presidente del Consejo Directivo de la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, otorgó la Aprobación de los Proyectos de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial, para el Fraccionamiento Habitacional de Interés Social denominado "San Isidro Labrador", de esta ciudad. De conformidad con el artículo 33 de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

DÉCIMO.- En Escritura Pública número 1,716 de fecha 02 de marzo del año 2010, otorgada ante la fe del Licenciado Armando Cabria Pérez, Notario Público número 1, en legal ejercicio de este Partido Judicial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número R17*25051 en fecha 27 de abril de 2010, se hace constar el Contrato de Compraventa y Fusión de la Parcela 32 Z-2 P3/4 del Ejido "Irapuato", de este Municipio, y Fracción "B" de la Parcela número 29 Z-2 P3/4 del Ejido "Irapuato", de este Municipio, la cual consta de una superficie de 49,807.98 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: **al Norte:** 38.19 metros con Parcela número 27; **al Sur:** 260.36 metros con vía del ferrocarril Irapuato-San Francisco de la Charca; **al Este:** 295.01 metros con Parcela número 30; y **al Oeste:** en tres tramos el primero de norte a sur en 140.00 metros, el segundo de Este a Oeste en 257.13 metros estos dos tramos lindan con Parcela número 29 y el tercero de Norte a Sur en 174.27 metros con Parcela número 31.

DÉCIMO PRIMERO.- La anterior Dirección General de Ordenamiento Territorial, mediante el oficio número DGOT/DF/T/10/260/2011 de fecha 21 de febrero del año 2011, otorgó la Constancia de Etapas del Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador", de esta ciudad, autorizándose en un total de 5 etapas.

DÉCIMO SEGUNDO.- Mediante Escritura Pública número 2,476 de fecha 15 de marzo del año 2011, otorgada ante la fe del Licenciado Armando Cabria Pérez, Notario Público número 1, en legal ejercicio de este Partido Judicial, en cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, se hace constar el **Contrato de Donación, a favor del Municipio, correspondiente al Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador"** de esta ciudad, con inscripción en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad mediante los Folios Reales números R17*108054, R17*108055, R17*108056, R17*107818, en fecha 24 de junio del año 2011. De conformidad con los artículos 45 fracciones I, II y VII y 51 fracción III, de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

DÉCIMO TERCERO.- La entonces Dirección General de Ordenamiento Territorial, mediante el oficio número DGOT/DF/OU/6568/2011 de fecha 28 de octubre del año 2011, otorgó la Licencia para la Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador" Primera Etapa, de esta ciudad. De conformidad con el artículo 36 de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

DÉCIMO CUARTO.- Con oficio número SA II-045/2011 de fecha 03 de noviembre del 2011, el C. José Luis Acosta Ramos, entonces Secretario del Ayuntamiento, notificó al C. Isidro Gómez López, en su carácter de Apoderado Legal de los CC. José Luis Gómez López y Ana Karina Gómez Canchola, la Resolución que contiene la Licencia para Ejecutar las Obras de Urbanización para el Fraccionamiento Habitacional "San Isidro Labrador" Primera Etapa, de esta ciudad, la cual fue aprobada mediante Sesión de Ayuntamiento número 70, Ordinaria, de fecha 25 de octubre del año 2011. De conformidad con el artículo 51 fracción VI de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

DÉCIMO QUINTO.- Con oficio número SA II-047/2012 de fecha 18 de octubre del 2012, la C. Lorena del Carmen Alfaro García, en ese entonces Secretaria del Ayuntamiento, notificó al C. Isidro Gómez López, en su carácter de Apoderado Legal de los CC. José Luis Gómez López y Ana Karina Gómez Canchola, el Permiso de Preventa para 50 Lotes del Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador", de esta ciudad, mismo que fuera otorgado mediante Sesión de Ayuntamiento número 101, Extraordinaria, de fecha 09 de octubre del año 2012. De conformidad con el artículo 51 de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

DÉCIMO SEXTO.- Mediante oficio número SSCM/DGMT/DP/3276/2018 de fecha 26 de noviembre del año 2018, emitido por el C. Juan Gabriel Ortega Beltrán, en ese entonces Director de Planeación de la Dirección General de Movilidad y Transporte, se autoriza el Proyecto de Señalética y Señalización Vial del Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador", de esta ciudad.

DÉCIMO SÉPTIMO.- En fecha 21 de abril del año 2021, el Organismo Operador de los Servicios J.A.P.A.M.I. celebró con el C. Isidro Gómez López, en su carácter de Apoderado Legal de los CC. José Luis Gómez López y Ana Karina Gómez Canchola, convenio para pago de derechos de incorporación número JAPAMI/FACT/DOM/2021-04-SAN ISIDRO LABRADOR SEGUNDA ETAPA, sobre el pago de Derechos y Servicios por incorporación de las Redes de Agua Potable y Alcantarillado, para 65 viviendas del Desarrollo en mención. De conformidad con el artículo 45 fracciones II y IV de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

DÉCIMO OCTAVO.- Mediante oficio número D.G.O.P.- 0556/21 de fecha 20 de mayo del año 2021, el Arq. Jonathan Muñoz Angulo, en ese entonces Director General de Obras Públicas otorgó la Constancia de autorización de Rasantes y ubicación de Bocas de Tormenta y se concluyen las Especificaciones Técnicas de Obras de Urbanización del Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador", Segunda Etapa de esta ciudad.

DÉCIMO NOVENO.- Mediante oficio número EXP-202/2021, de fecha 18 de junio del año 2021, el C. Gerardo Aguilera Segura, Jefe de Departamento de Planeación Irapuato de la Comisión Federal de Electricidad, autorizó el Proyecto de la Red de Distribución de Energía Eléctrica del Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador", de esta ciudad. De conformidad con el artículo 33 de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

VIGÉSIMO.- Mediante oficio número DGSP/DAP/0527/2022, Expediente DAP/001/2014 de fecha 03 de febrero del año 2022, emitido por el C. Víctor Hugo Gutiérrez Cintora, en ese entonces Director de Alumbrado Público de la Dirección General de Servicios Públicos, autoriza el Proyecto de la Red de Alumbrado Público del Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador", de esta ciudad. De conformidad con el artículo 33 de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

VIGÉSIMO PRIMERO.- Mediante oficio DZI-037/2022 de fecha 20 de junio del año 2022, emitido por el C. Ing. Rafael Alcántara Torres, Jefe del Departamento Distribución Zona Irapuato de la Comisión Federal de Electricidad, se autorizó la ampliación de vigencia para la autorización de la solicitud de servicio de energía eléctrica, para la obra de nombre "FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL SAN ISIDRO LABRADOR", de esta ciudad.

VIGÉSIMO SEGUNDO.- Mediante oficio número DGSP/DPY/J/F/04409/2022 de fecha 08 de agosto del año 2022, emitido por el Lic. Rogelio Pérez Espinoza, Director General de Servicios Públicos, a través de la Dirección de Parques y Jardines autorizó el Proyecto de Áreas Verdes y Sembrado de Árboles en Banqueta del Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador", de esta ciudad.

VIGÉSIMO TERCERO.- Mediante oficio número D.G.O.P.- 1928/2022 de fecha 21 de septiembre del año 2022, el Ing. Manuel Venegas Pérez, Director General de Obras Públicas aprobó el presupuesto de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador" Segunda Etapa, de esta ciudad.

VIGÉSIMO CUARTO.- Esta Dirección General de Desarrollo Urbano envía al C.P. Miguel Ángel Fonseca Gutiérrez, en su carácter de Tesorero Municipal, los datos para el cálculo del Impuesto sobre Fraccionamientos y los Derechos por Supervisión de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador" Segunda Etapa, mediante oficio número DGDU/DF/OU/05/6-7091/2022 de fecha 17 de octubre del año 2022. De conformidad con el artículo 45 fracción IV de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

VIGÉSIMO QUINTO.- Mediante los recibos oficiales expedidos por la Tesorería Municipal números 2022-275826 y 2022-275836 ambos de fecha 23 de noviembre del año 2022, se acredita el pago de Cargas Fiscales e Impuesto del Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador" de esta ciudad. De conformidad con el artículo 51 fracción V de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato. De conformidad con el artículo 45 fracción IV de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato y artículo 88 inciso B) fracción II del Reglamento Para el Municipio de Irapuato de la Ley de Fraccionamientos.

VIGÉSIMO SEXTO.- Mediante recibo oficial número 2022-275831 expedido por la Tesorería Municipal de fecha 23 de noviembre del año 2022, se acredita el pago de Supervisión de Obra del Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador" de esta ciudad. De conformidad con el artículo 51 fracción V de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato y artículo 88 inciso B) fracción II del Reglamento Para el Municipio de Irapuato de la Ley de Fraccionamientos.

VIGÉSIMO SÉPTIMO.- Con el Testimonio de la Escritura Pública número 13,745 de fecha 15 de marzo de 2023, otorgada ante la fe del Licenciado Armando Cabria Pérez, Notario Público número 1, en ejercicio de este Partido Judicial, los C. José Luis Gómez López y Ana Karina Gómez Canchola, otorgaron a favor del C. Isidro Gómez López, Poder Legal General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Riguroso Dominio.

VIGÉSIMO OCTAVO.- Con oficio Circular número S.A./785/2023 de fecha 29 de mayo del 2023, el C. Rodolfo Gómez Cervantes, Secretario del Ayuntamiento, informó que: "...en la Sesión de Ayuntamiento número 48 ordinaria, celebrada el día de hoy, en el punto 21 del Orden del Día, se aprobó por unanimidad de votos de los presentes (14) la Minuta Dictamen elaborada por la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, referente al Dictamen Técnico número DGDU/DF/OU/01/6-12413-A/2023, relativo al otorgamiento de la Licencia para la Ejecución de las Obras de Urbanización para la Segunda Etapa del Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador" de esta ciudad."

VIGÉSIMO NOVENO.- Con el número de oficio DGDU/DF/OU/01/7-7804/2023 de fecha 12 de junio de 2023 emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano se notificó a los CC. José Luis Gómez López y Ana Karina Gómez Canchola, la Licencia para la Ejecución de las Obras de Urbanización para la Segunda Etapa del Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador" con una vigencia de 2 años. De conformidad con el artículo 51 fracción I de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

TRIGÉSIMO.- Mediante el oficio número DGDU/DF/OU/06/6-23988/2024 de fecha 20 de mayo del año 2024, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, expidió al C. Isidro Gómez López, en su carácter de Apoderado Legal de los CC. José Luis Gómez López y Ana Karina Gómez Canchola, la Constancia de Avance de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador" Segunda Etapa, de esta Ciudad, con un porcentaje de avance registrado del 41.34%. Dando cumplimiento al artículo 51 fracción III de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato y artículo 88 inciso A) fracción I del Reglamento Para el Municipio de Irapuato de la Ley de Fraccionamientos.

TRIGÉSIMO PRIMERO.- Mediante Póliza de Fianza número BKY-0016-0243381 de fecha 21 de marzo del año 2025, expedida por la Afianzadora denominada Berkley International Compañía de Garantías México, S.A. de C.V., el C. Isidro Gómez López, en su carácter de Apoderado Legal de los CC. José Luis Gómez López y Ana Karina Gómez Canchola, otorga garantía en favor del Ayuntamiento, por el valor total de las obras de urbanización que faltan por ejecutar en el Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador" Segunda Etapa, de esta Ciudad, calculado al tiempo de su terminación, más un 30% para garantizar su terminación. Por lo anterior, en el caso de aprobarse por los miembros

del Ayuntamiento el presente Dictamen Técnico relativo al otorgamiento del permiso de Preventa para 65 Lotes para la Segunda Etapa del Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador", de esta ciudad, se tendrá por satisfecho a su vez el requisito establecido en el artículo 88, inciso B), fracción III del Reglamento citado, a efecto de asegurar la ejecución de las obras de urbanización faltantes en el fraccionamiento materia del presente dictamen. De igual manera dando cumplimiento al artículo 51 Fracción VI de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

TRIGÉSIMO SEGUNDO.- El Registro Público de la Propiedad de Irapuato, Guanajuato, en fecha 31 de marzo del año 2025, expidió los Certificados de Gravámenes, para el Folio Real número R17*25670, del inmueble identificado como: 88.84% de la Parcela número 32 Z-2 P3/4 del Ejido "Irapuato", Folio Real número R17*25051, del inmueble identificado como: 8.97% de la fracción de la Parcela número 29 Z-2 P3/4, Fracción "B" del Ejido "Irapuato", Folio Real número R17*25931, del inmueble identificado como: Parcela número 32 Z-2 P3/4 del Ejido "Irapuato", de los cuales se desprende que no se encontró Gravamen alguno. Dando cumplimiento al artículo 51 Fracción IV de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato y artículo 88 inciso B) fracción I del Reglamento Para el Municipio de Irapuato de la Ley de Fraccionamientos.

TRIGÉSIMO TERCERO.- El C. Isidro Gómez López, en su carácter de Apoderado Legal de los CC. José Luis Gómez López y Ana Karina Gómez Canchola, solicito ante esta Dirección General de Desarrollo Urbano, el Permiso de PreVenta para 65 Lotes distribuidos en 3 Manzanas identificadas con las Letras "V" (Lotes del 01 al 28 y del 30 al 34), "W" (Lotes del 23 al 44) y "Y" (Lotes del 07 al 16), los cuales forman parte del Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador" Segunda Etapa, de esta Ciudad, de conformidad con lo indicado en el Plano de Lotificación que contiene las claves catastrales de acuerdo al oficio número 1672/2008 emitido por la Dirección de Catastro, conforme lo establecido en el artículo 51 fracción VII de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, presentado para tal efecto; quedando el cuadro de dosificación de áreas, en los términos siguientes:

SUPERFICIE VENDIBLE					ETAPA 1
HABITACIONAL	25,816.65	M2			Superficie 6,487.94 m2; 11.37%
HABITACIONAL/COMERCIAL	2,268.28	M2	58.54%		ETAPA 2
COMERCIAL	900.00	M2			Superficie 11,430.46 m2; 27.86%
INFRAESTRUCTURA	171.40	M2			ETAPA 3
SUPERFICIE DONACION					Superficie 12,094.24 m2; 18.69%
EQUIPAMIENTO URBANO	4,943.91	M2	15.00%		ETAPA 4
RESTRICCIÓN	2,257.33	M2			Superficie 7,864.93 m2; 15.51%
SUPERFICIE DE VIALIDAD	13,180.66	M2	26.46%		ETAPA 5
SUPERFICIE A DESARROLLAR	49,808.23	M2	100.00%		Superficie 11,930.66 m2; 26.57%
					Superficie Total 49,808.23 m2; 100%

La superficie correspondiente a la Segunda Etapa del Fraccionamiento Habitacional de Interés Social denominado "San Isidro Labrador", con clasificación de Habitación Popular o Interés Social, quedara integrado por un total de 65 Lotes, los cuales se destinarán para viviendas unifamiliares única y exclusivamente

En virtud de lo anterior y considerando que se ha dado cumplimiento a lo establecido por el artículo 51 fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato al haber obtenido tanto la Autorización del Fraccionamiento como la Licencia para la Ejecución de las Obras de Urbanización, como la acreditación del cumplimiento a sus obligaciones contenidas por las fracciones I, II, III, IV, V y VII del numeral 45 de dicho ordenamiento jurídico en cita. Al presentar copia certificada de la Escritura Pública de Donación pura respecto de las vialidades públicas, áreas verdes y equipamiento urbano, pago del importe de los derechos e impuestos del Fraccionamiento, avance de obra de urbanización superior al 20% requerido para el presente trámite, la garantía a satisfacción del Ayuntamiento como lo constituye la póliza de fianza así como los certificados libres de todo gravamen para los predios materia de la autorización que nos ocupa y plano de lotificación de dicho Fraccionamiento.

Por lo anterior expuesto y con fundamento en lo previsto por los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 2 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, 18, 25 fracción II inciso a) de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, así como el artículo Tercero Transitorio del

Reglamento del Código Territorial para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, el cual se cita a letra: "TERCERO. 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."

Así pues y sirviendo además de fundamento legal a lo anterior lo dispuesto por los numerales 25 fracción VIII, 30 fracciones IV y XXXVII, 34 fracción XVII, 105 fracciones I y IV, 106 fracción II y artículo 108 fracción XI del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato; así como lo previsto por los artículos 51 fracción VI, 52 y 53 de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, pone a su consideración el presente

DICTAMEN TÉCNICO

ÚNICO.- En virtud de que los CC. José Luis Gómez López y Ana Karina Gómez Canchola, propietarios del Fraccionamiento de referencia a través de su Apoderado Legal el C. Isidro Gómez López, cumplen con lo establecido en los artículos 8 fracción XII, 14 fracciones III y XI, 36, 50, 51 y 52 de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato; así como lo establecido en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato referente a la tramitación de procedimientos en trámite en el apartado de Transitorios, artículo Séptimo "... los procedimientos regulados en las Leyes que se abrogan en el Artículo Segundo Transitorio del presente Decreto, que a la fecha de la entrada en vigor del presente Código, se encuentren en trámite, **seguirán desarrollándose observando las normas contenidas en las leyes vigentes al momento de iniciar su procedimiento respectivo, hasta su conclusión ...**". **Se Dictamina Favorable** el otorgar, el Permiso de PreVenta para 65 Lotes distribuidos en 3 Manzanas identificadas con las Letras "V" (Lotes 01 al 28 y del 30 al 34), "W" (Lotes del 23 al 44) y "Y" (Lotes del 07 al 16), los cuales forman parte del Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador" Segunda Etapa, de esta Ciudad, de conformidad con lo indicado en el Plano de Lotificación presentado para tal efecto, quedando en los términos siguientes:

Lotes del 01 al 28 de la Manzana "V", para uso exclusivamente habitacional del Tipo UNIFAMILIAR.
Lotes del 30 al 34 de la Manzana "V", para uso exclusivamente habitacional del Tipo UNIFAMILIAR.
Lotes del 23 al 44 de la Manzana "W", para uso exclusivamente habitacional del Tipo UNIFAMILIAR.
Lotes del 07 al 16 de la Manzana "Y", para uso exclusivamente habitacional del Tipo UNIFAMILIAR.

El Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador", Segunda Etapa con clasificación de Habitación Popular o Interés Social, queda integrado por un total de 65 Lotes, y se destinarán para viviendas unifamiliares única y exclusivamente.

En consideración a lo anteriormente expuesto, ésta Dirección General de Desarrollo Urbano a mi cargo, pone a su disposición el presente Dictamen, a fin de que sea tan servido en proveer lo conducente para que el Ayuntamiento en ejercicio de sus atribuciones, proceda a analizarlo y emitir la resolución procedente, acerca de la solicitud presentada por el C. Isidro Gómez López, en su carácter de Apoderado Legal de los CC. José Luis Gómez López y Ana Karina Gómez Canchola, relativa al Permiso de PreVenta para 65 Lotes distribuidos en 3 Manzanas identificadas con las letras "V" (Lotes del 01 al 28 y del 30 al 34), "W" (Lotes del 23 al 44) y "Y" (Lotes del 07 al 16), de los cuales se destinarán para 65 Viviendas Unifamiliares única y exclusivamente, los cuales forman parte del Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador" Segunda Etapa, de esta Ciudad.

El presente documento consta de 9 nueve páginas, y es firmado electrónicamente por:



Atentamente:

Arquitecta Paola Berenice Frausto Reyes
Directora General de Desarrollo Urbano

Lic. David Cervantes Herrera Zubieta
Director de Verificación Urbana adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Arquitecta Perla del Rocío Segura Maldonado
Directora de Fraccionamientos adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Arquitecto Alejandro Salazar Arce
Gerente de Proyecto de la Dirección de Fraccionamientos adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano.

"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."

C.C. P.
Lic. Emmanuel Jaime Barrientos.- Regidor, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación.- Para su conocimiento.
Lic. María Soledad Moreno Celaya.- Directora General de Asuntos Jurídicos.- Para su conocimiento.
Archivo de la DGDU.- Fraccionamiento Habitacional denominado "San Isidro Labrador".
En atención al Consecutivo 6-32888 Notificar.
Revisó: A'PBFR / L'DCHZ/ A'PRSM y Elaboró: A'ASA.