

Asunto: Dictamen Técnico para determinar el monto para garantizar desperfectos o vicios ocultos por el término de un año y se dé inicio al trámite administrativo de Entrega-Recepción del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva".

Irapuato, Guanajuato, a 5 de febrero del año 2026.

Ayuntamiento Constitucional de Irapuato, Guanajuato.

En relación con el **Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva"**, ubicado en esta ciudad, propiedad de la Empresa Mercantil "INMOBILIARIA JMVA" S.A. de C.V., desarrollado sobre el bien inmueble identificado como **Fracción de terreno denominado Tlaxcalita y una fracción de terreno urbano ubicado sobre la Avenida Las Águilas sin número del Fraccionamiento "San Miguelito" ubicado en el predio "Tlaxcalita", de esta ciudad**, así como en atención a la solicitud realizada por parte del C. Joel Hernández en su carácter de Representante Legal de la Empresa Mercantil en cita, para determinar el monto de garantía por desperfectos o vicios ocultos, y continuar con el proceso de la Entrega-Recepción del fraccionamiento a este Municipio de Irapuato, Guanajuato; por lo que, se emite el presente Dictamen Técnico a efecto de que sea sometido a la consideración del Ayuntamiento, y se esté en posibilidad de determinar el monto para garantizar desperfectos o vicios ocultos por el término de un año de las obras de urbanización, conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante la Escritura Pública número **6,501**, de fecha **29 de agosto del año 2015**, otorgada ante la fe del Licenciado José Luis Monarrez Palazuelos, Notario Público número 194, de la ciudad de Culiacán, Sinaloa, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad en cita, bajo el folio mercantil electrónico número 84701*1, en fecha 07 de septiembre del año 2015, **se acreditó la legal existencia de la Sociedad Mercantil denominada "Inmobiliaria JMVA", S.A. de C.V.**, designándose en el mismo documento al **C. Joel Hernández** como **Administrador Único** de la misma.

SEGUNDO.- Mediante la Escritura Pública número **73,745**, de fecha **18 de marzo del año 2022**, otorgada ante la fe del Licenciado Luis Martín Eugenio Vázquez Hernández, titular de la Notaría Pública número 14, en legal ejercicio del Partido Judicial de la ciudad de León, Guanajuato, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato, bajo la solicitud **1637089**, dentro de los folios reales números **R17*10424** y **R17*10434** en fecha 19 de mayo del año 2022, se hizo constar que la Sociedad Mercantil "INMOBILIARIA JMVA" S.A. de C.V., **formalizó la compra venta** del predio identificado como Fracción de terreno denominado Tlaxcalita, de esta ciudad, con una superficie de **40,000.00 m2.**, y de una fracción de terreno urbano ubicado sobre la Avenida Las Águilas sin número del Fraccionamiento San Miguelito, Ubicado en el predio Tlaxcalita de esta ciudad, con superficie de **195.22 m2.**, que conforme a levantamiento topográfico cuenta con una superficie de **40,130.47 m2.**

TERCERO.- Con el Oficio número **DGDU/DF/US/6-3129/2022**, de fecha **31 de mayo del año 2022**, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 256 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, expidió el **Permiso de Uso de Suelo** para el bien inmueble identificado como Fracción de terreno denominado "Tlaxcalita" de esta ciudad y una fracción de terreno urbano ubicado sobre la Avenida Las Águilas sin número del Fraccionamiento "San Miguelito" ubicado en el predio "Tlaxcalita", de esta Ciudad.

CUARTO.- En fecha **04 de julio del año 2022**, el Instituto Municipal de Planeación de Irapuato por sus siglas (IMPLAN), emitió mediante su Oficio número **IMPLAN/0509/2022**, el **Dictamen de Congruencia** para el proyecto que nos ocupa. Dando cumplimiento así a lo establecido por la fracción I, del numeral 404, en relación con su similar 406, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

QUINTO.- Mediante el Oficio número **DGDU/DF/T/01/6-8606/2022**, de fecha **05 de diciembre del año 2022**, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, notificó la **Aprobación de Trazo** para el **Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva"** de esta ciudad.

SEXTO.- Mediante el Oficio número **DGDU/DF/PU/01/6-13504/2023**, de fecha **08 de mayo del año 2023**, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, tuvo a bien emitir el **Permiso de Urbanización y de Edificación para ejecutar las Obras de**

Urbanización correspondientes al Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva" de esta ciudad.

SÉPTIMO.- Con la copia certificada de la Escritura Pública **76,353**, de fecha **28 de junio del año 2023** ante la fe del Licenciado Luis Martín Eugenio Vázquez Hernández, titular de la Notaría Pública número 14 en legal ejercicio del Partido Judicial de la ciudad de León, Guanajuato e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad en fecha 05 de septiembre del año 2023, bajo el Folio Electrónico número R17*183880, **se acreditó la transmisión en propiedad de Donación de Áreas Verdes y de Equipamiento Urbano, así como de Vialidades denominadas correspondientes al Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva" de esta ciudad, en favor de este Municipio de Irapuato, Guanajuato**, a que se refiere el requisito establecido por la fracción II, del numeral 430, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como a las obligaciones contenidas en las fracciones I, III y VII del artículo 446 de dicho Ordenamiento Jurídico, en relación con lo preceptuado por la fracción III, del artículo 90, del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

OCTAVO.- Con el Oficio número **DGDU/DF/T/07/6-18685/2023**, de fecha **31 de octubre del año 2023**, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, tuvo a bien emitir la **Modificación de Traza del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva" de esta ciudad.**

NOVENO.- Con el Oficio número **DGDU/DF/PV/6-19191/2023**, de fecha **16 de noviembre del año 2023**, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, tuvo a bien emitir el **Permiso de Venta para un total de 2 Lotes de Uso Mixto y 444 Unidades de Propiedad Privativas del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva" de esta ciudad.**

DÉCIMO.- En fecha **26 de enero del año 2024**, la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, (JAPAMI), emitió el **"ACTA DE ENTREGA - RECEPCIÓN PARCIAL DE LAS REDES HIDRAULICAS DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "LA RESERVA"**, con el objeto de llevar a cabo la firma del acta de entrega recepción de obras hidráulicas, para proporcionar los servicios de suministro de agua potable y drenaje a 40 lotes urbanizados, 240 viviendas del **Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva"**. Por lo que, se da cumplimiento de esta manera a lo establecido en los artículos 435, 436 y 446, fracción II, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

DÉCIMO PRIMERO.- Mediante el Acta de Entrega, relacionada al **Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva"**, de fecha **19 de febrero del año 2024**, el Ing. José Froylan González de Anda, en su carácter de Superintendente de la Zona Irapuato de la Comisión Federal de Electricidad, por sus siglas "CFE", **"recibe las instalaciones antes mencionadas, de acuerdo a inventario físico anexo, las cuales serán incorporadas al patrimonio de la CFE, para realizar a través de las mismas, las funciones que otorga la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica vigente"** (Sic). Por lo que se da cumplimiento de esta manera a lo establecido en los artículos 435, 436 y 446, fracción II, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

DÉCIMO SEGUNDO.- Mediante el Acta de Entrega, relacionada al **Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva"**, de fecha **21 de febrero del año 2024**, el Ing. José Froylan González de Anda, en su carácter de Superintendente de la Zona Irapuato de la Comisión Federal de Electricidad, por sus siglas "CFE", **"recibe las instalaciones antes mencionadas, de acuerdo a inventario físico anexo, las cuales serán incorporadas al patrimonio de la CFE, para realizar a través de las mismas, las funciones que otorga la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica vigente"** (Sic). Por lo que se da cumplimiento de esta manera a lo establecido en los artículos 435, 436 y 446, fracción II, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

DÉCIMO TERCERO.- Mediante el Acta de Entrega, relacionada al **Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva"**, de fecha **17 de mayo del año 2024**, el Ing. José Froylan González de Anda, en su carácter de representante de la Comisión Federal de Electricidad, por sus siglas, "CFE", **"recibe las instalaciones antes mencionadas, de acuerdo a inventario físico anexo, las cuales serán incorporadas al patrimonio de la CFE, para realizar a través de las mismas, las funciones que otorga"**

la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica vigente" (Sic). Por lo que, se da cumplimiento de esta manera a lo establecido en los artículos 435, 436 y 446, fracción II, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

DÉCIMO CUARTO.- Mediante el Oficio número **DGDU/DF/PU/01/6-24151/2024**, de fecha **14 de junio del año 2024**, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, tuvo a bien otorgar el **Permiso de Urbanización y de Edificación para ejecutar las Obras de Urbanización correspondientes a la Vialidad Circuito Reserva de Platino del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva"** de esta ciudad. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 404, fracción III, en relación con sus similares 421 y 422 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

DÉCIMO QUINTO.- Con la copia certificada de la Escritura Pública **78,786**, de fecha **02 de julio del año 2024** ante la fe del Licenciado Luis Martín Eugenio Vázquez Hernández, titular de la Notaría Pública número 14 en legal ejercicio del Partido Judicial de la ciudad de León, Guanajuato e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad en fecha 09 de agosto del año 2024, bajo el Folio Electrónico número R17*186970, **se acreditó la transmisión en propiedad de la vialidad denominada Circuito Reserva de Platino**, correspondientes al **Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva"** de esta ciudad, en favor de este Municipio de Irapuato, Guanajuato, a que se refiere el requisito establecido por la fracción II, del numeral 430, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como a las obligaciones contenidas en las fracciones I, III y VII del artículo 446 de dicho Ordenamiento Jurídico, en relación con lo preceptuado por la fracción III, del artículo 90, del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

DÉCIMO SEXTO.- En fecha **15 de julio del año 2024**, la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, (JAPAMI), emitió el **"ACTA DE ENTREGA - RECEPCIÓN SEGUNDA PARCIALIDAD DE LAS REDES HIDRAULICAS DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "LA RESERVA"**, con el objeto de llevar a cabo la firma del acta de entrega recepción de obras hidráulicas, para proporcionar los servicios de suministro de agua potable y drenaje a **34 lotes urbanizados, 204 viviendas del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva"**. Por lo que, se da cumplimiento de esta manera a lo establecido en los artículos 435, 436 y 446, fracción II, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

DÉCIMO SÉPTIMO.- Con el Oficio número **DGDU/DF/PV/6-26711/2024**, de fecha **23 de agosto del año 2024**, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, tuvo a bien emitir el **Permiso de Venta para un total de 2 Lotes de Uso Comercial y 78 Unidades de Propiedad Privativas del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva"** de esta ciudad.

DÉCIMO OCTAVO.- Mediante el oficio número **DGMMyT/DPV/2044/2024**, de fecha **28 de octubre del año 2024**, emitido por parte de la Dirección General de Movilidad y Transporte, relativo a la **Conclusión de proyecto**, en el que se hizo constar que: **"Se llevó a cabo la inspección en campo del lugar por parte del personal adscrito a esta Dirección, se verificó que cumplió con los señalamientos verticales y horizontales planteadas en el plano de dispositivos viales anexos al oficio DGMMyT/DPV/1275/2022 de fecha 01 de septiembre de 2022, por tal motivo se determina otorgar el presente oficio para la conclusión del proyecto."** (Sic). Por lo que se da cumplimiento de esta manera a lo establecido en los artículos 435, 436 y 446, fracción II, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

DÉCIMO NOVENO.- Mediante el oficio número **D.G.O.P. 3001/2024**, de fecha **19 de noviembre del año 2024**, emitido por parte de la Dirección General de Obras Públicas, en relación con el estado que guardan las Obras de Urbanización del **Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva"** de esta ciudad, en relación de las vialidades Circuito Reserva de Plata, Circuito Reserva de Oro, Circuito Reserva de Cobre y Calle La Reserva, se informó que: **"se constata la terminación de las obras de urbanización al 100%, además del buen funcionamiento de estas; por lo que no existe inconveniente para que se continúe con los trámites administrativos a que haya lugar de su parte"** (Sic). Por lo que se da cumplimiento de esta manera a lo establecido en los artículos 435, 436 y 446, fracción II, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

VIGÉSIMO.- En fecha **27 de noviembre del año 2024**, la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, (JAPAMI), emitió el **"ACTA DE ENTREGA - RECEPCIÓN DE LAS REDES HIDRAULICAS DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "LA RESERVA" SEGUNDA ETAPA**, con el objeto de llevar a cabo la firma del acta de entrega recepción de obras hidráulicas, para proporcionar los servicios de suministro de agua

potable y drenaje a **12 lotes urbanizados, 78 viviendas** del **Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical** denominado "La Reserva", Segunda Etapa. Por lo que se da cumplimiento de esta manera a lo establecido en los artículos 435, 436 y 446, fracción II, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

VIGÉSIMO PRIMERO.- Mediante el Acta de Entrega, relacionada al **Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical** denominado "La Reserva", de fecha **05 de diciembre del año 2024**, el Ing. José Froylan González de Anda, en su carácter de Superintendente de Zona Irapuato de la Comisión Federal de Electricidad, por sus siglas "CFE", *"recibe las instalaciones antes mencionadas, de acuerdo a inventario físico anexo, las cuales serán incorporadas al patrimonio de la CFE, para realizar a través de las mismas, las funciones que otorga la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica vigente"* (Sic). Por lo que se da cumplimiento de esta manera a lo establecido en los artículos 435, 436 y 446, fracción II, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

VIGÉSIMO SEGUNDO.- Mediante el oficio número **D.G.O.P. 0502/2025**, de fecha **21 de marzo del año 2025**, la Dirección General de Obras Públicas, autorizó y remitió, la **Actualización del Presupuesto de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical** denominado "La Reserva" de esta ciudad, para los efectos de garantizar los vicios ocultos y continuar con los trámites de entrega-recepción de las obras de urbanización, mismo que asciende actualmente a un importe de **\$50,784,807.91 (cincuenta millones setecientos ochenta y cuatro mil ochocientos siete pesos 91/100 M.N.)**, que incluye los rubros de urbanización, infraestructura hidráulica, sanitaria y pluvial, obra eléctrica y alumbrado público, señalización vial y áreas verdes, entre otros.

VIGÉSIMO TERCERO.- Mediante el oficio número **D.G.O.P. 0701/2025**, de fecha **21 de abril del año 2025**, emitido por parte de la Dirección General de Obras Públicas, en relación con el estado que guardan las Obras de Urbanización del **Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical** denominado "La Reserva" de esta ciudad, en relación de las vialidades Circuito Reserva de Platino y Circuito Reserva de Bronce, se informó que: *"se constata la terminación de las obras de urbanización al 100%, además del buen funcionamiento de estas; por lo que no existe inconveniente para que se continúe con los trámites administrativos a que haya lugar de su parte"* (Sic). Por lo que se da cumplimiento de esta manera a lo establecido en los artículos 435, 436 y 446, fracción II, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

VIGÉSIMO CUARTO.- Mediante el oficio número **D.G.O.P. 0702/2025**, de fecha **21 de abril del año 2025**, la Dirección General de Obras Públicas, autorizó y remitió, la **Actualización del Presupuesto de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical** denominado "La Reserva" de esta ciudad, para los efectos de garantizar los vicios ocultos y continuar con los trámites de entrega-recepción de las obras de urbanización, mismo que asciende actualmente a un importe de **\$7,720,459.30 (siete millones setecientos veinte mil cuatrocientos cincuenta y nueve pesos 30/100 M.N.)**, que incluye los rubros de urbanización, infraestructura hidráulica, sanitaria y pluvial, obra eléctrica y alumbrado público, señalización vial y áreas verdes entre otros.

VIGÉSIMO QUINTO.- Mediante el oficio número **DGSP/DPYJF/04797/2025**, de fecha **20 de noviembre del año 2025**, emitido de forma conjunta por parte de la Dirección General de Servicios Públicos y por parte de la Dirección de Parques y Jardines, haciéndose constar que: *"no hay inconveniente alguno para que el Fraccionador de continuidad al proceso en entrega recepción del Fraccionamiento."* (Sic). Por lo que se da cumplimiento de esta manera a lo establecido en los artículos 435, 436 y 446, fracción II, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

VIGÉSIMO SEXTO.- Mediante el **Escrito de Solicitud** de fecha **25 de noviembre del año 2025**, el C. Joel Hernández en su carácter de Representante Legal de la Empresa Mercantil "INMOBILIARIA JMVA" S.A. de C.V., **solicitó la entrega recepción de la Primera y Segunda Etapa del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical** denominado "La Reserva", por lo cual, es necesario se determine el monto para garantizar desperfectos o vicios ocultos por el término de un año en relación con las Obras de Urbanización correspondientes.

VIGÉSIMO SÉPTIMO.- Mediante el oficio número **DGSP/DAP/PySO/179/2026**, emitido dentro del expediente **DAP/173/23**, de fecha **19 de enero del año 2026**, emitido de forma conjunta por parte de la Dirección General de Servicios Públicos, y por parte de la Dirección de Alumbrado Público, se informó que: *"dicho proyecto fue ejecutado de acuerdo a las especificaciones*

técnicas con las cuales se aprobó, por lo tanto, por parte de esta dirección **no existe inconveniente** en que se continúe con el proceso de Entrega-Recepción de dicho fraccionamiento, quedando pendiente.

- El pago por concepto de consumo de energía de la red de alumbrado público el cual tendrá que estar finiquitado al momento de la entrega, para lo cual se presentará el acta de entrega-recepción a la agencia comercial correspondiente para el cambio de contrato" (Sic).

Por lo que se da cumplimiento de esta manera a lo establecido en los artículos 435, 436 y 446, fracción II, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

VIGÉSIMO OCTAVO.- Mediante el **Acta de Inspección Final**, celebrada en fecha **20 de enero del año 2026**, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, verificó que los servicios de infraestructura y obras de urbanización en la **Primera Etapa** de dos etapas autorizadas correspondientes al **Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva"** de esta ciudad, se encuentran en su totalidad concluidas y funcionando en óptimas condiciones, conforme a lo establecido en los artículos 404, fracción V, 435, 436, 437, 440 y 441 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, levantándose el Acta correspondiente.

VIGÉSIMO NOVENO.- Mediante el **Acta de Inspección Final**, celebrada en fecha **20 de enero del año 2026**, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, verificó que los servicios de infraestructura y obras de urbanización en la **Segunda Etapa** del **Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva"** de esta ciudad, se encuentran en su totalidad concluidas y funcionando en óptimas condiciones, conforme a lo establecido en los artículos 404, fracción V, 435, 436, 437, 440 y 441 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, levantándose el Acta correspondiente.

CONSIDERANDOS

I.- Esta Dirección General de Desarrollo Urbano, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 141, fracción I, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, se encuentra facultada para aplicar y hacer cumplir las disposiciones jurídicas de la legislación Federal, Estatal y Municipal en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano que sean de competencia municipal.

II.- Asimismo esta Unidad Administrativa Municipal, tiene la atribución de aplicar las disposiciones del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como ejercer por sí o a través de sus Unidades Administrativas las atribuciones que le confiere dicho ordenamiento en comento. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 142, fracción II, 144, fracción I, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato.

III.- Por su parte la fracción III, del numeral 141, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, establece la facultad en favor de esta Dirección General de Desarrollo Urbano para expedir, negar o en su caso revocar, por sí o a través de sus unidades administrativas adscritas los permisos y autorizaciones establecidos en el Código Territorial, leyes y los reglamentos aplicables, cuando no estén reservados a otra autoridad.

IV.- Asimismo esta Dirección General de Desarrollo Urbano, posee atribuciones legales para determinar los montos y modalidades de las garantías que a favor del Municipio deban otorgar los particulares para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Código Territorial o demás normativa aplicable. Lo anterior de conformidad con lo señalado por el artículo 141, fracción XVI, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato.

V.- Que esta Dirección General de Desarrollo Urbano, cuenta con la Dirección de Fraccionamientos adscrita a la misma, de conformidad con lo dispuesto por la fracción II, del artículo 142, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato.

VI.- Que la Dirección de Fraccionamientos de conformidad con lo establecido por las fracciones XIII y XXIII, del numeral 144, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, se encuentra facultada para analizar y elaborar con acuerdo del Director General de Desarrollo Urbano, el dictamen técnico para calcular y fijar el monto para garantizar, entre otros, los vicios ocultos de los fraccionamientos que soliciten la entrega – recepción, en los términos de la legislación aplicable.

VII.- Por su parte el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, establece como facultades en favor de esta Unidad Administrativa Municipal, en materia de administración sustentable del territorio, entre otras, la de supervisar conjuntamente con el organismo operador y las Unidades Administrativas Municipales, la terminación y el correcto

funcionamiento de las obras de urbanización para la prestación de los servicios públicos, así como verificar que en los fraccionamientos y desarrollos en condominio se presten adecuadamente y suficientemente los servicios públicos conforme a los permisos respectivos, antes de que sean entregadas al Municipio las obras de urbanización correspondientes. Lo anterior, de conformidad con lo previsto por las fracciones XI y XIII, del artículo 35, de dicho ordenamiento legal.

VIII.- Así, los desarrolladores, que de conformidad con lo dispuesto por las fracciones V y VI, del numeral 446, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, tienen las siguientes obligaciones:

"V. Otorgar ante el Ayuntamiento y a satisfacción de éste, una garantía que podrá ser la de fianza, prenda ó hipoteca, con el propósito de asegurar las obligaciones consistentes en la realización y conservación de las obras de urbanización, debiendo establecer la forma de garantía que se va a utilizar en cada uno de los desarrollos, la autoridad o autoridades responsables obligadas a ejecutarla, así como las fechas de vigencia y los montos a garantizar.

En el supuesto de que se haga efectiva la garantía por parte del Ayuntamiento por incumplimiento del desarrollador, el destino de la misma será la ejecución de las obras de urbanización pendientes de realizar, mismas que deberán iniciarse de inmediato.

Las fianzas que se presenten por parte de los desarrolladores deberán acompañarse del documento que acredite la inscripción de la afianzadora en el padrón municipal;

VI. Responder por los vicios ocultos en las obras de urbanización de los fraccionamientos o de aquéllas destinadas a la prestación de servicios públicos y a la dotación de equipamiento urbano, tratándose de desarrollos en condominio";

Por todo lo anterior, y toda vez que de los propios antecedentes a que se refiere el capítulo respectivo dentro del presente Dictamen Técnico, se acredita que el **desarrollador denominado "INMOBILIARIA JMVA" S.A. de C.V.**, ha obtenido tanto las autorizaciones en la materia para el **Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva"** de esta ciudad, así como la conclusión de las Obras de Urbanización, y el debido funcionamiento de sus servicios; siendo que a la fecha ha entregado a satisfacción de la Comisión Federal de Electricidad, las redes de energía eléctrica de dicho fraccionamiento, y a la Junta de Agua Potable, Drenaje Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, por sus siglas "JAPAMI", las redes de agua potable, de drenaje sanitario y sistema pluvial, además de todos y cada uno de los vistos buenos emitidos por las dependencias administrativas que aquí intervienen.

Por lo que y con la finalidad de que el desarrollador, se encuentre en posibilidades de dar el debido cumplimiento a sus obligaciones estipuladas por las fracciones V y VI, del artículo 446, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, otorgando la garantía suficiente a satisfacción del Ayuntamiento, para la conservación de las Obras de Urbanización, consistente en los desperfectos o vicios ocultos que pudieran surgir por el término de un año, se considera prudente para determinar dicho monto, tomar como base el costo de las obras de urbanización a la fecha de terminación, establecidas en los presupuesto autorizados:

I.- Mediante el oficio número **D.G.O.P. 0502/2025**, de fecha **21 de marzo del año 2025**, emitido por parte de la Dirección General de Obras Públicas, correspondiente a la **Primera Etapa del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva"** de esta ciudad, mismo que asciende a un importe de **\$50,784,807.91 (cincuenta millones setecientos ochenta y cuatro mil ochocientos siete pesos 91/100 M.N.)**, que incluye los rubros de urbanización, infraestructura hidráulica, sanitaria y pluvial, obra eléctrica y alumbrado, señalización vial, áreas verdes y arborización de lotes; por lo que, se considera pertinente que sea mediante **una póliza de fianza que otorgue la Empresa Mercantil "INMOBILIARIA JMVA" S.A. de C.V.**, misma que represente el **10% del importe antes mencionado**; resultando un monto a garantizar de **\$5,078,480.79 (cinco millones setenta y ocho mil cuatrocientos ochenta pesos 79/100 M.N.)**, para que el Ayuntamiento, si así lo estima procedente, conforme a sus propias atribuciones apruebe, tanto el monto como el tipo de garantía propuestos, y se continúen con los trámites para el proceso de entrega-recepción.

II.- Mediante el oficio número **D.G.O.P. 0702/2025**, de fecha **21 de abril del año 2025**, emitido por parte de la Dirección General de Obras Públicas, correspondiente a la **Segunda Etapa del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva"** de esta ciudad, mismo que asciende a un importe de **\$7,720,459.30 (siete millones setecientos veinte mil cuatrocientos cincuenta y nueve pesos 30/100 M.N.)**, que incluye los rubros de urbanización, infraestructura hidráulica, sanitaria y pluvial,

obra eléctrica y alumbrado, señalización vial, áreas verdes y arborización de lotes; por lo que, se considera pertinente que sea mediante una póliza de fianza que otorgue la Empresa Mercantil "INMOBILIARIA JMVA" S.A. de C.V., misma que represente el 10% del importe antes mencionado; resultando un monto a garantizar de \$772,045.93 (setecientos setenta y dos mil cuarenta y cinco pesos 93/100 M.N.), para que el Ayuntamiento, si así lo estima procedente, conforme a sus propias atribuciones apruebe, tanto el monto como el tipo de garantía propuestos, y se continúen con los trámites para el proceso de entrega-recepción.

Sirviendo de fundamento legal además de lo anterior, lo dispuesto por los artículos 50, fracción VIII, 56 fracciones IV y XLIII, 60, fracciones XVII y XVIII, 141, fracción XXIII y XLIII, 144, fracciones I, VII y XXXIX del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato; 32, fracción III del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y; numerales 37, fracción II y 95, fracción V, del Reglamento de Fraccionamientos, Desarrollos en Condominio y Régimen de Propiedad en Condominio para el Municipio de Irapuato, Guanajuato; por lo que esta Dirección General de Desarrollo Urbano, con apoyo de la Dirección de Fraccionamientos, tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

PRIMERO.- Por las razones y fundamentos legales citados en los Considerandos del presente Dictamen Técnico, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, determina en relación al monto de las fianzas que deberán exhibirse ante el Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato, y a satisfacción de éste, para el efecto de garantizar desperfectos o vicios ocultos por el término de un año, en relación con la conservación de las obras de urbanización del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva" de esta ciudad, propiedad de la Empresa Mercantil "INMOBILIARIA JMVA" S.A. de C.V., considerar prudente para determinar dicho monto, tomar como base los costos de las obras de urbanización a la fecha de terminación, establecidos en los presupuestos autorizados descritos a continuación:

- a) Mediante el oficio número D.G.O.P. 0502/2025 de fecha 21 de marzo del año 2025, emitido por parte de la Dirección General de Obras Públicas, correspondiente a la Primera Etapa del Fraccionamiento en cita, mismo que asciende a un importe de \$50,784,807.91 (cincuenta millones setecientos ochenta y cuatro mil ochocientos siete pesos 91/100 M.N.), que incluye los rubros de urbanización, infraestructura hidráulica, sanitaria y pluvial, obra eléctrica y alumbrado, señalización vial, áreas verdes y arborización de lotes; por lo que estimamos pertinente que sea mediante una póliza de fianza que otorgue la Empresa Mercantil "INMOBILIARIA JMVA" S.A. de C.V., misma que represente el 10% del importe antes mencionado; resultando un monto a garantizar de \$5,078,480.79 (cinco millones setenta y ocho mil cuatrocientos ochenta pesos 79/100 M.N.);
- b) Mediante el oficio número D.G.O.P. 0702/2025 de fecha 21 de abril del año 2025, emitido por parte de la Dirección General de Obras Públicas, correspondiente a la Segunda Etapa, mismo que asciende a un importe de \$7,720,459.30 (siete millones setecientos veinte mil cuatrocientos cincuenta y nueve pesos 30/100 M.N.), que incluye los rubros de urbanización, infraestructura hidráulica, sanitaria y pluvial, obra eléctrica y alumbrado, señalización vial, áreas verdes y arborización de lotes; por lo que estimamos pertinente que sea mediante una póliza de fianza que otorgue la Empresa Mercantil "INMOBILIARIA JMVA" S.A. de C.V., misma que represente el 10% del importe antes mencionado; resultando un monto a garantizar de \$772,045.93 (setecientos setenta y dos mil cuarenta y cinco pesos 93/100 M.N.).

Para que el Ayuntamiento, si así lo estima procedente, conforme a sus propias atribuciones apruebe, tanto el monto como el tipo de garantía propuestos, y se continúen con los trámites para el proceso de entrega-recepción.

SEGUNDO.- El presente constituye un dictamen técnico, emitido únicamente conforme a nuestras facultades establecidas dentro del numerales 141, fracción XVI y 144, fracciones XIII y XXIII, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública de Irapuato, Guanajuato; siendo indispensable que el Ayuntamiento, para el caso de así estimarlo pertinente y a la entera satisfacción de sus integrantes, apruebe dicho monto y el tipo de garantía, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 446, fracciones V y VI, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, previa revisión de la Dirección de lo Normativo, de conformidad con lo señalado por la fracción XV, del artículo 67, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública de Irapuato, Guanajuato, así como de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación del Ayuntamiento.

TERCERO.- Una vez aprobado lo anterior, para el caso, requiérase a la Empresa Mercantil "INMOBILIARIA JMVA" S.A. de C.V., a efecto de que por su conducto y/o de un tercero, exhiba la garantía respectiva ante el Ayuntamiento, y esté en condiciones de continuar con el proceso administrativo de Entrega-Recepción en favor de este Municipio, mediante la

firma del Acta correspondiente para el **Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva"** de esta ciudad.

Sin más por el momento, quedo de Ustedes.

El presente documento consta de 10 diez páginas, de las cuales las páginas número 09 nueve y 10 diez corresponden a las firmas electrónicas; y es firmado electrónicamente por:

Atentamente:

Arquitecta Paola Berenice Frausto Reyes.

Directora General de Desarrollo Urbano.

Arquitecta Perla del Rocío Segura Maldonado.

Directora de Fraccionamientos adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Licenciado David Cervantes Herrera Zubieta.

Director de Verificación Urbana adscrito a la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Licenciado Guillermo de Jesús Fernandez Orozco.

Analista Jurídico de la Dirección de Verificación Urbana adscrito a la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Arquitecto Hector Luis Cruz Torres.

Gerente de Proyecto de la Dirección de Fraccionamientos adscrito 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."

Con copia para:

C.P. Lorena del Carmen Alfaro García. -

Lic. Rodolfo Gómez Cervantes. -

Lic. Emanuel Gómez Cervantes. -

Lic. María Soledad Moreno Celaya. -

Lic. Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios. -

Lic. Ana María Flores Bello. -

Presidenta Municipal. -

Secretaría del Ayuntamiento. -

Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación. -

Directora General de Asuntos Jurídicos. -

Directora de lo Normativo. -

Oficialía Mayor. -

Para su conocimiento.

Para su conocimiento.

Para su conocimiento.

Para su conocimiento.

Para su conocimiento.

Para su conocimiento.

Archivo. - El expediente del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional-Comercial) y Desarrollo en Condominio de Uso Habitacional de tipo Vertical denominado "La Reserva", de esta Ciudad

Revisado por: A'PBFR / A'PRSM / L'DCHZ / L'GJSFO, Elaboró: A'HLCT

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

DGDU-DF-ER-6-38831-2025 DICTAMEN TECNICO LA RESERVA.pdf

C50952AAC8ECAC2B16B505CCA1A82C8BB0AF26DAC4A68569851B788F9826C889

Usuario: Nombre: PAOLA BERENICE FRAUSTO REYES Número de serie: 73666774303437313137 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 11/02/2026 08:55:06(UTC:20260211145506Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 11/02/2026 08:55:07(UTC:20260211145507Z) 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: 73666774303437313137	TSP: Fecha: 11/02/2026 08:54:05(UTC:20260211145405Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 639063968456767721 Datos estampillados: VmsxjVzUnFxSDdNOHByNjJFeS8zVUltREFrPQ==
Usuario: Nombre: DAVID CERVANTES HERRERA ZUBIETA Número de serie: 73666774303433393734 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 10/02/2026 18:40:16(UTC:20260211004016Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 10/02/2026 18:40:16(UTC:20260211004016Z) 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: 10/02/2026 18:39:16(UTC:20260211003916Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 639063455563067597 Datos estampillados: WWNmc1M2bUV2YUU4SnVySHpGcXNoSUhws3pBPQ==
Usuario: Nombre: HECTOR LUIS CRUZ TORRES Número de serie: 73666774303339353039 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 09/02/2026 11:20:48(UTC:20260209172048Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 09/02/2026 11:20:48(UTC:20260209172048Z) 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: 73666774303339353039	TSP: Fecha: 09/02/2026 11:19:50(UTC:20260209171950Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 639062327909208732 Datos estampillados: TId2YUM4S3Z2YWxHSG1YYWoyU3AxbE14bHZBPQ==
Usuario: Nombre: PERLA DEL ROCIO SEGURA MALDONADO Número de serie: 73666774303430333539 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 09/02/2026 12:57:07(UTC:20260209185707Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 09/02/2026 12:57:07(UTC:20260209185707Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO	TSP: Fecha: 09/02/2026 12:56:09(UTC:20260209185609Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1



GUANAJUATO
GOBIERNO DE LA GENTE

<p>Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración</p> <p>Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION</p> <p>Número de serie: 7366677430343033539</p>	<p>Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia</p> <p>Secuencia: 639062385691425927</p> <p>Datos estampillados: SFJjcXQ3WUFyUTNDcGI4NWVUKzJQbjBvbEh3PQ==</p>
--	---

<p>Usuario:</p> <p>Nombre: GUILLERMO DE JESUS FERNANDEZ OROZCO</p> <p>Número de serie: 73666774303435323239</p> <p>Validez: Activo</p> <p>Rol: Firmante</p>	<p>Firma:</p> <p>Fecha: 09/02/2026 12:23:02(UTC:20260209182302Z)</p> <p>Status: Certificado Vigente</p> <p>Algoritmo: SHA256WithRSA</p>
<p>OCSP:</p> <p>Fecha: 09/02/2026 12:23:02(UTC:20260209182302Z)</p> <p>URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO</p> <p>Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración</p> <p>Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION</p> <p>Número de serie: 73666774303435323239</p>	<p>TSP:</p> <p>Fecha: 09/02/2026 12:22:09(UTC20260209182209Z)</p> <p>Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1</p> <p>Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia</p> <p>Secuencia: 639062365294852846</p> <p>Datos estampillados: TmdEbEd3S0JNazkwUm02U2hIZDRoYnPkNk1jPQ==</p>



GUANAJUATO
GOBIERNO DE LA GENTE