

MINUTA DICTAMEN

En la Ciudad de Irapuato, Guanajuato, siendo las 11:00 horas del día 27 de abril de 2026, con fundamento en los artículos 27 fracción VI, 29, fracciones II y III, 77, primer párrafo, 83, fracción IV y 88 fracción V de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, 33, fracciones II y VIII y 36, fracciones I, II III y IX del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, nos reunimos con voz y voto en la Sala de Síndicos, en esta Presidencia Municipal, para dar cumplimiento a la convocatoria No. 26, de fecha 21 de abril de 2026, los CC. Emmanuel Jaime Barrientos, Karen Marlen Guerra Ramírez, Ma. del Rocío Jiménez Chávez, Omar Ignacio Gómez Benítez y José Eduardo Ramírez Vergara, Presidente, Secretaria y Vocales respectivamente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato y con voz pero sin voto los CC. Lourdes Liliana Pérez Mares, Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato (IMUVII), Javier Pérez Espinoza Coordinador adscrito a la Dirección General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Rosa Mariana Cabrera Carreño, Asesor Jurídico adscrito a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Julia Carolina Palma Esparza, Titular de la Unidad Técnica Normativa Edilicia; para analizar y dictaminar el **Punto No. 4** contenido en el Orden del Día de la **Convocatoria No. 26**, de fecha 21 de abril del presente año, referente a la presentación y cuenta del Oficio IMUVII/DG/CR/359/2026 suscrito por la C. Lourdes Liliana Pérez Mares, Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, donde remite dictamen en seguimiento al proceso de regularización del asentamiento humano irregular denominado "La Candelaria del Zapote".

ORDEN DEL DÍA

Bienvenida

Primero. Como Primer Punto del Orden del Día el C. Emmanuel Jaime Barrientos, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, dio la bienvenida a los presentes agradeciendo su asistencia.

Lista de Asistencia y en su caso, declaración del quórum legal

Segundo. Para dar seguimiento al Orden del Día, la C. Karen Marlen Guerra Ramírez, Secretaria de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, realizó el pase de lista y comprobación del Quórum Legal, decretando la existencia del mismo. **Documento que se adjunta en copia simple a la presente minuta para que forme parte integral de la misma.**

Dispensa de lectura y aprobación del orden del día

Tercero. A continuación, el Presidente de la Comisión realizó una breve lectura y sometió a consideración de los integrantes de la comisión la aprobación del Orden del Día contenido en la **Convocatoria No. 26**, de fecha 21 de abril del año en curso informando a los integrantes de esta comisión que no fue recibido ningún asunto general. El presente punto del orden del día fue aprobado por **UNANIMIDAD** de votos de los miembros presentes de la citada Comisión. **Documento que se adjunta en copia simple a la presente minuta para que forme parte integral de la misma.**

REGIDORES

Revisión y Análisis del Oficio IMUVII/DG/CR/359/2026

Cuarto.- Para desahogar el presente punto del orden del día el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, en uso de la voz, agradeció la presencia de la C. Lourdes Liliana Pérez Mares, Directora General del IMUVII, a quien cede el uso de la voz a efecto de que realice la exposición del Oficio IMUVII/DG/CR/359/2026, de fecha 15 de abril de 2026, mediante el cual remite el dictamen de seguimiento al proceso de regularización del asentamiento humano irregular denominado "La Candelaria del Zapote".

La Directora General del IMUVII en uso de la voz expuso que la intención del dictamen que se pone a consideración de esta comisión contiene la solicitud de regularización a Gobierno del Estado Vía Decreto de Expropiación del asentamiento humano denominado "La Candelaria del Zapote" el cual ya tiene bastante tiempo en etapa de regularización, sin embargo no ha podido completar el proceso respectivo debido a problemas jurídicos por la acreditación de la propiedad, en consecuencia al fallecimiento de la titular del inmueble siendo necesario llevar a cabo el Juicio Sucesorio Testamentario, así como la modificación de la traza; A continuación la Directora General del IMUVII cedió el uso de la voz al C. Javier Pérez Espinoza a efecto de que explique la parte técnica del dictamen de mérito el cual manifestó que en relación a este punto, existen los siguientes:

ANTECEDENTES

1. En reunión de fecha 10 de septiembre de 2018, la entonces Comisión de Desarrollo Urbano, en atención a la Convocatoria número CDU-06/2018, por unanimidad de votos, dictaminó viable el Punto 5 del Orden del Día, relativo a someter a consideración del Ayuntamiento si así lo aprobaban sus integrantes intervenir en la incorporación al programa de regularización vía decreto expropiatorio de la Tenencia de la Tierra en el Asentamiento Humano denominado "La Candelaria del Zapote" en el ámbito de su competencia municipal, para que en su caso de así acordarse, se realizara la solicitud al Ejecutivo del Estado, para la Expropiación por causa de utilidad pública de bienes inmuebles de propiedad privada, levantando para tal efecto la Minuta Dictamen correspondiente resaltando que en la misma se contempló en el aspecto técnico, la regularización de una superficie total a regularizar de 25,953.73 m² misma que amparaba el predio rustico denominado rancho "El Zapote" o "El Milagro" y un total de 113 lotes.
2. Mediante Sesión Ordinaria Número 98 celebrada en fecha 21 de septiembre del 2018, en el punto 7 del Orden del Día, se aprobó por unanimidad de votos la Minuta Dictamen elaborada por la entonces Comisión de Desarrollo Urbano, respecto a la intervención en la incorporación al programa de Regularización Vía Decreto Expropiatorio de la Tenencia de la Tierra, en el asentamiento humano denominado "La Candelaria del Zapote", en el ámbito de competencia municipal y solicitar al Ejecutivo del Estado la Expropiación por Causa de Utilidad Pública de los bienes inmuebles de propiedad privada.
3. Mediante oficio PM/452/2018 de fecha 24 de septiembre del 2018, suscrito por el Licenciado Francisco Xavier Alcántara Torres, entonces Presidente Municipal Interino, y el Lic. José María González Navarro, entonces Secretario del Ayuntamiento, se realizó la solicitud de expropiación del asentamiento humano "La Candelaria del Zapote" al entonces Gobernador del Estado de Guanajuato, Licenciado Miguel Márquez Márquez.

REGIDORES

4. En fecha del 02 de Julio de 2020, el expediente del asentamiento fue presentado ante la Comisión Intersecretarial para la Regularización de Asentamientos Humanos (CIPRAH), autorizándose el seguimiento al proceso de regularización y procediendo a la elaboración del Acuerdo de Radicación y Declaratoria de Expropiación, mismo que fue enviado a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Gobierno para análisis y revisión.
5. Posteriormente el Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, identificó el fallecimiento de la propietaria del predio a expropiar siendo ésta la C. Rosa Ma. Ilse Zarate Schulze también conocida como Rosa María Ilse Zarate Schulze y Rosa María Zárate de García.

Debido a lo anterior mediante oficio DGTT/0413/2022 de fecha 24 de marzo del año 2022 emitido por la Dirección General de Seguridad en la Tenencia de la Tierra derivado del análisis jurídico al expediente realizado, informaron al Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato la necesidad de la tramitación del Juicio Sucesorio por parte de los familiares de la de *cujus*, a efecto de que se designara nuevo titular de los derechos de la propiedad en la que se desarrolló el asentamiento irregular en mención, para poder continuar con el proceso de regularización.

En cumplimiento de lo anterior se tramitó el juicio sucesorio testamentario, proceso que concluyó en el mes de agosto del 2025, con la adjudicación de la propiedad en favor de los herederos los C.C. Ilse Gabriela, Pedro Baldemar y Juan Carlos, todos de apellidos García Zarate, lo cual consta en la escritura pública 36,908 de fecha 08 de febrero de 2025 y la escritura complementaria 37,244 de fecha 08 ocho de agosto de 2025; mismas que amparan la propiedad del inmueble señalado: ambas otorgadas ante la fe de la Licenciada Ma. Refugio Camarena Aguilera, Titular de la Notaría Pública número 55, de este Partido Judicial.

Dichos instrumentos notariales se encuentran inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Irapuato, Guanajuato, bajo el folio Real No. R1Z*189067, con lo cual se acredita la propiedad del inmueble materia del presente proceso.

Asimismo, se recabó el consentimiento de los actuales titulares de la propiedad para la continuidad del proceso de regularización, escrito con la Ratificación Notarial número 1,378, de fecha 31 de octubre de 2025 otorgada ante la fe de la Lic. Delia Ponce López, Titular de la Notaría Pública número 13 en legal ejercicio en este Partido Judicial, mediante la cual los propietarios manifiestan su conformidad para que se realicen las acciones jurídicas, administrativas, técnicas y sociales necesarias para la regularización, vía Decreto de Expropiación, del asentamiento humano irregular denominado "La Candelaria del Zapote", sin reservarse ninguna acción Jurídica, Administrativa o Civil en contra de la declaratoria de Expropiación que llegará a emitir el Gobierno del Estado con el objeto de la regularización.

6. Derivado del transcurso del tiempo y el análisis técnico del asentamiento se determinó que, con la finalidad de mejorar la conectividad vial y la accesibilidad a los lotes a regularizar, resulta necesario incorporar una mayor superficie destinada a vialidades respecto del proyecto original de regularización pasando de 25,953.73 m² a 32,000.40 m² totales a regularizar.

REGIDORES

De igual forma, durante la revisión técnica y social del asentamiento se detectaron modificaciones derivadas de fusiones y subdivisiones de lotes realizadas por los poseedores, modificándose el número de lotes sujetos a regularización de 113 a 117 lotes.

7. En fecha 17 de marzo del año en curso las Arquitectas Lourdes Liliana Pérez Maresy Oralia León Sandoval, Directora General y Presidenta del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto. respectivamente, suscribieron el dictamen número IMUVII/DG/DT-J/01/2026 relativo a la viabilidad para intervenir en la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el Asentamiento Humano Irregular denominado "La Candelaria del Zapote", en el ámbito de competencia Municipal y solicitar al Ejecutivo del Estado, la expropiación por causa de utilidad pública del inmueble de propiedad privada.
8. Por lo antes expuesto es que en fecha 19 de marzo de 2026, la Arquitecta Lourdes Liliana Pérez Mares, Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto.; remitió la Dirección General de Asuntos Jurídicos del Municipio de Irapuato el oficio IMUVII/DG/CR/267/2026 solicitando validación jurídica del Dictamen número IMUVII/DG/DT-J/01/2026.
9. Finalmente, en fecha 10 de abril del 2026 la Licenciada Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios, Directora de lo normativo dio respuesta a la Arquitecta Lourdes Liliana Pérez Mares, Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto.; a través del oficio DGAJ/DN/IV/M-1156/2026 mediante el cual le informa que no se encontraron observaciones al Dictamen número IMUVII/DG/DT-J/01/2026 por lo que se devolvía para los trámites administrativos correspondientes.

Una vez concluida la participación del C. Javier Pérez Espinoza, el Presidente de la Comisión expresó su inquietud en relación a que el presente asentamiento humano ya cuenta con un acuerdo de Ayuntamiento del año 2018 para su regularización, preguntando si el procedimiento a seguir sería la revocación o modificación.

En uso de la palabra la C. Rosa Mariana Cabrera Carreño, Licenciada adscrita a la Dirección General de Asuntos Jurídicos, manifestó que para el presente dictamen se realizó de una nueva solicitud de regularización al Ayuntamiento, toda vez que pese a que ya existe un acuerdo de sobre el asentamiento humano en cuestión ese ya fue ejecutado en su momento, sin embargo debido a causas fortuitas no pudo concluirse el procedimiento de regularización correspondiente, por lo cual lo adecuado es someterse de nueva cuenta al Pleno del Ayuntamiento solicitar al Gobierno del Estado la regularización del asentamiento humano vía Decreto Expropiatorio.

Derivado del análisis de los antecedentes mencionados en supra líneas, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación realizan las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Primero. Que los artículos 27 fracción VI, 29 fracción II, 77 fracción II, 83 fracción IV y 88 fracción V de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato; 33 fracción II y 36 fracción I establecen que los titulares de las sindicaturas y regidurías, tienen la atribución

REGIDORES

Palacio Municipal s/n, Zona Centro, C.P. 36500, Irapuato, Gto.
462 606 99 99 ext. 1200, 1201, 1208, 1215
www.irapuato.gob.mx

de cumplir con las funciones correspondientes a su cargo y las inherentes a las comisiones de que formen parte, informando al Ayuntamiento de sus resultados y que las Comisiones del Ayuntamiento tendrán por objeto, estudiar, examinar y proponer a éste los acuerdos, acciones o normas tendientes a mejorar la Administración Pública Municipal, así como vigilar e informarle sobre los asuntos a su cargo y el cumplimiento de las disposiciones y acuerdos que dicte el Ayuntamiento, de igual forma solicitar y obtener de los titulares de las dependencias y de la Administración Pública Municipal la información para el cumplimiento de sus atribuciones y las demás que señale el Ayuntamiento, la Ley u otras disposiciones aplicables.

Segundo. Es atribución del Ayuntamiento intervenir en la incorporación al Programa de Regularización de Tenencia de la Tierra en el Asentamiento Humano denominado "La Candelaria del Zapote" y solicitar al Ejecutivo del Estado la Expropiación por causa de Utilidad Pública de los bienes inmuebles de propiedad privada como lo establecen los artículos 115 fracción V inciso e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 117 fracción II inciso e) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guanajuato, 10 fracción I, XI y XV, 11 fracción XV de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y 25 fracción II incisos b) y e) de la Ley para el Gobierno y la Administración de los Municipios, mismos que se describen a continuación:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

<< **Artículo 115.** Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

I. [...]

V. Los Municipios, en los términos de las leyes Federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

a) [...]

e) *Intervenir en la Regularización de la tenencia de la tierra urbana*>>

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guanajuato

<< **Artículo 117.** A los Ayuntamientos compete:

I. [...]

II Ejercer, en los términos de las Leyes federales y estatales, las siguientes facultades:

a) [...]

e) *Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana*>>

REGIDORES

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

<< **Artículo 10.** *Corresponde a las Entidades Federativas:*

I. *Legislar en materia de asentamientos humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, así como para la planeación, gestión, coordinación y desarrollo de las conurbaciones y zonas metropolitanas, en sus jurisdicciones territoriales, atendiendo a las facultades concurrentes previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en lo dispuesto por esta Ley:*

[...]

XI. *Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los programas de Desarrollo Urbano, de conurbaciones y zonas metropolitanas incluyendo el enfoque de género y el marco de los derechos humanos;*

[...]

XV. *Coordinar sus acciones con la Federación, con otras entidades federativas sus municipios o Demarcaciones Territoriales, según corresponda, para el Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y la planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano: así como para la ejecución de acciones, obras e inversiones en materia de infraestructura, equipamiento y Servicios Urbanos, incluyendo las relativas a la Movilidad y a la accesibilidad universal;>>*

<< **Artículo 11.** *Corresponde a los Municipios:*

I. [...]

XV. *Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes a programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;>>*

Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato

<< **Artículo 25.** *Los Ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones:*

I. [...]

II. *En materia de Obra Pública y Desarrollo Urbano:*

a) [...]

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

REGIDORES

c) [...]

d) [...]

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

Tercero. El bien inmueble a regularizar, nace del derecho de propiedad, teniendo como titular a los C.C Ilse Gabriela, Pedro Baldemar y Juan Carlos, todos de apellidos García Zárate, al margen de lo que establece el artículo 27 párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 5 primer párrafo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guanajuato.

El asentamiento Humano denominado "La Candelaria del Zapote" cuenta con las siguientes características para la regularización de la tenencia de la tierra:

- **Superficie a regularizar:** 32,000.40 m2.
- **Ubicación:** localizado al sur poniente de esta Ciudad, en el predio identificado como resto del inmueble ubicado en el Zapote o el Milagro, perteneciente al municipio de Irapuato, Guanajuato.
- **Surgimiento:** Se tiene registrado el inicio del asentamiento humano a partir del año 1982.
- **Uso de Suelo:** Se localiza en una zona clasificada como Habitacional Media Densidad (H3) dentro del Rango de los 301 a los 400 Hab./ha., y otra parte en la zona Habitacional Muy Alta Densidad (H4) dentro del rango de los 401 a los 500 Hab./ha.; así como que cuenta con los servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público. De acuerdo con el oficio número DGDU/DF/IV/7-21608/2025 de fecha 09 de octubre del 2025.
- **Servicios:** El asentamiento humano cuenta con el servicio de agua, drenaje y energía eléctrica.
- **Número de lotes a regularizar:** 117 lotes.
- **Número de lotes de área de donación:** no se contempla en la superficie a regularizar un área de donación.
- **Población Beneficiada:** 456 personas aproximadamente

Cuarto. Se hace necesaria la intervención en la regularización de la tenencia de la tierra urbana por utilidad pública, a través del Gobierno del Estado de Guanajuato y del Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato, tal como establece el artículo 5 párrafo tercero, artículo 117 fracción II inciso e) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guanajuato y, artículo 3 del Capítulo II de la Ley de Expropiación, de Ocupación Temporal y de Limitación de Dominio para el Estado de Guanajuato, mismos que señalan de forma literal lo siguiente:

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guanajuato

<< **Artículo 5. ...**

REGIDORES

Palacio Municipal s/n, Zona Centro, C.P. 36500, Irapuato, Gto.
462 606 99 99 ext. 1200, 1201, 1208, 1215
www.irapuato.gob.mx

...La propiedad particular solamente puede ser objeto de expropiación por causa de utilidad pública y mediante indemnización, en la forma y términos que determinan las leyes... >>

Ley de Expropiación, de Ocupación Temporal y de Limitación de Dominio para el Estado de Guanajuato

*<< **Artículo 3.** La propiedad particular sólo puede ser objeto de Expropiación, de Ocupación Temporal o de Limitación de Dominio cuando exista y se declare una causa de utilidad pública y mediante indemnización.>>*

La Nación tiene en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, regular en beneficio social, el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana y dictaminar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos, lo anterior se respalda en lo establecido por el artículo 27, segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual literalmente menciona:

...

*<< **Artículo 27.** La propiedad de las tierras y aguas comprendidas (...) La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.*

En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población: [...]
>>

Quinto. Por lo anteriormente expuesto, es de considerar la expropiación por causa de utilidad pública de los bienes inmuebles de propiedad privada como un medio para la regularización en la tenencia de la tierra del asentamiento humano irregular denominado "La Candelaria del Zapote", en apego a lo establecido por el artículo 6, fracción IV de la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; artículos 1, 2, y 4, fracción V, de la Ley de Expropiación, de Ocupación Temporal y de Limitación de Dominio para el Estado de Guanajuato y el artículo 4 fracción X bis 1 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, mismos que se exponen:

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

*<< **Artículo 6.-** En términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendientes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y*

REGIDORES

Palacio Municipal s/n, Zona Centro, C.P. 36500, Irapuato, Gto.
462 606 99 99 ext. 1200, 1201, 1208, 1215
www.irapuato.gob.mx

predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.

Son causas de Utilidad Pública:

I. [...]

IV. La Regularización de la Tenencia de la Tierra en los Centros de Población:>>

Ley de Expropiación, de Ocupación Temporal y de Limitación de Dominio para el Estado de Guanajuato

<< **Artículo 1.-** Las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular las causas de utilidad pública, la indemnización y el procedimiento a través de los cuales puede decretarse la expropiación, la ocupación temporal o la limitación del dominio de la propiedad particular. >>

<< **Artículo 2.-** La observancia, aplicación y ejecución de esta ley compete al Ejecutivo del Estado.>>

...

<< **Artículo 4.-** Para los efectos de esta ley se consideran causas de utilidad pública:

I. [...]

V. La ordenación de los asentamientos humanos; el establecimiento de reservas territoriales; el desarrollo urbano de los municipios en la Entidad; la regularización de la tenencia de la tierra del régimen de pequeña propiedad destinado a la explotación agropecuaria; la planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.>>

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

<< **Artículo 4.-** Se declara de utilidad pública:

I. [...]

X BIS1. La regularización de la tenencia de la Tierra en los centros de población. >>

Sexto. Ahora bien, la Dirección General de Desarrollo Urbano mediante el oficio DGDU/DF/IV/7-21608/2025 de fecha 09 de octubre del 2025 emitió el <<Análisis y Diagnóstico del Asentamiento Humano denominado "La Candelaria del Zapote">> en el cual determina viable técnicamente el seguimiento al proceso de regularización del asentamiento en mención, ante la Comisión Municipal para la Regularización de Asentamientos Humanos (COMURE), señalando que en virtud de que se trata de un asentamiento humano ya constituido de hace varios años resulta innecesario determinar la aplicabilidad del presente caso respecto de la normatividad en materia de fraccionamientos en sus fases de gestión bajo esta clasificación, del mismo modo se cuenta con el visto bueno del plano de lotificación del asentamiento humano, mediante el oficio DGDU/DF/IV/7-23616/2026, de fecha 03 de febrero del año 2026, no obstante que existen 33 lotes con una superficie menor a 105 metros cuadrados y que no se cuenta con una superficie de área de donación, siendo ésta, una característica común en estos asentamientos que se forman de manera irregular, lo que hace imposible que se ajuste a lo señalado en el artículo 405, del Código Territorial Para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

REGIDORES

Séptimo. De conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, la expropiación de bienes inmuebles por causa de utilidad pública deberá realizarse mediante el pago de la indemnización correspondiente.

En el caso que nos ocupa, dicha situación se considera atendida mediante la manifestación expresa de voluntad de los actuales copropietarios del predio, los C.C. Ilse Gabriela, Pedro Baldemar y Juan Carlos, todos de apellidos García Zárate, quienes mediante escrito de fecha 31 de octubre de 2025, particularmente en sus manifiestos tercero y quinto, se dan por indemnizados en tiempo y forma, otorgaron su consentimiento para la incorporación del inmueble al Programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra vía Decreto de Expropiación, así como para la tramitación del procedimiento de regularización correspondiente.

Dicho documento fue ratificado ante la fe de la Lic. Delia Ponce López, Titular de la Notaría Pública número 13 en este Partido Judicial de Irapuato, Guanajuato, mediante Instrumento Notarial número 1,378 de fecha 31 de octubre de 2025, donde los citados copropietarios manifiestan su conformidad para la realización del procedimiento de regularización por la vía de expropiación, sin reservarse acción legal alguna que pudiera oponerse a la resolución que en su momento emita el Gobierno del Estado dentro del proceso en cuestión.

Por lo anteriormente motivado y fundamentado, los suscritos integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, por **UNANIMIDAD DE VOTOS**, emiten el siguiente:

DICTAMEN

Primero. La Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, **es competente** para estudiar y dictaminar lo correspondiente al Oficio IMUVII/DG/CR/359/2026 suscrito por la C. Lourdes Liliana Pérez Mares, Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, donde remite dictamen en seguimiento al proceso de regularización del asentamiento humano irregular denominado "La Candelaria del Zapote".

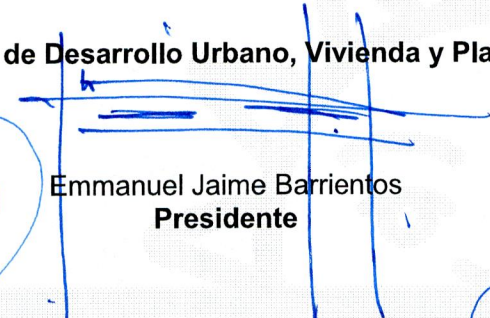
Segundo. La Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, **aprueba** por **UNANIMIDAD** de someter a consideración del Pleno del Ayuntamiento solicitar a través de la Presidenta Municipal y el Secretario del Ayuntamiento, al Ejecutivo del Estado la Regularización de la Tenencia de la Tierra del Asentamiento Humano Irregular denominado "La Candelaria del Zapote", a través la expropiación por causa de utilidad pública de los bienes inmuebles de propiedad privada, derivado de la actualización de los datos técnicos, jurídicos y sociales del expediente, los cuales modifican las condiciones originalmente consideradas en el acuerdo aprobado en el año 2018, esto con fundamento en los artículos 25, fracción II, incisos b) y e) de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipio del Estado de Guanajuato y artículo 18, fracción I de la Ley de Expropiación, de Ocupación Temporal y de Limitación de Dominio para el Estado de Guanajuato.

Tercero. Dese cuenta con la presente Minuta Dictamen al Pleno del Ayuntamiento por conducto de la Secretaría de dicho cuerpo colegiado, para su análisis y acuerdo respectivo.

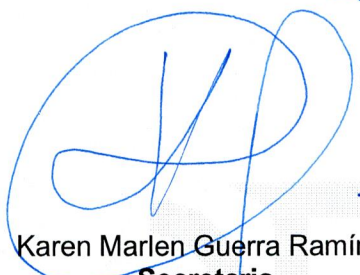
REGIDORES

Con lo anterior se dio por terminada la presente reunión, firmando para su debida constancia los integrantes de la:


Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación



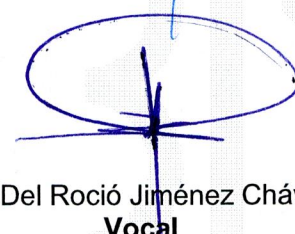
Emmanuel Jaime Barrientos
Presidente



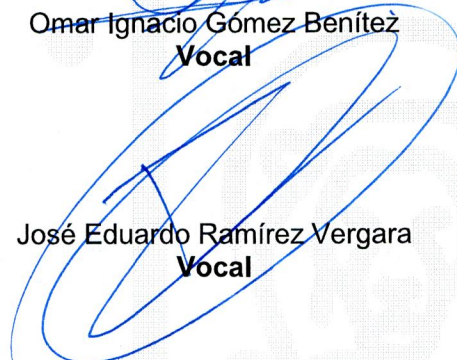
Karen Marlen Guerra Ramirez
Secretaria



Omar Ignacio Gómez Benítez
Vocal



Ma. Del Roció Jiménez Chávez
Vocal



José Eduardo Ramírez Vergara
Vocal

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL PUNTO NO. 4 CONTENIDO EN EL ORDEN DEL DÍA DE LA CONVOCATORIA NO. 26, DE FECHA 21 DE ABRIL DEL PRESENTE AÑO, REFERENTE A LA PRESENTACIÓN Y CUENTA DEL OFICIO IMUVII/DG/CR/359/2026 SUSCRITO POR LA C. LOURDES LILIANA PÉREZ MARES, DIRECTORA GENERAL DEL IMUVII, RESPECTO DEL DICTAMEN EN SEGUIMIENTO AL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO IRREGULAR DENOMINADO “LA CANDELARIA DEL ZAPOTE”.

REGIDORES