

Dictamen: **IMUVII/DG/CR/DT-J/01/2026**
No.

Asunto: Dictamen Técnico Jurídico mediante el cual se somete a consideración del Ayuntamiento la intervención en el proceso de regularización del asentamiento humano denominado "La Candelaria del Zapote", dentro del ámbito de competencia municipal, a fin de solicitar al Gobierno del Estado la expropiación por causa de utilidad pública de los bienes inmuebles de propiedad privada.

Expediente: Asentamiento Humano
"La Candelaria del Zapote".

C. Integrantes del Ayuntamiento.

del Municipio de Irapuato, Guanajuato
P r e s e n t e.-

En atención y seguimiento al proceso de regularización del asentamiento humano denominado "**La Candelaria del Zapote**", ubicado en el municipio de Irapuato, Guanajuato, se hace del conocimiento que mediante Acuerdo de Ayuntamiento de la Sesión Ordinaria número 98, celebrada el 21 de septiembre de 2018, relativo al punto número 7 del Orden del Día, se aprobó por unanimidad de votos la Minuta Dictamen presentada por la entonces Comisión de Desarrollo Urbano, mediante la cual se autorizó la incorporación de dicho asentamiento al Programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra vía Decreto expropiatorio en el ámbito de competencia municipal, así como solicitar al Ejecutivo del Estado para la expropiación por causa de utilidad pública de los bienes inmuebles de propiedad privada de conformidad con los preceptos legales aplicables.

No obstante, derivado del transcurso del tiempo y de diversas circunstancias que han modificado las condiciones originalmente consideradas en el expediente, entre ellas el fallecimiento de la propietaria registral y la tramitación del juicio sucesorio testamentario correspondiente, así como la actualización de la superficie a regularizar y de la lotificación existente, se estima procedente someter a consideración del Ayuntamiento el presente dictamen, conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. 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 competencia municipal, para que en 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.

Cabe señalar que, en dicha Minuta Dictamen, se contempló en el aspecto técnico, la regularización de una superficie total a regularizar de 25,953.73 m² misma que amparaba el Predio Rústico denominado rancho "EL Zapote" o "El Milagro" y un total de 113 lotes.

SEGUNDO. 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.

TERCERO. 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, Lic. Miguel Márquez Márquez.

CUARTO. 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.

QUINTO. Posteriormente este Instituto, 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 Zarete de García.

Debido a lo anterior **mediante oficio DGT/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 a este Instituto 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 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. **R17*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.

SEXTO. 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.**

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.**

Por lo antes expuesto y derivado de las reuniones de trabajo entre el Gobierno Municipal y el Gobierno del Estado, y en atención a los cambios y actualizaciones mencionadas en supra líneas respecto a los datos técnicos, jurídicos, sociales, así como a la actualización integral del expediente en su documental, actualmente se contempla la información que se integra conforme a los siguientes:

DOCUMENTOS

De la Consolidación mínima del 30%

PRIMERO. La consolidación del asentamiento consiste en la operación de multiplicar el total de lotes construidos y habitados por cien y el resultado dividirlo entre el total de lotes, por lo que, para el asentamiento en cuestión, nos resulta lo siguiente:

De acuerdo con la tabla de consolidación fechada en marzo del 2026 los **lotes construidos y habitados** son **107** que representan el **91.45 %**, del total de **117** lotes. Por lo que el Asentamiento Humano Irregular denominado "La Candelaria del Zapote", **cumple y supera satisfactoriamente con la consolidación mínima** para la regularización, que es del 30 %.

Este documento fue actualizado en formato, con los datos referentes al plano de lotificación con el Visto Bueno de la Dirección General de Desarrollo Urbano de fecha 3 de febrero del 2026, que servirá como base para la regularización.

De la Viabilidad Técnica

SEGUNDO: La Dirección General de Desarrollo Urbano, mediante oficio DGDU/DF/IV/7-21608/2025 de fecha 09 de octubre del 2025, emite el Análisis y Diagnóstico del Asentamiento Humano denominado "La Candelaria del Zapote", localizado al sur Poniente de esta Ciudad ubicado en el predio identificado como resto del inmueble ubicado en el Zapote o el Milagro, perteneciente al municipio de Irapuato, Guanajuato. 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), y tomando en consideración 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, por lo que se sugiere que dicho asentamiento sea regularizado bajo la vía de

Decreto de Expropiación y con esto integrarlo plenamente al orden jurídico, al otorgar la seguridad de la tenencia de la tierra a los colonos del mismo.

Del Predio a Regularizar

TERCERO. La propiedad de los inmuebles donde se localiza el *Asentamiento Humano Irregular denominado "La Candelaria del Zapote"*, que se pretende regularizar a través de la intervención del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, en el ámbito de su competencia y a través de la solicitud al Ejecutivo del Estado, para la Expropiación por causa de Utilidad Pública de los bienes inmuebles de propiedad privada, se acredita con las siguientes copias certificadas:

1. **Escritura Pública 36,908** de fecha 08 de febrero de 2025, tirada ante la fe de la Licenciada Ma. Refugio Camarena Aguilera, Titular de la Notaría Pública número 55, de este Partido Judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Irapuato, Guanajuato, bajo el folio Real **No. R17*189067**
2. **Escritura Pública 37,244** de fecha 08 ocho de agosto de 2025, tirada ante la fe de la Licenciada Ma. Refugio Camarena Aguilera, Titular de la Notaría Pública número 55, de este Partido Judicial, complementaria para rectificar la Escritura Pública 36,908 de fecha 08 de febrero de 2025, única y exclusivamente para corregir las medidas y colindancias. inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Irapuato, Guanajuato, bajo el folio Real **No. R17*189067**.

La Escritura Pública en mención ampara una superficie total de 57,982.573 m² y el polígono a regularizar únicamente es por una superficie de 32,000.40 m².

Del Certificado de Libertad de Gravamen

CUARTO. Mediante Certificado de Gravámenes, generado con motivo de la solicitud **1834387**, de fecha de resolución 19 de febrero del 2026, respecto al Folio Real número **R17*189067**, se acredita que **no existe gravamen** alguno sobre el inmueble identificado como resto del inmueble ubicado en el Zapote o el Milagro, cuyos titulares son los C.C. Ilse Gabriela, Pedro Baldemar y Juan Carlos, todos de apellidos García Zarate, en carácter de copropietarios del inmueble.

Del Certificado de Historial Registral

QUINTO. Mediante Certificado de Historia Registral, generado con motivo de la solicitud **1834390**, de fecha de resolución 19 de febrero del 2026, respecto al Folio Real número **R17*189067**, se acredita que como último movimiento **se encuentra registrada** la Escritura Pública número **37,244**, de fecha 08 ocho de agosto de 2025, mediante el cual se hace constar la protocolización de la Rectificación de la Escritura Pública **36,908** de fecha 08 de febrero de 2025; mismas que amparan la propiedad del inmueble señalado; ambas tiradas ante la fe de la Licenciada Ma. Refugio Camarena Aguilera, Titular de la Notaría Pública número 55, de este Partido Judicial; cuyos titulares son los C.C. Ilse Gabriela, Pedro Baldemar y Juan Carlos, todos de apellidos García Zarate, en carácter de copropietarios del inmueble.

De la Anuencia de la Expropiación de la Propiedad Adjudicada

SEXTO: Los C.C. Ilse Gabriela, Pedro Baldemar y Juan Carlos, todos de apellidos García Zarate, en su carácter de copropietarios del inmueble identificado como resto del inmueble ubicado en Avenida Gabriel García Márquez sin número, en el Zapote o el Milagro, colonia La Candelaria del Zapote, perteneciente al municipio de Irapuato, Guanajuato, el cual cuenta con una superficie total de **57,982.573** metros cuadrados, a través del escrito ratificado ante la fe de la Lic. Delia Ponce López, Notaria Pública número 13 en legal ejercicio en este Partido Judicial, mediante Instrumento Notarial

número 1,378 de fecha 31 de octubre del 2025, otorgando el consentimiento y solicitando se lleven a cabo las acciones y gestiones jurídicas, administrativas, técnicas y sociales que correspondan, para regularizar por la Vía de Expropiación el Asentamiento Humano Irregular denominado "La Candelaria del Zapote", sin reservarse ninguna acción jurídica, administrativa o civil en contra de la declaratoria de Expropiación que llegara a emitir el Gobierno del Estado con el objeto de Regularizar el asentamiento humano en mención.

De la constancia de no adeudo del impuesto predial

SÉPTIMO. Para acreditar la existencia de la cuenta predial del predio en donde se estableció el Asentamiento Humano denominado "La Candelaria del Zapote" se anexa Constancia de No Adeudo de Impuesto Predial de la cuenta 14Z000097001, de fecha 4 de marzo del 2026, cuenta en favor de **Juan Carlos en copropiedad con Ilse Gabriela y Pedro Baldemar, todos de apellidos García Zarate**, que ampara el inmueble ubicado en Avenida Gabriel García Márquez sin número de la Colonia La Candelaria del Zapote de Irapuato, Guanajuato, con la cual se acredita que no registra ningún adeudo.

Del Valor Catastral Registrado

OCTAVO. Mediante el oficio número DC/EMR/0018/2026 de fecha 26 de febrero de 2026, emitido por la Dirección de Catastro, señala en torno al **valor fiscal** por metro cuadrado, correspondiente a las vialidades que conforman el Asentamiento Humano denominado "La Candelaria del Zapote", del cual el valor fiscal unitario se describe a continuación:

- a) Conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, Ejercicio Fiscal 2026, artículo 5, fracción I, inciso a) tratándose de inmuebles urbanos y suburbanos, el Asentamiento Humano "La Candelaria del Zapote", se conforma por las siguientes Vialidades:
- Av. Gabriel García Márquez, valor fiscal por metro cuadrado de terreno de \$ 1,474.66 (Mil cuatrocientos setenta y cuatro pesos 66/100 M.N.);
 - Calle Villa Rosita, valor fiscal por metro cuadrado de terreno de \$ 2,068.28 (Dos mil sesenta y ocho pesos 28/100 M.N.); y
 - Calle Unión, valor fiscal por metro cuadrado de terreno \$ 2,068.28 (Dos mil sesenta y ocho pesos 28/100 M.N.).
- b) Conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, Ejercicio Fiscal 2026, artículo 5, fracción I, inciso b) tratándose de inmuebles urbanos y suburbanos no contenidos en el inciso a) será procedente los valores de la tabla de zonas que para fines del presente Asentamiento Humano "La Candelaria del Zapote" es procedente el valor de zona Económico Urbanizado Parcial, el cual se conforma por las siguientes vialidades:
- Calle Nevada, valor fiscal por metro cuadrado de terreno de \$995.99 (novecientos noventa y cinco pesos 99/100 M.N.);
 - Calle San José, valor fiscal por metro cuadrado de terreno de \$995.99 (novecientos noventa y cinco pesos 99/100 M.N.);
 - Calle Orquídea, valor fiscal por metro cuadrado de terreno de \$995.99 (novecientos noventa y cinco pesos 99/100 M.N.);
 - Calle Dr. Fco. Trujillo S, valor fiscal por metro cuadrado de terreno de \$995.99 (novecientos noventa y cinco pesos 99/100 M.N.); y
 - Calle Luis Donald Colosio, valor fiscal por metro cuadrado de terreno de \$995.99 (novecientos noventa y cinco pesos 99/100 M.N.).

De Plano de Lotificación

NOVENO. Se cuenta con plano de lotificación con Visto Bueno para la regularización del asentamiento Humano denominado "La Candelaria del Zapote" de esta ciudad, a través del oficio número DGDU/DF/IV/7-23616/2026, de fecha 03 de febrero del año 2026, en la que se señala que una vez llevada a cabo la revisión técnica respectiva a la cartografía digital con que cuenta la Dirección General de Desarrollo Urbano, se observó que la lotificación del asentamiento humano en mención, se ajusta a los alineamientos de calles, con forme al oficio número DGDU/DF/7-23382/2026 de fecha 22 de enero del 2026, además de la estructura vial de la zona de su ubicación y conforme a lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Gto., y se encuentra georreferenciado a la red geodésica municipal, por lo que se otorga el visto bueno al plano de referencia. **En el plano en comento se considera una superficie total a expropiar de 32,000.40 m², la cual se dosifica de la siguiente manera: 21,249.64 m², de área de lotificación que representa un 66.40 % y 10,750.76 m², de área de vialidad que representa un 33.60 % y quedando distribuida la lotificación en 7 manzanas identificadas de la 01 al 07 con un total de 117 lotes a regularizar.**

De Plano Mosaico

DÉCIMO. Se cuenta con el plano mosaico fechado en enero del 2026, en el que se indica el polígono total de la propiedad de acuerdo con la escritura pública número 37,244 de fecha 08 de agosto del 2025, ante la fe de la Licenciada Ma. Refugio Camarena Aguilera, Titular de la Notaría Pública No. 55, con una superficie de 57,982.573 m², y el polígono a regularizar que se refiere a una superficie de 32,000.40 m², el cual se equipara al plano de lotificación.

Del Censo de Poseedores

DÉCIMO PRIMERO. Se integra en el expediente el Censo de Poseedores del asentamiento humano denominado "La Candelaria del Zapote" fechado en marzo del 2026, el cual consta de 5 páginas, en las que identifica, nombre del poseedor, manzana, lote, situación del lote, uso de suelo y material de construcción, elaborado por el Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato.

De la Factibilidad de Servicios

DÉCIMO SEGUNDO. El Asentamiento Humano cuenta con las siguientes factibilidades de servicios de agua, drenaje y energía eléctrica:

1. Mediante el oficio número JAPAMI/2562/2018 de fecha 29 de junio de 2018, **la Junta de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Saneario del Municipio de Irapuato (JAPAMI)**, informa que en base al dictamen emitido por la Gerencia de Ingeniería y Diseño y la Dirección General de JAPAMI, el Comité de Planeación Operación e incorporación d Servicios en la Sesión número 07/2018 , celebrada el 27 de junio de 2018 se emite la opinión técnica sobre la dotación de los servicios de agua potable y drenaje en el asentamiento humano denominado "La Candelaria del Zapote" informando lo siguiente:

A) Agua Potable: En la zona JAPAMI cuenta con la infraestructura para proporcionar el servicio en la Avenida Guanajuato.

B) Drenaje Sanitario: JAPAMI puede proporcionar el servicio.

C) Drenaje Pluvial: JAPAMI puede proporcionar el servicio.

2. Con Oficio No OPZ-F-120/2018 de fecha 20 de junio del 2018, el Departamento de Planeación de Zona Irapuato de la Comisión federal de Electricidad (CFE), informa que "Existe la factibilidad para proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica", para el predio ubicado en Asentamiento Humano denominado "La Candelaria del Zapote" en el municipio de Irapuato, Guanajuato.

De los documentos de Venta

DÉCIMO TERCERO. Para identificar el tipo de ventas efectuadas en el asentamiento humano a regularizar se presenta copia simple de 3 cesiones de derechos de fechas 01 de julio de 1982, 22 de diciembre de 1983, y 10 de enero del 1992, con las que los poseedores acreditan la adquisición del lote.

Reporte Fotográfico

DÉCIMO CUARTO. Obra en el expediente reporte fotográfico actualizado al mes de marzo del presente año, que consta de 27 hojas relativas al Asentamiento Humano Irregular denominado "La Candelaria del Zapote", mediante las cuales se muestra el estado que presenta el asentamiento.

Derivado del análisis de los antecedentes y documentos mencionados, se realizan los siguientes:

CONSIDERANDOS

Del Asentamiento Humano

PRIMERO. El bien inmueble a regularizar, nace del derecho de propiedad, teniendo como actuales titulares a titular a los C.C. Ilse Gabriela, Pedro Baldemar y Juan Carlos, todos de apellidos García Zarate, al margen de lo que establece el artículo 5 párrafo primero, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guanajuato, mismos que establecen al tenor literal lo siguiente:

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guanajuato

<<**Artículo 5.** El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que señalen las leyes...>>

Justificación Social de la Expropiación

SEGUNDO. En torno al ejercicio de propiedad, en el bien inmueble en mención, se desarrolló un asentamiento humano irregular, originado por la necesidad de satisfacer la problemática de espacios de vivienda en el Municipio.

Es característica común en este tipo de asentamientos, la adquisición de derechos privados y posesión por ende la ocupación de estos, dando como consecuencia la necesidad de la prestación de servicios públicos en tales desarrollos y contar con un documento legal que acredite la propiedad del lote o vivienda de los poseedores de buena fe, de ahí la importancia de la intervención de la Autoridad para mitigar en parte, la difícil situación que afrontan los titulares de los derechos. Siendo indiscutible el derecho que tiene toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, tutelado por el artículo 4, noveno párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que al margen de la letra establece:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

<<**Artículo 4.** - La mujer y el hombre son iguales ante la ley. Ésta protegerá la organización y el desarrollo de las familias [...]

Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.>>

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 ubicado 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.

De la Utilidad Pública

TERCERO. Por lo anterior, 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.** [...]

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.

[...]

Artículo 117. A los Ayuntamientos compete:

I. [...]

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

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

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:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

<<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; [...]*>>

En consecuencia de lo antes 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 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 BIS 1. La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población >>

Del Área a Regularizar del Asentamiento

CUARTO. Derivado del análisis técnico actualizado del asentamiento, se determinó que con la finalidad de mejorar la conectividad vial y la accesibilidad de los lotes a regularizar resulta necesario incorporar la superficie de vialidad y lotificación establecida en el plano de lotificación que servirá como base para el proceso de regularización, por lo que en ese sentido se considera que el asentamiento humano desarrollado sobre el inmueble identificado como resto del inmueble ubicado en el Zapote o El Milagro, perteneciente al municipio de Irapuato, Guanajuato, se estableció en una superficie total a regularizar de 32,000.40 m², área que se integra de la siguiente manera:

Área de lotificación:	21,249.64 m ²
Área de vialidad:	10,750.76 m ²
Área Total a Expropiar:	32,000.40 m²

Del número de Manzanas y Lotes

QUINTO. Derivado del paso de tiempo y en consecuencia de divisiones y fusiones realizadas por los poseedores en el asentamiento humano, de conformidad con el plano de lotificación autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano de este Municipio, se considera la regularización de un total de **117 lotes**, distribuidos en **7 manzanas**, de la "01" a la "07"; con la lotificación que se describe a continuación:

Manzana	Lotes	No. Lotes
1	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10	10
2	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29	29
3	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18	18
4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9	9
5	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15	15
6	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 y 33	33
7	1, 2 y 3	3
	Total:	117

Viabilidad Técnica de la Dirección General de Desarrollo Urbano

SÉXTO. Mediante el oficio DGDU/DF/IV/7-21608/2025, de fecha 09 de octubre del 2025, la Dirección General de Desarrollo Urbano emite 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, el cual establece:

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

<<Superficie mínima de los lotes

Artículo 405. Los lotes unifamiliares de los fraccionamientos habitacionales tendrán una superficie mínima de ciento cinco metros cuadrados...>>

El Visto Bueno al plano de lotificación que servirá como base para la regularización, se emitió conforme a lo establecido por los artículos 141, fracción I y 144, fracción XIX del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, mismos que a continuación se transcriben:

Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato.

<<Artículo 141. La persona titular de la Dirección General de Desarrollo Urbano, además de las atribuciones comunes a las personas titulares de las dependencias, tiene las siguientes:

I. Aplicar y hacer cumplir las disposiciones jurídicas de la legislación federal, estatal y municipal en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano que sean de competencia municipal, en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivas, equitativas, justas, incluyentes y seguras; >>

<<**Artículo 144.** La persona titular de la Dirección de Fraccionamientos, además de las atribuciones comunes para las personas titulares de las direcciones, coordinaciones y unidades que prevé este ordenamiento, tiene las siguientes: I. [...]

XIX. Analizar y emitir el visto bueno de los planos de asentamientos humanos para el proceso de regularización de la tenencia de la tierra, así como participar en las mesas de trabajo de la comisión municipal para la regularización de asentamientos.>>

De la Indemnización

SÉPTIMO. Que 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 de dicho proceso.

Del Proceso de la Regularización del Asentamiento Humano

OCTAVO. En cuanto al proceso de Regularización por Vía de Decreto de Expropiación por causa de utilidad pública de los bienes inmuebles de propiedad privada, se norma a través de lo que establece la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, señalando los alcances, requisitos, acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, constituyendo las disposiciones para la regularización de la tierra urbana, quedando sujeto a la estricta aplicación de los artículos 52, fracción VI; 53, fracción IX y 82, fracciones I, II y III de la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, artículos 5 y 18, fracción I de la Ley de Expropiación de Ocupación Temporal y de Limitación de Dominio Público para el Estado de Guanajuato, mismos que a la letra señalan:

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

<<**Artículo 52.** La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

I. [...]

VI. La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones;>>

<<**Artículo 53.** Para la ejecución de acciones de Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, la legislación estatal en la materia establecerá las disposiciones para:

I. [...]

IX. La acción integrada del sector público que articule la regularización de la tenencia de tierra urbana con la dotación de servicios y satisfactores básicos que tiendan a integrar a la comunidad.>>

<<**Artículo 82.** La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al Desarrollo Urbano se sujetará a las siguientes disposiciones:

I. Deberá derivarse como una acción de Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Conservación y Consolidación, conforme al plan o programa de Desarrollo Urbano aplicable;

II. Sólo podrán recibir el beneficio de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo. Tendrán preferencia las y los poseedores de forma pacífica y de buena fe de acuerdo a la antigüedad de la posesión, y

III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, planes o programas de desarrollo urbano aplicables.>>

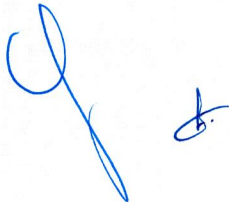
Ley de Expropiación, de Ocupación Temporal y de Limitación de Dominio Público para el Estado de Guanajuato

<<**Artículo 5.** En toda solicitud de expropiación, de ocupación temporal o de Limitación de Dominio, que se presente al Ejecutivo, deben fundarse y motivarse las causas de utilidad pública y acompañarse con los estudios técnicos necesarios.>>

<<**Artículo 18.** Podrán solicitar al Ejecutivo del Estado la Declaratoria de Expropiación, de Ocupación Temporal o de Limitación de Dominio de un bien de propiedad particular:

I. Los ayuntamientos municipales.>>

Ahora bien, el proceso en sí se deberá apegar a las normas y mecanismos de coordinación establecidos por el Gobierno del Estado y el Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato, a través de Reglamentos internos, Acuerdos, Comisiones establecidos para dicho objetivo, tal y como lo señala el artículo Décimo Tercero Transitorio del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el cual a la letra se escribe:



Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato

<<Artículo Décimo Tercero Transitorio. El Ejecutivo del Estado y los ayuntamientos instrumentarán, por una sola ocasión y como acciones de mejoramiento de los centros de población, los mecanismos de coordinación tendientes a la regularización de los asentamientos humanos existentes en el Estado que no cumplan con las disposiciones del Código, a la fecha de la entrada en vigor del presente Decreto.

La realización de acciones de regularización de la tenencia del suelo urbano, se sujetarán a las siguientes bases:

- I. Se deberá proceder conforme a los programas aplicables, en la ejecución de acciones de mejoramiento y consolidación; y*
- II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización, quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en la localidad. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo con la antigüedad de la posesión.>>*

Dado que el Asentamiento Humano en mención fue desarrollado fuera del procedimiento legal establecido en el Código Territorial para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, es preciso considerar que el Municipio a través de sus órganos, podrá intervenir en el procedimiento de Regularización de la Tenencia de la Tierra, en base a un proceso de escrituración transparente que permita otorgar la seguridad jurídica a los poseedores de los lotes de terreno.

De los Lineamientos del procedimiento para la Regularización de Asentamientos Humanos

NOVENO. El proceso de regularización se llevará a cabo conforme a los Lineamientos del Procedimiento para la Regularización de Asentamientos Humanos aprobados por la Comisión Intersecretarial para la Regularización de Asentamientos Humanos (CIPRAH) en fecha 26 de mayo del 2020 y publicados en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato el 15 de julio de 2020.

Intervención del Municipio

DÉCIMO. En el ámbito de competencia municipal para la intervención de la regularización de la tenencia de la tierra a través de la expropiación, el Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato, es la autoridad facultada en los términos de la legislación aplicable de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano, 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 del Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y 25, fracción II, incisos b) y e) de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipio del Estado de Guanajuato. 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;*>>

Ley General del 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 o 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;*
 - 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; >>*

Facultades del IMUVII

DÉCIMO PRIMERO. El Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, dentro de su objeto contempla implementar en coordinación con las autoridades competentes, programas de regularización de la tenencia de la tierra, y otorga facultades a la persona titular de la Dirección General para Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra, mediante la conformación de expedientes en base a los documentos que aporten los interesados, previa revisión y análisis de los mismos, lo anterior de acuerdo con lo establecido en el artículo 4, fracción VIII, 15 fracción XI y 20 fracción XIV del Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto., lo siguiente:

Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto

<<**Artículo 04.** "El Instituto" tiene por objeto:

[...]

- VIII. *Implementar en coordinación con las autoridades competentes, programas de regularización de la tenencia de la tierra y seguridad en la propiedad de la vivienda, de conformidad con las disposiciones legales aplicables; [...] >>*

<<**Artículo 15.** Son facultades del Consejo Directivo, las siguientes:

[...]

- XI. *Solicitar al Ayuntamiento, por conducto del Presidente, que gestione la expropiación, ocupación temporal, total o parcial, de bienes o la limitación de los derechos de dominio, en los términos de Ley, para integrar las reservas territoriales destinadas a la vivienda y la ordenación de los asentamientos humanos irregulares; [...] >>*

<<**Artículo 20.** Corresponde al Director General:

[...]

- XIV. *Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra, mediante la conformación de expedientes en base a los documentos que aporten los interesados, previa revisión y análisis de los mismos, con la finalidad de determinar su procedencia; >>*

Por lo anterior, y con base en los antecedentes y documentos que integran el presente dictamen, así como derivado del transcurso del tiempo y de la actualización técnica, jurídica y social del expediente

principalmente en lo relativo a los actuales propietarios, superficie total a regularizar y al número de lotes que integran el asentamiento, circunstancias que modifican las condiciones originalmente consideradas en el Acuerdo de Ayuntamiento aprobado en el año 2018, se estima procedente someter a consideración del Ayuntamiento la formulación de la solicitud actualizada al Ejecutivo del Estado para la Regularización de la Tenencia de la Tierra del asentamiento humano irregular denominado "La Candelaria del Zapote", dentro del ámbito de competencia municipal, así como para la **expropiación por causa de utilidad pública de los bienes inmuebles de propiedad privada**.

Por lo anteriormente expuesto y fundado en lo dispuesto en los numerales referidos con antelación, se pone a su consideración estimados miembros integrantes del Ayuntamiento el siguiente:

DICTAMEN

Competencia

PRIMERO. El Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, como un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, es **competente** para emitir el presente Dictamen Técnico Jurídico, con la finalidad de que sea sometido al Ayuntamiento, **realizar la formulación de la solicitud actualizada al Ejecutivo del Estado para la Regularización de la Tenencia de la Tierra del Asentamiento Humano Irregular denominado "La Candelaria del Zapote"**, en atención a su objeto señalado en el artículo 4, fracción VIII y las atribuciones contempladas en el artículo 20, fracción XIV del Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto.

Atención de la Solicitud

SEGUNDO. Se considera viable atender la solicitud de los C.C. Ilse Gabriela, Pedro Baldemar y Juan Carlos, todos de apellidos García Zárate, copropietarios del predio identificado como resto del inmueble ubicado en el Zapote o el Milagro, perteneciente al municipio de Irapuato, Guanajuato, para incorporarlos al Programa de Regularización Vía Decreto Expropiatorio del Asentamiento Humano denominado "La Candelaria del Zapote".

Viabilidad Técnica.

TERCERO. El Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, considera viable técnicamente la formulación de una nueva solicitud al Ejecutivo del Estado para la Regularización de la Tenencia de la Tierra del Asentamiento Humano Irregular denominado "La Candelaria del Zapote", **en virtud de que el expediente cumple con los requisitos para poder continuar y concluir el proceso de regularización de la tenencia de la tierra conforme a los Lineamientos para la Regularización de Asentamientos Humanos, debidamente actualizado, integrado y apegado a la normatividad aplicable.** Sin dejar de observar que en este procedimiento prevalece el interés público y tranquilidad social, bajo un desarrollo del territorio urbano ordenado.

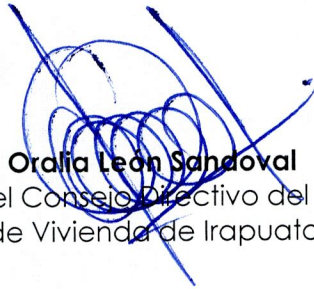
CUARTO: Se considera viable poner a consideración del Ayuntamiento el expediente integrado para la Regularización del Asentamiento Humano denominado "La Candelaria del Zapote", **a efecto de solicitar nuevamente a través de la Presidenta Municipal y el Secretario del Ayuntamiento, al Ejecutivo del Estado 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, lo anterior para resolver los problemas de inseguridad jurídica

sobre la tenencia de la tierra en la que se encuentran los colonos de este asentamiento, los cuales han venido poseyendo los inmuebles en forma pública, pacífica, continúa y de buena fe, pues con ello se logrará incorporarlos plenamente al orden jurídico inmobiliario y al desarrollo urbano, mejorando así las condiciones de vida de las familias que ahí habitan.

Lo anterior se solicita, conforme a 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.

sin otro asunto en particular aprovechamos el presente para enviar un cordial saludo.

Irapuato, Guanajuato., a 17 de marzo del 2026



Arq. Oralia Leon Sandoval
Presidenta del Consejo Directivo del Instituto
Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto.



Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares
Directora General del Instituto Municipal de
Vivienda de Irapuato, Gto.

Carpeta con los siguientes documentos (ANEXO 1):

1. Consolidación mínima del 30 %.
2. Antecedentes históricos y justificación social de la regularización (oficio DGDU/DF/IV/7-21608/2025)
3. Copia Certificada de las Escrituras Públicas de propiedad. (Escrituras 36,908 y 37,244 elaboradas por la Lic. Ma. Refugio Camarena Aguilera Titular de la Notaria Pública número 55)
4. Certificado de Libertad de Gravamen número 1834387
5. Certificado de Historial Registral número 1834390
6. Consentimiento de los C.C. C.C. Ilse Gabriela, Pedro Baldemar y Juan Carlos, todos de apellidos García Zarate, en carácter de copropietarios
7. Constancia de no adeudo de impuesto predial, de fecha 04 de marzo del 2026.
8. Valor Fiscal por metro cuadrado, mediante oficio D.C./EMR/0018/2026.
9. Plano de lotificación con el visto bueno de la Dirección General de Desarrollo Urbano mediante el oficio DGDU/DF/IV/7-23616/2026.
10. Plano mosaico enero 2026
11. Censo de poseedores marzo 2026
12. Factibilidad de Servicios, Oficio número JAPAMI/2562/2018 y OPZ-F-120/2018.
13. Copia de documentos de venta 3 cesiones de derechos.
14. Reporte fotográfico 2026.

Validó: Lourdes Liliana Pérez Mares. - Directora General del IMUVII
Revisó: María del Carmen Pérez Ruíz. - Directora Jurídica del IMUVII
Elaboró: Javier Pérez Espinoza. - Coordinador de Regularización del IMUVII

