

Irapuato, Guanajuato, a 02 de Julio de 2026

Oficio número: DGAJ/DN/IV/P-2287/2026

Asunto: Dictamen Jurídico correspondiente a la viabilidad jurídica para someter a consideración del Ayuntamiento, la aprobación del Destino, la Desafectación del Dominio Público y la Autorización a favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato.", para ejercer Actos de Dominio sobre un inmueble de su propiedad.
Expediente de Varios: DGAJ/DN/IV/183/2026

**Ayuntamiento del Municipio
de Irapuato, Guanajuato
Presente**

En seguimiento al oficio número **DGDU/DF/IV/7-24659-A/2026**, de fecha 08 de Mayo de 2026, firmados de manera electrónica por los CC. Arq. Paola Berenice Frausto Reyes, Directora General de Desarrollo Urbano; Arq. Perla del Rocío Segura Maldonado, Directora de Fraccionamientos; Lic. David Cervantes Herrera Zubieta, Director de Verificación Urbana, Arq. Gregorio Trejo Rico, Jefe de Control de Fraccionamientos y Lic. Guillermo de Jesús Fernández Orozco, Analista Jurídico adscrito a la Dirección de Verificación Urbana, mediante el cual solicita la revisión jurídica al Dictamen Técnico número **DGDU/DF/AD/7-24659/2026**, de fecha 08 de Mayo de 2026, a fin de someter a consideración del Ayuntamiento la autorización en favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato", el Destino, la Desafectación del Dominio Público y Ejercer Actos de Dominio sobre un inmueble de su propiedad, identificado como Fusión de los lotes, 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta Ciudad, en la que se realizó la construcción de 12 unidades de vivienda de tipo dúplex y un lote mixto (habitacional-comercial) para su comercialización por medio de esquemas de venta accesibles para la población objetivo que no cuente con patrimonio propio y carezca de oportunidades crediticias, en cumplimiento al objeto de constitución de este organismo público descentralizado; conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES:

IMUVII

Primero.- En Sesión de Ayuntamiento Extraordinaria número 4, de fecha 25 de noviembre del 2003, se aprobó el Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto.", mismo que fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, bajo el número 192, Segunda Parte, de fecha 02 de diciembre del 2003.

Acta de Sesión del Consejo Directivo y nombramiento de la Directora General IMUVII

Segundo.- Mediante la Sesión de Ayuntamiento número 73 Ordinaria, celebrada el día 11 de Abril del año 2024, se aprobó por Unanimidad de Votos, la propuesta de nombramiento formulada en ese entonces por el Presidente Municipal Interino, Rodolfo Gómez Cervantes, para designar a la C. Lourdes Liliana Pérez Mares, como Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, por sus siglas "IMUVII".

Mediante oficio de fecha 11 de abril del año 2024, la C. Adriana Elizarraraz Sandoval, en ese entonces Encargada de Despacho de la Secretaría del Ayuntamiento, le notificó sobre su designación a la C. Lourdes Liliana Pérez Mares, como Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, por sus siglas "IMUVII".

Mediante la Escritura Pública número **9, 637**, Tomo 268, de fecha 14 de Febrero del año 2025, pasada ante la fe del Abogado Héctor Hugo Fuerte Villafuerte, Titular de la Notaría Pública número 37, de esta ciudad, se hace constar la protocolización del Acta de la Sesión Ordinaria número 01/25, celebrada el día 31 de Enero del año 2025 del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Irapuato, Guanajuato, por sus siglas IMUVII, en la cual se llevó a cabo la elección y nombramiento de la C. Oralia León Sandoval, como Presidenta del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, por sus siglas "IMUVII".

Escritura de Fusión y Propiedad

Tercero.- Mediante la Escritura Pública número 32,855 de fecha 09 de Mayo del 2025, pasada ante la fe de la Licenciada Luz María Vázquez Solís, en ese entonces Titular de la Notaría Pública número 47, de esta Ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la solicitud 1800471 y Folio Real R17*189930 en fecha 01 de julio del año 2025, se hacen constar los siguientes actos:

- I. La Fusión de predios a solicitud del C. Alfonso Calderón Hernández, de los inmuebles identificados como lotes de terreno con los números 01, 02, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 todos ubicados en la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta ciudad, para formar una sola unidad de 946.13 m².
- II. La compraventa que realizó el C. Alfonso Calderón Hernández en su carácter de "PARTE VENDEDORA" a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato como "PARTE COMPRADORA", representado por la Arquitecta Oralia León Sandoval y la Arquitecta Lourdes Liliana Pérez Mares, en su carácter de Presidenta del Consejo Directivo y Directora General de dicho Instituto, respectivamente, respecto a la fusión lotes de terreno con los números 01, 02, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 todos ubicados en la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta ciudad, con una **superficie total de 946.13 m²**, y las siguientes medidas y colindancias:

Al Noreste:	45.00 metros linda con calle Agustín Gasca Chávez.
Al Sureste:	16.85 metros linda con calle Francisco Parra Hidalgo.
Al Sur:	24.24 metros linda con Avenida Ganadores del Vasco de Quiroga.
Al Suroeste:	6.64 metros linda con calle Luis H. Dussing Gamba.
Al Noroeste:	En tres tramos, el primero partiendo de Noreste a Suroeste en 15.00 metros linda con lote 47 de la misma manzana, el segundo tramo quiebra al sureste en 18.00 metros, y linda con los lotes 3, 4, 5 de la misma manzana, y el tercer tramo quiebra al Suroeste en 15.00 metros y linda con el lote 3 de la misma manzana.



l'apvato
27.

Cuarto.-En Sesión Ordinaria número 03/26 de fecha 17 de marzo del año 2026, del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, por sus siglas "IMUVII", en el punto número 6 del Orden del día, se acordó por unanimidad de votos de los presentes, la autorización en favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato" para solicitar al Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, el Destino, la Desafectación del Dominio Público y Ejercer Actos de Dominio sobre un inmueble de su propiedad, identificado como Fusión de los lotes, 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta Ciudad, en la que se realizó la construcción de 12 unidades de vivienda de tipo dúplex y un lote mixto (habitacional-comercial) para su comercialización por medio de esquemas de venta accesibles para la población objetivo que no cuente con patrimonio propio y carezca de oportunidades crediticias, en cumplimiento al objeto de constitución de este organismo público descentralizado.

Quinto.- Mediante el oficio número DGDU/DF/US/6-35871/2025 de fecha 14 de Agosto del año 2025, la Dirección General de Desarrollo Urbano, notificó al "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto.", el Permiso de Uso de Suelo para el proyecto de régimen en condominio, para 12 viviendas de tipo dúplex y lote comercial, respecto al inmueble identificado como Fusión de los lotes de terreno marcados con los números 01, 02, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 ubicados en la manzana "J" del fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta Ciudad.

Sexto.- Mediante boleta de resolución de fecha 06 de marzo del 2026, bajo la solicitud número 1836800 expedida por el Registro Público de la Propiedad, se acredita que el inmueble identificado como Fusión de los lotes de terreno marcados con los números 01, 02, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 ubicados en la manzana “J” del fraccionamiento denominado “Expo Fresas”, de esta Ciudad, se encuentra Libre de Gravamen.

Séptimo.- Conforme al Levantamiento Topográfico elaborado en fecha del mes de abril del presente año, por la Dirección General de Desarrollo Urbano, respecto de la Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana “J” del **Fraccionamiento denominado “Expo Fresas”**, de esta ciudad, con una **superficie de 946.12 m2**, y las siguientes medidas y colindancias:

Al Suroeste: En cuatro tramos, el primero partiendo de Sur a Oeste en 6.64 metros linda con calle Ernesto Alfaro Arredondo, el segundo de Sur a Este en 15.00 metros linda con Lote 3 de la Manzana "J", el tercero de Este a Oeste en 18.00 metros linda con Lotes 3, 4, 5 de la Manzana "J" y el cuarto de Sur a Este en 15.00 metros con Lote 47 de la Manzana "J".

Petición

Octavo.- Con el oficio IMUVII/DG/DJ/0348/2026, de fecha 14 de Abril de 2026, suscrito por las CC. Arquitecta Oralía León Sandoval y la Arquitecta Loures Liliana Pérez Mares, en su carácter de Presidenta del Consejo Directivo y Directora General del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato.", respectivamente, solicitaron la elaboración del Dictamen Técnico para la autorización en favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato" para solicitar al Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, el Destino, la Desafectación del Dominio Público y Ejercer Actos de Dominio sobre un inmueble de su propiedad, identificado como Fusión de los lotes, 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta Ciudad, en la que se realizó la construcción de 12 unidades de vivienda de tipo dúplex y un lote mixto (habitacional-comercial) para su comercialización por medio de esquemas de venta accesibles para la población objetivo que no cuente con patrimonio propio y carezca de oportunidades crediticias, en cumplimiento al objeto de constitución de este organismo público descentralizado.

Dictamen Técnico

Noveno.- Mediante Dictamen Técnico número **DGDU/DF/AD/7-24659/2026**, de fecha 08 de Mayo de 2026, por los CC. Arq. Paola Berenice Frausto Reyes, Directora General de Desarrollo Urbano; Arq. Perla del Rocío Segura Maldonado, Directora de Fraccionamientos; Lic. David Cervantes Herrera Zubieta, Director de Verificación Urbana, Arq. Gregorio Trejo Rico, Jefe de Control de Fraccionamientos y Lic. Guillermo de Jesús Fernández Orozco, Analista Jurídico adscrito a la Dirección de Verificación Urbana, solicitaron la autorización en favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato" del Destino, la Desafectación del Dominio Público y Ejercer Actos de Dominio sobre un inmueble de su propiedad, identificado como Fusión de los lotes, 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta Ciudad, en la que se realizó la construcción de 12 unidades de vivienda de tipo dúplex y un lote mixto (habitacional-comercial) para su comercialización por medio de esquemas de venta accesibles para la población objetivo que no cuente con patrimonio propio y carezca de oportunidades crediticias, en cumplimiento al objeto de constitución de dicho organismo público descentralizado, con una **superficie de 946.12 m²** y las siguientes medidas y colindancias:

Al Noroeste: 45.00 metros linda con calle Agustín Gasca Chávez.

Al Sureste: 16.85 metros linda con calle Francisco Parra Hidalgo.

Al Sur: 24.24 metros linda con Avenida Ganadores del Vasco de Quiroga.

Al Suroeste: En cuatro tramos, el primero partiendo de Sur a Oeste en 6.64 metros linda con calle Ernesto Alfaro Arredondo, el segundo de Sur a Este en 15.00 metros linda con Lote 3 de la Manzana "J", el tercero de Este a Oeste en 18.00 metros linda con Lotes 3, 4, 5 de la Manzana "J" y el cuarto de Sur a Este en 15.00 metros con Lote 47 de la Manzana "J".

Derivado del Análisis de los Antecedentes citados en supra líneas, esta Dirección de lo Normativo emite las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Atribución Normativa del Ayuntamiento

Primera. El Ayuntamiento tendrá la atribución para acordar el destino de los bienes inmuebles de propiedad municipal, desafectar del dominio público y ejercer actos de dominio por acuerdo de la Mayoría Calificada, sobre los bienes del dominio público municipal, cuando éstos dejen de destinarse al uso común o al servicio público y así convenga al interés público, y aprobar los movimientos de altas y bajas, registrados en el padrón de bienes muebles e inmuebles de propiedad municipal, de conformidad con el artículo 25, fracciones II, inciso d), IV, incisos e) y f) de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, el cual a la letra dice:

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) [...]

d) Acordar el destino o uso de los bienes inmuebles de propiedad municipal; [...]

III. [...]

IV. En materia de Hacienda Pública Municipal:

a) [...]

e) Desafectar por acuerdo de la mayoría calificada del Ayuntamiento, los bienes del dominio público municipal, cuando éstos dejen de destinarse al uso común o al servicio público y así convenga al interés público;

f) Ejercer actos de dominio sobre los bienes del Municipio, en los términos de esta ley;>>

Del Bien Inmueble

Segunda. Que el bien inmueble solicitado para el Destino, la Desafectación del Dominio Público y para Ejercer Actos de Dominio en favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato", donde se construyeron 12 unidades de vivienda tipo dúplex y un lote mixto (habitacional-comercial) para su comercialización por medio de esquemas de venta accesibles para la población objetivo que no cuente con patrimonio propio y carezca de oportunidades crediticias, en cumplimiento al objeto de constitución de este organismo público descentralizado, es un bien del Dominio Público, conforme a lo establecido por el artículo 233, fracción II, en relación con el artículo 235, fracción III, de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, por ser un bien inmueble destinado al servicio público

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

<<Artículo 233. Los bienes del dominio público municipal, se clasifican en:

I. [...]

II. Inmuebles destinados a un servicio público municipal;>>

<<Artículo 235. Los bienes del dominio público municipal, se clasifican en:

I. [...]

III. Los inmuebles que constituyen el patrimonio de los organismos públicos descentralizados;>>

Localización del Bien Inmueble

Tercera. El bien inmueble materia del presente Dictamen Jurídico, se localiza en la zona sur oriente de esta ciudad, con clasificación (H3) Habitacional Densidad Alta, dentro del rango de los

301 a 400 Hab./Ha., forman parte de la UGAT 463-6, conforme a lo establecido por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, en el ejemplar número 89, cuarta parte de fecha 05 de mayo del año 2021, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Irapuato, Guanajuato, bajo la boleta de Resolución Municipio 17, en atención a la solicitud número 1584554, y el folio U17*39; Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Guanajuato, en fecha 21 de mayo del año 2021.; tal y como lo señala el Considerando VI del Dictamen Técnico contenido en el oficio **DGDU/DF/AD/7-24659/2026**, firmado de manera electrónica por los CC. Arq. Paola Berenice Frausto Reyes, Directora General de Desarrollo Urbano; Arq. Perla del Rocío Segura Maldonado, Directora de Fraccionamientos; Lic. David Cervantes Herrera Zubieta, Director de Verificación Urbana, Arq. Gregorio Trejo Rico, Jefe de Control de Fraccionamientos y Lic. Guillermo de Jesús Fernández Orozco, Analista Jurídico adscrito a la Dirección de Verificación Urbana.

Destino del Bien Inmueble

Cuarta. Toda vez que en el bien inmueble citado en el Antecedente Noveno del presente Dictamen Jurídico, se construyeron 12 unidades de vivienda de tipo dúplex y un lote mixto (habitacional-comercial) para su comercialización por medio de esquemas de venta accesibles para la población objetivo que no cuente con patrimonio propio y carezca de oportunidades crediticias, en cumplimiento al objeto de constitución de este organismo público descentralizado, es el Ayuntamiento quien cuenta con la atribución para acordar lo procedente, de conformidad con el artículo 25, fracción II, inciso d) de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, el cual al tenor literal expresa lo siguiente:

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) [...]

d) Acordar el destino o uso de los bienes inmuebles de propiedad municipal;>>

Desafectación del Dominio Público

Quinta. Al ser el bien del dominio público del Municipio, inalienable, imprescriptible e inembargable, para poder ser enajenado se requiere la desafectación del dominio público y autorización del Ayuntamiento por acuerdo de su mayoría calificada, en cumplimiento a los artículos 25, fracción IV, inciso e) y 232 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, mismos que señalan:

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

<<Artículo 25. Los ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones:

I. [...]

IV. En materia de Hacienda Pública Municipal:

a) [...]

e) Desafectar por acuerdo de la mayoría calificada del Ayuntamiento, los bienes del dominio público municipal, cuando éstos dejen de destinarse al uso común o al servicio público y así convenga al interés público;>>

<<Artículo 232. Bienes del dominio público son aquellos muebles e inmuebles propiedad del Municipio, sujetos a su administración y control, afectos a la prestación de un servicio público, al uso común, y que no son susceptibles de posesión o propiedad particular. Estos bienes son inalienables, imprescriptibles e inembargables y sólo podrán enajenarse previa desafectación y autorización por mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento.>>

Actos de Dominio

Sexta. Como lo establecen los Considerandos III, IV y V del Dictamen Técnico contenido en el oficio **DGDU/DF/AD/7-24659/2026**, firmado de manera electrónica por los CC. Arq. Paola Berenice Frausto Reyes, Directora General de Desarrollo Urbano; Arq. Perla del Rocío Segura Maldonado, Directora de Fraccionamientos; Lic. David Cervantes Herrera Zubieta, Director de Verificación Urbana, Arq. Gregorio Trejo Rico, Jefe de Control de Fraccionamientos y Lic. Guillermo de Jesús Fernández Orozco, Analista Jurídico adscrito a la Dirección de Verificación Urbana, resulta indispensable realizar acciones relacionadas con programas habitacionales, traduciéndose en un beneficio social para el Municipio, al satisfacerse de alguna forma las necesidades colectivas.

Por lo anterior, autorizar al "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato" para ejercer Actos de Dominio sobre el bien inmueble de su propiedad, representa un beneficio social al satisfacer las necesidades colectivas en vivienda, ya que familias de recursos limitados pueden tener la oportunidad de adquirir un lote o vivienda digna, en las mejores condiciones posibles que habitan esta Ciudad, resultando indispensable para ello, el acuerdo de la mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento, para que en uso de sus atribuciones normativas aprueben lo conducente, de conformidad con el artículo 4, fracciones III, VI y VII del Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto." (IMUVII), artículo 25, fracción II, inciso d), IV, incisos e) y f) en relación con los artículos 233, fracción II, 235, fracción III, de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, mismos que al tenor literal establecen lo siguiente:

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

<<Artículo 4. "El Instituto" tiene por objeto:

I. [...]

III. Promover o ejecutar fraccionamientos de habitación popular o de interés social, con la finalidad de que las familias de recursos limitados puedan tener la oportunidad de adquirir un lote o vivienda digna, en las mejores condiciones posibles, en los términos de la Ley aplicable;

VI. Conformar la reserva territorial del Municipio para vivienda popular y de interés social, con objeto de evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;

VII. Adquirir los inmuebles indispensables para los programas habitacionales que desarrolle; y gestionar ante los gobiernos federal, estatal o municipal e instituciones privadas, las aportaciones necesarias para el mismo fin;>>

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) [...]

d) Acordar el destino o uso de los bienes inmuebles de propiedad municipal; [...]

III. [...]

IV. En materia de Hacienda Pública Municipal:

a) [...]

e) Desafectar por acuerdo de la mayoría calificada del Ayuntamiento, los bienes del dominio público municipal, cuando éstos dejen de destinarse al uso común o al servicio público y así convenga al interés público;

f) Ejercer actos de dominio sobre los bienes del Municipio, en los términos de esta ley; >>

<<Artículo 233. Los bienes del dominio público municipal, se clasifican en:

I. [...]

II. Inmuebles destinados a un servicio público municipal; >>

<<Artículo 235. Los bienes del dominio público municipal, se clasifican en:

I. [...]

III. Los inmuebles que constituyen el patrimonio de los organismos públicos descentralizados; >>

Publicación del Acuerdo

Séptima. En caso de que se apruebe por el Ayuntamiento, Desafectar del Dominio Público y autorizar Ejercer Actos de Dominio a favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato", sobre el bien inmueble citado en el Antecedente Noveno del presente Dictamen Jurídico, es necesario para su validez, publicar el Acuerdo de Ayuntamiento respectivo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en la Gaceta Municipal, ello de conformidad con lo dispuesto por el artículo 254 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, el cual a la letra dice:

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

<<Artículo 254. Los acuerdos de Ayuntamiento que se tomen a efecto de enajenar bienes muebles e inmuebles, para su validez, deberán publicarse en el Periódico Oficial y en la Gaceta Municipal. >>

Facultad de la Dirección de lo Normativo para emitir el Dictamen Jurídico

Octava. Que la Dirección de lo Normativo emite el presente Dictamen Jurídico de conformidad con el artículo 67 fracción XI, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, el cual hace mención a que ésta Dirección es el Área de la Administración Pública Municipal, facultada para integrar y elaborar el dictamen de los expedientes relacionados con la desafectación del dominio público y enajenación del patrimonio municipal.

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

<<Artículo 67. La persona titular de la Dirección de lo Normativo, además de las atribuciones comunes para las personas titulares de direcciones, coordinaciones y unidades que prevé este ordenamiento, tiene las siguientes:

I. [...]

XI. Integrar y elaborar el dictamen jurídico de los expedientes relacionados con la desafectación y enajenación del patrimonio municipal;>>

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los numerales referidos con antelación, esta Dirección de lo Normativo tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

Competencia

PRIMERO.- Esta Dirección de lo Normativo es competente para emitir el presente Dictamen Jurídico, correspondiente a la viabilidad jurídica para someter a consideración del Ayuntamiento, el Destino, la Desafectación del Dominio Público y la Autorización a favor de "El Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato", para ejercer Actos de Dominio sobre el bien inmueble de su propiedad identificado como Fusión de los lotes, 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta Ciudad, con una **superficie de 946.12 m²**, en la que se realizó la construcción de 12 unidades de vivienda de tipo dúplex y un lote mixto (habitacional-comercial) para su comercialización por medio de esquemas de venta accesibles para la población objetivo que no cuente con patrimonio propio y carezca de oportunidades crediticias, en cumplimiento al objeto de constitución de dicho organismo público descentralizado.

Destino

SEGUNDO. Resulta jurídicamente viable someter a consideración del Ayuntamiento que se **destine** el bien inmueble citado en el Antecedente Noveno del presente Dictamen Jurídico, en la que se realizó la construcción de 12 unidades de vivienda de tipo dúplex y un lote mixto (habitacional-comercial) para su comercialización por medio de esquemas de venta accesibles para la población objetivo que no cuente con patrimonio propio y carezca de oportunidades crediticias, en cumplimiento al objeto de constitución de dicho organismo público descentralizado, cumpliendo con el objeto social del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato.", lo anterior, de conformidad con el artículo 4, fracciones III, VI Y VII del Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato" y 25, fracción II, inciso d) de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato.

Desafectación del Dominio Público

TERCERO.- Se considera jurídicamente viable someter a consideración del Ayuntamiento, si así lo acuerda, por mayoría calificada de sus miembros, se realice la **Desafectación del Dominio Público** del inmueble de propiedad del IMUVII, identificado como Fusión de los lotes, 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta Ciudad, con una **superficie de 946.12 m²**, y las siguientes medidas y colindancias:

Al Noroeste: 45.00 metros linda con calle Agustín Gasca Chávez.

Al Sureste: 16.85 metros linda con calle Francisco Parra Hidalgo.

Al Sur: 24.24 metros linda con Avenida Ganadores del Vasco de Quiroga.

Al Suroeste: En cuatro tramos, el primero partiendo de Sur a Oeste en 6.64 metros linda con calle Ernesto Alfaro Arredondo, el segundo de Sur a Este en 15.00 metros linda con Lote 3 de la Manzana "J", el tercero de Este a Oeste en 18.00 metros linda con Lotes 3, 4, 5 de la Manzana "J" y el cuarto de Sur a Este en 15.00 metros con Lote 47 de la Manzana "J".

Actos de Dominio

CUARTO.- Esta Dirección de lo Normativo estima jurídicamente factible que el Ayuntamiento, si así lo acuerda por Mayoría Calificada de sus integrantes, una vez aprobado el **Destino y la Desafectación del Dominio Público**, autorice a favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto", para **ejercer Actos de Dominio** sobre el bien inmueble de su propiedad identificado como Fusión de los lotes, 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta Ciudad, con una **superficie de 946.12 m²**; cuyas medidas y colindancias se tienen aquí por reproducidas, como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones.

Aprobación por Mayoría Calificada

QUINTO.- El presente acto de dominio que se menciona en el presente Dictamen Jurídico, quedará sujeto a la aprobación por la mayoría calificada de los miembros del Ayuntamiento; ello conforme a lo dispuesto por los artículos 25, fracción IV incisos e) y f) y 232 ambos de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, vigente.

Publicación del Acuerdo

SEXTO.- En caso de ser aprobado por este Ayuntamiento el presente acto de dominio, se considera necesario **publicar** el Acuerdo de Ayuntamiento respectivo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en la Gaceta Municipal, para su validez. Ello de conformidad con lo dispuesto por los artículos 254 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, vigente, y atendiendo a la facultad de la Presidenta Municipal que obra en el artículo 26, fracciones VII y VIII de la Ley citada en supra líneas.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes y aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente

"Aseguramos la legalidad de los actos"

Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios
Directora de lo Normativo



Con copia para:

- Lorena del Carmen Alfaro García, Presidenta Municipal. Para su superior conocimiento.
- Rodolfo Gómez Cervantes, Secretario del Ayuntamiento. Para su conocimiento.
- Emmanuel Jaime Barrientos, Regidor y Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación. Para su conocimiento.
- Ma. del Rocío Jiménez Chávez, Regidora y Presidenta de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública. Para su conocimiento.
- Paola Berenice Frausto Reyes, Directora General de Desarrollo Urbano. Para su conocimiento y en atención al oficio número DGDU/DF/IV/7-24659-A/2026.
- José Julio Torres Zavala, Director General de Asuntos Jurídicos. Para su conocimiento.
- Lourdes Liliana Pérez Mares, Directora General del IMUVII. Para su conocimiento.
- Olga Leon Sandoval, Presidenta del Consejo Directivo del IMUVII. Para su conocimiento.
- Expediente/Minutario.
- PMR/RMCC/MLAVL
- El presente oficio se elabora en seguimiento al folio número 462, de fecha 22 de Mayo de 2026, que corresponde al oficio número DGDU/DF/IV/7-24659-A/2026.

Asunto: Dictamen Técnico para la Aprobación del Ayuntamiento del Destino, la Desafectación del Dominio Público y Autorización para Ejercer Actos de Dominio sobre un bien inmueble propiedad del IMUVII.

1/8

Irapuato, Guanajuato, a 08 de mayo del año 2026.

Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato.

Presente:

En relación con el oficio número: **IMUVII/DG/DJ/0348/2026**, de fecha 14 de abril del 2026, suscrito por la Arquitecta Oralia León Sandoval y la Arquitecta Lourdes Liliana Pérez Mares, en su carácter de Presidenta del Consejo Directivo y Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de esta ciudad, por sus siglas IMUVII, respectivamente, y mediante el cual, se **solicitó la elaboración del Dictamen Técnico para el Destino, la Desafectación del Dominio Público y la Autorización para ejercer Actos de Dominio** sobre el bien inmueble identificado como Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del **Fraccionamiento denominado "Expo Fresas"**, de esta ciudad, toda vez que, en dicha reserva se construyeron **12 unidades** de vivienda de tipo dúplex y un lote mixto (habitacional-comercial) para su comercialización por medio de esquemas de venta accesibles para la población objetivo que no cuente con un patrimonio propio y carezca de oportunidades crediticias, en cumplimiento al objeto de construcción de este organismo descentralizado; por lo que, al respecto se indican los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- En Sesión de Ayuntamiento Extraordinaria número **4**, de fecha **25** de noviembre del año 2003, se aprobó el Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto.", mismo que fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, bajo el número 192, Segunda Parte, de fecha 02 de diciembre del año 2003. **Anexo I**

SEGUNDO.- Mediante la Escritura Pública número **9,637**, Tomo 268, de fecha **14** de febrero del año 2025, pasada ante la fe del Abogado Héctor Hugo Fuerte Villafuerte, Titular de la Notaría Pública número 37, de esta ciudad, se hace constar la protocolización del Acta de la Sesión Ordinaria número 01/25, celebrada el día 31 de enero del año 2025, del Consejo Directivo del "Instituto Municipal de Irapuato, Guanajuato", por sus siglas IMUVII, en la cual, se llevó a cabo la elección y nombramiento de la **Arquitecta Oralia León Sandoval**, como Presidenta del Consejo Directivo del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato", por sus siglas "IMUVII". **Anexo II**

Ahora bien, mediante la Sesión de Ayuntamiento número 73 ordinaria, celebrada el día 11 de abril del año 2024, se aprobó por unanimidad de votos, la propuesta de nombramiento formulada en ese entonces por el Presidente Municipal Interino, Rodolfo Gómez Cervantes, para designar a la C. Lourdes Liliana Pérez Mares, como Directora General del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato", por sus siglas "IMUVII". **Anexo III**

Con el oficio sin número de fecha 11 de abril del año 2024, del C. Rodolfo Gómez Cervantes, Presidente Municipal Interino, designó a la **C. Lourdes Liliana Pérez Mares**, como Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, por sus siglas "IMUVII". **Anexo IV**

TERCERO.- Mediante la Escritura Pública número **32,855**, Volumen CCCXXXVII, de fecha **09** del mes de mayo del año 2025, otorgada ante la fe de la Licenciada Luz María Vázquez Solís, en ese entonces titular

de la Notaría Pública número 47, en legal ejercicio de este Partido Judicial, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la solicitud número 1800471, dentro del folio real número R17*189930, en fecha 01 del mes de julio del año 2025, se acreditaron los siguientes actos:

I.- La fusión de predios que realizó el Licenciado Alfonso Calderón Hernández, de los inmuebles identificados como Lotes de terreno con los números 01, 02, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 todos ubicados en la Manzana "J" del **Fraccionamiento denominado "Expo Fresas"**, de esta ciudad, para formar una sola unidad de **946.13 m2**.

II.- La Compraventa que realizó el Licenciado Alfonso Calderón Hernández en su carácter de "PARTE VENDEDORA" a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, por sus siglas IMUVII, como "PARTE COMPRADORA", representado por la Arquitecta Oralia León Sandoval y la Arquitecta Lourdes Lilita Pérez Mares, en su carácter respectivamente de Presidenta del Consejo Directivo y Directora General y dicho instituto, respecto a la fusión de los números 01, 02, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 todos ubicados en la Manzana "J" del **Fraccionamiento denominado "Expo Fresas"**, de esta ciudad, con una **superficie total de 946.13 m2**, y las siguientes medidas y colindancias:

Al Noreste: 45.00 metros linda con calle Agustín Gasca Chávez.

Al Sureste: 16.85 metros linda con calle Francisco Parra Hidalgo.

Al Sur: 24.24 metros linda con Avenida Ganadores del Vasco de Quiroga.

Al Suroeste: 6.64 metros linda con calle Luis H. Ducoing.

Al Noroeste: En tres tramos, el primero partiendo de Noreste a Suroeste en 15.00 metros linda con Lote 47 de la misma manzana, el segundo tramo quiebra al sureste en 18.00 metros linda con los Lotes 3, 4, 5 de la misma manzana, y el tercer tramo quiebra al Suroeste en 15.00 metros linda con el Lote 3 de la misma manzana.

Forma parte del **Anexo V**

CUARTO.- Mediante **Reunión Ordinaria** número 03/26, de fecha **17** de marzo del año 2026, del Consejo Directivo del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato", por sus siglas "IMUVII", en el punto número 6 del Orden del día, se acordó por unanimidad de votos de los presentes, entre otros, la autorización para solicitar al Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato, la Desafectación del Dominio Público y la Autorización para ejercer Actos de Dominio, en favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato", por sus siglas "IMUVII", sobre la Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del **Fraccionamiento denominado "Expo Fresas"**, de esta ciudad, en la que se construyeron 12 unidades de Vivienda de tipo dúplex y un lote mixto (habitacional-comercial) para su comercialización por medio de esquemas de venta accesibles para la población objetivo que no cuente con un patrimonio propio y carezca de oportunidades crediticias, en cumplimiento al objetivo de constitución de este organismo público descentralizado. **Anexo VI**

QUINTO.- Mediante el oficio número **DGDU/DF/US/6-35871/2025**, de fecha **14** de agosto del año 2025, dirigido al "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato" (IMUVII), de forma conjunta la Dirección General de Desarrollo Urbano y la Dirección de Fraccionamientos, emitieron el **Permiso de Uso de Suelo** para la fusión de los números 01, 02, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 todos ubicados en la Manzana "J" del **Fraccionamiento denominado "Expo Fresas"**, de esta ciudad, con una **superficie total de 946.13 m2**.
Anexo VII

SEXTO.- En fecha **06** de marzo del año 2026, en atención a la solicitud número 1836800, el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, expidió el **Certificado de Gravámenes**, para la fusión de los lotes números 01, 02, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 todos ubicados en la Manzana "**J**" del **Fraccionamiento denominado "Expo Fresas"**, de esta ciudad, con una **superficie total de 946.13 m2**, correspondiente al folio real número R17*189930, y del cual se desprende que se encuentra libre de gravamen. **Anexo VIII**

SÉPTIMO.- Conforme al Levantamiento Topográfico elaborado en fecha del mes de abril del presente año, por la Dirección General de Desarrollo Urbano, respecto de la Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "**J**" del **Fraccionamiento denominado "Expo Fresas"**, de esta ciudad, con una **superficie de 946.12 m2**, y las siguientes medidas y colindancias:

Al Noroeste: 45.00 metros linda con calle Agustín Gasca Chávez.

Al Sureste: 16.85 metros linda con calle Francisco Parra Hidalgo.

Al Sur: 24.24 metros linda con Avenida Ganadores del Vasco de Quiroga.

Al Suroeste: En cuatro tramos, el primero partiendo de Sur a Oeste en 6.64 metros linda con calle Ernesto Alfaro Arredondo, el segundo de Sur a Este en 15.00 metros linda con Lote 3 de la Manzana "**J**", el tercero de Este a Oeste en 18.00 metros linda con Lotes 3, 4, 5 de la Manzana "**J**" y el cuarto de Sur a Este en 15.00 metros con Lote 47 de la Manzana "**J**".

OCTAVO.- Con el oficio número: **IMUVII/DG/DJ/0348/2026**, de fecha 14 de abril del 2026, suscrito por la Arquitecta Oralia León Sandoval y la Arquitecta Lourdes Liliana Pérez Mares, en su carácter de Presidenta del Consejo Directivo y Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de esta ciudad, por sus siglas IMUVII, respectivamente, y mediante el cual, se **solicitó la elaboración del Dictamen Técnico para el Destino, la Desafectación del Dominio Público y la Autorización para ejercer Actos de Dominio** sobre el bien inmueble identificado como Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "**J**" del **Fraccionamiento denominado "Expo Fresas"**, de esta ciudad, toda vez que, en dicha reserva se construyeron 12 unidades de Vivienda de tipo dúplex y un lote mixto (habitacional-comercial) para su comercialización por medio de esquemas de venta accesibles para la población objetivo que no cuente con un patrimonio propio y carezca de oportunidades crediticias, en cumplimiento al objeto de construcción de este organismo descentralizado. **Anexo IX**

Derivado del análisis a los antecedentes mencionados en supra líneas, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, tiene a bien tomar en consideración los siguientes:

CONSIDERANDOS

I.- Que el inmueble sujeto al **Destino, Desafectación del Dominio Público y Autorización para Ejercer Actos de Dominio** en favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato", por sus siglas "IMUVII", es un bien inmueble considerado del **Dominio Público**, conforme a lo dispuesto por el artículo 233, fracción II, en relación con el artículo 235, fracción III, de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, por ser un bien inmueble destinado al servicio público.

II.- Que el artículo 232, de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, establece que, los bienes del Dominio Público del Municipio son inalienables, imprescriptibles e inembargables y sólo podrán enajenarse previa Desafectación y Autorización por mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento.

III.- Que los inmuebles sujetos al Destino, la Desafectación del Dominio Público y Autorización para Ejercer Actos de Dominio en favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato", por sus siglas "IMUVII", se ajustan a las disposiciones establecidas en el numeral 25, fracciones II, inciso d) y IV incisos e)

y f), en relación con lo preceptuado por los artículos 233, fracción II, y 235, fracción III, de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato.

IV.- Que conforme a las disposiciones del artículo 4, fracción III, del Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato", por sus siglas "IMUVII", tiene por objeto: *"Promover o ejecutar Fraccionamientos de Habitación Popular o de Interés Social, con la finalidad de que las familias de recursos limitados puedan tener la oportunidad de adquirir un lote o vivienda digna, en las mejores condiciones posibles, en los términos de la Ley aplicable"*.

V.- Que conforme a las disposiciones del artículo 15, fracción II, del Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato", por sus siglas "IMUVII", son facultades del Consejo Directivo: *"...Administrar y resguardar el patrimonio de "El INSTITUTO" y ejecutar los Actos de Dominio sobre sus bienes inmuebles previa desafectación y autorización del H. Ayuntamiento, por acuerdo de mayoría calificada, cuando sea procedente y que sean necesarios para el cumplimiento del objeto de "EL INSTITUTO", en los términos de la legislación aplicable..."*.

VI.- Que el inmueble fusionado señalado en párrafo de antecedentes, se localiza en la zona sur oriente de esta ciudad, con clasificación **(H3)** Habitacional Densidad Alta, dentro del rango de los **301 a 400 Hab./Ha.**, forman parte de la UGAT 463-6, conforme a lo establecido por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, en el ejemplar número 89, cuarta parte de fecha 05 de mayo del año 2021, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Irapuato, Guanajuato, bajo la boleta de Resolución Municipio 17, en atención a la solicitud número 1584554, y el folio U17*39; Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Guanajuato, en fecha 21 de mayo del año 2021.

VII.- Que resulta viable técnicamente el Destino, la Desafectación del Dominio Público y la Autorización para Ejercer Actos de Dominio en favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato", por sus siglas "IMUVII", del inmueble motivo del presente, en el que se construyeron 12 unidades de Vivienda de tipo dúplex y un lote mixto (habitacional-comercial), respecto del siguiente:

- Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana **"J"** del Fraccionamiento denominado **"Expo Fresas"**, de esta ciudad, el cual, cuenta con una **superficie total de 946.12 m²**, y las siguientes medidas y colindancias:

Al Noroeste: 45.00 metros linda con calle Agustín Gasca Chávez.

Al Sureste: 16.85 metros linda con calle Francisco Parra Hidalgo.

Al Sur: 24.24 metros linda con Avenida Ganadores del Vasco de Quiroga.

Al Suroeste: En cuatro tramos, el primero partiendo de Sur a Oeste en 6.64 metros linda con calle Ernesto Alfaro Arredondo, el segundo de Sur a Este en 15.00 metros linda con Lote 3 de la Manzana "J", el tercero de Este a Oeste en 18.00 metros linda con Lotes 3, 4, 5 de la Manzana "J" y el cuarto de Sur a Este en 15.00 metros con Lote 47 de la Manzana "J".

VIII.- Que esta Dirección General de Desarrollo Urbano, emite el presente Dictamen Técnico, en atención a lo establecido en el artículo 141, fracción XXI, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, el cual, se refiere a la facultad de elaborar el Dictamen Técnico de Desafectación del Dominio Público y Enajenación del Patrimonio Municipal.

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en lo dispuesto por los numerales referidos con antelación, esta Dirección General de Desarrollo Urbano, tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

PRIMERO.- Se dictamina **técnicamente viable** someter a consideración del Ayuntamiento el Destino en favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato", por sus siglas "IMUVII", del inmueble motivo del presente, en el que se construyeron 12 unidades de Vivienda de tipo dúplex y un lote mixto (habitacional-comercial), respecto de la Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "**Expo Fresas**", de esta ciudad, el cual, cuenta con una **superficie total de 946.12 m²**, y las siguientes medidas y colindancias:

Al Noroeste: 45.00 metros linda con calle Agustín Gasca Chávez.

Al Sureste: 16.85 metros linda con calle Francisco Parra Hidalgo.

Al Sur: 24.24 metros linda con Avenida Ganadores del Vasco de Quiroga.

Al Suroeste: En cuatro tramos, el primero partiendo de Sur a Oeste en 6.64 metros linda con calle Ernesto Alfaro Arredondo, el segundo de Sur a Este en 15.00 metros linda con Lote 3 de la Manzana "J", el tercero de Este a Oeste en 18.00 metros linda con Lotes 3, 4, 5 de la Manzana "J" y el cuarto de Sur a Este en 15.00 metros con Lote 47 de la Manzana "J".

SEGUNDO.- Esta Dirección General de Desarrollo Urbano estima factible que, una vez que se apruebe por el Ayuntamiento el Destino, se **Desafecte del Dominio Público** en favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato", por sus siglas "IMUVII", respecto de bien inmueble identificado Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "**Expo Fresas**", de esta ciudad, el cual cuenta con una **superficie total de 946.12 m²**, en el que se construyeron 12 unidades de Vivienda de tipo dúplex y un lote mixto (habitacional-comercial), el cual, cuenta con las medidas y colindancias que se tienen aquí por reproducidas en obvio de repeticiones como si a la letra se insertasen.

TERCERO.- Esta Dirección General de Desarrollo Urbano considera viable técnicamente que, una vez que se apruebe por el Ayuntamiento el Destino y la Desafectación del Dominio Público, de los inmuebles motivo del presente, se autorice al "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato", por sus siglas "IMUVII", **Ejercer Actos de Dominio** de dicho inmueble en el que se construyeron 12 unidades de Vivienda de tipo dúplex y un lote mixto (habitacional-comercial).

CUARTO.- En caso de ser aprobado por el Ayuntamiento el Destino, la Desafectación del Dominio Público y la Autorización para Ejercer Actos de Dominio sobre los bienes inmuebles motivo del presente, para su validez es menester publicar el acuerdo correspondiente en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato. Ello de conformidad con lo dispuesto por el artículo 254, de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato.

QUINTO.- El presente documento, constituye técnicamente un Dictamen; siendo indispensable contar con la revisión jurídica del mismo, por parte de la Dirección de lo Normativo adscrita a la Dirección General de Asuntos Jurídicos, de conformidad en lo dispuesto por el numeral 67, fracción XV, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, quedando sujetos además, los actos jurídicos resultantes, a la Aprobación del Ayuntamiento, por mayoría calificada de sus miembros, en razón de sus propias facultades, previo análisis por parte de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública del Ayuntamiento.

No omito manifestar que los presentes actos de dominio que se mencionan en el presente Dictamen Técnico, quedarán sujetos a la Aprobación del Ayuntamiento.

Sin otro particular por el momento, quedamos de usted.

El presente documento consta de 8 ocho páginas, un levantamiento y es firmado electrónicamente por:

A t e n t a m e n t e

Arquitecta Paola Berenice Frausto Reyes

Directora General de Desarrollo Urbano

Arquitecta Perla del Rocío Segura Maldonado

Directora de Fraccionamientos

Licenciado David Cervantes Herrera Zubieta

Director de Verificación Urbana

Arquitecto Gregorio Trejo Rico

Jefe de Control de Fraccionamientos

Licenciado Guillermo de Jesús Fernández Orozco

Analista Jurídico adscrito a la Dirección de Verificación Urbana

"El presente documento cumple con el elemento de validez de firma electrónica, conforme a lo establecido en los artículos 137 fracción V del Código de Procedimientos y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato y 1, 4 párrafos segundo, cuarto y quinto, 7 y 8 de la Ley sobre el uso de medios electrónicos y firma electrónica para el Estado de Guanajuato y sus Municipios."

C.c.p.

C.P. Lorena del Carmen Alfaro García.-

Lic. Rodolfo Gómez Cervantes.-

Lic. Roció Jiménez Chávez.-

Lic. Emmanuel Jaime Barrientos.-

Lic. José Julio Torres Zavala.-

Lic. Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios.-

Lic. Ana María Flores Bello.- Oficial Mayor.-

C.P. Georgina Jaramillo Muñoz.-

Arq. Oralia León Sandoval.-

Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares.-

Archivo de la DGDU.- En atención al consecutivo C-7-24659 Lefort Fraccionamiento Expo Fresas/ Notificar

Revisó y Elaboró: A'PBFR/A'PRSM/L'DCHZ/A'GTR/L'GJFO

Presidenta Municipal.-Para su conocimiento.

Secretario del Ayuntamiento.-Para su conocimiento.

Regidora y Presidenta de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública.- Para su conocimiento.

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

Directora General de Asuntos Jurídicos.- Para su conocimiento.

Directora de lo Normativo.- Para su conocimiento.

Para su conocimiento.

Encargada de Despacho de la Dirección de Control Patrimonial.-Para su conocimiento.

Presidenta del Consejo Directivo del IMUVII.- Para su conocimiento

Directora General del IMUVII.- Para su conocimiento

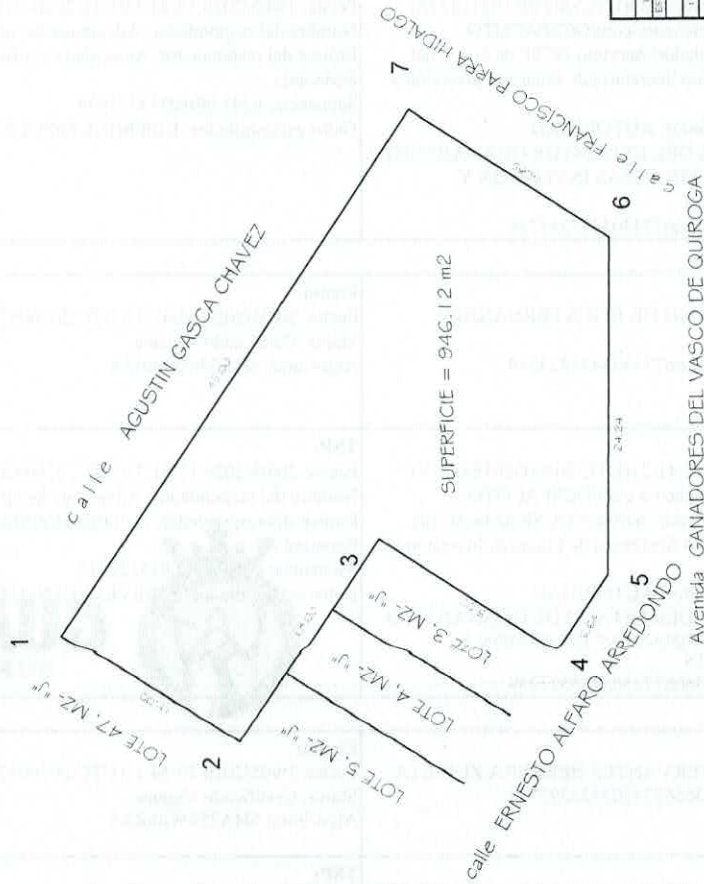
Fusión de los lotes números 01, 02, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 todos ubicados en la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta ciudad, con una **superficie total de 946.12 m²**, y los siguientes medidos y colindancias:

Al noroeste: 45.00 metros linda con calle Agustín Gasca Chávez.

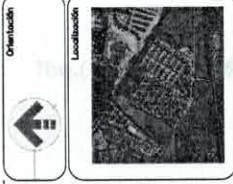
Al sureste: 16.85 metros linda con calle Francisco Parra Hidalgo.

Al sur: 24.24 metros linda con Avenida Ganadores del Vasco de Quiroga.

Al suroeste: En cuatro tramos, el primero partiendo de Sur a Oeste en 6.64 metros linda con calle Ernesto Alfaro Aredondo, el segundo de Sur a Este en 15.00 metros linda con Lote 3 de la Manzana "J", el tercero de Este a Oeste en 18.00 metros linda con Lotes 3, 4, 5 de la Manzana "J" y el cuarto de Sur a Este en 15.00 metros con Lote 47 de la Manzana "J".



Lote	PN	Plano	Superficie	Coordenadas
1	1	1	1	1
2	2	2	2	2
3	3	3	3	3
4	4	4	4	4
5	5	5	5	5
6	6	6	6	6
7	7	7	7	7
				SUPERFICIE = 946.12 m²



DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO
IRAPUATO

SECRETARÍA DE LA ATRIBUCIÓN DEL ATENDIMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL DISTRITO PÚBLICO Y AUTORIZACIÓN PARA EMITER ACTOS DE DOMINIO DE UN BIEN DE DERECHO DEL MUNICIPIO
El presente plano, con el contenido de la Ley de Desarrollo Urbano, se emite para autorizar al propietario del terreno a construir en él, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano, el proyecto de construcción que se describe a continuación:
Arquitecto Raúl Benítez Frausto Reyes
Arquitecto Raúl Benítez Frausto Reyes
Licenciado David Cuatrecasas Navarro Taboada
Arquitecto Gregorio Trejo Rico
Licenciado Guillermo de Jesús Fernández Orozco
Arquitecto Guillermo de Jesús Fernández Orozco
El presente documento es válido para el desarrollo de los trabajos de construcción y para la emisión de los títulos de propiedad de los terrenos que se describen en el presente plano, y para la emisión de los títulos de propiedad de los terrenos que se describen en el presente plano, y para la emisión de los títulos de propiedad de los terrenos que se describen en el presente plano.

IRAPUATO
GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO
DIRECCION DE FRACCIONAMIENTOS
Proyecto: Fraccionamiento "Expo Fresas"
Lote: 1
Superficie: 16.85 m²
Ubicación: Manzana "J", Lote 1
Escala: 1:1000
Fecha: 10/05/2017
Folio: 1 de 1

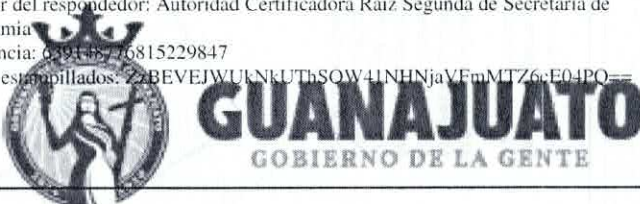
**AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO
SECRETARIA DE FINANZAS**

7-24659 DT DEST., DESAF. DOM. PUB. EJERCER ACTOS DOMINIO EXPO FRESAS IMUVII (REV.1).pdf

CE70A9748DA5296EC89BA9F839C2844FF163D5B708D51BC9648C88490B8D34BB

Usuario: Nombre: PAOLA BERENICE FRAUSTO REYES Número de serie: 73666774303437313137 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 22/05/2026 09:39:48(UTC:20260522153948Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 22/05/2026 09:39:48(UTC:20260522153948Z) 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: 22/05/2026 09:39:49(UTC:20260522153949Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economía Secuencia: 639150395890820443 Datos estampillados: NE1CWE81OGFFdKJZSKIUv2c5emNmc2J5MEE0PQ==

Usuario: Nombre: GREGORIO TREJO RICO Número de serie: 73666774303437343736 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 19/05/2026 15:24:32(UTC:20260519212432Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 19/05/2026 15:24:33(UTC:20260519212433Z) 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: 73666774303437343736	TSP: Fecha: 19/05/2026 15:24:33(UTC:20260519212433Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economía Secuencia: 639148010734251638 Datos estampillados: L1dEbHNlcFpZOUhLL2p6RVFZS1ZZbzJta2R3PQ==

Usuario: Nombre: GUILLERMO DE JESUS FERNANDEZ OROZCO Número de serie: 73666774303435323239 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 20/05/2026 12:41:21(UTC:20260520184121Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 20/05/2026 12:41:21(UTC:20260520184121Z) 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: 73666774303435323239	TSP: Fecha: 20/05/2026 12:41:21(UTC:20260520184121Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economía Secuencia: 639148746815229847 Datos estampillados: 22BEVEJWU1NKUThSOW41NHNjaVFmMTZ6:E04PO== 

Usuario: Nombre: DAVID CERVANTES HERRERA ZUBIETA Número de serie: 73666774303433393734 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 19/05/2026 20:34:11(UTC:20260520023411Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 19/05/2026 20:34:11(UTC:20260520023411Z)	TSP: Fecha: 19/05/2026 20:34:11(UTC:20260520023411Z)

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	Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 639148196516979654 Datos estampillados: YkpTOHZDMGxXVUZNN1QzTTFZTEtSK3p0K1EwPQ==
--	--

Usuario: Nombre: PERLA DEL ROCIO SEGURA MALDONADO Número de serie: 73666774303430333539 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 19/05/2026 15:44:00(UTC:20260519214400Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 19/05/2026 15:44:01(UTC:20260519214401Z) 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: 73666774303430333539	TSP: Fecha: 19/05/2026 15:44:01(UTC:20260519214401Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 639148022412912276 Datos estampillados: TINSWHFGdlQ4Q0VULzFsK0ZrVEkxVkhqSXIBPQ==



GUANAJUATO
GOBIERNO DE LA GENTE

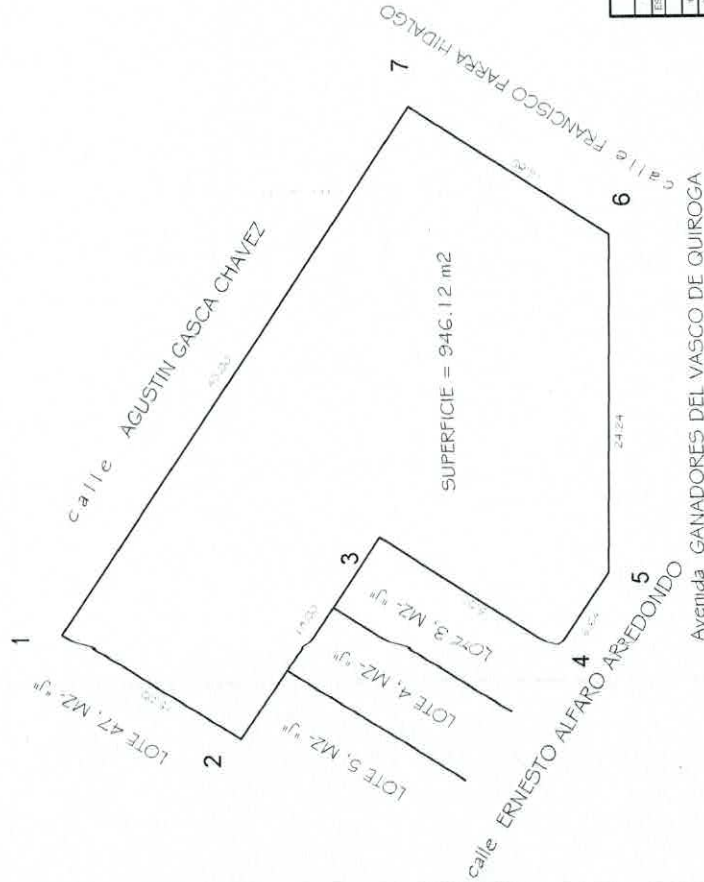
Fusión de los lotes números 01, 02, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 todos ubicados en la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta ciudad, con una **superficie total de 946.12 m²**, y las siguientes medidas y colindancias:

Al noroeste: 45.00 metros linda con calle Agustín Gasca Chávez.

Al sureste: 16.85 metros linda con calle Francisco Parra Hidalgo.

Al sur: 24.24 metros linda con Avenida Ganadores del Vasco de Quiroga.

Al noroeste: En cuatro tramos, el primero partiendo de Sur a Oeste en 6.64 metros linda con calle Ernesto Alfaro Arellano, el segundo de Sur a Este en 15.00 metros linda con Lote 3 de la Manzana "J", el tercero de Este a Oeste en 18.00 metros linda con Lotes 3, 4, 5 de la Manzana "J" y el cuarto de Sur a Este en 15.00 metros con Lote 47 de la Manzana "J".



CUADRO DE CONSTRUCCION				
Lotes	PN	FRANCO	DE LA PAZ	DE LA PAZ
1	1	200.00 m ²	1	200.00 m ²
2	2	200.00 m ²	2	200.00 m ²
3	3	200.00 m ²	3	200.00 m ²
4	4	200.00 m ²	4	200.00 m ²
5	5	200.00 m ²	5	200.00 m ²
6	6	200.00 m ²	6	200.00 m ²
7	7	200.00 m ²	7	200.00 m ²
				SUPERFICIE = 946.12 m²

Orígenes



Localización



DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO

SECTAMIN TÉCNICO PARA LA APROBACIÓN DEL AYUNTAMIENTO PARA EL USO DEL DOMINIO DE UN INMUEBLE PARA EJERCER ACTOS DE DOMINIO DE UN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL USUARIO

El presente plano, con sus datos de terreno, se otorga en virtud de la Ley de Inmuebles, de fecha 08 de marzo del 2014 y el Reglamento de Inmuebles, de fecha 08 de marzo del 2014.

Arquitecto Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Arquitecta Paola Berenice Frutos Reyes

Oficio No.: IMUVII/DG/DJ/0348/2026

Asunto: Se solicita Dictamen Técnico Jurídico para que se apruebe el destino, la desafectación del dominio público y la autorización para ejercer actos de dominio del inmueble identificado como Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas" de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, (IMUVII).

Expediente: Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas" de este Municipio.

Página: 1 de 6
Irapuato, Gto., a 14 de abril de 2026.



Ciudadanos Integrantes
Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato.

A'tn: Lic. Rodolfo Gómez Cervantes
Secretario del Ayuntamiento
Municipio de Irapuato, Guanajuato.
Presentes.-

En atención y seguimiento a las actividades y objeto del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato como organismo descentralizado de la administración pública municipal, al establecer, promover y llevar a cabo programas de vivienda, para que las familias de escasos recursos económicos puedan adquirir, mejorar o autoconstruir su vivienda, promoviendo además la ejecución de fraccionamientos de habitación popular bajo un esquema de vivienda económica, este Instituto cuenta con sus reservas territoriales, en particular la reserva identificada como Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas" de este Municipio de Irapuato, Guanajuato. Por tal motivo en seguimiento al acuerdo tomado en el Punto no. 6 del Orden del Día de la Sesión Ordinaria número 03/26 del Consejo Directivo de este Instituto celebrada el pasado 17 de marzo del año en curso, al respecto nos permitimos **presentar de manera formal la petición al Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato a través de su conducto, a fin de obtener lo siguiente:**

1. La aprobación del Ayuntamiento para el destino, la desafectación del dominio público y la autorización para ejercer actos de dominio a favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato" (IMUVII) sobre el bien inmueble de su propiedad identificado como Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas" de este Municipio de Irapuato, Guanajuato, toda vez que en dicha reserva se proyectó la construcción de 12 unidades de vivienda tipo dúplex y un lote mixto (habitacional-comercial), a través del Dictamen Técnico - Jurídico que tenga a bien solicitar a la Dirección General de Desarrollo Urbano, de conformidad con lo establecido en el artículo 130 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato.

Lo anterior, considerando lo siguiente:

Oficio No.: IMUVII/DG/DJ/0348/2026

Asunto: Se solicita Dictamen Técnico Jurídico para que se apruebe el destino, la desafectación del dominio público y la autorización para ejercer actos de dominio del inmueble identificado como Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas" de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, (IMUVII).

Expediente: Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas" de este Municipio.

Página: 2 de 6

Irapuato, Gto., a 14 de abril de 2026.

I.- Propiedad (Adquisición).

a).- Mediante Escritura Pública No. 32,855 de fecha 09 de mayo del 2025, otorgada ante la fe de la Licenciada Luz María Vázquez Solís, Titular de la Notaría Pública número 47 de este Partido Judicial, consta la Fusión de predios identificados como los lotes de terreno marcados con los fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas" de Irapuato, Guanajuato, así como la compraventa de los lotes descritos en favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo la Solicitud No. 1800471 de fecha 01 de julio del 2025 correspondiente al Folio Real R17*189930. Los lotes de terreno se fusionan para formar una sola unidad y el conjunto en su totalidad consta de una Superficie Total de 946.13 m².

b). – En fecha 06 de marzo del año 2026, con la solicitud número 1836800 el Registro Público de la Propiedad certifica que la Reserva Territorial identificada como Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas" de este Municipio se encuentra libre de todo gravamen.

II.- Aspectos Técnicos.

a). - Localización: Se ubica al Suroriente de la ciudad de Irapuato, Guanajuato, colinda al Poniente con el asentamiento irregular denominado Expo Fresas, con la Colonia Morelos y el Fraccionamiento Tierra Nueva; todos habitacionales. Cabe mencionar que existe vivienda vertical en el Fraccionamiento Expo Fresas, con una alta consolidación.

b).- Uso de Suelo: la Dirección de Fraccionamientos adscrita a la Dirección General de Desarrollo Urbano, emitió el Permiso de Uso de Suelo mediante oficio número DGDU/DF/US/6-35871/2025 para un máximo de 12 viviendas tipo dúplex y 1 lote comercial en régimen de propiedad en condominio, atendiendo a las Políticas Nacionales de Vivienda en el rubro de la redensificación, señalando que acorde a la clasificación de la Zona los inmuebles el Habitacional Alta Densidad (H3). Por lo que el inmueble podrá aprovecharse para la realización del proyecto, bajo la clasificación de vivienda bajo régimen de condominio.

III.- Destino, Desafectación y Ejecución de Actos de Dominio (Motivación).

Oficio No.: IMUVII/DG/DJ/0348/2026

Asunto: Se solicita Dictamen Técnico Jurídico para que se apruebe el destino, la desafectación del dominio público y la autorización para ejercer actos de dominio del inmueble identificado como Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas" de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, (IMUVII).

Expediente: Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas" de este Municipio.

Página: 3 de 6

Irapuato, Gto., a 14 de abril de 2026.

La finalidad de constituir reservas territoriales, se enfoca en el desarrollo de un fraccionamiento de habitación popular o de interés social o vivienda accesible en el predio en mención, actualmente se encuentra en condiciones de que se puedan ejercer actos de dominio sobre el mismo, con espacios adecuados, contribuyendo de esta manera al cumplimiento del objeto del Instituto, aunado a la necesidad de atender al sector de la población que más lo necesita, es que surge la creación del proyecto de 12 viviendas tipo dúplex de dos niveles, buscando el aprovechamiento de los lotes baldíos, a través de la redensificación de los predios adquiridos, con la finalidad de ofertar vivienda en un Fraccionamiento ya consolidado, mismo que cuenta con servicios básicos de infraestructura, así como la existencia de equipamiento, transporte público y ofertas de empleo en la zona.

Al ser el inmueble en mención, propiedad municipal por registrarse dentro del patrimonio de este Instituto, a efecto de que este bien inmueble de dominio público se pueda desarrollar y enajenar, se requiere la desafectación y la autorización del Ayuntamiento por acuerdo de su mayoría calificada para ejercer actos de dominio sobre el mismo, reserva que no se ha destinado al uso común o servicio público municipal y su desarrollo y enajenación conviene al interés público, pues con dicha autorización se tendrá la disponibilidad de los espacios habitacionales acorde al proyecto autorizado que permita que las familias participen para su acceso y tengan la oportunidad de adquirir una vivienda digna.

El proyecto contempla la construcción de 12 viviendas tipo dúplex de dos niveles y un lote con uso comercial, lo cual permitirá optimizar el aprovechamiento del suelo urbano disponible, atendiendo a los principios de redensificación y crecimiento ordenado establecidos en las políticas públicas de desarrollo urbano y vivienda.

En virtud de lo anterior, y considerando las condiciones urbanas del predio, la disponibilidad de infraestructura y el esquema de comercialización que se opere, se determina que el proyecto presenta viabilidad financiera, al permitir el aprovechamiento eficiente del patrimonio inmobiliario del Instituto y contribuir al cumplimiento de su objeto social.

IV.- Fundamentación.

Al ser el IMUVII, un organismo descentralizado regido por su propio reglamento interno, en el cual se establece el objeto, atribuciones y facultades de su órgano de gobierno, menciona la aplicabilidad de las

Oficio No.: IMUVII/DG/DJ/0348/2026

Asunto: Se solicita Dictamen Técnico Jurídico para que se apruebe el destino, la desafectación del dominio público y la autorización para ejercer actos de dominio del inmueble identificado como Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas" de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, (IMUVII).

Expediente: Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas" de este Municipio.

Página: 4 de 6

Irapuato, Gto., a 14 de abril de 2026.

demás leyes que de manera supletoria rigen los procedimientos y situaciones dentro de la administración pública municipal en relación a los bienes de dominio público que pasan a través de un proceso de desafectación, el cual se sustenta bajo los artículos de las siguientes disposiciones jurídicas:

El mismo reglamento, otorga facultades o atribuciones al Consejo Directivo para administrar y resguardar el patrimonio del Instituto y ejecutar los actos de dominio sobre sus bienes inmuebles previa desafectación y autorización del Ayuntamiento, por acuerdo de su mayoría calificada, cuando sea procedente y que sean necesarios para el cumplimiento del objeto del Instituto, en términos de la legislación aplicable, la cual se plasma a continuación.

Reglamento del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto.

Artículo 4 fracción III, IV, VII y XVII, 15 fracción I y II, 16 fracción V, 20 fracción III y XVI y 24 fracción I.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 115. Fracción II.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guanajuato.

Artículo 117. Fracción XII y 119 fracción II y IV.

El Ayuntamiento Municipal, de acuerdo a las atribuciones que le confiere la ***Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato*** en su artículo 25 fracciones II Inciso d) y IV Incisos e) y f), 230 fracción II y IV, 232, 233 fracción II y VII, 235 fracción II y III, 237 y demás relativos y aplicables a la solicitud.

Como parte de las acciones administrativas, técnicas y jurídicas para disponer del inmueble, el cual una vez autorizado por el Ayuntamiento la Desafectación del dominio público, adquiere la calidad de un bien de dominio privado, el cual debe ser destinado a satisfacer necesidades colectivas del Municipio, en el caso en particular, las actividades de asistencia consistentes en desarrollar, promover y ofertar vivienda mediante esquemas de financiamiento accesible para la población irapuatense.

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

Artículos 1, 10, 12, 26, 63 fracción I y XXII y demás relativos y aplicables del citado ordenamiento.

Oficio No.: IMUVII/DG/DJ/0348/2026

Asunto: Se solicita Dictamen Técnico Jurídico para que se apruebe el destino, la desafectación del dominio público y la autorización para ejercer actos de dominio del inmueble identificado como Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas" de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, (IMUVII).

Expediente: Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas" de este Municipio.

Página: 5 de 6

Irapuato, Gto., a 14 de abril de 2026.

Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato.

Atribuciones del Secretario del Ayuntamiento

Artículos 37 fracción VII, 128 fracción IV y XI, y 130 y demás relativos y aplicables del citado ordenamiento.

V.- Solicitud.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, en seguimiento a la aprobación del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII) en uso de las atribuciones que otorga el Reglamento de este Organismo Público, y del cumplimiento de su objeto, de creación, **se solicita de la manera más atenta su intervención para que en uso de sus facultades tenga a bien solicitar la elaboración del Dictamen Técnico a la Dirección General de Desarrollo Urbano, que soporte y considere la aprobación para acordar el destino, la desafectación del dominio público y la autorización para ejercer actos de dominio a favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato" (IMUVII)** sobre el bien inmueble de su propiedad identificado como Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas" de este Municipio de Irapuato, Guanajuato, toda vez que en dicha reserva se proyectó la construcción de 12 unidades de vivienda tipo dúplex y un lote mixto (habitacional-comercial).

La información mencionada como anexos y que ampara el contenido del presente, se agrega en **Versión digital:** Puede ser descargada a través del siguiente Código QR:



Oficio No.: IMUVII/DG/DJ/0348/2026

Asunto: Se solicita Dictamen Técnico Jurídico para que se apruebe el destino, la desafectación del dominio público y la autorización para ejercer actos de dominio del inmueble identificado como Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas" de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, (IMUVII).

Expediente: Fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas" de este Municipio.

Página: 6 de 6

Irapuato, Gto., a 14 de abril de 2026.

Sin otro asunto en particular, aprovechamos el presente para enviarles un cordial saludo, agradeciendo de antemano la atención que sirva brindar al presente.

Atentamente:



Arq. Oralia León Sandoval

Presidenta del Consejo Directivo del IMUVII



Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares

Directora General del IMUVII

Anexos:

1. Copia certificada Oficio Circular S.A./369/2024 de fecha 11 de abril del 2024 nombramiento de la C. Lourdes Liliana Pérez Mares, como Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII).
2. Copia certificada Escritura Pública No. 9,637 de fecha 14 de febrero del 2025, otorgada ante la fe del Lic. Héctor Hugo Forte Villafuerte Titular de la Notaría Pública número 37 en legal ejercicio en este Partido Judicial, se hace constar la instalación del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII) 2024-2027, así como la elección y nombramiento de la Arq. Oralia León Sandoval como Presidenta del Consejo Directivo del citado organismo, y el otorgamiento de facultades a los representantes legales del IMUVII, respectivamente.
3. Copia certificada Escritura Pública No. 32,855 de fecha 09 de mayo del 2025, otorgada ante la fe de la Licenciada Luz María Vázquez Solís, Titular de la Notaría Pública número 47 de este Partido Judicial, consta la Fusión de predios identificados como los lotes de terreno marcados con los lotes de terreno marcados con los lotes de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas" de Irapuato, Guanajuato, así como la compraventa de los lotes descritos en favor del IMUVII.
4. Acta de la Sesión Ordinaria Número 03/26 del Consejo Directivo donde se aprueba solicitar al Ayuntamiento sobre el destino, la desafectación del dominio público y la autorización para ejercer actos de dominio a favor del IMUVII.
5. Certificado de Gravámenes bajo el número de solicitud 1836800 de fecha 06 de marzo del 2026.
6. Oficio No. DGDU/DF/US/6-35871/2025 de fecha 14 de agosto del 2025.

C.c.p.

- C.P. Lorena del Carmen Alfaro García. - Presidenta Municipal de Irapuato, Guanajuato. - Para su superior conocimiento.
- Ing. Emmanuel Jaime Barrientos. - Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación. - Para su conocimiento.
- Arq. Paola Berenice Frausto Reyes. - Directora General de Desarrollo Urbano. - Para su conocimiento.
- Minutario DG.
- Archivo DG/DJ/DT.

Elaboró: L'NELA. - Coordinador Contencioso Administrativo del IMUVII

Revisó: L'MCPR. - Directora Jurídica del IMUVII

ACTA NO. 03 DE LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO 03/26 DEL CONSEJO DIRECTIVO

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO (IMUVII)

Siendo las 09:30 horas del día martes 17 de marzo del 2026, en segunda convocatoria, se reunieron en la Sala de Juntas del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, sito en Avenida Revolución número 179, Segundo Piso, Despacho 204, Zona Centro de esta Ciudad de Irapuato, Guanajuato, los siguientes Integrantes del Consejo Directivo convocados por la **Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares** – Secretaria Técnica: **Arq. Oralia León Sandoval** – Presidenta del Consejo Directivo, **Ing. Emmanuel Jaime Barrientos** – Consejero, **Lic. José Ignacio Gutiérrez Mosqueda** – Consejero Suplente del C.P. Miguel Ángel Fonseca Gutiérrez – Consejero, **Arq. José Eduardo Suárez del Real Fernández** – Consejero Suplente de la Arq. Paola Berenice Frausto Reyes – Consejera, **Ing. Roberto Castañeda Tejeda** – Consejero Suplente JAPAMI, **Arq. Erik Fernando Casillas Martínez** Consejero Suplente de la Lic. Liliana Flores Rodríguez – Consejera, **Ing. J. Jesús Gómez Frausto** – Consejero, **Arq. José Fernando Pérez Saucedo** – Consejero y **Lic. Álvaro Martínez Macías** – Consejero.

La Secretaria Técnica inicia la Sesión Ordinaria No. SO-03/26 bajo el Orden del Día contenido en la Convocatoria que obra en poder de todos los integrantes del Consejo Directivo.

1. Lista de Asistencia y Verificación del Quórum Legal.

- La Secretaria Técnica Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares, saluda y brinda la bienvenida a los presentes, pasa lista de asistencia, contando con 10 Integrantes de 10 que conforman el Consejo Directivo del IMUVII.
- Acto continuo, da cuenta de la **existencia del quórum legal** con fundamento en el artículo 13 del Reglamento del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato., por lo que se continúa con el orden del día correspondiente.

2. Lectura y Aprobación del Orden del Día de la Sesión Ordinaria No. SO-03/26 del 17 de marzo del presente año.

- La Secretaria Técnica del Consejo Directivo Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares, brinda lectura al Orden del Día de la sesión, por lo cual pregunta a los Integrantes del Consejo Directivo presentes, manifiesten su conformidad con el contenido o en su caso, si desean agregar algún punto como Asunto General. Sin existir comentarios al respecto, somete para aprobación el Orden del Día, quienes estén de acuerdo sirvan manifestar su voto o levantar su mano.

✓ **ACUERDO: Aprobado de conformidad por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los Integrantes presentes el Orden del día de la Sesión Ordinaria No. SO-03/26 de fecha 17 de marzo del 2026.

3. Cuenta con el oficio No. IMUVII/DG/DAF/0253/2026, mediante el cual la Directora General a través de la Directora Administrativa y Financiera del IMUVII presenta, los **Estados Financieros y Avance Presupuestal del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato**, correspondientes al mes de febrero del Ejercicio Fiscal 2026. Para su análisis y aprobación.

- La Secretaria Técnica del Consejo Directivo menciona que, para la exposición del punto, cede el uso de la voz a la Directora Administrativa y Financiera del IMUVII quien da a conocer los movimientos al 28 de febrero de 2026, conforme a lo siguiente: De los ingresos tenemos un presupuesto aprobado de \$23'960,100.00

ACTA NO. 03 DE LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO 03/26 DEL CONSEJO DIRECTIVO**INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO (IMUVII)**

(Veintitrés millones novecientos sesenta mil cien pesos 00/100 m.n.) de los cuales obtuvimos un ingreso en el mes por un total de \$4'220,696.52 (Cuatro millones doscientos veinte mil seiscientos noventa y seis pesos 52/100) y un real acumulado a febrero de \$4'806,265.90 (Cuatro millones ochocientos seis mil doscientos sesenta y cinco 90/100 M.N.) conformado por recurso propio y transferencias municipales.

Respecto de los egresos, manteniendo el equilibrio presupuestal tenemos un presupuesto aprobado de \$23'960,100.00 (Veintitrés millones novecientos sesenta mil cien pesos 00/100 m.n.) ejercido por cada capítulo descrito en la diapositiva, en el mes de febrero por \$2'212,730.70 (Dos millones doscientos doce mil setecientos treinta pesos 70/100 M.N.) por todos y cada uno de los capítulos, real acumulado de \$2'821,047.08 (Dos millones ochocientos veintiún mil cuarenta y siete pesos 08/100 M.N.) recurso pronosticado por ejercer de \$11'397,666.88 (Once millones trescientos noventa y siete mil seiscientos sesenta y seis pesos 88/100 M.N.), y un recurso comprometido a diciembre 2026 por \$9'741,386.04 (Nueve millones setecientos cuarenta y un mil trescientos ochenta y seis pesos 04/100 M.N.), por lo que se manifiesta un resultado presupuestario por la cantidad de \$1'985,218.82 (Un millón novecientos ochenta y cinco mil doscientos dieciocho pesos 82/100 m.n.). Como pasivo, se contemplan los pasivos laborales por la suma de \$129,951.26 (Ciento veintinueve mil novecientos cincuenta y un pesos 26/100 M.N.).

En lo que compete a las cuentas por cobrar cerramos con un total de 256 cuentas activas que amparan el 100% equivale a \$16,988,403.52 (Dieciséis millones novecientos ochenta y ocho mil cuatrocientos tres pesos 52/100 M.N.) por los programas vigentes que tiene el Instituto. En cartera vencida tenemos 161 cuentas que representan 24.62%. De estas 161 cuentas, 127 son cuentas en mora con acción extrajudicial y/o judicial ejercida representan un 20.87% de la cartera vencida; 13 cuentas por cobrar en mora pagando sin acción extrajudicial y/o judicial representan 2.26%; y 21 cuentas por cobrar en mora que se están monitoreando para ejercer acción extrajudicial y/o judicial de un 1.49% de la cartera vencida en mención.

De manera más detallada, como pueden apreciar se han estado implementando acciones para tener las cuentas en movimiento, recuperando el monto por los créditos y haciendo mayores acciones de gestión. Dentro de las cuentas por cobrar en mora se cuenta con 63 cuentas del programa de autoconstrucción FIDEVI, y que están en proceso de depuración, 39 con Cartas compromiso de pago, en créditos en convenio judicial 16 y en demanda 9, para hacer un total de 127 cuentas trabajadas para su recuperación.

- La Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares Secretaria Técnica, en uso de la pregunta a los presentes, sin haber más comentarios sobre el punto, quienes estén de acuerdo sirvan manifestar su voto o levantar su mano.

✓ **ACUERDO:** Aprobado de conformidad por **UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes los **Estados Financieros y Avance Presupuestal del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato**, correspondientes al mes de febrero del Ejercicio Fiscal 2026.

4. Cuenta con el Oficio No. IMUVII/DG/DAF/0254/2026, mediante el cual la Directora General a través de la Directora Administrativa y Financiera del IMUVII presenta, el seguimiento al acuerdo tomado en el punto no. 4 de la Sesión Ordinaria Número SO_02/26 del Consejo Directivo celebrada el 17 de febrero del 2026, relativo a la **reducción de la tasa de interés aplicable exclusivamente a los 08 créditos de las viviendas ubicadas en el Fraccionamiento El Guayabo I del Programa "Vivienda Digna 2025" del Organismo Público**

ACTA NO. 03 DE LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO 03/26 DEL CONSEJO DIRECTIVO

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO (IMUVII)

Descentralizado denominado "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato". Para su análisis y aprobación.

- La Secretaria Técnica cede el uso de la voz a la Directora Administrativa y Financiera del IMUVII, manifiesta que se presenta a este Consejo Directivo la Solicitud para la reducción de la tasa de interés aplicable exclusivamente a los 08 créditos de las viviendas ubicadas en el Fracc. El Guayabo del Programa "Vivienda Digna" 2025, en seguimiento al acuerdo del punto no. 4 de la Sesión Ordinaria Número SO_02/26 del Consejo Directivo celebrada el 17 de febrero del 2026, en cuanto a la reducción de la tasa del 10% al 9% a las personas beneficiarias del programa, esto con la finalidad de otorgar ese beneficio, en el sentido de que los costos de la vivienda no es tan accesible y la situación económica es complicada.

Realizada la consulta con la Tesorería Municipal, confirma que no existe inconveniente en que se autorice dicho beneficio, puesto que el artículo al que se refiere de los casos no previstos nos faculta para tomar este tipo de acuerdos y poder accionar como máxima autoridad en beneficio de la ciudadanía que beneficia el programa, por lo que es seguro plantarlo en los términos en los que se presento al Consejo Directivo, pues como se menciono no se modifican las reglas, es cuestión de interpretar y aplicar el beneficio en los créditos, petición que se encuentra fundada y motivada.

- La Secretaria Técnica menciona que, esta propuesta se hace porque como ya dijo la Contadora Zuli, la disminución de la tasa de financiamiento al 9% a los 8 créditos, comentarles que en el INFONAVIT nos invitan a asistir a una plática para conocer los proyectos que traen donde se pudo conocer las tasas de interés hasta de un 4% al beneficiario (a) de los créditos, tienen un reto muy ambicioso de construcción de vivienda a un monto de \$620,000.00 pesos, lo cual es cuestionable y de revisar el tipo de vivienda que se pretende ofrecer puesto que principalmente el terreno es caro, pero el punto es el margen o parámetro de las tasas de financiamiento e interés que están manejando, lo que conlleva a que también nosotros podemos implementar este tipo de prerrogativas que impactan positivamente en la adquisición de las viviendas, y cumplimos oportunamente con el objeto del Instituto, con la finalidad de disminuir un 1% que directamente se refleja en el monto de las mensualidades.

- El Ing. Roberto Castañeda Tejeda Consejero Suplente de JAPAMI, manifiesta aunado al comentario, que efectivamente se tiene una propuesta de desarrollo de 5 mil viviendas, pero con políticas diversas incluyendo un convenio de colaboración desde nivel federal con los alcaldes para contar con todas las facilidades administrativas, jurídicas y fiscales para los desarrolladores de vivienda, puesto que acuden a las dependencias con la intención de que se otorguen todos los apoyos necesarios para el cumplimiento del fin, situación que nos lleva a voltear a ver la parte normativa y ver que existen leyes, reglamentos que son de aplicabilidad estatal y municipal que habrá que considerar en su momento.
- El Regidor Emmanuel Jaime Barrientos, señala que se adjuntó al punto el mismo documento de la sesión anterior, por lo argumentos que se dan, sin embargo en el documento habrá que establecer que lo solicitado es un beneficio adicional a lo establecido en las reglas de operación, por lo que esa parte de que no hay modificación a las reglas de operación, porque considero que es un beneficio más, por lo que no tiene caso que se mencione esa parte que se pretende ajustar.

ACTA NO. 03 DE LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO 03/26 DEL CONSEJO DIRECTIVO**INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO (IMUVII)**

- La Directora Administrativa y Financiera del IMUVII, menciona que efectivamente como es un beneficio adicional lo que se está solicitando, las reglas de operación no se modifican, es importante mencionar ya que esto solo se aplica a los 8 créditos que se colocaron con estas reglas de operación del 2025 y se atenderá conforme se apruebe por este Consejo Directivo. La Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares Secretaria Técnica, en uso de la voz y comentarios de los Consejeros se toma como punto de acuerdo el siguiente, quienes estén de acuerdo sirvan manifestar su voto o levantar su mano.
- ✓ **ACUERDO:** Aprobado de conformidad por **UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes, la autorización para la **reducción de la tasa de interés al 9% aplicable exclusivamente a los 08 créditos de las viviendas ubicadas en el Fraccionamiento El Guayabo del Programa "Vivienda Digna 2025"** del Organismo Público Descentralizado denominado "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, considerando los comentarios para su aplicabilidad.
- 5. Cuenta con el oficio No. IMUVII/DG/DJ/0257/2026, mediante el cual la Directora General a través de la Directora Jurídica del IMUVII, presenta la **Autorización** en favor de la Presidenta y la Secretaria Técnica del Consejo Directivo del IMUVII respectivamente, para **solicitar la aprobación del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato para acordar el destino, la desafectación del dominio público y la autorización para ejercer actos de dominio a favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato" (IMUVII) sobre la reserva territorial de su propiedad identificada como Fracciones "C", "D" y "E" de la Fracción I del predio rústico denominado "La Palma" de este municipio de Irapuato, Guanajuato**, en donde se realizó un proyecto de diseño urbano que se estructura a partir de tres macrolotes, en donde se pretende desarrollar hasta 850 viviendas con distintas tipologías de densificación tales como dúplex, cuádruplex y séxtuplex. Para su aprobación.
- La Secretaria Técnica del Consejo Directivo, manifiesta que este predio la palma se adquirió hace poco más de 3 años, se adquirió con las facilidades a plazos y el municipio nos apoyó en otorgar un subsidio para cumplir en tiempo y forma con el pago, concluyendo con ese tema, se trabajó de manera conjunta con las Direcciones de Desarrollo Urbano y del IMPLAN con la finalidad de plantear una propuesta para su aprovechamiento, propuesta que se expondrá por parte de las Direcciones del Instituto.
- En uso de la voz a la Directora Jurídica del IMUVII, señala que esta reserva identificada como fracciones "C", "D" y "E" de la Fracción "I" del predio rústico denominado "La Palma" de este Municipio de Irapuato, Guanajuato se adquirieron mediante Escritura Pública número 13,812 de fecha 07 de septiembre del 2022, por compraventa a plazos cumpliendo en tiempo y forma con las obligaciones adquiridas, obteniendo a su favor la cancelación de la reserva del dominio, predio que forma parte del patrimonio de este Instituto.

En cumplimiento a la normativa, que atañe al punto, es necesario solicitar por conducto de este Consejo Directivo, la autorización en favor de las personas representantes legales del Instituto, que corresponde a la Presidenta y a la Secretaria Técnica del Consejo Directivo respectivamente, a fin de que cuenten con la facultad de solicitar la aprobación del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato para acordar el destino, la desafectación del dominio público y la autorización para ejercer actos de dominio a favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato" (IMUVII) sobre la reserva territorial la cual se encuentra libre de todo gravamen, este acto conforme lo regulan los artículos 4 fracciones III, IV, VII y XVII, 15 fracción I y II,

ACTA NO. 03 DE LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO 03/26 DEL CONSEJO DIRECTIVO

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO (IMUVII)

16 fracción V, 20 fracción III y XVI y 24 fracción I del *Reglamento del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato*, Gto. y de manera correlativa y aplicable en lo que compete al Ayuntamiento Municipal, de acuerdo a las atribuciones que le confiere la *Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato* en su artículo 25 fracciones II en materia de desarrollo urbano y obra pública Inciso d) y IV en materia de Hacienda pública municipal Incisos e) y f).

Para efecto de lo solicitado, se acompaña de un dictamen técnico, jurídico y financiero, con la fundamentación y motivación acorde al proyecto de interés público que se plantea llevar a cabo en la reserva, el cual se explicará en ese orden por la Dirección Técnica y Administrativa y Financiera del IMUVII.

- La Directora Técnica del IMUVII, hace mención que este predio se ubica al Sur Poniente de la ciudad, según el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Guanajuato (PMDUOET), los predios se localizan dentro de la **UGAT 476-1**, donde el **uso de suelo predominante es Mixto**, con **Política Territorial de Crecimiento y Política Ecológica de Aprovechamiento Sustentable**. Asimismo, dichos predios se ubican en una zona clasificada como **Habitacional de Muy Alta Densidad H4**, correspondiente a un rango de **401 a 500 habitantes por hectárea**, lo que nos permite proyectar este número de viviendas de tipo dúplex, cuádruplex o séxtuplex.

A continuación se presenta el proyecto de diseño urbano de la reserva, el cual se estructura a partir de tres macrolotes, los cuales cuentan con acceso principal a través de la servidumbre de paso identificada en el mapa de Estructura Vial y Alineamientos por UGAT del PMDUOET, clasificada como vía secundaria en proyecto. Actualmente, esta vialidad se encuentra identificada como Fracción "D" dentro de la escritura pública de propiedad. La sección vial proyectada es de 17.10 metros, lo que permitirá garantizar la adecuada circulación vehicular y peatonal, así como la conectividad con las vialidades internas que se desarrollen al interior de cada macrolote, buscando que las superficies se equiparen para obtener el mismo aprovechamiento ya identificando respectivas áreas de donación y vialidad, por lo que en ese sentido estamos cumpliendo los porcentajes de áreas de donación que señala el Código Territorial para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

- La Secretaria Técnica Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares menciona que estos macrolotes se plantean, con diversas expectativas sea para desarrollo de vivienda por parte del IMUVII, por parte de un desarrollador en promotoría o para poder vender a un desarrollador y capitalizarnos para poder inyectar recurso en otros proyectos como es el desarrollo de la reserva que tenemos en donación de la colonia El Zapote del Milagro Primera Sección o adquirir una nueva reserva, se le da una capacidad que puede ser hasta de 250 viviendas aproximadamente en cada macro lote y con un diseño que les permita acción inmediata.
- En el aspecto financiero la Directora Administrativa y Financiera del IMUVII, señala que en esta reserva el proyecto planteado es el desarrollo urbano de 3 macrolotes con acceso principal, el beneficio social radica en la vivienda accesible para familias de escasos recursos, integración de áreas verdes y equipamiento urbano para fortalecer la convivencia comunitaria y desarrollo ordenado y sustentable en la ciudad.

En cuanto a la inversión se pretende un retorno económico indirecto mediante el desarrollo o venta de los macrolotes, impacto social positivo alineado al objeto del Instituto y optimización de recursos y sostenibilidad del proyecto, con los siguientes datos:

ACTA NO. 03 DE LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO 03/26 DEL CONSEJO DIRECTIVO**INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO (IMUVII)****1. Valor de la Tierra**

El valor terreno **\$29,586,888.00**,

2. Inversión en Urbanización, Estudios y Proyectos

Para la preparación del terreno urbanización y el desarrollo de los proyectos asociados, se proyecta una inversión de **\$16,500,000.00**

Costo total de la tierra + urbanización: $29,586,888 + 16,500,000 = \$46,086,888.00$

3. Venta de Macro lotes.

Se proyecta la venta de **2 macro lotes** a un valor estimado de **\$47,000,000.00**.

Esto permite recuperar parcialmente la inversión inicial y generar liquidez para la continuación del desarrollo.

- o Ingreso por venta: **\$47,000,000.00**
- o Costo de adquisición y urbanización proporcional: **aproximadamente \$30,724,592.00** (suponiendo distribución proporcional de la inversión entre los 3 macro lotes)

Ganancia estimada por venta de 2 macro lotes: $47,000,000 - 30,724,592 = \$16,275,408.00$

4. Macro lote Restante – Visión de Inversión Vivienda. Se mantiene **1 macro lote** con enfoque de desarrollo de **200 viviendas por el IMUVII**. Pendiente de inversión y proyección de ventas

A manera de conclusión, la propuesta de proyecto planteada nos permite recuperar la inversión inicial mediante la venta parcial de 2 macro lotes y mantener un activo con alto potencial de valorización para el desarrollo de viviendas. La ejecución del proyecto se justifica desde un punto de vista financiero, con margen de ganancia y posibilidad de diversificación de ingresos.

- El Regidor Emmanuel Jaime Barrientos, señala que en el dictamen se menciona el número de viviendas proyectadas a desarrollar en los predios de hasta 850 o más de 800, solamente que sean coincidentes en el documento. Además de señalar que el Instituto si tuviese que conservar un macrolote para el desarrollo de vivienda económica y que el desarrollo de los otros macrolotes que en su momento pudieran venderse y que el proyecto que se realice en ellos pueda contemplar las características o este alineado al objeto del Instituto.
- El Arq. José Eduardo Suárez del Real Fernández Consejero Suplente, manifiesta que conforme a la densidad que tienen los predios, ya que dependiendo del proyecto y por Reglamento se pueden dar más de 800 viviendas, hay que considerar que se trata de una propuesta de desarrollo, la cual podrá variar acorde a lo que se autorice en su momento.
- La Directora Técnica del IMUVII, hace mención que desde un inicio se acota, ya que cuando se solicita el permiso de uso de suelo es muy claro que es para vivienda de interés social, al igual que en la factibilidad de JAPAMI y el Dictamen de Congruencia, pues son las características principales para que el tipo de proyecto de desarrollo y vivienda sea con ese perfil.
- La Secretaria Técnica Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares manifiesta que la intención de un proyecto de esta naturaleza es pensar a futuro, con el desarrollo de vivienda, venta de macrolotes, la venta de las casas que ya se hicieron, el desarrollo del predio que estamos en donación y con el apoyo del municipio en cuanto al

ACTA NO. 03 DE LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO 03/26 DEL CONSEJO DIRECTIVO

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO (IMUVII)

subsidio que nos otorgan, estamos aumentando la cartera o los esquemas de poder generar recurso y seguir trabajando e invirtiendo tanto en los proyectos existentes como la posibilidad de adquirir una reserva pequeña.

- La Secretaria Técnica Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares señala que al no haber más comentarios sobre el tema, se propone como acuerdo el siguiente, quienes estén de acuerdo sirvan manifestar su voto o levantar su mano.

- ✓ **ACUERDO: Aprobado de conformidad por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes, la **Autorización** en favor de la Presidenta y la Secretaria Técnica del Consejo Directivo del IMUVII respectivamente, para **solicitar la aprobación del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato para acordar el destino, la desafectación del dominio público y la autorización para ejercer actos de dominio a favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato" (IMUVII) sobre la reserva territorial de su propiedad identificada como Fracciones "C", "D" y "E" de la Fracción I del predio rústico denominado "La Palma" de este municipio de Irapuato, Guanajuato**, en donde se realizó un proyecto de diseño urbano que se estructura a partir de tres macrolotes, en donde se pretende desarrollar hasta 850 viviendas con distintas tipologías de densificación tales como dúplex, cuádruplex y séxtuplex.

6. Cuenta con el oficio No. IMUVII/DG/DJ/0258/2026, mediante el cual la Directora General a través de la Directora Jurídica del IMUVII, presenta la **Autorización** en favor de la Presidenta y la Secretaria Técnica del Consejo Directivo del IMUVII respectivamente, para **solicitar la aprobación del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato para acordar el destino, la desafectación del dominio público y la autorización para ejercer actos de dominio a favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato" (IMUVII) sobre la reserva territorial de su propiedad identificada como fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas" de este municipio de Irapuato, Guanajuato**, en la que se realizó la construcción de 12 unidades de vivienda tipo dúplex y un lote mixto (habitacional-comercial) para su comercialización por medio de esquemas de venta accesibles para la población objetivo que no cuente con un patrimonio propio y carezca de oportunidades crediticias, en cumplimiento al objeto de constitución de este organismo público descentralizado. **Para su aprobación.**

- La Secretaria Técnica del Consejo Directivo, manifiesta que este punto, es por el tema de la conclusión del proyecto que se hizo en ese predio de las 12 viviendas dúplex, puesto que debemos continuar con la disposición de las casas para oferta a la ciudadanía, el punto de igual manera, se expondrá por parte de las Direcciones del Instituto, iniciando con el aspecto jurídico.
- En uso de la voz la Directora Jurídica del IMUVII, señala que esta pequeña reserva se trata de 9 lotes de la manzana "J" unifamiliares ubicados dentro del fraccionamiento Expofresas, se adquirieron mediante Escritura Pública No. 32,855 de fecha 09 de mayo del 2025 sin reserva de dominio y con ciertas características técnicas que nos permitieron facilitar la ejecución del proyecto aprobado que consiste en la edificación de 12 viviendas tipo dúplex y un lote comercial, los lotes de terreno se fusionan para formar una sola unidad con una Superficie Total de 946.13 m², la reserva se encuentra libre de todo gravamen.

De igual manera atendiendo a las atribuciones reglamentarias, resulta necesario solicitar por conducto de este Consejo Directivo, la autorización en favor de las personas representantes legales del Instituto, que corresponde a la Presidenta y a la Secretaria Técnica del Consejo Directivo respectivamente, a fin de que

ACTA NO. 03 DE LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO 03/26 DEL CONSEJO DIRECTIVO**INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO (IMUVII)**

cuenten con la facultad de solicitar la aprobación del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato para acordar el destino, la desafectación del dominio público y la autorización para ejercer actos de dominio a favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato" (IMUVII) sobre la reserva territorial la cual se encuentra libre de todo gravamen, este acto conforme lo regulan los artículos 4 fracciones III, IV, VII y XVII, 15 fracción I y II, 16 fracción V, 20 fracción III y XVI y 24 fracción I del *Reglamento del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto.* y de manera correlativa y aplicable en lo que compete al Ayuntamiento Municipal, de acuerdo a las atribuciones que le confiere la *Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato* en su artículo 25 fracciones II en materia de desarrollo urbano y obra pública Inciso d) y IV en materia de Hacienda pública municipal Incisos e) y f).

Para efecto de lo solicitado, se acompaña de un dictamen técnico, jurídico y financiero, con la fundamentación y motivación acorde al proyecto de interés público que se plantea llevar a cabo en la reserva, el cual se explicará en ese orden por la Dirección Técnica y Administrativa y Financiera del IMUVII.

- La Directora Técnica del IMUVII, hace mención que este predio se ubica al Suroriente de la ciudad, emitió el Permiso de Uso de Suelo y se hace el proyecto del régimen de propiedad en condominio para un **máximo de 12 viviendas tipo dúplex y 1 lote comercial**, atendiendo a las Políticas Nacionales de Vivienda en el rubro de la redensificación.
- En cumplimiento a los objetivos del Instituto, se trata de 12 viviendas tipo dúplex de dos niveles, buscando el aprovechamiento de los lotes baldíos, a través de la **redensificación de los predios adquiridos**, con la finalidad de ofertar vivienda en un Fraccionamiento ya consolidado, mismo que cuenta con servicios básicos de infraestructura, así como la existencia de equipamiento, transporte público y ofertas de empleo en la zona. Son las viviendas que se han venido reportando en las sesiones de este Consejo Directivo y que a la fecha se encuentran concluidas estamos en cierre de las entregas y la intención es contar con las autorizaciones correspondientes para poder comercializar una vez que se promueva el programa a la ciudadanía.
- En cuanto al punto de vista financiero la Directora Administrativa y Financiera del IMUVII, señala que el desarrollo del proyecto resulta viable debido a los siguientes elementos:
 - a) **Aprovechamiento del patrimonio institucional.** El inmueble forma parte del patrimonio del Instituto, por lo que su desarrollo permite generar activos habitacionales que posteriormente podrán ser comercializados mediante esquemas de financiamiento accesible, orientados a la población objetivo del Instituto.
 - b) **Reducción de costos de urbanización.** Al ubicarse dentro de un fraccionamiento consolidado que ya cuenta con infraestructura básica, tales como vialidades, redes de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público y acceso a transporte público, se reducen significativamente los costos asociados a obras de urbanización primaria.
 - c) **Generación de recursos para programas de vivienda.** La comercialización de las viviendas y del lote comercial permitirá recuperar la inversión realizada y generar recursos que podrán ser reinvertidos en nuevos programas y acciones institucionales de vivienda social, fortaleciendo la capacidad operativa del Instituto.
 - d) **Impacto económico y social.** El desarrollo del proyecto generará beneficios económicos y sociales para el municipio, tales como la generación de empleo temporal durante la etapa de construcción, la activación

ACTA NO. 03 DE LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO 03/26 DEL CONSEJO DIRECTIVO

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO (IMUVII)

económica de la zona mediante el lote comercial proyectado, así como la ampliación de la oferta de vivienda dentro de una zona urbana consolidada.

Considerando las condiciones urbanas del predio, la disponibilidad de infraestructura y el esquema de comercialización proyectado, **se determina que el proyecto presenta viabilidad financiera**, al permitir el aprovechamiento eficiente del patrimonio inmobiliario del Instituto y contribuir al cumplimiento de su objeto social. Se presenta el **Resumen Financiero Estimado del Proyecto, bajo los siguiente:**

Concepto	Estimación
Número de viviendas	12
Lote comercial	1
Inversión Terreno	\$ 2,743,777.00
Inversión estimada de construcción	\$ 8,970,000.00
Ingreso estimado por venta de viviendas	\$19,435,000.00
Ingreso estimado lote comercial	\$ 515,000.00
Retorno de inversión	9 años

- La Arq. Lourdes Lilliana Pérez Mares Secretaria Técnica, es un proyecto que ya conocen y trabajado por todos, si no tienen más dudas o comentarios de su parte, quienes estén de acuerdo sirvan manifestar su voto o levantar su mano.

- ✓ **ACUERDO:** Aprobado de conformidad por **UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes, la **Autorización** en favor de la Presidenta y la Secretaria Técnica del Consejo Directivo del IMUVII respectivamente, para **solicitar la aprobación del Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato para acordar el destino, la desafectación del dominio público y la autorización para ejercer actos de dominio a favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato" (IMUVII) sobre la reserva territorial de su propiedad identificada como fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas" de este municipio de Irapuato, Guanajuato**, en la que se realizó la construcción de 12 unidades de vivienda tipo dúplex y un lote mixto (habitacional-comercial) para su comercialización por medio de esquemas de venta accesibles para la población objetivo que no cuente con un patrimonio propio y carezca de oportunidades crediticias.

7. Asuntos Generales.

La Arq. Lourdes Lilliana Pérez Mares Secretaria Técnica, menciona que no existen más comentarios al respecto, ni asuntos generales por atender, dando por concluida la presente sesión.

En uso de la voz, la Presidenta del Consejo Directivo Arq. Oralia León Sandoval, agradece la presencia, apoyo y trabajo de cada integrante del Consejo Directivo, señalando los resultados y las buenas propuestas para

ACTA NO. 03 DE LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO 03/26 DEL CONSEJO DIRECTIVO**INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO (IMUVII)**

aprovechar al máximo los recursos con los que cuenta el Imuvii y cumpla con su objeto, e invita a que sigan participando con sus conocimientos en beneficio de todos.

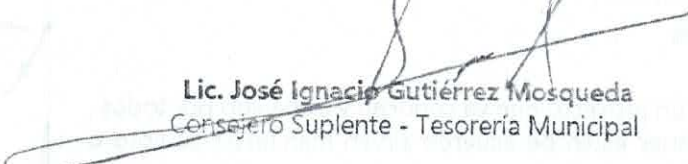
No habiendo más asuntos que tratar, se da por terminada la **Sesión Ordinaria Número SO-03/26**, siendo las **10:38 horas** del día **17 de marzo del 2026**, habiéndose registrado durante el desarrollo de la misma la asistencia de 10 de 10 integrantes del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto. (IMUVII), firmando al calce, los que en ella intervinieron.



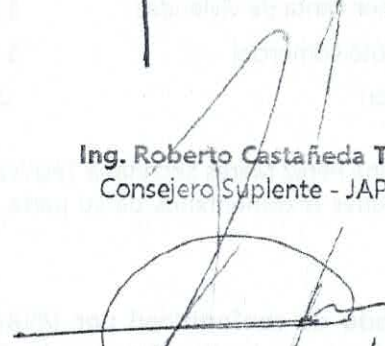
Arq. Gracia León Sandoval
Presidenta del Consejo Directivo



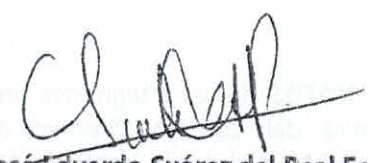
Regidor Emmanuel Jaime Barrientos
Consejero - Ayuntamiento Municipal



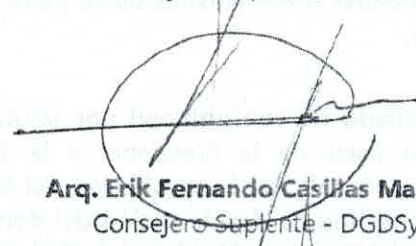
Lic. José Ignacio Gutiérrez Mosqueda
Consejero Suplente - Tesorería Municipal



Ing. Roberto Castañeda Tejeda
Consejero Suplente - JAPAMI



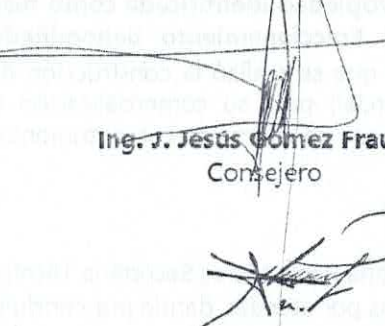
Arq. José Eduardo Suárez del Real Fernández
Consejero Suplente - DGDU



Arq. Erik Fernando Casillas Martínez
Consejero Suplente - DGDSyH



Arq. José Fernando Pérez Saucedo
Consejero



Ing. J. Jesús Gómez Frausto
Consejero



Lic. Álvaro Martínez Macías
Consejero



Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares
Secretaria Técnica - IMUVII

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO

La suscrita Arq. Lourdes Liliانا Pérez Mares, Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato con las facultades que me confiere el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento del citado Instituto, **CERTIFICO:**

Que las presentes copias que constan de 05 cinco fojas útiles, que son fieles en cada una de sus partes en el anverso y reverso de los documentos originales a que la misma se refiere y que obran en los archivos de este Instituto.

Se expide la presente a solicitud de la parte interesada para los efectos legales correspondientes, en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, a los 13 días del mes de abril del año 2026 dos mil veintiséis. -----

A handwritten signature in black ink, positioned above a horizontal line.

Firma

Arq. Lourdes Liliانا Pérez Mares
Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato

Irapuato, Guanajuato, a 02 de Julio del año 2026

Oficio número: DGAJ/DN/IV/P-2283/2026

Asunto: Se envían documentos referentes al Destino, la Desafectación del Dominio Público y la Autorización a favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato", para ejercer Actos de Dominio sobre un inmueble de su propiedad.

Expediente de Varios: DGAJ/DN/IV/183/2026

Ma. del Rocío Jiménez Chávez

Regidora y Presidenta de la Comisión de Hacienda,
Patrimonio y Cuenta Pública

Presente.

03 JUL. 2026

10:37

Aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo y del mismo modo en seguimiento al oficio número **DGDU/DF/IV/7-24659-A/2026**, con el que se envía para revisión el Dictamen Técnico número **DGDU/DF/AD/7-24659/2026**, firmados de manera electrónica por los CC. Arq. Paola Berenice Frausto Reyes, Directora General de Desarrollo Urbano; Arq. Perla del Rocío Segura Maldonado, Directora de Fraccionamientos; Lic. David Cervantes Herrera Zubieta, Director de Verificación Urbana, Arq. Gregorio Trejo Rico, Jefe de Control de Fraccionamientos y Lic. Guillermo de Jesús Fernández Orozco, Analista Jurídico adscrito a la Dirección de Verificación Urbana, a fin de someter a consideración del Ayuntamiento la autorización en favor del "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato", el Destino, la Desafectación del Dominio Público y Ejercer Actos de Dominio sobre un inmueble de su propiedad, identificado como Fusión de los lotes, 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta Ciudad, en la que se realizó la construcción de 12 unidades de vivienda de tipo dúplex y un lote mixto (habitacional-comercial) para su comercialización por medio de esquemas de venta accesibles para la población objetivo que no cuente con patrimonio propio y carezca de oportunidades crediticias, en cumplimiento al objeto de constitución de este organismo público descentralizado; me permito adjuntar los siguientes documentos con la intención de que sean analizados y en su caso sea dictaminado el asunto, para su posterior aprobación del Ayuntamiento y emita la resolución respectiva:

- 1.- Copia simple del Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto.";
- 2.- Copia simple de la Escritura Pública número 9,637 de fecha 14 de Febrero del 2025, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Hugo Fuerte Villafuerte, Titular de la Notaría Pública número 37, de esta Ciudad;
- 3.- Copia simple del Oficio Circular S.A./369/2024, de fecha 11 de Abril de 2024, mediante el cual se notifica el nombramiento de la C. Lourdes Liliana Pérez Mares, como Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato.;

- 4.- Copia simple de la certificación del punto 18 del orden del día, de la Sesión de Ayuntamiento 73, donde se realiza la propuesta del nombramiento de la C. Lourdes Liliana Pérez Mares, como Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato.;
- 5.- Copia simple de la Escritura Pública número 32, 855, de fecha 09 de Mayo del 2025, pasada ante la fe de la Licenciada Luz María Vázquez Solís, en ese entonces Titular de la Notaría Pública número 47, de esta Ciudad;
- 6.- Copia simple del Acta de la Sesión Ordinaria número 03/26, de fecha 17 de Marzo de 2026;
- 7.- Copia simple del oficio **IMUVII/DG/DJ/0348/2025**, de fecha 14 de Abril del año 2026, suscrito por la Arquitecta Oralia León Sandoval y la Arquitecta Lourdes Liliana Pérez Mares, en su carácter de Presidenta del Consejo Directivo y Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, respectivamente;
- 8.- Copia simple del oficio número DGDU/DF/US/6-35871/2025 de fecha 14 de Agosto del año 2025, referente al Permiso de Uso de Suelo, respecto al inmueble identificado como Fusión de los lotes de terreno marcados con los números 01, 02, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 ubicados en la manzana "J" del fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta Ciudad;
- 9.- Copia simple del Certificado de Gravámenes, emitido en atención a la solicitud 1836800, de fecha de resolución 06 de Marzo de 2026, por el Registro Público de la Propiedad, de esta Ciudad;
- 10.- Levantamiento Topográfico elaborado por la Dirección General de Desarrollo Urbano;
- 11.- Dictamen Técnico número **DGDU/DF/AD/7-24659/2026**, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano;
- 12.- Original del Dictamen Jurídico número **DGAJ/DN/IV/P-2287/2026**, de esta fecha.

Suscribo el presente oficio con fundamento en el artículo 67 fracción XI del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato.

Sin más por el momento, reciba de mis consideraciones la más distinguida.

Atentamente
"Aseguramos la legalidad de los actos"

Ma. Lourdes Adriana Vargas Larios
Directora de lo Normativo

Con copia para:

- Lorena del Carmen Alfaro García, Presidenta Municipal. Para su superior conocimiento.
- Rodolfo Gómez Cervantes, Secretario del Ayuntamiento. Para su conocimiento.
- Emmanuel Jaime Barrientos, Regidor y Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación. Para su conocimiento.
- Paola Berenice Frausto Reyes, Directora General de Desarrollo Urbano. Para su conocimiento y en atención al oficio número DGDU/DF/IV/7-24659-A/2026.
- José Julio Torres Zavala, Director General de Asuntos Jurídicos. Para su conocimiento.
- Lourdes Liliana Pérez Mares, Directora General del IMUVII. Para su conocimiento.
- Oralia León Sandoval, Presidenta del Consejo Directivo del IMUVII. Para su conocimiento.
- Expediente/Minutario.
- CUI/RMCS/MLAVL
- El presente oficio se elabora en seguimiento al folio número 462, de fecha 22 de Mayo de 2026, que corresponde al oficio número DGDU/DF/IV/7-24659-A/2026.

Paola Berenice Frausto Reyes.
Directora General de Desarrollo Urbano.
Presente.

Por este conducto reciba un cordial saludo, asimismo, me refiero al oficio IMUVII/DG/DJ/0348/2026 suscrito por Oralia León Sandoval, Presidenta del Consejo Directivo del IMUVII y por Lourdes Liliana Pérez Mares, Directora General del IMUVII, por el cual refieren que en seguimiento de las actividades y objeto del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, solicitan el dictamen técnico jurídico correspondiente para el destino, desafectación del dominio público y autorización para ejercer actos de dominio del inmueble identificado como fusión de los lotes 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la manzana J del fraccionamiento denominado "Expo Fresas" a favor del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, para que en su caso, se apruebe por el Ayuntamiento Constitucional en este Municipio.

Al respecto adjunto al presente remito a usted:

I.- Copia simple del oficio IMUVII/DG/DJ/0348/2026.

II.- Legajo de tres fojas certificadas por la Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato: Oficio Circular S.A./369/2024; Acuerdo de Ayuntamiento del punto 18 del orden del día, de la Sesión de Ayuntamiento 73 ordinaria, celebrada el día 11 de abril de 2024; y Designación como Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto, a favor de Lourdes Liliana Pérez Mares, de fecha 11 de abril de 2024.

III.- Legajo de diez fojas certificadas por la Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato: Instrumento público número 9,637 de fecha 14 de febrero de 2025, pasado ante la fe del notario público número 37 Héctor Hugo Fuerte Villafuerte.

IV.- Legajo de cinco fojas certificadas por la Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato: Acta no. 03 de la Sesión Ordinaria número 03/26 del Consejo Directivo Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII).

V.- Legajo de once fojas certificadas por la Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato: Instrumento público número 32,855 de fecha 9 de mayo de 2025, pasado ante la fe de la notaria pública número 47 Luz María Vázquez Solís; Avalúo Fiscal Urbano folio 2563/2025; Declaración para el Pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles no. de cuenta 14E003262001 y su recibo; y Boleta de Resolución del Registro Público de la Propiedad de Irapuato, Guanajuato, solicitud inscrita 1800471.

VI.- Impresión de Certificado de Gravámenes del Registro Público de la Propiedad de Irapuato, Guanajuato, 1836900 con código QR que ampara firma electrónica de Maricela Ramírez Nuñez, Registrador Público suplente del partido Judicial de Irapuato, Guanajuato.

VII.- Impresión de Permiso de uso de suelo DGDU/DF/US/6-35871/2025 de fecha 14 de agosto de 2025, con código QR que ampara firmas electrónicas de Paola Berenice Frausto Reyes, Directora General de Desarrollo Urbano, Perla del Rocío Segura Maldonado, Directora de Fraccionamientos y Gregorio Trejo Rico, Jefe de Control de Fraccionamientos.

Lo anterior para solicitarle de manera atenta y respetuosa, con fundamento en lo que dispone el artículo 141 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, la revisión de los documentos antes señalados a efecto de que emita el dictamen técnico que considere corresponda a lo requerido, conforme a sus atribuciones. De igual forma, una vez realizado el dictamen técnico, lo remita a esta Secretaría junto con los documentos anexos que se remitieron para tal fin, para continuar con el trámite respectivo.

Sirva de fundamento lo dispuesto por los artículos 137 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato y 63 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato.

Sin otro particular por el momento, reciba un cordial saludo.

Atentamente.



Licenciado Rodolfo Gómez Cervantes.
Secretario del Ayuntamiento.

C.c.p. Lorena del Carmen Alfaro García / Presidenta Municipal / Para su superior conocimiento. Presente.
C.c.p. Emmanuel Jaime Barrientos / Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano Vivienda y Planeación del Ayuntamiento / Para conocimiento. Presente.
C.c.p. Lourdes Lilliana Pérez Mares / Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato / Para conocimiento. Presente.
C.c.p. María Soledad Moreno Celaya / Directora General de Asuntos Jurídicos / Para conocimiento. Presente.
Expediente. / Minutario.
RGC / eapi / jcmsj. J



GOBIERNO

CERTIFICACIÓN

Municipio

Solicitud

17

1836800

CERTIFICADO DE GRAVAMENES

Fecha de presentación

06/03/2026 12:11:58

Fecha de resolución

06/03/2026 14:03:05

EN LA CIUDAD DE IRAPUATO, GUANAJUATO A 06 DE MARZO DE 2026 EL SUSCRITO LIC. MARICELA RAMIREZ NUÑEZ REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2494 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12 FRACCIONES VII Y VIII, 15, 56, 57, 58, 59 FRACCIÓN I Y 60 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO HACE CONSTAR:

QUE HABIENDO REALIZADO UNA BUSQUEDA MINUCIOSA EN LOS LIBROS Y EL SISTEMA DE COMPUTO DE ESTA OFICINA PARA INDAGAR LOS GRAVAMENES QUE REPORTA SOBRE EL FOLIO REAL QUE A CONTINUACION SE DESCRIBE:

FOLIO(S) REAL(ES) NUMERO(S) R17*189930 -----

TITULAR: INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO -----

FUSION DE LOS LOTES 01, 02, 48, 49, 50, 51, 52, 53 Y 54 DE LA MANZANA "J" CON SUPERFICIE 946.13 M2 (NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS 13/100 METROS CUADRADOS).

QUE MIDE Y LINDA: NORESTE 45 M (CUARENTA Y CINCO METROS LINEALES). CON CALLE AGUSTIN GASCA CHAVEZ

SURESTE 16.85 M (DIECISEIS 85/100 METROS LINEALES). CON CALLE FRANCISCO PARRA HIDALGO AL SUR

24.24 M (VEINTICUATRO 24/100 METROS LINEALES). CON AVENIDA GANADORES DEL VASCO DE QUIROGA

SURCOTE 6.64 M (SEIS 64/100 METROS LINEALES). CON CALLE LUIS H. DUCOING GAMEA NOROESTE EN TRES

TRAMOS, EL PRIMERO PARTIENDO DE NORESTE A SUROESTE EN 15 M (QUINCE METROS LINEALES). CON LOTE 47 DE

LA MISMA MANZANA, EL SEGUNDO TRAMO QUIEBRA AL SURESTE 18 M (DIECIOCHO METROS LINEALES). Y LINDA CON

LOTES 3, 4 Y 5 DE LA MISMA MANZANA Y EL TERCER TRAMO QUIEBRA AL SUROESTE EN 15 M (QUINCE METROS

LINEALES). CON LOTE 3 DE LA MISMA MANZANA

HISTORIA REGISTRAL: 1800471 1811626 29376 29377 44518 119280 195936 195937 195938 195940 195942

195943 195944 236901 273735 1111810 1272632 1406022 1781120 1800342 1836801 1836800

NO SE ENCONTRO GRAVAMEN ALGUNO QUE AFECTE DICHO FOLIO REAL. -----

A PETIMENTO DE LICENCIADA MARIA DEL CARMEN PEREZ RUIZ DIRECTORA JURIDICA DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE

VIVIENDA DE IRAPUATO OFICIO IMUVII/DJ/013/2026, EXPIDO EL PRESENTE CERTIFICADO EN LA CIUDAD DE

IRAPUATO, GTO A 06 (SEIS) DIAS DEL MES DE MARZO DEL 2026 (DOS MIL VEINTISEIS)

DOY FE. -----

DERECHOS 470. -----

MRN17 -----

SOLICITUD:1836800 <MRN17/MRN17> -----

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

Solicitante LICENCIADA MARIA DEL CARMEN PEREZ RUIZ DIRECTORA JURIDICA DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO OFICIO IMUVII/DJ/013/2026

Municipio IRAPUATO, GUANAJUATO

Antecedentes en folios

[R17*189930].

Folios electrónicos

1.- R17*189930.

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Tramite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	X01 - CERTIFICADO DE GRAVAMENES	0.00	470.00			

Emisor:

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolución: 06/03/2026

Registrador

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

17_1836800_beb157d9d92e08eaca7e9a7a71476089.pdf

5C53A4476816F3840A67B2724A94AEF0135C6BE0DFA08834E9D43EE72EACC8D8

Usuario: Nombre: MARICELA RAMIREZ NUÑEZ Número de serie: 736667743034343439 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 06/03/2026 14:14:54(UTC:20260306201454Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 06/03/2026 14:14:55(UTC:20260306201455Z) 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: 736667743034343439	TSP: Fecha: 06/03/2026 14:14:55(UTC:20260306201455Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaría de Economía Secuencia: 639084032954058319 Datos estampillados: dW9RbTNTdUJualBNeIRUQkIIS3g2eWxzVHVvPQ==



GUANAJUATO
GOBIERNO DE LA GENTE

Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato (IMUVII)

At'n Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares / Directora General

Presente:

En seguimiento al formato de solicitud de trámite ingresado ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y turnado a la Dirección de Fraccionamientos para su atención, mediante el cual solicita se le expida el Permiso de Uso de Suelo para el proyecto de régimen en condominio, para 12 viviendas tipo dplex y lote comercial, que se pretende llevar a cabo en el inmueble identificado como Fusión de los lotes de terreno marcados con los números 01, 02, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 ubicados en la Manzana "J" del Guayabo del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta ciudad, con **superficie de 946.13 m²**; al respecto me permito comunicarle que una vez realizada la revisión técnica respectiva, y considerando las características de localización del inmueble de referencia, se tiene lo siguiente:

Una vez realizada la revisión técnica respectiva, y considerando las características de localización del inmueble de referencia, se tiene lo siguiente:

ANTECEDENTES

1.- Mediante la Escritura Pública número 32,855, Volumen CCCXXXVII, de fecha 09 de mayo del año 2025, otorgada ante la fe de la Licenciada Luz María Vázquez Solís, Titular de la Notaría Pública número 47, de esta ciudad, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la solicitud 1800471, dentro del folio electrónico R17*189930, en fecha 01 de julio del año 2025, se hace constar la Fusión de los lotes de terreno marcados con los números 01, 02, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 ubicados en la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta ciudad, con **superficie de 946.13 m²**, y las siguientes medidas y colindancias:

Al Noroeste: 45.00 metros linda con calle Agustín Gasca Chávez;

Al Sureste: 16.85 metros linda con calle Francisco Parra Hidalgo;

Al Sur: 24.24 metros linda con Avenida Ganadores del Vasco de Quiroga;

Al Suroeste: 6.64 metros linda con calle Luis H. Ducoing Gamba.



2.- Con el oficio número **DC/CAR/TE/1556/2025** de fecha 08 de julio del año 2025, suscrito por la Arq. Miriam Guadalupe Guerra Díaz, Directora de Catastro Municipal, es asignada la **Clave Catastral "11 003 017 01 0001 025 270 00022 00 0000"** para el inmueble identificado como Fusión de los lotes de terreno marcados con los números 01, 02, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 ubicados en la Manzana "J" del Guayabo del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta ciudad, con una superficie de 946.13 m², e inscrito bajo la cuenta predial 14E003262001.

3.- Con el Estudio de Densidades, elaborado por el Arq. Héctor Gerardo de Jesús Jiménez Díaz de León, Perito Responsable de Obra número 330-90, se sustenta el incremento de densidad de población para el proyecto de régimen de propiedad en condominio, para 12 viviendas tipo dúplex y lote comercial, que se pretende llevar a cabo en el inmueble identificado como Fusión de los lotes de terreno marcados con los números 01, 02, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 ubicados en la Manzana "J" del Guayabo del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta ciudad, con **superficie de 946.13 m²**

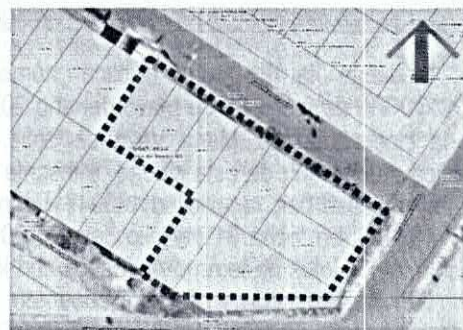
LOCALIZACIÓN EN EL CONTEXTO URBANO

El inmueble de referencia se ubica al suroriente de la mancha urbana, y forma parte del Fraccionamiento "Expo Fresas", y se localiza entre las calles Agustín Gasca Chávez, Francisco Parra Hidalgo, Luis H. Ducoing Gamba y la Avenida Ganadores del Vasco de Quiroga.



APROVECHAMIENTO Y ACTITUD DEL SUELO

Que el inmueble que nos ocupa, se localiza en la zona clasificada como **Habitacional Alta Densidad (H3) dentro del rango de los 301 a los 400 hab./ha.**, forma parte de la Unidad de Gestión Ambiental y Territorial (UGAT) 463-6, conforme a lo dispuesto por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Gto., publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, en el ejemplar número 89, cuarta parte de fecha 05 de mayo del 2021, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Irapuato, Guanajuato, bajo la boleta de Resolución Municipio 17, en atención a la solicitud número 1584554, y el folio U17*39; Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Gto., en fecha 21 de mayo del 2021.



Conforme a la **UGAT 463-6**, el **Uso predominante** es Habitacional H2, la **Política Territorial**: Mejoramiento y la **Política Ecológica** es de Aprovechamiento Sustentable.

El inmueble motivo del presente Permiso de Uso de Suelo, se podrá aprovechar para un **máximo de 12 viviendas tipo dúplex y 1 lote comercial en régimen de propiedad en condominio**, atendiendo a las Políticas Nacionales de Vivienda en el rubro de la redensificación, así como a lo dispuesto en los artículos 157, 158 y 464 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, que prevé este apartado, así como a las disposiciones del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Gto.; Reglamento del Código Territorial para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, así como la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato.

Por su parte Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en su artículo 52 prevé que *"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. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;

El inmueble motivo del presente, podrá aprovecharse para la realización de un proyecto para un máximo de 12 viviendas tipo dúplex y 1 lote comercial en régimen de propiedad en condominio.

Por lo que en virtud de lo anterior, tomando en consideración la superficie a desarrollar que es de **946.13 m²**, de acuerdo a la escritura de fusión, con un rango máximo de densidad de 400 habitantes por hectárea y de 3.9 habitantes por vivienda, el cálculo con 12 viviendas tipo dúplex arroja una densidad de población de **494.646 hab./ha.**

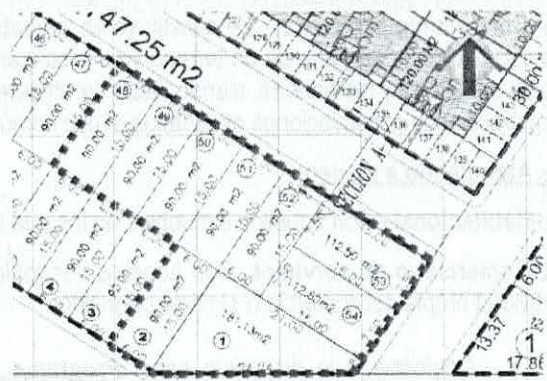
Por parte el artículo 47 fracción V del Reglamento del Código Territorial para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, considera el rango de Densidad Alta de 301 a 400 habitantes por hectárea.

Considerando lo establecido en el artículo 49 del Reglamento del Código Territorial para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, considera: *"...La Dirección General podrá autorizar, previa evaluación del estudio de compatibilidad correspondiente que presente el solicitante, mayor densidad y COS con un límite a la densidad inmediata superior o que la misma no exceda 3 veces el límite de la densidad muy alta..."*.

ALINEAMIENTOS

Se deberá de respetar el alineamiento establecido en la Aprobación de traza del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta ciudad.

En la zona, se tiene contemplada la estructura vial de una vía secundaria en proyecto (corredor urbano intensidad media), identificada como Avenida Ganadores del Vasco de Quiroga, conforme a lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Gto., vigente.



MODALIDADES

- Conforme a lo dispuesto en el **Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato**, se prevé lo siguiente:

"Artículo 464. Los ayuntamientos deberán promover e incentivar la redensificación de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados dentro de las zonas urbanizadas de los centros de población, y establecerán, en los programas municipales, las zonas para el desarrollo de vivienda popular o económica, o de interés social, en lotes multifamiliares, así como la densidad de población y el coeficiente de ocupación del suelo aplicables en esas zonas, conforme a lo siguiente:

- I. En los fraccionamientos habitacionales populares o de interés social, así como en los desarrollos en condominio habitacionales populares o de interés social, únicamente se podrán realizar **dos viviendas** en cada lote, con obras, instalaciones y accesos independientes, cuando el mismo tenga una superficie mínima de **ciento treinta y cinco metros cuadrados**, siempre que se ubiquen en las zonas determinadas para este uso en el programa municipal y el proyecto de diseño urbano atienda a la densidad de población establecido en el mismo. En este caso, con posterioridad a la notificación del permiso de urbanización o de edificación y previo pago de los impuestos correspondientes, el desarrollador podrá solicitar a la Tesorería Municipal la asignación de la clave catastral por cada uno de los lotes o viviendas que conforman el fraccionamiento o desarrollo en condominio, en la que se identificará cada unidad dispuesta sobre el lote que les corresponda".

✓ **Aplicación de coeficientes**

El proyecto del Régimen de Propiedad en Condominio, deberá de cumplir con lo establecido en el Código Territorial para el Estado y los Municipio de Guanajuato y el Reglamento del Código Territorial para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, en su Tabla de compatibilidades, condicionamientos sujetos a la clasificación de la vialidad, condicionamientos para las zonas y restricciones para las zonas de usos, con respecto al uso **Habitacional Alta Densidad (H3)**.

El proyecto bajo la clasificación de Régimen de Propiedad en Condominio, se deberá de cumplir con lo establecido en la **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato** en su **Artículo 6** que establece que: Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán adoptar las siguientes modalidades:

I.- Atendiendo a su estructura:

b).-Condominio horizontal.- Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.

II.- Atendiendo a su uso:

a).-Habitacional.- Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa está destinada a la vivienda.

b).-Comercial o de servicios. Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, es destinada a la actividad propia del comercio o servicio permitido.

- Conforme a lo dispuesto en el **Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Gto.**, se deberá de atender lo siguiente:

MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SUSTENTABLE

Por lo que el inmueble de referencia al estar ubicado en la **UGAT 463-6; Grupo 6**. Aprovechamiento sustentable para consolidación de los asentamientos humanos en Ciudad Central; el **Uso predominante** es Habitacional H2, la **Política Territorial:** Mejoramiento y la **Política Ecológica** es de Aprovechamiento Sustentable, se deberá de respetar lo siguiente:

✓ **Estrategias:**

E1: Redefinición de límites y actualización de las Zonas de Atención Prioritarias, SEDESHU.

E2: Actualización de diagnósticos y censos de zonas marginadas.

E3: Construir, rehabilitar y modernizar la red de carreteras y caminos rurales.

E7: Fortalecimiento de las TIC's a través de Infraestructura informática para acceso a internet en espacios públicos y escuelas.

E9: Gestión y difusión de los programas de construcción, ampliación y mejoramiento de vivienda.

E32: Impulso al manejo integral de residuos sólidos.

E35: Prevención de riesgos

E38: Disminuir los asentamientos irregulares a través de la aplicación de la normativa, para garantizar el acceso a los servicios públicos.

E39: Fomentar e implementar técnicas sustentables de captación y abasto de agua.

E40: Promover una cultura del cuidado del agua entre la población.

- E66:** Evaluar el potencial de fallamiento de superficie, para poder determinar las medidas de mitigación adecuadas. Evitar la construcción en zonas con presencia de fallas o potencial de fallamiento.
- E68:** Catastro detallado sobre la localización y situación jurídica de los vacíos urbanos dentro del límite de crecimiento.
- E71:** Estimular la construcción al interior de las áreas ya urbanizadas.
- E78:** Promover la instalación de equipamientos a partir del reciclamiento del suelo urbano.
- E81:** Desarrollar programas de socialización orientados a promover los traslados a pie y en bicicleta en coordinación con organizaciones de la sociedad civil e instituciones.
- E82:** Reorientar recursos financieros para la creación de infraestructura intermodal bicicleta-transporte público.
- E85:** Diseño de una red de parques y jardines vecinales en colonias con niveles de marginación.

- ✓ **Generales PMDUOET Cap. VI 1.7. En función de las características de las zonas en la UGAT se relacionará con la Modalidad y Restricción correspondiente. Se citan a continuación las de mayor incidencia:**

MRZR8: No se permitirá el desarrollo de asentamientos humanos en zonas sujetas a riesgos geológicos e hidrometeorológicos. En las zonas propensas se deberá contar con todas las medidas de prevención y mitigación correspondientes.

MRDV4: Vías férreas. A partir del eje de simetría 15 metros, para un total de 30 metros.

MRDV5: Gasoductos. Definición de Derechos de vía.

MRAS5: Gasoductos. Clasificación de áreas de seguridad de ductos

-Específicas para la UGAT

Se considera prioritario la consolidación del Polígono de la Salud.

Se deberán establecer las medidas que favorezcan la reubicación de la población asentada en la confluencia del río Guanajuato y el arroyo Santa Rita.

Se deberá preservar la vegetación de los predios conocidos como Los Olivos, las actividades que se desarrollen tenderán a la preservación de las condiciones naturales.

Se deberá fortalecer la vigilancia en la UGAT para evitar el crecimiento de los asentamientos irregulares de la UGAT. Deberá respetarse la restricción del derecho de vía del proyecto estatal del Tren Interurbano - Tren Estatal Metropolitano Intermunicipal.

Corredor Económico - Carretera Federal 45 y Libramiento Norte.

CRITERIOS DE REGULACIÓN AMBIENTAL PEDUOET 2040

Acu02, Acu03, Acu04, Acu05, Acu06, Acu07, Acu09, Acu10, Acu11Agi01, Agi02, Agi03, Agi04, Agi05, Agi06, Agi07, Agi09, Agi10Tal01, Tal05, Tal06, Tal07, Tal08, Tal09, Tal10, Tal11, Tal12, Tal13, Tal14, Tal18, Tal19, Tal21Tur01, Tur02, Tur03, Tur04, Tur05, Tur06, Tur07, Tur08, Tur09, Tur10, Tur11Ahu01, Ahu02, Ahu03, Ahu04, Ahu05, Ahu06, Ahu07, Ahu08, Ahu09, Ahu10, Ahu12, Ahu13, Ahu14, Ahu17, Ahu18, Ahu19, Ahu20, Ahu21, Ahu22, Ahu27Ifp03Ifi13, Ifi14, Ifi16, Ifi20, Ifi23Ifa03, Ifa05Sol01, Sol02, Sol04Inl01, Inl02, Inl03, Inl04, Inl05, Inl06, Inl07, Inl08, Inl10, Inl11, Inl12, Inl13Inm02, Inm03, Inm04, Inm05, Inm06, Inm07, Inm08, Inm09, Inm10, Inm11, Inm13, Inm19Mna01, Mna02, Mna03, Mna04, Mna05, Mna06, Mna07, Mna08.

• Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Principio de Seguridad:

A fin de garantizar las condiciones de seguridad personal y patrimonial, así como evitar riesgos naturales o antropogénicos, es necesario la realización de un estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos que determine; conforme a lo establecido en los artículos 3 fracción VI y 469 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Principio de sustentabilidad:

Se deberá de promover el mejoramiento de la calidad de vida de las personas y la productividad de las actividades económicas, a partir de la preservación del equilibrio ecológico, la protección al ambiente y el aprovechamiento racional de los recursos naturales, así como del desarrollo de la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los servicios públicos y la vivienda de forma que se constituyan en el eje del desarrollo regional, acorde a la vocación del entorno natural y sin comprometer la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras; lo anterior a fin de atender el establecido en el artículo 3 fracción VII del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Principio de viabilidad:

Se deberá de garantizar la dotación y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado y saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, así como la infraestructura complementaria que determinen los Organismos Operadores de los Servicios (J.A.P.A.M.I. y C.F.E.), de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 fracción VIII del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Principios de la protección al paisaje y la regulación de la imagen urbana:

La protección al paisaje y la regulación de la imagen urbana se regirán por los siguientes principios:

- **Eficiencia:** promover que las medidas, proyectos y acciones en materia de paisaje e imagen urbana, tiendan a las soluciones más adecuadas para la operación y funcionamiento de los centros de población y de las vías de comunicación ubicadas en el territorio del Estado;
- **Calidad visual:** fomentar que la infraestructura pública, el equipamiento urbano y sus elementos, así como los anuncios que se coloquen en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sean visibles desde los mismos, sean percibidos como congruentes y armónicos entre sí;
- **Prevención de la contaminación visual:** evitar que cualquier intervención, uso, proyecto o acción en cualquier área, predio, edificación o instalación degrade o deteriore la imagen urbana o distorsione la apreciación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico, sus áreas de entorno, el paisaje o las áreas de valor escénico; y
- **Seguridad vial:** impedir que el mobiliario urbano y los anuncios que se coloquen en cualquier vialidad urbana o que sean visibles desde las mismas, obstruyan o interfieran con la libre circulación de vehículos o personas, limiten o reduzcan la visibilidad de la vía pública o de la señalización vial, o distraigan la atención de los usuarios de las vialidades urbanas.

Lo anterior a fin de atender lo establecido en el artículo 266 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

• **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato.**

El proyecto del Régimen de Propiedad en Condominio, deberá de ajustarse a lo siguiente:

Artículo 2, se entenderá por:

VII.- Condominio: el conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados **en los que haya servicios de infraestructura urbana**, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute.

El proyecto deberá de considerar lo establecido en su **Artículo 12**, que indica: "Cada condómino será dueño exclusivo de su edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado; además, será copropietario de los elementos que sean necesarios o convenientes para la existencia estructural, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante dentro del edificio o dentro del condominio, entre los que se encuentran:

El terreno, excepto en el caso de condominio horizontal en la parte que corresponda a la unidad en condominio o de propiedad privativa, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos, vías interiores, y espacios que hayan señalado las licencias de construcción para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de aprovechamiento común;

Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes;

Los locales destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, elevadores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornatos, de recepción o reunión social, zonas de carga en lo general, y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa, local o área".

Con respecto a la **Restricción al derecho de uso sobre las áreas y bienes comunes**, el **Artículo 15**, indica que: "Cada condómino, poseedor y, en general, los ocupantes del condominio, podrán usar todas las áreas y bienes comunes incluidas **las áreas verdes** y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás".

- **Reglamento del Código Territorial para el Municipio de Irapuato, Guanajuato**

El proyecto arquitectónico de las edificaciones queda sujeto a la revisión técnica respectiva que lleve a cabo, a fin de prever las consideraciones establecidas en las Normas Técnicas complementarias de presentación de los proyectos ejecutivos para el proyecto arquitectónico, así como lo dispuesto en el Reglamento del Código Territorial para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

RESTRICCIONES

- **Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato**

Se deberá de establecer la infraestructura para la prestación de los servicios públicos de suministro de agua potable y de drenaje, así como las redes y sistemas de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, pavimentos, banquetas, parques urbanos y jardines públicos, conforme a las especificaciones que señalen los Organismos Operadores de los Servicios y dependencias competentes en el ámbito; conforme a lo dispuesto por el artículo 446 fracción II del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Uso de materiales y productos sustentables

El proyecto Habitacional deberá de promover el uso de materiales y productos que contribuyan a evitar afluentes o emisiones contaminantes, así como aquéllos que propicien ahorro de energía, uso eficiente del agua, y un ambiente más confortable y saludable dentro de la vivienda, de acuerdo con las características climáticas de la región; a fin de atender lo dispuesto por el artículo 475 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

- **Normas complementarias de "Presentación de los proyectos ejecutivos para el Proyecto Arquitectónico"**

El proyecto arquitectónico de las viviendas deberá de ajustarse a lo siguiente:

1.- Conforme a la tabla número 1.1.1 del apartado del subcapítulo 1.2 Estacionamientos, subíndice 1.1.4 Cajones de estacionamiento, página 9, se debe contemplar la proporción de:

- 1.1.- Hasta 120.00 m² será de 1 cajón por vivienda.
- 1.2.- Más de 120.00 m² y hasta 250.00 m², será de 2 cajones por vivienda.
- 1.3.- Más de 250.00 m² será de 3 cajones por vivienda.

En lo que corresponde a los cajones de estacionamiento para el género de comercio, se deberá de ajustar la proporción conforme al tipo de actividad, cuya cantidad de dichos cajones será validada una vez que se realice la revisión al proyecto arquitectónico correspondiente.

- **Tabla de compatibilidades, condicionamientos sujetos a la clasificación de la vialidad, condicionamientos para las zonas y restricciones para las zonas de usos, del Reglamento del Código Territorial para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.**

Las unidades de propiedad privativas del proyecto del Régimen de Propiedad en Condominio, deberán de considerar en el proyecto de diseño arquitectónico los coeficientes de **C.O.S., C.U.S. y C.A.S.**, con respecto al uso **Habitacional Alta Densidad (H3)**.

- **Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato**

Para las personas con discapacidad

Se deberá de atender lo establecido en el Reglamento del Código Territorial para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, en el apartado de las normas y lineamientos obligatorios que garanticen a las personas con discapacidad, la accesibilidad a la infraestructura pública, el equipamiento urbano y los espacios públicos, en condiciones que les permitan el libre desplazamiento en condiciones dignas y seguras. Para tal efecto, se considerará que:

- I. Sea de carácter universal y adaptada para todas las personas;
- II. Incluya el uso de señalización, facilidades arquitectónicas, tecnologías, información, sistema braille, lengua de señas mexicana y otras ayudas técnicas; y
- III. La adecuación de las instalaciones públicas sea progresiva.

Sustentabilidad: promover el mejoramiento de la calidad de vida de las personas y la productividad de las actividades económicas, a partir de la preservación del equilibrio ecológico, la protección al ambiente y el aprovechamiento racional de los recursos naturales, acorde a la vocación del entorno natural y sin comprometer la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras; lo anterior conforme a lo dispuesto por el artículo 3 fracción VII del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Se deberá de considerar la recomendación establecida por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en lo que corresponde a las edificaciones sustentables, adoptando los criterios y requerimientos ambientales que establece la Norma Oficial Mexicana NMX-AA-164-SCFI-2013 para contribuir con la mitigación de impactos ambientales y el aprovechamiento de los recursos naturales.

Edificación Sustentable:

Es la que a lo largo de su ciclo de vida cumple con las especificaciones establecidas en el presente proyecto de norma, en materia de suelo, energía, agua, materiales, residuos, calidad ambiental y responsabilidad social.

CONSIDERACIONES DEL PROYECTO DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Conforme al proyecto de Diseño urbano-arquitectónico que se elabore, se deberá de considerar lo siguiente:

a).- En el inmueble identificado como Fusión de los lotes de terreno marcados con los números 01, 02, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 ubicados en la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta ciudad, con **superficie de 946.13 m²**; es compatible para llevar a cabo el proyecto arquitectónico para **un máximo de 12 viviendas tipo dúplex y 1 lote comercial, en régimen de propiedad en condominio.**

b).- El proyecto arquitectónico de las edificaciones queda sujeto a la revisión técnica respectiva, a fin de prever las consideraciones establecidas en las **Normas Técnicas complementarias** de presentación de los proyectos ejecutivos para el proyecto arquitectónico, así como lo dispuesto en el Reglamento del Código Territorial para el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

c).- El proyecto arquitectónico deberá de respetar los **Coeficientes de Ocupación del Suelo (C.O.S.)** y de **Utilización del Suelo (C.U.S.)**, número de niveles y altura máxima permisible establecidos para la zona de su ubicación, así como cajones de estacionamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 52 del Reglamento del Código Territorial para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, así como la **tabla de compatibilidades**, condicionamientos sujetos a la clasificación de la vialidad, condicionamientos para las zonas y restricciones para las zonas de usos.

d).- Se deberá de respetar el alineamiento establecido en la Aprobación de traza del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta ciudad.

e).- Se deberá de garantizar la dotación y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado y saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, así como la infraestructura complementaria que determinen los Organismos Operadores de los Servicios (J.A.P.A.M.I. y C.F.E.), para el proyecto de 12 viviendas tipo dúplex y 1 lote comercial, en régimen de propiedad en condominio.

f).- Se deberán de respetar las **Estrategias, Modalidades y restricciones al uso del suelo y a las construcciones** de forma general y específicas señaladas en la Unidad de Gestión Ambiental y Territorial (UGAT) 463-6, conforme a lo dispuesto por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Gto.

g).- Se deberá de considerar la topografía del inmueble con respecto a la vialidad existente en la zona, a fin de garantizar una correcta integración con el contexto urbano con los niveles de rasantes existentes.

h).- Para la gestión de posteriores trámites relacionados con el inmueble de referencia, se deberá de cumplir con los requisitos establecidos en el formato de gestión de trámites correspondiente.

i).- El proyecto de diseño arquitectónico deberá de estar validado por un perito DRO, debidamente acreditado y actualizado ante la Dirección General de Desarrollo Urbano, una vez que se gestione la Constancia de Régimen de Propiedad en Condominio.

Permiso de uso de suelo: aquél expedido por la unidad administrativa municipal en que se imponen las condiciones, restricciones y modalidades a que quedará sujeto el aprovechamiento de determinado inmueble, de conformidad con los programas aplicables.

De conformidad con lo establecido en los artículos 2 fracción XII, 35 fracción IV, 256, 257, 258, 259, 260, 263 y 264 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; 106 fracción II y 108 fracción XV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, 145, 146, 151, 321 fracción II y 328 del Reglamento del Código Territorial para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Irapuato, Gto., y conforme a lo antes expuesto, esta Dirección de Fraccionamientos, adscrita a la Dirección General de Desarrollo, determina que el **Uso de Suelo es Compatible** para llevar a cabo el proyecto **para un máximo de 12 viviendas tipo dúplex y 1 lote comercial, en régimen de propiedad en condominio**, en el inmueble identificado como Fusión de los lotes de terreno marcados con los números 01, 02, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 ubicados en la Manzana "J" del Fraccionamiento denominado "Expo Fresas", de esta ciudad, con **superficie de 946.13 m²**.

El Permiso de Uso de Suelo tendrá una vigencia igual al Programa Municipal en el que se haya fundado, siempre que éste no haya sufrido modificaciones aplicables al inmueble de que se trate y persista el uso, en tipo, intensidad y densidad, a que se refiera el permiso; conforme a lo dispuesto por el artículo 263 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

El presente no constituye constancia de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acredita la propiedad o posesión del mismo; conforme a lo dispuesto por el artículo 264 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

En vista de lo anterior y previo a la notificación del presente, se deberá enterar ante la Tesorería Municipal la cantidad de \$927.20 (novecientos noventa y siete pesos 20/100 M.N.), a razón de \$ 0.98 por m² de la superficie a desarrollar que es de 946.13 m², conforme a lo estipulado por el inciso a), fracción VII del artículo 26 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal 2025, y \$112.57 (ciento doce pesos 57/100 M.N.), conforme a la fracción VII inciso a) del artículo 13 de las Disposiciones Administrativas de Recaudación para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del año 2025, se anexa al presente la orden de pago expedida por esta unidad administrativa municipal, para tales efectos y la cual constituye parte integrante del mismo.

Sin otro particular por el momento, quedo de usted.

El presente documento consta de 12 doce páginas 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

Arquitecto Gregorio Trejo Rico

Jefe de Control de Fraccionamientos

"El presente documento cumple con el elemento de validez de firma electrónica, conforme a lo establecido en los artículos 137 fracción V del Código de Procedimientos y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato y 1, 4 párrafos segundo, cuarto y quinto, 7 y 8 de la Ley sobre el uso de medios electrónicos y firma electrónica para el Estado de Guanajuato y sus Municipios."

Con copias para:

Archivo / En atención al consecutivo número 6-35871 Lefort (Fraccionamiento Expo Fresas) Modulo
Revisado y elaborado por: A/PBFR/A/PRSM/A/GTR

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

6-35871 PERMISO USO SUELO 12 VIV. FRACC. EXPO FRESAS.pdf

01FB38D08D3B98A5F2FDD7B076092C5ADF15D218E5E52590803575A4E05E232C

Usuario: Nombre: PAOLA BERENICE FRAUSTO REYES Número de serie: 73666774303338333731 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 19/08/2025 14:24:48(UTC:20250819202448Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 19/08/2025 14:24:49(UTC:20250819202449Z) 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: 73666774303338333731	TSP: Fecha: 19/08/2025 14:24:22(UTC:20250819202422Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638912102622975562 Datos estampillados: bWfX.MW.s2cGVzbGZpQjRoZ1NHU3ZjV2VmaElvPQ==
Usuario: Nombre: GREGORIO TREJO RICO Número de serie: 73666774303338373830 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 14/08/2025 10:40:30(UTC:20250814164030Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 14/08/2025 10:40:31(UTC:20250814164031Z) URL: http://ocsp.reachcore.com/OCSPACGTO Nombre del respondedor: Servicio OCSP de la AC del Estado de Guanajuato Secretaría de Finanzas Inversión y Administración Emisor del respondedor: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO SECRETARIA DE FINANZAS INVERSION Y ADMINISTRACION Número de serie: 73666774303338373830	TSP: Fecha: 14/08/2025 10:40:17(UTC:20250814164017Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638907648170694821 Datos estampillados: T1ppajVkdMnqL2I5VXFpa0tmWV11MWVLVIZVPQ==
Usuario: Nombre: PERLA DEL ROCIO SEGURA MALDONADO Número de serie: 73666774303430333539 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 15/08/2025 14:29:46(UTC:20250815202946Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 15/08/2025 14:29:46(UTC:20250815202946Z) 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: 73666774303430333539	TSP: Fecha: 15/08/2025 14:29:26(UTC:20250815202926Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638908649663707559 Datos estampillados: c3Z1NzIvWXdMay9Fbk1EWjJkaU9ZemhCVnhjPQ==



GUANAJUATO
GOBIERNO DEL ESTADO



GUANAJUATO
GOBIERNO DE LA GENTE

Av. Guerrero #2-110 Zona Centro

C.P. 36500 Irapuato, Gto.

Tel. y Fax (462) 627-26-24

e-mail: notaria37_fuerte@prodigy.net.mx

PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
GUANAJUATO



NUMERO 9637 NUEVE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE

TOMO 268 DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO

- - - En la Ciudad de Irapuato, Estado de Guanajuato, a los 14 catorce días del mes de Febrero del año 2025 dos mil veinticinco, ante mí, **ABOGADO HÉCTOR HUGO FUERTE VILLAFUERTE, TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 37 TREINTA Y SIETE**, en legal ejercicio en este Partido Judicial, con domicilio en la Avenida Vicente Guerrero número 2 dos, despacho 110 ciento diez, Zona Centro; comparece la **ARQUITECTA LOURDES LILIANA PÉREZ MARES**, en su carácter de **Secretaria Técnica del Consejo Directivo del INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO (IMUVII)**, cuya personalidad con posterioridad se anotará y manifiesta:

- - - Que viene ante la presencia Notarial a solicitar se lleve a efecto la **PROTOCOLIZACIÓN** de un **Acta de la Sesión Ordinaria número 01/25 uno diagonal veinticinco, celebrada el día viernes 31 treinta y uno de Enero del año 2025 dos mil veinticinco**, misma que se encuentra asentada en 10 diez hojas útiles por ambos lados, misma cuyo original doy fe de tener a la vista y, de que efectivamente en tales hojas mencionadas se encuentra asentada el acta referida, y para tal efecto se transcribe en lo conducente: -----

" Siendo las 09:10 horas del día viernes 31 de enero del 2025, en primera convocatoria, se reunieron en la Sala de Juntas del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, sito en Avenida Revolución número 179, Segundo Piso, Despacho 204, Zona Centro de esta Ciudad de Irapuato, Guanajuato, los siguientes integrantes del Consejo Directivo: **Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares** – Secretaria Técnica, convoca a los Ciudadanos Integrantes del Consejo Directivo: **Ing. Emmanuel Jaime Barrientos** – Consejero, **C.P. Miguel Ángel Fonseca Gutiérrez** – Consejero, **Arq. Paola Berenice Frausto Reyes** – Consejera, **Ing. Roberto Castañeda Tejeda** Consejero Suplente de la Arq. Catalina Razo Rosales – Consejera, **Lic. Ma. del Rocío Jiménez Chávez** – Consejera, **Arq. Oralia León Sandoval** – Consejera, **Ing. J. Jesús Gómez Frausto** – Consejero, **Arq. José Fernando Pérez Saucedo** – Consejero y **Lic. Álvaro Martínez Macías** – Consejero. Se hace constar la presencia como **Invitado Especial del Lic. Héctor Hugo Fuerte Villafuerte Titular de la Notaría Pública No. 37** en legal ejercicio en esta ciudad, para dar fe y legalidad del desahogo y acuerdos de la presente sesión.

La Secretaria Técnica inicia la Sesión Ordinaria No. SO-01/25 bajo el Orden del Día contenido en la convocatoria que obra en poder de todos los integrantes del Consejo Directivo.



1. **Lista de Asistencia y Verificación** del Quórum Legal.

- La Secretaria Técnica, saluda y brinda la bienvenida a los presentes, pasa lista de asistencia, contando con 10 integrantes de 10 que conforman el Consejo Directivo del IMUVII. Asimismo, hace constar la presencia del Lic. Héctor Hugo Fuerte Villafuerte Notario Público no. 37 de esta ciudad, quien dará fe y legalidad de las aprobaciones y acuerdos tomados en la presente sesión.

Acto continuo, da cuenta de la **existencia del quórum legal** con fundamento en el artículo 13 del Reglamento del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, por lo que se continúa con el orden del día correspondiente.

2. **Lectura y Aprobación** del Orden del Día de la Sesión Ordinaria No. SO-01/25 del 31 de enero del presente año.

- La Secretaria Técnica Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares, brinda lectura al Orden del Día de la sesión, por lo cual pregunta a los Integrantes del Consejo presentes, manifiesten su conformidad con el contenido o en su caso, si desean agregar algún punto como Asunto General.
- Sin existir más comentarios al respecto, somete para aprobación el Orden del Día, quienes estén de acuerdo sirvan manifestar su voto o levantar su mano.

✓ **ACUERDO: Aprobado de conformidad por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes el Orden del día de la Sesión Ordinaria No. SO-01/25 de fecha 31 de enero del 2025.

3. Aprobación de la autorización en favor de la **Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares** Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, quien por disposición reglamentaria asume el cargo de Secretaría Técnica del Consejo Directivo del IMUVII, **para presidir y desahogar la reunión a falta de un Presidente del Consejo Directivo del IMUVII electo. Asimismo, el otorgamiento del voto de calidad en caso de empate en la elección del cargo de Presidente y Tesorero del Consejo Directivo** del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII) periodo 2024 – 2027. Lo anterior, para efecto de brindar continuidad al Orden del Día de la presente sesión. **Para su aprobación.**

- Sin haber más comentarios sobre el punto, la Secretaría Técnica pregunta a los presentes, quienes estén de acuerdo con el punto sirvan manifestar su voto o levantar su mano.

✓ **ACUERDO: Aprobado por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes.

4. **Instalación y toma de protesta** por parte de la **Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares** Secretaria Técnica del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato por sus siglas IMUVII, a los **Integrantes del Consejo Directivo del IMUVII, para el periodo 2024 – 2027.**

- La Secretaria Técnica da cuenta a los presentes y brinda lectura del *Oficio Circular S.A./0056/2025 de fecha 20 de enero del 2025, el cual se gira en seguimiento a un Acuerdo de Sesión de Ayuntamiento el cual cita: Dirigido a la C. Lorena del Carmen Alfaro García Presidenta Municipal Presente. Por este conducto y con fundamento en lo previsto en la fracción XI del artículo 37 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Irapuato, Gto, informo a usted que en la Sesión de Ayuntamiento número 8 ordinaria, celebrada el día 17 de enero del año en curso, el nombramiento y la reelección en su caso de los Consejeros representantes de los organismos sociales intermedios relacionados con la vivienda, para integrar el Consejo Directivo del Instituto*

Av. Guerrero #2-110 Zona Centro

C.P. 36500 Irapuato, Gto.

Tel. y Fax (462) 627-26-24

e-mail: notaria37_fuerte@prodigy.net.mx

PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
GUANAJUATO



Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, conforme a su oficio de cuenta. Lo anterior para su conocimiento y efectos correspondientes. Con un cordial saludo, le reitero las seguridades de mi respetuosa consideración. Atentamente lo suscribe el C. Rodolfo Gómez Cervantes Secretario del Ayuntamiento.

ACUERDO DE AYUNTAMIENTO. El Licenciado Rodolfo Gómez Cervantes Secretario del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Irapuato, Estado de Guanajuato, de conformidad con el artículo 137 fracción VI de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato: Certifica: Que en la Sesión de Ayuntamiento No. 8 (ocho) Ordinaria, celebrada el día 17 (diecisiete) de enero del año 2025 (dos mil veinticinco), se tomó el siguiente:

Acuerdo --- Como Punto 11 del Orden del Día se da cuenta con el Oficio PM/27/2025, suscrito por la Presidenta Municipal, Lorena del Carmen Alfaro García, con el que remite propuesta de nombramiento y reelección de los Consejeros Representantes de los Organismos Sociales Intermedios relacionados con la vivienda, para integrar el Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato. Dicho punto se aprobó por mayoría de 10 (diez) votos---. Se extiende la presente en la ciudad de Irapuato, Estado de Guanajuato, a los 17 (diecisiete) días del mes de enero del año 2025 (dos mil veinticinco). Lo suscribe el Licenciado Rodolfo Gómez Cervantes Secretario del Ayuntamiento.

Acto continuo, se procede a la lectura del **Oficio PM/27/2025 Asunto**-. Solicitud punto de Sesión. Licenciado Rodolfo Gómez Cervantes Secretario del Ayuntamiento. Presente. Sirva el presente para enviarle un cordial saludo, así como para solicitarle se incluya en el Orden del Día de la siguiente Sesión de Ayuntamiento, **la propuesta de nombramiento de los C.C. Oralia León Sandoval (propietaria) y Alejandro Guevara Ventura (suplente), como Consejeros representantes de los organismos sociales intermedios relacionados con la vivienda, para integrar el Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato. De igual manera, la propuesta de reelección, para un segundo periodo, de los C.C. José Fernando Pérez Saucedo (propietario), Cecilia Ireta Moreno (suplente), J. Jesús Gómez Frausto (propietario), Saul Aguilera Bustos (suplente), Álvaro Martínez Macías (propietario) y Ma. Elena Juárez Gómez (suplente), como Consejeros representantes de los organismos sociales intermedios relacionados con la vivienda, para integrar el Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato.** Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6,7 y 8 del Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto. Sin otro particular, reciba las seguridades de mi distinguida consideración. Atentamente Irapuato, Guanajuato, 14 de enero del 2025. C.P. Lorena del Carmen Alfaro García Presidenta Municipal.

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTO---Licenciado Rodolfo Gómez Cervantes Secretario del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Irapuato, Estado de Guanajuato, de conformidad con el artículo 137 fracción VI de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato:-----**Certifica**---Que la presente copia fotostática, su texto concuerda fielmente con el documento que forma parte de los documentos de la Sesión 8 Ordinaria, de fecha 17 de enero del 2025, mismo que tuve a la vista y con el que fue cotejado.- Doy fe.---Se expide la presente certificación, en la Ciudad de Irapuato, Guanajuato a los 17 (diecisiete) días del mes de enero del año 2025 (dos mil veinticinco).---Lo suscribe el Licenciado Rodolfo Gómez Cervantes Secretario del Ayuntamiento.

- Asimismo, la Secretaria Técnica Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares, informa la estructura de la Integración de Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato por sus siglas IMUVII, para el periodo 2024 -2027, mismo que se conforma de la siguiente manera: Consejera propietaria C. Oralia León Sandoval, Consejero Suplente C. Alejandro Guevara Ventura - Consejeros Ciudadanos, Consejero propietario C. J. Jesús Gómez Frausto, Consejero Suplente C. Saul Aguilera Bustos -Consejeros Ciudadanos, Consejero propietario José Fernando



Pérez Saucedo, Consejera Suplente C. Cecilia Ireta Moreno - Consejeros Ciudadanos, Consejero propietario C. Álvaro Martínez Macías, Consejera Suplente C. Ma. Elena Juárez Gómez - Consejeros Ciudadanos, Consejero propietario Regidor Emmanuel Jaime Barrientos del Ayuntamiento Municipal quien preside la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, Consejero propietario Contador Público Miguel Ángel Fonseca Gutiérrez Titular de la Tesorería Municipal, Consejera propietaria Lic. Ma. del Rocío Jiménez Chávez Titular de la Dirección General de Desarrollo Social, Consejera propietaria Arq. Paola Berenice Frausto Reyes Titular de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Consejera propietaria Arq. Catalina Razo Rosales quien preside la Presidencia del Consejo Directivo de la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto (JAPAMI), Consejero Suplente C. Roberto Castañeda Tejeda de la persona que preside la Presidencia del Consejo Directivo de la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto (JAPAMI). En cumplimiento a lo señalado en el artículo 7 del Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto., cada Consejero (a) propietario deberá nombrar a su Consejero (a) suplente, a ocupar en su caso el cargo ante este Consejo Directivo. Una vez dada lectura a lo anterior, la Secretaría Técnica, solicita a todos los Consejeros presentes ponerse de pie, a fin tomar la protesta del cargo conferido: *"Protestan guardar y hacer guardar la Constitución política de la República Mexicana, la Constitución Política del Estado de Guanajuato, las leyes y Reglamentos que de ellas emanen y cumplir leal y diligentemente los cargos de Consejeros Integrantes del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto., con las atribuciones, funciones responsabilidades y obligaciones que para el desempeño de dicho cargo le confieren las disposiciones legales que rigen la vida interna de este organismo público descentralizado de vivienda. Exhortándolos para que la eficiencia, lealtad y honradez sean principios morales que normen su desempeño en bien de este municipio"* solicitando rendir su Protesta: Los Consejeros presentes en uso de la voz manifiestan: *"Sí, Protestamos"*. Invitando a los presentes a tomar nuevamente su lugar.

Conforme a lo anterior, se somete a su aprobación **la Instalación formal del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto, por sus siglas IMUVII para el periodo 2024 – 2027**. Acto en que se otorga a los Consejeros presentes, las facultades y atribuciones que confiere el Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto y demás legislaciones aplicables en el actuar del mismo.

✓ **ACUERDO: Aprobado por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes.

5. **Elección del Presidente y Tesorero del Consejo Directivo** del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII) para el periodo 2024 – 2027, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 11 del Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto", presentando la propuesta de elección abierta por parte de la **Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares** Secretaria Técnica del Consejo Directivo del IMUVII. Para **análisis y aprobación**.

La Secretaria Técnica Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares, manifiesta que para el desahogo del presente punto **Elección del Presidente y Tesorero del Consejo Directivo** del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII) para el periodo 2024 – 2027, presenta la propuesta de Elección Abierta, se dará lectura en que consiste para someter a su aprobación, conforme a lo siguiente:

Av. Guerrero #2-110 Zona Centro

C.P. 36500 Irapuato, Gto.

Tel. y Fax (462) 627-26-24

e-mail: notaria37_fuerte@prodigy.net.mx

PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
GUANAJUATO



<< Elección del Presidente y Tesorero del Consejo Directivo de IMUVII, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 11 del Reglamento del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato.

La Secretaria Técnica manifiesta que en cumplimiento al Art. 11 del Reglamento del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, de entre los Integrantes que forman parte del Consejo Directivo se procederá a elegir al Presidente y Tesorero del Consejo Directivo del IMUVII respectivamente, quienes ocuparán estos cargos durante el periodo 2024-2027. Es importante mencionar que conforme al propio artículo 11 del citado Reglamento, no podrán ser elegidos para ocupar dichos cargos el Director General del Instituto y el Presidente del Consejo Directivo de la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto (JAPAMI).

Para este punto se presenta la **PROPUESTA DE ELECCIÓN ABIERTA**, misma que a continuación se explica: Consiste en recibir las propuestas, las que ustedes consideren, de la voz de alguno de los Integrantes del Consejo del nombre de las personas que ocuparán el cargo de Presidente y Tesorero del Consejo Directivo del IMUVII respectivamente. En caso de existir más de una propuesta se tomará nota de las mismas para someterlas a votación en el orden que fueron planteadas.

Acto seguido una vez recibida la propuesta (s), se someterán a aprobación de los Integrantes del Consejo presentes en el orden que se emitieron, sirviéndose estos levantar su mano para emitir su voto a favor o manifestar de voz el voto favorable o en contra.

Una vez terminada la votación de cada una de las propuestas, se hará el conteo de los votos para emitir la declaratoria de Presidente y Tesorero del Consejo Directivo del IMUVII electo.

Terminada la explicación de la forma de elección, la Secretaría Técnica somete para su aprobación la propuesta de elección, para la elección del Presidente y Tesorero del Consejo del IMUVII y se realice mediante **ELECCIÓN ABIERTA**, por lo cual pregunto a los presentes, quienes estén a favor de la propuesta sirvan emitir su voto levantando su mano o manifestar de voz su voto.

✓ **ACUERDO: Aprobado por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes la propuesta para la elección del cargo de Presidente y Tesorero del Consejo Directivo del **Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto, por sus siglas IMUVII para el periodo 2024 – 2027**, mediante el proceso de **Elección Abierta**.

- En uso de la voz, la Secretaría Técnica cede la palabra al Consejo Directivo, para que realicen las propuestas correspondientes.
- En primera intervención el Ing. J. Jesús Gómez Frausto Consejero, manifiesta que bajo los argumentos de ser el primer periodo en participar como Consejera de este Instituto y con motivo de que el día de ayer en el Consejo Directivo de la JAPAMI, la presidencia recayó en la Arq. Catalina Razo Rosales, además de considerar el principio de paridad de género, en este caso hablo por los Consejeros ciudadanos, por lo cual considero brindar la oportunidad y proponer a la Arq. Oralia León Sandoval para ocupar el cargo de Presidenta del Consejo Directivo de este Instituto, conozco su trabajo, experiencia y su compromiso por trabajar en pro del IMUVII, es cuánto.



- La Secretaría Técnica, pregunta a los presentes, si desean hacer alguna otra propuesta para el cargo de la Presidencia del Consejo Directivo. Al ser la única propuesta, pregunta a la Arq. Oralia León Sandoval si acepta o no el cargo de la Presidencia del Consejo Directivo del IMUVII, quien manifiesta que si acepta de conformidad el cargo, por lo cual la Secretaria Técnica somete para aprobación de los Integrantes del Consejo Directivo presentes, manifiesten su voto de conformidad o en contra sobre la propuesta de elección y nombramiento de la Arq. Oralia León Sandoval como Presidenta del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto, por sus siglas IMUVII para el periodo 2024 – 2027.

✓ **ACUERDO: Aprobado por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes **la elección y nombramiento de la Arq. Oralia León Sandoval como Presidenta del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto, por sus siglas IMUVII para el periodo 2024 – 2027**, así como el otorgamiento del carácter de Apoderada Legal del Instituto con Poder General para Pleitos y Cobranzas y General para Actos de Administración, incluyendo la facultad para suscribir y otorgar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de crédito.

En continuidad, la Secretaria Técnica pregunta a los presentes, manifiesten la propuesta para la elección del cargo de Tesorero del Consejo Directivo de este Instituto para el periodo 2024 – 2027.

- En uso de la voz, el Arq. José Fernando Pérez Saucedo, manifiesta que derivado del trabajo realizado por el Contador Miguel Ángel Fonseca Gutiérrez en el trienio pasado como Tesorero, su basto conocimiento y apoyo hacia el Instituto, siempre velando por el cumplimiento de los proyectos, mi propuesta es que se nombre nuevamente como Tesorero del Consejo Directivo del IMUVII.

- La Secretaría Técnica, pregunta a los presentes, si desean hacer alguna otra propuesta para el cargo de Tesorero del Consejo Directivo. Al no haber más propuestas, pregunta al Contador Público Miguel Ángel Fonseca Gutiérrez, si acepta o no el cargo de Tesorero del Consejo Directivo del IMUVII, quien manifiesta que si acepta de conformidad el cargo, por lo cual la Secretaria Técnica somete para aprobación de los Integrantes del Consejo Directivo presentes, manifiesten su voto de conformidad o en contra sobre la propuesta de elección y nombramiento del Contador Público Miguel Ángel Fonseca Gutiérrez como Tesorero del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto, por sus siglas IMUVII para el periodo 2024 – 2027.

✓ **ACUERDO: Aprobado por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes **la elección y nombramiento del Contador Público Miguel Ángel Fonseca Gutiérrez como Tesorero del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto, por sus siglas IMUVII para el periodo 2024 – 2027**, otorgando las facultades y atribuciones que confiere el Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto y demás legislaciones aplicables en el actuar del mismo.

Expuesto lo anterior, en uso de la voz la Secretaria Técnica del Consejo Directivo del IMUVII, señala que con fundamento en lo que señalan los artículos 13, 15, 16, 17, 18, 19 y 20 del Reglamento del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato se les otorgan todas y cada una de las facultades y atribuciones que en ellos se establece y aquellas que se deriven de las demás disposiciones legales aplicables.



Notario Público No. 37

Av. Guerrero #2-110 Zona Centro
C.P. 36500 Irapuato, Gto.
Tel. y Fax (462) 627-26-24
e-mail: notaria37_fuerte@prodigy.net.mx



6. Cuenta con el oficio No. IMUVII/DG/DJ/0122/2025, mediante el cual la Directora General a través de la Dirección Jurídica del IMUVII presenta la solicitud de **Revocación del Poder General para Pleitos y Cobranzas y General para Actos de Administración, incluyendo la facultad para suscribir y otorgar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de crédito conforme a la ley aplicable**, otorgado al Ing. Ángel Calderón López quien ostentaba el cargo de Presidente del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII), contenido en la Escritura Pública No. 7,911 de fecha 30 de marzo del 2022 emitida ante la fe del Lic. Héctor Hugo Fuerte Villafuerte Notario Público no. 37 del Partido Judicial de Irapuato, Gto. **Para aprobación.**

- La Secretaría Técnica manifiesta el agradecimiento al Ing. Ángel Calderón López, por su desempeño durante el cargo como Presidente del Consejo Directivo, por el apoyo y respaldo hacia el Instituto, por la confianza depositada en el trabajo del Instituto, sin más, se somete para su aprobación el punto.

✓ **ACUERDO: Aprobado por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes.

7. Cuenta con el oficio No. IMUVII/DG/DJ/0123/2025, mediante el cual la Directora General a través de la Dirección Jurídica del IMUVII, presenta la Solicitud, para efectuar los siguientes actos jurídicos, **para su aprobación:**

1. **Revocación del Poder General para Pleitos y Cobranzas y General para Actos de Administración con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley incluyendo la facultad para suscribir y otorgar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito**, otorgado en favor de la Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII), contenido en la Escritura Pública No. 36,272 de fecha 21 de mayo del 2024 emitida ante la fe de la Lic. Ma. Refugio Camarena Aguilera Notaria Pública no. 55 del Partido Judicial de Irapuato, Gto. Asimismo, se haga la notificación a que hubiere lugar sobre la revocación por parte del Notario Público correspondiente.

2. **Otorgamiento de Poder General para Pleitos y Cobranzas y General para Actos de Administración con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley incluyendo la facultad para suscribir y otorgar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito**, en favor de la Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII), con vigencia hasta el día 31 de diciembre del 2027.

- ✓ **ACUERDO: Aprobado por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes, facultando a la Presidenta y a la Secretaria Técnica del Consejo Directivo del IMUVII respectivamente, para la firma del acto jurídico respectivo.

8. Cuenta con el oficio No. IMUVII/DG/DJ/0124/2025, mediante el cual la Directora General a través de la Dirección Jurídica del IMUVII, presenta la Solicitud, para efectuar los siguientes actos jurídicos, **para su aprobación:**

1. **Revocación del Poder General para Pleitos y Cobranzas y General para Actos de Administración**, otorgado en favor de los Licenciados María del Carmen Pérez Ruiz y Néstor Efraín Lunar Álvarez, contenido en la Escritura Pública No. 7,706 de fecha 30 de septiembre del 2021 otorgado ante la fe del Lic. Héctor Hugo Fuerte Villafuerte Notario Público no. 37 del Partido Judicial de Irapuato, Gto.



2. **Otorgamiento de Poder General para Pleitos y Cobranzas y General para Actos de Administración** en favor de los Licenciados María del Carmen Pérez Ruiz y Néstor Efraín Lunar Álvarez con vigencia hasta el día 31 de diciembre del 2027.

✓ **ACUERDO: Aprobado por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes, facultando a la Presidenta y a la Secretaria Técnica del Consejo Directivo del IMUVII respectivamente, para la firma del acto jurídico respectivo.

9. Cuenta con el oficio No. IMUVII/DG/DAF/0116/2025, mediante el cual la Directora General a través de la Directora Administrativa y Financiera del IMUVII presenta, los **Estados Financieros y Avance Presupuestal del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato**, correspondientes al mes de **diciembre del ejercicio fiscal 2024. Para análisis y aprobación.**

- La Secretaria Técnica menciona que, para la exposición del punto, cede el uso de la voz a la Directora Administrativa y Financiera del IMUVII quien informa, que se da a conocer los movimientos al 31 de diciembre del 2024, en nuestro presupuesto de ingresos y egresos aprobado \$19'937,000.00 (Diecinueve millones novecientos treinta y siete mil pesos 00/100 M.N.) y en primera modificación de \$43'453,000.00 (Cuarenta y tres millones cuatrocientos cincuenta y tres mil pesos 00/100 M.N.); dentro de los ingresos recaudados al mes \$486,273.94 (Cuatrocientos ochenta y seis mil doscientos setenta y tres pesos 94/100 M.N.) y un real acumulado de \$44'027,241.38 (Cuarenta y cuatro millones veintisiete mil doscientos cuarenta y un pesos 38/100 M.N.).

Teniendo un egreso ejercido al mes de diciembre de \$1'423,017.93 (Un millón cuatrocientos veintitrés mil diecisiete pesos 93/100 M.N.) y ejercido acumulado de \$34'889,225.03 (Treinta y cuatro millones ochocientos ochenta y nueve mil doscientos veinticinco pesos 03/100 M.N.), por todos los capítulos que incluyen la operatividad del Instituto.

Para cerrar con un resultado presupuestario al 31 de diciembre del 2024 de \$9'138,016.35 (Nueve millones ciento treinta y ocho mil dieciséis pesos 35/100 M.N.) que corresponde solo a recurso propio.

Relativo a los pasivos, tenemos un total de impuestos por pagar que son las obligaciones laborales por un monto de \$225,571.64 (Doscientos veinticinco mil quinientos setenta y un pesos 64/100 M.N.)

En lo que compete a las cuentas por cobrar cerramos con un total de 285 cuentas que amparan \$20'334,919.75 (Veinte millones trescientos treinta y cuatro mil novecientos diecinueve pesos 75/100 M.N.) de los distintos programas del IMUVII. En cartera vencida tenemos un total de 198 cuentas que amparan la suma de \$4'669,672.20 (Cuatro millones seiscientos sesenta y nueve mil seiscientos setenta y dos pesos 20/100 M.N.) cuentas por cobrar en cartera vencida con acción tenemos 76 las cuales se identifican por ser de origen con créditos del FIDEVI, 52 cartas compromiso de pago, 17 créditos con Convenio Judicial y 13 créditos en demanda, que hemos estado activando, y representan un importe de \$3'877,203.07 (Tres millones ochocientos setenta y siete mil doscientos tres pesos 07/100 M.N.) bajo el seguimiento correspondiente.

Conforme a la gráfica nos representa que de las 198 cuentas en cartera vencida por \$4'669,672.20 (Cuatro millones seiscientos sesenta y nueve mil seiscientos setenta y dos pesos 20/100 M.N.), cuentas con acción 158 que representan \$3'877,203.07 (Tres millones ochocientos setenta y siete mil doscientos tres pesos 07/100 M.N.) y las cuentas por ejercer acción son 40 mismas que representan un total de \$792,469.13 (Setecientos noventa y dos mil cuatrocientos



Notario Público No. 37

Av. Guerrero #2-110 Zona Centro
C.P. 36500 Irapuato, Gto.

Tel. y Fax (462) 627-26-24

e-mail: notaria37_fuerte@prodigy.net.mx



sesenta y nueve pesos 13/100 M.N.) con sus respectivos plazos de vencimiento, pero seguimos brindando seguimiento tanto de la Unidad de Cobranza como de la Dirección Jurídica, hemos estado moviendo las cuentas como se ve en las últimas fechas de pago, por lo tanto, tenemos un porcentaje en cartera vencida del 3.90 % al mes.

De las 82 cuentas del FIDEVI, tenemos 6 cuentas liquidadas, 15 cartas compromiso firmadas para seguimiento de cobro, 27 expedientes que tiene la Dirección Jurídica para hacer las acciones correspondientes y 34 que se siguen trabajando.

- El Lic. Álvaro Martínez Macías Consejero, pregunta si el porcentaje del 3.90% de cartera vencida se refiere a las cuentas pendientes por ejercer acción legal, no el global. La Directora Administrativa y Financiera menciona que sí, sin embargo, virtualmente la cartera es más amplia que representa \$3'877,203.07 (Tres millones ochocientos setenta y siete mil doscientos tres pesos 07/100 M.N.) por 158 cuentas más, pero las tenemos en cartera vencida, pero están activas, con un atraso, pero están en movimiento por hacer pagos mensuales. El Consejo solicita se informe en la próxima sesión el reporte real de la cartera vencida, no solo de lo que se ejercerá acción legal sino del porcentaje del 3.90%, una gráfica de la cartera vencida real.

- La Secretaria Técnica menciona que efectivamente en acciones de cartera vencida de las cuentas FIDEVI, se reactivaron algunas, se logró recuperar el capital de algunas de ellas y de otras se han estado recopilando la información incluso de personas fallecidas, para iniciar el procedimiento para su baja si es procedente, sumando los trabajos del área administrativa y del jurídico, comparado con la cartera vencida del IMUVII León estamos en un porcentaje bajo.

El Tesorero Miguel Ángel Fonseca Gutiérrez Consejero, pregunta que, dentro del estado financiero, traemos aproximadamente 2 millones de pesos más, a que se debe la diferencia o el concepto. La Directora Administrativa y Financiera menciona que, se debe a una cantidad remanente de ejercicios anteriores. Y relacionado al impuesto por pagar hace referencia a que es un pasivo por pagar, a que se refiere, la Directora Administrativa y Financiera menciona que se refiere a los pasivos laborales, por lo que el Tesorero sugiere se clasifique en pasivo contingente, porque así pareciera una obligación a corto plazo y así queda supeditada a la fecha en la que se actualice el supuesto, me refiero únicamente al pasivo laboral, a manera de presentación.

- Sin haber más comentarios sobre el punto, la Secretaría Técnica pregunta a los presentes, quienes estén de acuerdo con el punto sirvan manifestar su voto o levantar su mano.

- ✓ **ACUERDO:** Aprobado por **UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes los **Estados Financieros y Avance Presupuestal del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato**, correspondientes al mes de **diciembre del ejercicio fiscal 2024**.

10.

Cuenta con el oficio No. IMUVII/DG/DAF/0114/2025, mediante el cual la Directora General a través de la Directora Administrativa y Financiera del IMUVII presenta, la **Segunda Modificación al Pronóstico de Ingresos y Presupuesto de Egresos del ejercicio fiscal 2024**, del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato. Para análisis y aprobación.



- La Secretaría Técnica menciona que, para la exposición del punto, cede el uso de la voz a la Directora Administrativa y Financiera del IMUVII quien presenta, la segunda modificación al Pronóstico de Ingresos y Presupuesto de Egresos del ejercicio fiscal 2024, ello con la finalidad de hacer el cierre de ingresos al 31 de diciembre del 2024, ya que se tuvieron algunos excedentes de ingresos y conforme a la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, para poder ejercerlos tengo que realizar los ajustes de las partidas y poder disponer de ellos en el próximo ejercicio, para lo cual solicitamos un aumento liquido en ingresos de \$1'607,344.77 (Un millón seiscientos siete mil trescientos cuarenta y cuatro pesos 77/100 M.N.) y una disminución liquida en ingresos de \$1'032,913.51 (Un millón treinta y dos mil novecientos trece pesos 51/100 M.N.) para cerrar a segunda modificación de pronóstico de ingresos de \$44'027,441.26 (Cuarenta y cuatro millones veintisiete mil cuatrocientos cuarenta y un pesos 26/100 M.N.).

Dentro de los egresos, un aumento liquido en el capítulo de inversión pública, capítulo 6000 mil de \$1'607,344.77 (Un millón seiscientos siete mil trescientos cuarenta y cuatro pesos 77/100 M.N.) y una disminución liquida de \$1'032,913.51 (Un millón treinta y dos mil novecientos trece pesos 51/100 M.N.) para cerrar este capítulo en un total de \$8'010,561.97 (Ocho millones diez mil quinientos sesenta y un pesos 97/100 M.N.). Dichos movimientos son para poder seguir trabajando el recurso en el siguiente ejercicio.

- Sin haber más comentarios sobre el punto, la Secretaría Técnica pregunta a los presentes, quienes estén de acuerdo con el punto sirvan manifestar su voto o levantar su mano.
- ✓ **ACUERDO:** Aprobado por **UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes la **Segunda Modificación al Pronóstico de Ingresos y Presupuesto de Egresos del ejercicio fiscal 2024**, del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato.

11. Cuenta con el oficio No. IMUVII/DG/DAF/014/2025, mediante el cual la Directora General a través de la Directora Administrativa y Financiera del IMUVII presenta, el **Cierre Fiscal al Pronóstico de Ingresos y Presupuesto de Egresos del Ejercicio fiscal 2024** del Organismo Público Descentralizado denominado "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato". En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 141 fracción XIX de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato. Para su revisión y aprobación.

- La Secretaría Técnica menciona que, para la exposición del punto, cede el uso de la voz a la Directora Administrativa y Financiera del IMUVII quien presenta, el cierre fiscal al 31 de diciembre del 2024, el cual ampara un total de Ingresos de \$44'027,241.38 (Cuarenta y cuatro millones veintisiete mil doscientos cuarenta y un pesos 38/100 M.N.), Egresos por \$34'889,225.03 (Treinta y cuatro millones ochocientos ochenta y nueve mil doscientos veinticinco pesos 03/100 M.N.) teniendo un remanente al 31 de diciembre del 2024 de \$9'138,016.35 (Nueve millones ciento treinta y ocho mil dieciséis pesos 35/100 M.N.).
- El Tesorero Miguel Ángel Fonseca Gutiérrez Consejero, manifiesta que las cantidades coinciden, la recomendación es que una vez que ya se determinó cual es el remanente del ejercicio 2024, más el remanente de los ejercicios anteriores, se integren para este ejercicio 2025 y se refleje como uno solo dentro de la contabilidad.
- Sin haber más comentarios sobre el punto, la Secretaría Técnica pregunta a los presentes, quienes estén de acuerdo con el punto sirvan manifestar su voto o levantar su mano.

- ✓ **ACUERDO:** Aprobado por **UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes, el **Cierre**



Av. Guerrero #2-110 Zona Centro
C.P. 36500 Irapuato, Gto.
Tel. y Fax (462) 627-26-24
e-mail: notaria37_fuerte@prodigy.net.mx



Fiscal al Pronóstico de Ingresos y Presupuesto de Egresos del Ejercicio fiscal 2024 del Organismo Público Descentralizado denominado "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato".

12. Cuenta con el oficio No. IMUVII/DG/DPS/0113/2025 mediante el cual la Directora General a través de la Dirección de Promoción Social del IMUVII, presenta el seguimiento al acuerdo tomado en la Reunión Ordinaria Número 34/24 del Consejo Directivo de este Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, celebrada el pasado 26 de noviembre del 2024, en específico al Punto no. 6 del Orden del Día, los **Proyectos de las Reglas de Operación de los Programas: "Mejoremos Juntos", "Espacio Digno (Lotes con Servicios Básicos)" y "Vivienda Digna"** del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, para su operatividad en la administración pública municipal 2024-2027. Para sus comentarios y aprobación.

- La Secretaría Técnica menciona que, para la exposición del punto, cede el uso de la voz al Director de Promoción Social del IMUVII quien informa, que, en seguimiento al acuerdo tomado por este Consejo, donde se aprobaron los Proyectos de las Reglas de Operación de los Programas: "Mejoremos Juntos", "Espacio Digno (Lotes con Servicios Básicos)" y "Vivienda Digna", recordarán que se trata de un mecanismo de varias revisiones y aprobaciones, la Dirección de lo Normativo hace algunas observaciones de forma más no de fondo y solicita nuevamente la aprobación de los proyectos de las reglas de los 3 programas.

- La Directora Jurídica del IMUVII, menciona en complemento a lo anterior, que los proyectos de las Reglas de Operación de los 3 programas, a la par se enviaron a revisión de la Dirección de lo Normativo del Municipio, circunstancia que también es solicitada por la Dirección de Mejora Regulatoria y Procesos Gubernamentales. Adjunto a la convocatoria, se hizo llegar el oficio emitido por esta Dirección, en el cual se manifiestan los ajustes, la normativa técnica, modificaciones en cuanto a estructura y redacción de los proyectos, se fortalece la exposición de motivos y las modificaciones han sido atendidas, solamente estamos en espera del oficio de validación por parte de la Dirección de lo Normativo del Municipio.

Asimismo, recordarán que las reglas de operación anteriores, se aprobaron para estar vigentes durante los 3 años de la administración pública municipal 2021 – 2024, entonces hacen referencia a que de conformidad a lo que establece el art. 267 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, el presupuesto de egresos del municipio será aprobado por el Ayuntamiento cada año y se regirá del 1º de enero al 31 de diciembre del ejercicio fiscal correspondiente, luego entonces por consecuencia el Instituto tiene que homologarse a dicha disposición, ya que el presupuesto del IMUVII también se aprueba por ejercicio fiscal, por lo que las reglas de operación deberán publicarse cada año. Siendo todas las variaciones en los proyectos, como verán no son cuestiones que impactan a la ciudadanía, pero si solicitan sean sometidas para aprobación de este Consejo Directivo para cumplir con el expediente completo.

- Sin haber más comentarios sobre el punto, la Secretaría Técnica pregunta a los presentes, quienes estén de acuerdo con el punto sirvan manifestar su voto o levantar su mano.

- ✓ **ACUERDO: Aprobado por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes, los **Proyectos de las Reglas de Operación de los Programas: "Mejoremos Juntos", "Espacio Digno (Lotes con Servicios Básicos)" y "Vivienda Digna"** del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato.



13. Cuenta con el oficio No. IMUVII/DG/CPyS/0121/2024, mediante el cual la Directora General a través de la Coordinadora de Programación y Seguimiento del IMUVII presenta, **el Informe Trimestral de Actividades** del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato Guanajuato, correspondiente al periodo de **octubre - diciembre del año 2024**. Para su aprobación.

- La Secretaria Técnica Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares, menciona que hay un error en el número de oficio en particular el año por lo que lo correcto es oficio No. **IMUVII/DG/CPyS/0121/2025**, para que así conste en el acta, y señala que el Informe trimestral previa aprobación de este Consejo, se presenta ante el Ayuntamiento para los mismos efectos, este punto lo atenderán los Directores y Coordinadores de cada área, y como puntos a destacar se presentan los siguientes:
- Presentación del Avance Presupuestal del periodo octubre, noviembre y diciembre del 2024 del IMUVII;
- Se integro 1 expediente para el subsidio otorgado por el Programa "Mi Vivienda GTO, contigo sí";
- En seguimiento al Programa "Mejoremos Juntos" se realizó la verificación final de los 12 créditos otorgados para autoconstrucción o mejora de vivienda a fin de corroborar la aplicación del recurso;
- Del Programa "Espacio Digno" (Lotes con Servicios Básicos) en el periodo se formalizaron 2 solicitudes para adquisición de 1 lote en el Fracc. Las Liebres y otro en el Fracc. EL Guayabo;
- Con relación al Programa de Regularización de Asentamientos Humanos se llevaron a cabo las reuniones ordinarias de la COMURE, en seguimiento a la regularización de los asentamientos;
- Se realizó el Censo de Poseedores del Asentamiento Humano Purísima de las Flores 2da. Sección;
- El 19 de diciembre del 2024, el Ayuntamiento aprobó la solicitud a Gobierno del Estado de Guanajuato para la Regularización del Asentamiento Humano Purísima de las Flores 2da. Sección;
- Se inicio el Programa de Campañas de Escrituración en asentamientos regularizados en el municipio, en particular de los asentamientos Juan Pablo II y Colonia Vista Alegre, invitando a la ciudadanía a iniciar el trámite de escrituración de su propiedad;
- Del Programa de Escrituración realizamos el pasado 19 de diciembre la entrega de 187 escrituras públicas de 17 colonias, entre asentamientos regularizados y fraccionamientos del IMUVII, generando un beneficio a 729 habitantes irapuatenses;
- Asimismo, se informa los estadísticos de inmuebles escriturados al 31 de diciembre del 2024, en los fraccionamientos Las Liebres siendo 483 y 161 pertenecientes a Villas de San Cayetano;
- Respecto a las acciones judiciales y administrativas de la Dirección Jurídica, se informa la existencia de 34 juicios activos de naturaleza civil y mercantil, y la elaboración de 14 contratos o convenios;
- La Secretaria Técnica menciona que retomando el comentario de la Directora Jurídica, hemos puesto especial importancia en reactivar los trámites de escrituración en los asentamientos humanos regularizados, porque aún no se han escriturado al 100%, poniendo especial atención en los lotes baldíos y los documentos requeridos para su trámite y se trabajará en su momento con Gobierno del Estado haciendo un censo de lotes no escriturados y ver en qué situación quedarán.

En el caso de la entrega de escrituras, comentarles que durante los 3 primeros meses de la administración se inició un Programa llamado "Victorias rápidas" estableciendo una meta de entregar 100 escrituras, sin embargo, gracias a la participación de la ciudadanía y al trabajo conjunto de los Peritos Valuadores y los Notarios Públicos, se superó la meta entregando 87 escrituras más a las programadas.

Av. Guerrero #2-110 Zona Centro

C.P. 36500 Irapuato, Gto.

Tel. y Fax (462) 627-26-24

e-mail: notaria37_fuerte@prodigy.net.mx

PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
GUANAJUATO



- El Lic. Álvaro Martínez Macías Consejero, manifiesta dado el comentario anterior, jurídicamente se tienen que revisar los actos de cesiones de derechos de las propiedades, para dejar establecidos en las escrituras la cadena de esas cesiones, por las acciones que se han logrado, cuando se llega a la etapa de impuestos inmobiliarios, y no se genere el cobro de impuestos. Sin embargo, son cesiones onerosas, por lo que debe cuidarse el tema de lavado de dinero y porque puede darse una comercialización indebida, pues como notarios públicos somos sujetos a revisiones por la Unidad de Disciplina Financiera, por lo que se solicita tener esa precaución en la integración de los expedientes, al final es un trabajo conjunto.
- El Regidor Emmanuel Jaime Barrientos Consejero, comenta que dentro del proceso de escrituración considerar si hay criterios y en caso de que no los haya plantearlos, se debe cuidar el escriturar a la persona que compro desde origen de la venta del asentamiento y no posterior y obviamente que no tenga 2 o más inmuebles siendo la misma persona.
- La Dirección Jurídica del IMUVII, menciona atendiendo a sus comentarios, en el tema de escrituración de lotes de asentamientos regularizados, la Dirección General de Seguridad en la Tenencia de la Tierra en el año 2020, publicó los Lineamientos para el Procedimiento de Regularización de Asentamientos Humanos en los que se regula el proceso de escrituración, incluyendo los requisitos de los expedientes, uno de ellos es la Cesión de Derechos en caso de ser traspaso. No hay que dejar de observar que dada la irregularidad del asentamiento nos encontramos con infinidad de actos jurídicos, considerando la continuidad de los actos que transmiten la propiedad como antecedentes de las ventas, situación que es ajena al Instituto y no tenemos control o conocimiento de los actos posteriores entre los particulares, sin embargo, cumplimos con los requisitos establecidos para los expedientes en estos Lineamientos. Para el caso de los fraccionamientos del IMUVII, se realizan los reconocimientos de los derechos también con ciertos requisitos regulados en los Lineamientos Internos para los Trámites y Servicios del Instituto, previendo lo comentado por los Consejeros y se tomará en consideración las recomendaciones sugeridas. En uso de la voz, la Secretaria Técnica menciona que no habiendo más comentarios se continúa con la exposición del Informe.
- En cuanto al desarrollo del Fraccionamiento El Guayabo II, se informa del permiso de urbanización en el que se obtuvo la autorización para la Etapa de Infraestructura hidráulica sanitaria y pluvial, Alumbrado Público y Red de Distribución Eléctrica, así mismo se encuentra en validación el Dictamen de las Áreas de Donación y Vialidades en favor del municipio, contando con un avance en construcción de viviendas del 45% y de urbanización del 10%;
- Respecto al proyecto de los 16 departamentos desarrollados en el lote 01 de la manzana K en el Fracc. Las Liebres se continua en la construcción y terminación de escaleras y acabados interiores y exteriores, con un avance de obra general del 55%;
- El 4 de noviembre del 2024 se firmó el Contrato de Obra Pública Mixto y Tiempo Determinado para la construcción de 8 viviendas dúplex en los lotes 10 y 11 de la manzana B y 1 y 14 de la manzana C del Fraccionamiento El Guayabo;
- Se realizaron las Reuniones Ordinarias del Consejo Directivo de los meses del periodo conforme a la normativa, en la cual se plasman los acuerdos relevantes tomados por el Consejo Directivo;
- Se dio cumplimiento a las 48 obligaciones comunes que señala el artículo 26 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Guanajuato;
- En otras actividades relevantes, se dio cumplimiento a reportar en tiempo y forma los avances del Programa Institucional de Mejora Regulatoria del IMUVII, se cumplió con la etapa de Consulta Pública de los proyectos de las Reglas de Operación de los Programas próximos a operar, participación en los cursos de formación documental y administración de archivos;



- Participamos en las 4 ediciones del Miércoles Ciudadano, en los distintos eventos de la Agenda Institucional de la Administración Pública Municipal, Reuniones del Gabinete Temático de Infraestructura y Servicios;
 - En este periodo, el IMUVII recibió el Distintivo de Buenas Prácticas Ambientales otorgado por la PAOT;
 - Se recibieron 76 solicitudes de los diferentes trámites y servicios que brinda el Instituto a la Ciudadanía;
 - Se brinda el reporte de cumplimiento real del Presupuesto Basado en Resultados (PBR) 2024 del IMUVII, a nivel de Fin cumpliendo al 100% y a nivel de propósito del 93.1%, según el semáforo para el Desempeño de la Matriz de Indicadores para Resultados establecido por la Dirección General de Programación y Desarrollo Gubernamental del Municipio.
- El Lic. Álvaro Martínez Macías Consejero pregunta que, en la diapositiva 33 se establece como acuerdo del Consejo la aprobación de la Segunda Modificación al Pronóstico de Ingresos y Presupuesto de Egresos, del ejercicio fiscal 2024 del IMUVII, dicho acuerdo fue revocado en la reunión de diciembre. La Directora Administrativa y Financiera menciona que, sí se aprobó y que se revocó, punto que se presenta en esta reunión. El Consejero cita que se considere el efecto de la revocación en el Informe.
- Sin tener más comentarios, la Secretaria Técnica somete para aprobación del Consejo Directivo el Informe Trimestral de Actividades del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, correspondiente al periodo de octubre – diciembre del 2024, con la modificación propuesta por el Consejero Lic. Álvaro Martínez Macías, por lo que solicito a quienes estén de acuerdo con el punto, sirvan manifestar su voto o levantar su mano.
- ✓ **ACUERDO: Aprobado por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes, el **Informe Trimestral de Actividades del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato**, correspondiente al periodo de **octubre – diciembre del 2024**, con la modificación propuesta por el Consejero Lic. Álvaro Martínez Macías.
14. Cuenta con el oficio No. IMUVII/DG/DJ/0167/2025, mediante el cual la Directora General a través de la Dirección Jurídica del IMUVII presenta, la solicitud para el **Otorgamiento del Poder especial para actos de representación y administración en favor del Arq. Juan José López Carmona, limitado para realizar los actos o gestiones necesarias para el desarrollo del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional - Comercial) de tipo Horizontal denominado "El Guayabo II"** de esta ciudad, conforme a la legislación aplicable, el cual tendrá vigencia a partir de la fecha de su otorgamiento en escritura pública hasta el **31 de diciembre del año 2025. Para su aprobación.**
- La Secretaria Técnica menciona que, atendiendo a los trabajos realizados para el desarrollo del Fraccionamiento El Guayabo II, esta solicitud de otorgamiento de Poder es con motivo de la petición que hace la empresa PROVIDE GUANAJUATO S.A. DE C.V., exclusivamente para que ellos puedan realizar los actos o gestiones necesarias para el desarrollo del fraccionamiento, hemos tenido retraso en algunos trámites por las diversas gestiones que se realizan, además de estar plasmado su otorgamiento en el Convenio de Colaboración, ellos ya terminaron de pagar lo estipulado en el convenio, actualmente están trabajando con la validación del Dictamen de las Áreas de Donación y vialidades, pero faltan hacer más gestiones y solo es para los efectos que se plasman en el punto para realizar los actos o gestiones necesarias para el desarrollo, no así para actos de dominio.

Notario Público No. 37

Av. Guerrero #2-110 Zona Centro

C.P. 36500 Irapuato, Gto.

Tel. y Fax (462) 627-26-24

e-mail: notaria37_fuerte@prodigy.net.mx

PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
GUANAJUATO



- El Lic. Álvaro Martínez Macías Consejero pregunta, si la persona a la que se otorga el poder pertenece a la empresa Provide y la idea de su otorgamiento es para que ellos gestionen los trámites, a lo que la Secretaría Técnica manifiesta que efectivamente es el Director General de la empresa y para esos efectos.
- El Tesorero Miguel Ángel Fonseca Gutiérrez Consejero, manifiesta que nos han presentado y solicitado últimamente por distintas autoridades, sobre todo del SAT y del IMSS, para realizar trámites, este tipo de poderes especiales y en su caso limitados, y si es genérico no es aceptado, entonces es correcto el acto.
- El Regidor Emmanuel Jaime Barrientos Consejero, pregunta si hay una licencia de obras y hasta que fecha está vigente. La Arq. Paola Berenice Frausto Reyes Consejera menciona que, si hay una licencia otorgada el año pasado y vencería hasta el año 2026. El Consejero pregunta la conveniencia de otorgar el poder hasta que se venza esa licencia.
- La Secretaria Técnica menciona que, ellos ya terminaron de pagar lo señalado en el convenio, pero falta la entrega de los lotes urbanizados, entonces persiste la obligación, en todo caso se renovaría el poder.
- La Arq. Paola Berenice Frausto Reyes Consejera menciona, que es conveniente que sea al 31 de diciembre del 2025, ya que tratándose de obra puede que terminen o no el desarrollo en la fecha del permiso de urbanización, ya que el Código Territorial no los limita y pueden pedir una ampliación si es procedente, entonces se puede otorgar otro poder por el tiempo faltante dependiendo de las gestiones que hagan falta.
- El Lic. Álvaro Martínez Macías Consejero pregunta por cuestión de forma, si en esta acta de Consejo constaría el poder o será otorgado por separado. La Dirección Jurídica del IMUVII comenta que sería por separado, ante esta circunstancia el Consejero señala que, para dar cumplimiento a ello, se faculte a la Presidenta del Consejo Directivo y a la Secretaria Técnica respectivamente, para la firma del Poder en los términos planteados en el punto, ante el Notario Público que la empresa designe, para que así conste en el acta.
- Sin tener más comentarios, la Secretaria Técnica somete para aprobación del Consejo Directivo lo siguiente: **Otorgamiento del Poder especial para actos de representación y administración en favor del Arq. Juan José López Carmona, limitado para realizar los actos o gestiones necesarias para el desarrollo del Fraccionamiento Mixto de Usos Compatibles (Habitacional - Comercial) de tipo Horizontal denominado "El Guayabo II"** de esta ciudad, conforme a la legislación aplicable, el cual tendrá vigencia a partir de la fecha de su otorgamiento en escritura pública hasta el **31 de diciembre del año 2025**, facultando a la Presidenta y a la Secretaria Técnica del Consejo Directivo del IMUVII respectivamente, para la firma del Poder, el cual se otorgará ante el Notario Público que la empresa designe. Por lo que solicito a quienes estén de acuerdo con el punto, sirvan manifestar su voto o levantar su mano.
- **ACUERDO: Aprobado por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes.

15. Levantamiento del Acta de Instalación, elección del Presidente y Tesorero del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII) y demás puntos del Orden del Día de la Sesión Ordinaria SO-01/25, a cargo del Notario Público designado en la celebración de dicho acto, autorizando a la Secretaria Técnica para realizar los trámites correspondientes a su protocolización y cumplimiento.



- La Secretaría Técnica agradece la asistencia del Lic. Héctor Hugo Fuerte Villafuerte Titular de la Notaría Pública No. 37, a la celebración de la presente sesión, quien manifiesta el agradecimiento por la invitación, doy fe de la Instalación de este Órgano Colegiado, del nombramiento de la Presidenta y Tesorero del Consejo Directivo de este Instituto, del desahogo del orden del día y los acuerdos tomados por este Consejo Directivo con las sugerencias y recomendaciones conforme al Reglamento que rige el actuar del Instituto y demás disposiciones legales, para que así consten en la escritura correspondiente.

Los consejeros manifiestan otorgar autorización a la Secretaría Técnica del Consejo Directivo del IMUVII, para efecto de que solicite la protocolización de la presente Acta ante el Notario Público no. 37 Lic. Héctor Hugo Fuerte Villafuerte, quien se encuentra presente en este acto y da fe y legalidad del mismo.

✓ **ACUERDO:** Se aprueba por **UNANIMIDAD DE VOTOS de los presentes.**

16. Asuntos Generales.

- La Secretaría Técnica da cuenta a los presentes, que no hay asuntos generales por atender en la presente sesión y cede el uso de la voz a la Arq. Oralia León Sandoval Presidenta electa del Consejo Directivo del Instituto.
- La Arq. Oralia León Sandoval Presidenta del Consejo Directivo, agradece a todos los presentes la confianza, sobre la marcha nos estaremos conociendo y manteniendo la comunicación, les expreso el compromiso de una servidora y las ganas de trabajar en beneficio de este Instituto Municipal de Vivienda, buscando lo que sea mejor para este organismo.

No habiendo más asuntos que tratar, se da por terminada la **Sesión Ordinaria Número SO-01/25**, siendo las **10:54 horas** del día **31 de enero del 2025**, habiéndose registrado durante el desarrollo de la misma la asistencia de 10 de 10 integrantes del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto. (IMUVII), firmando al calce los que en ella intervinieron.

Arq. Oralia León Sandoval.- Presidenta del Consejo Directivo.- Firmado.- Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares.- Secretaria Técnica.- Firmado.- C.P. Miguel Ángel Fonseca Gutiérrez.- Tesorero - Consejero.- Regidor Emmanuel Jaime Barrientos.- Consejero.- Firmado.- Arq. Paola Berenice Frausto Reyes.- Consejera.- Firmado.- Ing. Roberto Castañeda Tejeda.- Consejero Suplente.- Firmado.- Lic. Ma. Del Rocío Jiménez Chávez.- Consejera.- Firmado.- Arq. José Fernando Pérez Saucedo.- Consejero.- Firmado.- Ing. J. Jesús Gómez Frausto.- Consejero.- Firmado.- Lic. Álvaro Martínez Macías.- Consejero.- Firmado.-

--- Expuesto lo anterior se otorga la siguiente: -----

CLÁUSULA

--- PRIMERA.- Por medio de esta cláusula la **ARQUITECTA LOURDES LILIANA PÉREZ MARES**, en su carácter de **Secretaria Técnica del Consejo Directivo del INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO (IMUVII)**, deja protocolizada el Acta de la Sesión Ordinaria número 01/25 uno diagonal veinticinco antes transcrita, y en consecuencia todos los

Av. Guerrero #2-110 Zona Centro

C.P. 36500 Irapuato, Gto.

Tel. y fax (462) 627-26-24

e-mail: notaria37_fuerte@prodigy.net.mx

PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
GUANAJUATO



acuerdos que se tomaron en la misma serán válidos en todas y cada una de sus partes para los presentes y aún para los ausentes; a partir de la fecha de celebración de la reunión citada anteriormente.-----

PERSONALIDAD

--- 1.- DE LA EXISTENCIA LEGAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO Y DE LAS FACULTADES COMO SECRETARIA TÉCNICA DEL CONSEJO DIRECTIVO DEL MISMO.- La ARQUITECTA LOURDES LILIANA PÉREZ MARES, acredita sus facultades como Secretaria Técnica del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, con la propia acta que se protocoliza, y la legal existencia del mismo, con la documentación siguiente: -----

--- A).- CONSTITUCIÓN DEL INSTITUTO.- El H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Irapuato, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 ciento quince fracción II de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, 117 ciento diecisiete fracción I de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 69 sesenta y nueve fracción I inciso B) y 202 doscientos dos de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato en sesión extraordinaria de Ayuntamiento número 4 cuatro de fecha 25 veinticinco de Noviembre del año 2003 dos mil tres, aprobó el reglamento del organismo público descentralizado de la administración pública Municipal denominado INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO, y la instalación y funcionamiento de dicho organismo.-----

- - - B).- PUBLICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DENOMINADO "INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO".- En el periódico oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, con fecha 2 dos de Diciembre del año 2003 dos mil tres, en su edición número 192 ciento noventa y dos segunda parte.-----

--- C).- EL INSTITUTO TIENE POR OBJETO: I.- Establecer, promover y llevar a cabo programas de vivienda, para que las familias de escasos recursos económicos, puedan adquirir, mejorar o auto-construir su vivienda; II.- Establecer en coordinación con las dependencias municipales competentes, en el marco del plan de desarrollo Municipal, así como del plan del Gobierno Municipal, las políticas de inversión pública en materia de vivienda.- III.- Promover o ejecutar fraccionamientos de habitación popular o de interés social, con la finalidad de que las familias de recursos limitados puedan tener la oportunidad de adquirir un lote o vivienda digna, en las mejores condiciones posibles, en los términos de la ley aplicable.- IV.- Promover y desarrollar fraccionamientos de urbanización progresiva, en los términos de la normatividad aplicable.- V.- Establecer y operar sistemas de financiamiento que permitan a las familias de escasos recursos, obtener créditos baratos y suficientes para la adquisición de un lote o vivienda popular o de interés social.- VI.- Conformar la reserva territorial del Municipio para vivienda popular y de interés social, con objeto de evitar el establecimientos de asentamientos humanos irregulares.- VII.- Adquirir los inmuebles indispensables para los programas habitacionales que desarrolle y gestionar ante los Gobierno Federal, Estatal o Municipal e instituciones privadas, las aportaciones necesarias para el mismo fin.- 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.- IX.- Promover la participación organizada de los interesados para su integración a los diversos programas de "EL INSTITUTO" y llevar el registro, control y evaluación de las diferentes organizaciones que se constituyan para ello.- X.- Coordinar las acciones Municipales en materia de vivienda con las autoridades federales y estatales, así como con las instituciones, fideicomisos o personas morales legalmente constituidas, que tengan interés en atender el problema de la vivienda.- XI.- Gestionar y obtener créditos de las instituciones públicas o privadas para el cumplimiento del objeto del instituto.- XII.- Establecer un sistema de comercialización de lotes y viviendas, derivado de los programas de "EL INSTITUTO".- XIII.- Difundir e informar los programas de "EL INSTITUTO", con objeto de que la población interesada los conozca y participe en ellos.- XIV.- Analizar la viabilidad técnica de fraccionamientos y habitación



popular o de interés social, y su concordancia con las políticas y estrategias que en materia de vivienda se deriven de los planes de desarrollo y Gobierno Municipal; XV.- Celebrar convenios con las dependencias de Gobierno Federal, Estatal y Municipal para la simplificación Administrativas de trámites y procedimientos para la expedición de permisos licencias, autorizaciones y demás actos administrativos necesarios para el cumplimiento de los objetivos de "EL INSTITUTO"; XVI.- Integrar el sistema de información Municipal, que permita conocer la problemática de vivienda en el Municipio y las condiciones socioeconómicas que incidan en ella; XVII.- Celebrar toda clase de actos jurídicos y contratos necesarios para el cumplimiento de su objeto en especial de los contratos de crédito adquisiciones, enajenaciones, hipotecas, contratos de garantía y aquellos que sean indispensables para la consecución de su objeto".-----

- - - **D).- NOMBRAMIENTO DE DIRECTORA GENERAL.-** Por oficio de fecha 11 once de abril del año 2024 dos mil veinticuatro, suscrito por el Presidente Municipal Interino Rodolfo Gómez Cervantes, informó a la Arquitecta Lourdes Liliana Pérez Mares, su nombramiento como Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto." (IMUVII).-----

- - - Manifestando la compareciente **ARQUITECTA LOURDES LILIANA PÉREZ MARES**, que a la fecha la personalidad y facultades con las que comparece a la celebración y firma del presente acto jurídico no le han sido modificadas, ni revocadas, por lo cual están totalmente vigentes, para celebrar el presente acto jurídico.-----

- - - Por lo anterior, **YO EL NOTARIO CERTIFICO Y DOY FE:**-----

- - - **A).-** De la verdad del acto, de que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus originales a los cuales me remito.-----

- - - **B).-** De que la compareciente **LOURDES LILIANA PÉREZ MARES**, mexicana, mayor de edad, servidor público, Arquitecta, nacida el día 7 siete de agosto de 1973 mil novecientos setenta y tres, originaria y vecina de Irapuato, Guanajuato, con domicilio en Avenida Revolución número 179 ciento setenta y nueve, Edificio Nieto, Zona Centro, código postal 36500 tres, seis, cinco, cero, cero, y se identifica con credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral correspondiéndole la clave de elector PRMRLR73080711M200 "P", "R", "M", "R", "L", "R", siete, tres, cero, ocho, cero, siete, uno, uno, "M", dos, cero, cero, número IDMEX2501985121 "I", "D", "M", "E", "X", dos, cinco, cero, uno, nueve, ocho, cinco, uno, dos, uno, con Clave Única de Registro de Población PEML730807MGTRRR05 "P", "E", "M", "L", siete, tres, cero, ocho, cero, siete, "M", "G", "T", "R", "R", "R", cero, cinco, con registro federal de contribuyentes PEML730807LJA "P", "E", "M", "L", siete, tres, cero, ocho, cero, siete, "L", "J", "A".-----

- - - Que leído y explicado que fue el presente instrumento al compareciente y enterado de su contenido y fuerza legal, en prueba de su conformidad lo ratifica y firma en unión del suscrito Notario, siendo los 14 catorce días del mes de Febrero del año 2025 dos mil veinticinco.- Doy Fe.-----

- - - Folios utilizados: del 2091883 al 2091892.-----

- - - Lourdes Liliana Pérez Mares.- Firmado.-----

Av. Guerrero #2-110 Zona Centro

C.P. 36500 Irapuato, Gto.

Tel. y Fax (462) 627-26-24

e-mail: notaria37_fuerte@prodigy.net.mx

PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
GUANAJUATO



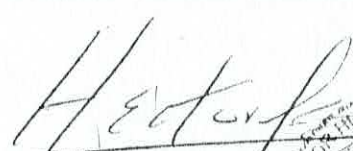
--- Mi firma y sello de autorizar.-----

--- AUTORIZACIÓN.- En la misma fecha de firma, autorice definitivamente la escritura que antecede, por no requerir de avisos a las Autoridades Fiscales.- Doy Fe.-----

--- Mi firma y sello de autorizar.-----

--- ARTICULO 2064 dos mil sesenta y cuatro del Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato y su correlativo el artículo 2554 dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal: "En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.- En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.- En los poderes, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos. Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.- Los Notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorgue".-----

--- ES PRIMER TESTIMONIO TOMADO DE SUS ORIGINALES DE DONDE SE COMPULSO Y COTEJO FIELMENTE, ASENTADO EN EL TOMO 268 DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO, VA EN 10 DIEZ HOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS.- SE EXPIDE A LOS 14 CATORCE DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2025 DOS MIL VEINTICINCO, EN FAVOR DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO.- DOY FE.-----


ABOGADO HÉCTOR HUGO FUERTE VILLAFUERTE
NOTARIO PUBLICO NUMERO 37



SIN TEXTO



INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO

La suscrita Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares, Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato con las facultades que me confiere el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento del citado Instituto, **CERTIFICO:**

Que las presentes copias que constan de 10 diez fojas útiles, que son fieles en cada una de sus partes en el anverso y reverso de los documentos originales a que la misma se refiere y que obran en los archivos de este Instituto.

Se expide la presente a solicitud de la parte interesada para los efectos legales correspondientes, en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, a los 13 días del mes de abril del año 2026 dos mil veintiséis. -----

huvii
IRAPUATO

A handwritten signature in black ink, appearing to be "L. Pérez Mares", written over a horizontal line.

Firma

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

Irapuato, Gto., 11 de abril de 2024
Oficio Circular S.A./369/2024
Asunto: Seguimiento de sesión

Lourdes Liliana Pérez Mares
Presente

Por este conducto y con fundamento en lo previsto en la fracción XI del artículo 37 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del municipio de Irapuato, Gto., le informo que en la Sesión número 73 Ordinaria, celebrada el día de hoy, en el punto 18 del Orden del Día, se aprobó por unanimidad de votos, su nombramiento como Directora General del Organismo Público Descentralizado denominado Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII).

Lo anterior para su conocimiento, remitiéndole certificación del punto de sesión.

Con un cordial saludo, le reitero las seguridades de mi respetuosa consideración.

Atentamente

Adriana Elizarraraz Sandoval
Encargada del Despacho de la Secretaría del Ayuntamiento



C.c.p. Rodolfo Gómez Cervantes, Presidente Municipal Interino.- Para su superior conocimiento.- Presente.
C.c.p. María Soledad Moreno Celaya, Directora General de Asuntos Jurídicos.- Para su conocimiento.- Presente.
Seg. Ses. 73
AES/EAPI/eetm

Irappato, Gto. 11 de abril de 2024
Oficio Circular S.A. 001/2024
Asunto: Reglamento de sesión

Lic. Juan Carlos Flores
Presidente

Por este conducto se hace saber a los señores miembros del Ayuntamiento del Municipio de Irapato, Gto., la información que se les proporciona en el punto 18 del Orden del Día de la Sesión Ordinaria de fecha 11 de abril de 2024, en el sentido de que se les solicita comparecer a la Sesión Ordinaria de fecha 18 de abril de 2024, a las 10:00 horas, en el salón de sesiones, para dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Sesiones del Ayuntamiento del Municipio de Irapato (RMV).

Lo anterior para su conocimiento y a fin de que se presente a la Sesión Ordinaria de fecha 18 de abril de 2024, a las 10:00 horas, en el salón de sesiones, para dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Sesiones del Ayuntamiento del Municipio de Irapato (RMV).

Atentamente,
Lic. Juan Carlos Flores
Presidente del Ayuntamiento del Municipio de Irapato



SIN TEXTOS

ACUERDO DE AYUNTAMIENTO

La Licenciada Adriana Elizarraraz Sandoval, Encargada del despacho de la Secretaría del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Irapuato, Estado de Guanajuato, de conformidad con el artículo 128 fracción VI de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato:

Certifica:

Que en la Sesión de Ayuntamiento No. 73 (setenta y tres) Ordinaria, celebrada el día 11 (once) de abril del año 2024 (dos mil veinticuatro), se tomó el siguiente:

Acuerdo

--- Como punto 18 del Orden del Día se da cuenta con el oficio PM/152/2024, suscrito por el Presidente Municipal Interino Rodolfo Gómez Cervantes, mediante el que realiza la propuesta de nombramiento de Lourdes Liliana Pérez Mares, como Directora General del Organismo Público Descentralizado denominado Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII).- Dicho punto se aprobó por unanimidad de votos. - -

Se extiende la presente en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, a los 11 (once) días del mes de abril del año 2024 (dos mil veinticuatro).


Licenciada Adriana Elizarraraz Sandoval
Encargada de Despacho de la Secretaría del Ayuntamiento

2024

200 AÑOS DE GRANDEZA
GUANAJUATO COMO ENTIDAD FEDERATIVA, LIBRE Y SOBERANA

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

Palacio Municipal s/n, Zona Centro, C.P. 36500, Irapuato, Gto.
462 606 99 99 ext. 1402 y 1403
www.irapuato.gob.mx

ACUERDO DE AYUNTAMIENTO

SIN TEXTO



Irapuato, Guanajuato; 11 de abril del 2024.

LOURDES LILIANA PÉREZ MARES

Presente.

Con fundamento en las facultades que me confieren los Artículos 77 Fracción XV, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Gto; 31 Fracción I, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato, 6 y 7 del Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto." (IMUVII) tengo a bien designar a Usted a partir de esta fecha:

***Directora General del Instituto Municipal de Vivienda
de Irapuato, Gto.***

Con las atribuciones, funciones, responsabilidades, obligaciones y percepciones que para el desempeño de dicho cargo le confieren las disposiciones legales que rigen la vida interna de este Ayuntamiento Municipal de Irapuato, Guanajuato.

Le exhorto para que la eficiencia, lealtad y honradez sean principios morales que normen su desempeño en bien de este municipio.



RODOLFO GÓMEZ CERVANTES
PRESIDENTE MUNICIPAL INTERINO

2024



SIN TEXTO

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO

La suscrita Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares, Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato con las facultades que me confiere el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento del citado Instituto, **CERTIFICO:**

Que las presentes copias que constan de 03 tres fojas útiles, que son fieles en cada una de sus partes en el anverso y reverso de los documentos originales a que la misma se refiere y que obran en los archivos de este Instituto.

Se expide la presente a solicitud de la parte interesada para los efectos legales correspondientes, en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, a los 13 días del mes de abril del año 2026 dos mil veintiséis. -----

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Pérez Mares', written over a horizontal line.

Firma

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Pérez Mares', written over a horizontal line.



Lic. Luz María Vázquez Solís
Titular de la Notaría Pública No. 47
Bvd. Díaz Ordaz y Pedro Martínez Vázquez 611
Teléfonos 624-18-61 y 624-79-75
E-mail notariapublica47@outlook.com

ESCRITURA PUBLICA NUMERO 32, 855
TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO
VOLUMEN CCCXXXVII



- - - En Irapuato, Guanajuato, siendo el día 09 nueve del mes de Mayo del año 2025 dos mil veinticinco, ante mí, Licenciada LUZ MARIA VAZQUEZ SOLIS, Titular de la Notaría Pública número 47 cuarenta y siete, en legal ejercicio en este Partido Judicial, ubicado en Boulevard Díaz Ordaz sin número, esquina con Pedro Martínez Vázquez, Colonia Los Eucaliptos, Hago constar los siguientes actos: -----

- - - I.- **LA FUSION DE PREDIOS** que realiza el Licenciado **ALFONSO CALDERON HERNANDEZ**, de los inmuebles identificados como de Lotes de Terreno marcados con los números 01 uno, 02 dos, 48 cuarenta y ocho, 49 cuarenta y nueve, 50 cincuenta, 51 cincuenta y uno, 52 cincuenta y dos, 53 cincuenta y tres y 54 cincuenta y cuatro todos ubicados en la manzana letra "J", del Fraccionamiento Expo Fresas, Perteneciente a este Municipio de Irapuato, Guanajuato.-----

- - - II.- **LA COMPRAVENTA** que realiza el LICENCIADO ALFONSO CALDERON HERNANDEZ en su carácter de "PARTE VENDEDORA" a favor del INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO por sus siglas IMUVII, representado por la Arquitecta ORALIA LEON SANDOVAL y la Arquitecta LOURDES LILIANA PEREZ MARES, Presidenta del Consejo Directivo y Directora General, respectivamente, como "PARTE COMPRADORA", personalidad que más adelante acreditará, sobre el terreno resultante la fusión de los Lotes de Terreno marcados con los números 01 uno, 02 dos, 48 cuarenta y ocho, 49 cuarenta y nueve, 50 cincuenta, 51 cincuenta y uno, 52 cincuenta y dos, 53 cincuenta y tres y 54 cincuenta y cuatro todos ubicados en la manzana letra "J", del Fraccionamiento Expo Fresas, Perteneciente a este Municipio de Irapuato, Guanajuato.-----

--- Actos jurídicos que se sujetan a los antecedentes y cláusulas siguientes: -----

----- A N T E C E D E N T E S -----

--- 1.- Manifiesta el señor Licenciado **ALFONSO CALDERON HERNANDEZ**, que es propietario de los siguientes bienes inmuebles.-----

--- a).- Lote de Terreno marcado con el número 01 uno, de la manzana letra "J", ubicado en la Avenida Ganadores del Vasco de Quiroga del Fraccionamiento Expo Fresas, Perteneciente a este Municipio de Irapuato, Guanajuato con una superficie de 181.13 M2 ciento ochenta y uno punto trece metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:-----

--- **AL NORESTE:** 21.00 Veintiuno punto cero metros y linda con Lote 52 cincuenta y dos, y 54 cincuenta y cuatro de la misma manzana.-----

--- **AL SURESTE:** 1.85 uno punto ochenta y cinco metros y linda con calle Francisco Parra Hidalgo.-----

--- **AL SUR:** 24.24 veinticuatro punto veinticuatro metros y linda con Avenida Ganadores del Vasco de Quiroga.-----

--- **AL SUROESTE:** 0.64 cero punto sesenta y cuatro metros y linda con Calle Luis H. Ducoing Gamba.-----

--- **AL NOROESTE:** 15.00 quince cero metros y linda con Lote 2 dos de la misma manzana.---



--- Este inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato, **en el folio Real R17* 127066, letra "R" diecisiete asterisco ciento veintisiete mil sesenta y seis**-----

--- b).- Lote de Terreno marcado con el número 02 dos, de la manzana letra "J", ubicado en la Calle Luis H. Ducoing Gamba del Fraccionamiento Expo Fresas, Perteneciente a este Municipio de Irapuato, Guanajuato con una superficie de 90.00 M2 noventa metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:-----

--- **AL NORESTE:** 6.00 seis punto cero metros y linda con Lote 51 cincuenta y uno de la misma manzana.-----

--- **AL SURESTE:** 15.00 quince punto cero metros y linda con Lote 1 uno de la misma manzana.-----

--- **AL SUROESTE:** 6.00 seis punto cero metros y linda con Calle Luis H. Ducoing Gamba.-----

--- **AL NOROESTE:** 15.00 quince punto cero metros y linda con Lote 3 tres de la misma manzana.-----

--- Este inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato, **en el folio real R17*127067, letra "R" diecisiete asterisco ciento veintisiete mil sesenta y siete**-----

--- c).- Lote de Terreno marcado con el número 48 cuarenta y ocho, de la manzana letra "J", ubicado en la Calle Agustín Gasca Chávez del Fraccionamiento Expo Fresas, Perteneciente a este Municipio de Irapuato, Guanajuato con una superficie de 90.00 M2 noventa metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:-----

--- **AL NORESTE:** 6.00 seis punto cero metros y linda con Calle Agustín Gasca Chávez.-----

--- **AL SURESTE:** 15.00 quince punto cero metros y linda con Lote 49 cuarenta y nueve de la misma manzana.-----

--- **AL SUROESTE:** 6.00 seis punto cero metros y linda con Lote 5 cinco de la misma manzana.-----

--- **AL NOROESTE:** 15.00 quince punto cero metros y linda con Lote 47 cuarenta y siete de la misma manzana.-----

--- Este inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato, **en el folio Real R17* 127113, letra "R" diecisiete asterisco ciento veintisiete mil ciento trece**-----

--- d).- Lote de Terreno marcado con el número 49 cuarenta y nueve, de la manzana letra "J", ubicado en la Calle Agustín Gasca Chávez del Fraccionamiento Expo Fresas, Perteneciente a este Municipio de Irapuato, Guanajuato con una superficie de 90.00 M2 noventa metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:-----

--- **AL NORESTE:** 6.00 seis punto cero metros y linda con Calle Agustín Gasca Chávez.-----

--- **AL SURESTE:** 15.00 quince punto cero metros y linda con Lote 50 cincuenta de la misma manzana.-----

--- **AL SUROESTE:** 6.00 seis punto cero metros y linda con Lote 4 cuatro de la misma manzana.-----

--- **AL NOROESTE:** 15.00 quince punto cero metros y linda con Lote 48 cuarenta y ocho de la misma manzana.-----

--- Este inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio



Lic. Luz María Vázquez Solís
Titular de la Notaría Pública No. 47
Blvd. Díaz Ordaz y Pedro Martínez Vázquez 611
Teléfonos 624-18-61 y 624-79-75
E-mail notariapublica47@outlook.com

Irapuato, Gto.

ESCRITURA PUBLICA No. 32,855



de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato, **en el folio Real R17*127114, letra "R" diecisiete asterisco ciento veintisiete mil ciento catorce.**

--- e).- Lote de Terreno marcado con el número 50 cincuenta, de la manzana letra "J", ubicado en la Calle Agustín Gasca Chávez del Fraccionamiento Expo Fresas, Perteneciente a este Municipio de Irapuato, Guanajuato con una superficie de 90.00 M2 noventa metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

--- **AL NORESTE:** 6.00 seis punto cero metros y linda con Calle Agustín Gasca Chávez.

--- **AL SURESTE:** 15.00 quince punto cero metros y linda con Lote 51 cincuenta y uno de la misma manzana.

--- **AL SUROESTE:** 6.00 seis punto cero metros y linda con Lote 3 tres de la misma manzana.

--- **AL NOROESTE:** 15.00 quince punto cero metros y linda con Lote 49 cuarenta y nueve de la misma manzana.

--- Este inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato, **en el folio Real R17*127115, letra "R" diecisiete asterisco ciento veintisiete mil ciento quince.**

--- f).- Lote de Terreno marcado con el número 51 cincuenta y uno, de la manzana letra "J", ubicado en la Calle Agustín Gasca Chávez del Fraccionamiento Expo Fresas, Perteneciente a este Municipio de Irapuato, Guanajuato con una superficie de 90.00 M2 noventa metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

--- **AL NORESTE:** 6.00 seis punto cero metros y linda con Calle Agustín Gasca Chávez.

--- **AL SURESTE:** 15.00 quince punto cero metros y linda con Lote 52 cincuenta y dos de la misma manzana.

--- **AL SUROESTE:** 6.00 seis punto cero metros y linda con Lote 02 dos de la misma manzana.

--- **AL NOROESTE:** 15.00 quince punto cero metros y linda con Lote 50 cincuenta de la misma manzana.

--- Este inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato, **en el folio Real R17*127116, letra "R" diecisiete asterisco ciento veintisiete mil ciento dieciséis.**

--- g).- Lote de Terreno marcado con el número 52 cincuenta y dos, de la manzana letra "J", ubicado en la Calle Agustín Gasca Chávez del Fraccionamiento Expo Fresas, Perteneciente a este Municipio de Irapuato, Guanajuato con una superficie de 90.00 M2 noventa metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias:

--- **AL NORESTE:** 6.00 seis punto cero metros y linda con Calle Agustín Gasca Chávez.

--- **AL SURESTE:** 15.00 quince punto cero metros y linda con Lotes 53 cincuenta y tres y 54 cincuenta y cuatro de la misma manzana.

--- **AL SUROESTE:** 6.00 seis punto cero metros y linda con Lote 01 uno de la misma manzana.

--- **AL NOROESTE:** 15.00 quince punto cero metros y linda con Lote 51 cincuenta y uno de la misma manzana.

--- Este inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato, **en el folio real R17*127117, letra "R" diecisiete asterisco ciento veintisiete mil ciento diecisiete.**



--- h).- Lote de Terreno marcado con el número 53 cincuenta y tres, de la manzana letra "J", ubicado en la Calle Francisco Parra Hidalgo del Fraccionamiento Expo Fresas, Perteneciente a este Municipio de Irapuato, Guanajuato con una superficie de 112.50 M2 ciento doce punto cincuenta metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: -----

--- **AL NORESTE:** 15.00 quince punto cero metros y linda con Calle Agustín Gasca Chávez.---

--- **AL SURESTE:** 7.50 siete punto cincuenta metros y linda con Calle Francisco Parra Hidalgo

--- **AL SUROESTE:** 15.00 quince punto cero metros y linda con Lote 54 cincuenta y cuatro de la misma manzana.-----

--- **AL NOROESTE:** 7.50 siete punto cincuenta metros y linda con Lote 52 cincuenta y dos de la misma manzana.-----

--- Este inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato, **en el folio Real R17*127118, letra "R" diecisiete asterisco ciento veintisiete mil ciento dieciocho.**-----

--- i).- Lote de Terreno marcado con el número 54 cincuenta y cuatro, de la manzana letra "J", ubicado en la Calle Francisco Parra Hidalgo del Fraccionamiento Expo Fresas, Perteneciente a este Municipio de Irapuato, Guanajuato con una superficie de 112.50 M2 ciento doce punto cincuenta metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: -----

--- **AL NORESTE:** 15.00 quince punto cero metros y linda con Lote 53 cincuenta y tres de la misma manzana.-----

--- **AL SURESTE:** 7.50 siete punto cincuenta metros y linda con Calle Francisco Parra Hidalgo -

--- **AL SUROESTE:** 15.00 quince punto cero metros y linda con Lote 01 uno de la misma manzana.-----

--- **AL NOROESTE:** 7.50 siete punto cincuenta metros y linda con Lote 52 cincuenta y dos de la misma manzana.-----

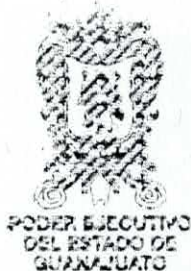
--- Este inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de Irapuato, Guanajuato, **en el folio Real R17*127119, letra "R" diecisiete asterisco ciento veintisiete mil ciento diecinueve.**-----

--- 2.- Que los bienes antes descritos los adquirió por **DACION DE PAGO**, que hizo a su favor la Persona Moral denominada "**CIUDADANOS UNIDOS POR UNA VIVIENDA**", **ASOCIACIÓN CIVIL**, lo cual acredita con la Escritura Pública número 32,670 treinta y dos mil seiscientos setenta de fecha 16 dieciséis de Enero del año 2025 dos mil veinticinco, levantada ante la fe de la suscrita Titular de la Notaría Pública número 47 cuarenta y siete, Licenciada Luz María Vázquez Solís; **Solicitud 1781120.**-----

--- Expuesto lo anterior se otorgan las siguientes cláusulas: -----

----- **CLAUSULAS RELATIVAS A LA FUSION DE PREDIOS** -----

--- **PRIMERA.-** Manifiesta el señor Licenciado **ALFONSO CALDERON HERNANDEZ**, que por así convenir a sus intereses ha decidido que los lotes de terreno números 01 uno, 02 dos, 48 cuarenta y ocho, 49 cuarenta y nueve, 50 cincuenta, 51 cincuenta y uno, 52 cincuenta y dos, 53 cincuenta y tres y 54 cincuenta y cuatro todos pertenecientes a la manzana letra "J", del Fraccionamiento Expo Fresas, Perteneciente a este Municipio de Irapuato, Guanajuato; se fusionen para formar una sola unidad y el conjunto en su totalidad constará de una Superficie Total de 946.13 M2 novecientos cuarenta y seis punto trece metros cuadrados y las



Lic. Luz María Vázquez Solís
Titular de la Notaría Pública No. 47
Blvd. Díaz Ordaz y Pedro Martínez Vázquez 611
Teléfonos 624-18-61 y 624-79-75
E-mail notariapublica47@outlook.com
Irapuato, Gto.

ESCRITURA PUBLICA No. 32,855



siguientes medidas y colindancias.-----

--- **AL NORESTE:** 45.00 cuarenta y cinco metros y linda con Calle Agustín Gasca Chávez.---

--- **AL SURESTE:** 16.85 dieciséis punto ochenta y cinco metros y linda con Calle Francisco Parra Hidalgo.-----

--- **AL SUR:** 24.24 veinticuatro punto veinticuatro metros y linda con Avenida Ganadores del Vasco de Quiroga.-----

--- **AL SUROESTE:** 6.64 seis punto sesenta y cuatro metros y linda con Calle Luis H. Ducoing Gamba.-----

--- **AL NOROESTE:** En tres tramos, el primero partiendo de Noreste a Suroeste en 15.00 quince metros y linda con Lote 47 cuarenta y siete de la misma manzana, el segundo tramo quiebra al sureste en 18.00 dieciocho metros y linda con Lotes 3 tres, 4 cuatro, y 5 cinco de la misma manzana, y el tercer tramo quiebra al Suroeste en 15.00 quince metros y linda con el Lote 3 tres de la misma manzana. Lo anterior conforme a lo señalado en el avalúo Fiscal Urbano folio número 2563/2025 de fecha de autorización 12 de mayo del 2025 dos mil veinticinco, elaborado por el Perito Valuador número 102 ciento dos, Arquitecto. Francisco Javier Sánchez Negrete.-----

----- **CLAUSULAS RELATIVAS A LA COMPRAVENTA** -----

- - - PRIMERA.- El señor Licenciado **ALFONSO CALDERON HERNANDEZ**, vende al **INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO** por sus siglas **IMUVII**, representado por la Arquitecta **ORALIA LEON SANDOVAL** y la Arquitecta **LOURDES LILIANA PEREZ MARES**, Presidenta del Consejo Directivo y Directora General, el predio que consta en la fusión de los lotes de terreno números 01 uno, 02 dos, 48 cuarenta y ocho, 49 cuarenta y nueve, 50 cincuenta, 51 cincuenta y uno, 52 cincuenta y dos, 53 cincuenta y tres y 54 cincuenta y cuatro de la manzana letra "J", del Fraccionamiento Expo Fresas, Perteneciente a este Municipio de Irapuato, Guanajuato; con una superficie Total de **946.13 M2 novecientos cuarenta y seis punto trece metros cuadrados**, con las medidas y colindancias ya descritas en la cláusula primera de la fusión.-----

- - - SEGUNDA. - Manifiestan las partes que el precio de esta operación es la cantidad de \$ 2,743,777.00 (DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) que se pagan de la siguiente manera un primer pago por la cantidad de \$1,097,510.80 (Un millón noventa y siete mil quinientos diez pesos 80/100 M. N.), realizado en fecha 25 de febrero del 2025; el segundo pago por la cantidad de \$548,755.40 (Quinientos cuarenta y ocho mil setecientos cincuenta y cinco pesos 40/100 M. N. realizado en fecha 28 de marzo del 2025, el tercer pago por la cantidad de \$548,755.40 (Quinientos cuarenta y ocho mil setecientos cincuenta y cinco pesos 40/100 M. N.) en fecha 28 de abril del 2025 y un cuarto y último pago por la cantidad de \$548,755.40 (Quinientos cuarenta y ocho mil setecientos cincuenta y cinco pesos 40/100 M. N.), será el día 28 de mayo del 2025, suma que el vendedor manifiesta haber recibido de la compradora mediante Transferencia Electronica, a su entera satisfacción por lo que le entrega el recibo más eficaz que en derecho corresponda.-----

- - - TERCERA. - La parte vendedora entrega el dominio y la propiedad del inmueble materia de esta operación a la compradora con todas sus entradas y salidas, usos, costumbres y servidumbres, actives y pasivas y todo cuanto más de hecho o por derecho le corresponda y por su parte la compradora se da por recibido del inmueble en cuestión, en los términos del artículo



COPIA



1782 mil setecientos ochenta y dos, del Código Civil vigente en el Estado. -----
 --- CUARTA.- Declaran las comparecientes, que en la presente operación no hay lesión, dolo, ni error, para ninguno de ellos y que por tal virtud renuncian al derecho de rescindir este CONTRATO, alegando tales vicios y al término dentro del cual procede el ejercicio de la acción respectiva; así como al contenido de los artículos 686 seiscientos ochenta y seis, 1726 mil setecientos veintiséis, 1727 mil setecientos veintisiete y 1734 mil setecientos treinta y cuatro, del Código Civil vigente en el Estado de Guanajuato. -----

- - - QUINTA.- La enajenación queda sujeta a las condiciones propias de su naturaleza obligándose las vendedoras a responder del saneamiento y de la evicción en términos de Ley. - -

- - -SEXTA.- Los gastos que se originen por el otorgamiento de esta escritura, serán por cuenta de la compradora, así como los gastos que demande su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, con excepción del Impuesto sobre la Renta, que será por cuenta de la parte vendedora, aceptando esta venta en los términos expuestos y dándose por recibida la compradora del inmueble que ahora adquiere. -----

- - - SEPTIMA.- Manifiestan los contratantes ser sabedoras que los Impuestos y derechos que esta operación origine, serán sujetos a revisión por parte de las autoridades; por lo que si existiere alguna diferencia a su cargo se obligan a cubrirla en cuanto sean notificados, inclusive con los recargos y multas que se impongan por falta de pago oportuno; liberando a la suscrita Notario de cualquier responsabilidad por tales conceptos. -----

OCTAVA.- Manifiesta el señor Licenciado **ALFONSO CALDERON HERNANDEZ**, que el inmueble de su propiedad el cual ya ha sido descrito, se encuentra **LIBRE DE GRAYAMEN Y RESPONSABILIDAD**, manifestación que es aceptada en sus términos por el **INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO** representado en este acto por conducto de sus representantes Legales la Arquitecta **ORALIA LEON SANDOVAL** y la Arquitecta **LOURDES LILIANA PEREZ MARES**, presidenta del Consejo Directivo y Directora General respectivamente, en virtud de que al momento de firma de este instrumento no se cuenta con el Certificado de Libertad de Gravámenes respectivo por lo que las partes eximen de toda responsabilidad a la Suscrita Notario por este concepto, lo anterior para los efectos legales a que diere lugar. -----

NOVENA.- Igualmente manifiesta el señor Licenciado **ALFONSO CALDERON HERNANDEZ**, que el inmueble de su propiedad descrito con anterioridad se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial y al corriente en el pago de todas sus obligaciones fiscales y contribuciones. -----

PERSONALIDAD-----

--- **INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO**-----

La Arquitecta **ORALIA LEON SANDOVAL**, acredita al suscrito Notario su carácter de Presidenta del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, a través del documento que enseguida transcribo: -----

--- A).- **CONSTITUCION DEL INSTITUTO**.- El H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Irapuato, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 ciento quince fracción II de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, 117 ciento diecisiete fracción I de la Constitución Política para el estado de Guanajuato, 69 sesenta y nueve fracción I inciso B) y 202 doscientos dos de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato en sesión extraordinaria de Ayuntamiento número 4 cuatro de fecha 25 veinticinco de noviembre del año 2003 dos mil tres, aprobó reglamento del organismo público descentralizado de la administración pública municipal de nombrado **INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO**, y la instalación y funcionamiento de dicho organismo. -----

--- B).- **PUBLICACION DEL REGLAMENTO DEL ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACION PUBLICA MUNICIPAL DENOMINADO "INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO"**.- En el periódico oficial del Gobierno del estado de Guanajuato, con fecha 2 dos de diciembre del año 2003 dos mil tres, en su edición número 192 ciento noventa y dos segunda parte. -----

--- C).- **EL INSTITUTO TIENE POR OBJETO**: I.- Establecer, promover y llevar a cabo programas de vivienda para que las familias de escasos recursos económicos, puedan adquirir, mejorar o auto-construir su vivienda. II.- Establecer en coordinación con las dependencias municipales competentes, en el marco del plan de desarrollo Municipal, así como del plan del Gobierno Municipal, las políticas de inversión pública en materia de vivienda. III.- Promover o ejecutar fraccionamientos de habitación popular o de interés social, con la finalidad de que las familias de recursos limitados puedan tener la oportunidad de adquirir un lote o vivienda digna, en las mejores condiciones posibles, en los términos de la ley aplicable. IV.- Promover y desarrollar fraccionamientos de urbanización progresiva, en los términos de la normatividad aplicable. V.- Establecer y operar sistemas de financiamiento que permitan a las familias de escasos recursos, obtener créditos berales y suficientes para la adquisición de un lote o vivienda popular o de interés social. VI.- Conformar la reserva territorial del Municipio para vivienda popular y de interés social, con objeto de evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares. VII.- Adquirir los inmuebles indispensables para los programas habitacionales que desarrolle y gestionar ante los Gobiernos Federal, Estatal o Municipal e instituciones privadas, las aportaciones necesarias para el mismo fin. 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. IX.- Promover la participación organizada de los interesados para su integración a los diversos programas de "EL INSTITUTO" y llevar el registro control y evaluación de las diferentes organizaciones que se constituyen para eso. X.- Coordinar las acciones Municipales en materia de vivienda con las autoridades federales y estatales, así como con las instituciones, fideicomisos o personas morales legalmente constituidas, que tengan interés en atender el problema de la vivienda. XI.- Gestionar y obtener créditos de las instituciones públicas o privadas para el cumplimiento del objeto del Instituto. XII.- Establecer un sistema de comercialización de lotes y viviendas, derivado de los programas de "EL INSTITUTO". XIII.- Difundir e informar los programas de "EL INSTITUTO", con objeto de que la población interesada los conozca y participe en ellos. XIV.- Analizar la viabilidad técnica de fraccionamientos y habitación popular o de interés social, y su concordancia con las políticas y estrategias que en materia de vivienda se deriven de los planes de desarrollo y Gobierno Municipal. XV.- Celebrar convenios con las dependencias de Gobierno Federal, Estatal y Municipal para la simplificación Administrativa de trámites y procedimientos para la expedición de permisos, licencias, autorizaciones y demás actos administrativos necesarios para el cumplimiento de los objetivos de "EL INSTITUTO". XVI.- Integrar el sistema de información Municipal, que permita conocer la problemática de vivienda en el Municipio y las condiciones socioeconómicas que inciden en ella. XVII.- Celebrar toda clase de actos jurídicos y contratos necesarios para el cumplimiento de su objeto, en especial de los contratos de crédito adquisitivos, enajenaciones hipotecas, contratos de garantía y aquellos que sean indispensables para la consecución de su objeto. -----

--- D).- **NOMBRAMIENTO DE LA PRESIDENTA DEL CONSEJO DIRECTIVO**.- Mediante escritura pública, número 5,637 nueve mil seiscientos treinta y siete, de fecha 14 catorce de febrero de 2025 dos mil veinticinco, otorgada ante la fe del Licenciado Héctor Hugo Fuente Vela, titular de la Notaría Pública número 37 treinta y siete de este Partido Judicial, se protocolizó el acta de la sesión ordinaria número 01/25 uno diagonal veinticinco, celebrada el día viernes 31 treinta y uno de Enero del año 2025 dos mil veinticinco, misma que se encuentra asentada en 10 diez hojas útiles por ambos lados, misma cuyo original doy fe de tener a la vista y, de que efectivamente en tales hojas mencionadas se encuentra asentada el acta referida, y para tal efecto se transcribe en lo conducente. --- 3. Aprobación de la autorización en favor de la **Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares** Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, quien por disposición reglamentaria asume el cargo de Secretaria Técnica del Consejo Directivo del IMUVII, para presidir y desarrollar la reunión a falta de un Presidente del Consejo Directivo del IMUVII electo. Asimismo, el otorgamiento del voto de calidad en caso de empate en la elección del cargo de Presidente y Tesorero del Consejo Directivo del



Lic. Luz María Vázquez Solís
Titular de la Notaría Pública No. 47
Blvd. Díaz Ordaz y Pedro Martínez Vázquez 611
Teléfonos 624-18-61 y 624-79-75
E-mail notariapublica47@outlook.com
Irapuato, Gto.

ESCRITURA PUBLICA No. 32,855



Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII) periodo 2024 - 2027. Lo anterior, para efecto de brindar continuidad al Orden del Día de la presente sesión. **Para su aprobación.** Sin haber más comentarios sobre el punto, la Secretaría Técnica pregunta a los presentes, quienes estén de acuerdo con el punto sirvan manifestar su voto o levantar su mano. **ACUERDO: Aprobado por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes. 4. **Instalación y toma de protesta** por parte de la Arq. Lourdes Lilliana Pérez Mares Secretaria Técnica del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato por sus siglas IMUVII, a los integrantes del Consejo Directivo del IMUVII, para el periodo 2024 - 2027. La Secretaría Técnica da cuenta a los presentes y brinda lectura del Oficio Circular S.A. 0056/2025 de fecha 20 de enero del 2025, el cual se gira en seguimiento a un Acuerdo de Sesión de Ayuntamiento el cual cita: Dirigido a la C. Lorena del Carmen Alfaro García Presidente Municipal Presente. Por este conducto y con fundamento en lo previsto en la fracción XI del artículo 37 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Irapuato, Gto. informo a usted que en la Sesión de Ayuntamiento número 8 ordinaria, celebrada el día 17 de enero del año en curso, el nombramiento y la reelección en su caso de los Consejeros representantes de los organismos sociales intermedios relacionados con la vivienda, para integrar el Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, conforme a su oficio de cuenta. Lo anterior para su conocimiento y efectos correspondientes. Con un cordial saludo, le reitero las seguridades de mi respetuosa consideración. Alentamente lo suscribe el C. Rodolfo Gómez Cervantes Secretario del Ayuntamiento. **ACUERDO DE AYUNTAMIENTO** El Licenciado Rodolfo Gómez Cervantes Secretario del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Irapuato, Estado de Guanajuato, de conformidad con el artículo 137 fracción VI de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato. Certifica: Que en la Sesión de Ayuntamiento No. 8 (ocho) Ordinaria, celebrada el día 17 (diecisiete) de enero del año 2025 (dos mil veinticinco), se tomó el siguiente Acuerdo: Como Punto 11 del Orden del Día, se da cuenta con el Oficio PM/27/2025, suscrito por la Presidente Municipal, Lorena del Carmen Alfaro García, con el que remite propuesta de nombramiento y reelección de los Consejeros Representantes de los Organismos Sociales Intermedios relacionados con la vivienda, para integrar el Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato. Dicho punto se aprobó por mayoría de 10 (diez) votos. Se extiende la presente en la ciudad de Irapuato, Estado de Guanajuato, a los 17 (diecisiete) días del mes de enero del año 2025 (dos mil veinticinco). Lo suscribe el Licenciado Rodolfo Gómez Cervantes Secretario del Ayuntamiento. Acto continuo, se procede a la lectura del Oficio PM/27/2025 Asunto: Solicitud punto de Sesión. Licenciado Rodolfo Gómez Cervantes Secretario del Ayuntamiento. Presente. Sirvo el presente para enviarle un cordial saludo, así como para solicitarle se incluya en el Orden del Día de la siguiente Sesión de Ayuntamiento, la propuesta de nombramiento de los C.C. Oralia León Sandoval (propietaria) y Alejandro Guevara Ventura (suplente) como Consejeros representantes de los organismos sociales intermedios relacionados con la vivienda, para integrar el Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato. De igual manera, la propuesta de reelección, para un segundo periodo, de los C.C. José Fernando Pérez Saucedo (propietario), Cecilia Irta Moreno (suplente), J. Jesús Gómez Frausto (propietario), Saul Aguilera Bustos (suplente), Álvaro Martínez Macías (propietario) y Ma. Elena Juárez Gómez (suplente), como Consejeros representantes de los organismos sociales intermedios relacionados con la vivienda, para integrar el Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato. Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6.7 y 8 del Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto. Sin otro particular, recibida seguridad de mi distinguida consideración. Alentamente Irapuato, Guanajuato, 14 de enero del 2025. C.P. Lorena del Carmen Alfaro García Presidente Municipal. **CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTO.** Licenciado Rodolfo Gómez Cervantes Secretario del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Irapuato, Estado de Guanajuato, de conformidad con el artículo 137 fracción VI de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato. Certifica: Que la presente copia fotostática, su texto concuerda fielmente con el documento que forma parte de los documentos de la Sesión 8 Ordinaria, de fecha 17 de enero del 2025, mismo que tuve a la vista y con el que fue cotejado. Doy fe. Se expide la presente certificación en la Ciudad de Irapuato, Guanajuato, a los 17 (diecisiete) días del mes de enero del año 2025 (dos mil veinticinco). Lo suscribe el Licenciado Rodolfo Gómez Cervantes Secretario del Ayuntamiento. Asimismo, la Secretaria Técnica Arq. Lourdes Lilliana Pérez Mares, informa la estructura de la Integración de Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato por sus siglas IMUVII, para el periodo 2024-2027, mismo que se conforma de la siguiente manera: Consejera propietaria C. Oralia León Sandoval, Consejero Suplente C. Alejandro Guevara Ventura - Consejeros Ciudadanos, Consejero propietario C. J. Jesús Gómez Frausto, Consejero Suplente C. Saul Aguilera Bustos - Consejeros Ciudadanos, Consejero propietario José Fernando Pérez Saucedo, Consejero Suplente C. Cecilia Irta Moreno - Consejeros Ciudadanos, Consejero propietario C. Álvaro Martínez Macías, Consejero Suplente C. Ma. Elena Juárez Gómez - Consejeros Ciudadanos, Consejero propietario Regidor Emmanuel Jaime Barrientos del Ayuntamiento Municipal quien preside la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, Consejero propietario Contador Público Miguel Ángel Fonseca Gutiérrez Titular de la Tesorería Municipal, Consejero propietario Licenciado Ma. del Rocío Jiménez Chávez Titular de la Dirección General de Desarrollo Social, Consejera propietaria Arq. Paola Berenice Frausto Reyes Titular de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Consejera propietaria Arq. Catalina Razo Rosales quien preside la Presidencia del Consejo Directivo de la Junta de Agua Potable, Drenaje, Adecuación y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto. (JAPAMI), Consejero Suplente C. Roberto Castañeda Tejeda de la persona que preside la Presidencia del Consejo Directivo de la Junta de Agua Potable, Drenaje, Adecuación y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto. (JAPAMI). En cumplimiento a lo señalado en el artículo 7 del Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto., cada Consejero (a) propietario deberá nombrar a su Consejero (a) suplente, a ocupar en su caso el cargo ante este Consejo Directivo. Una vez dada lectura a lo anterior, la Secretaría Técnica, solicita a todos los Consejeros presentes ponerse de pie, a fin tomar la protesta del cargo conllevando: "Protestan guardar y cumplir leal y diligentemente los cargos de Consejeros Integrantes del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto., con las atribuciones, funciones, responsabilidades y obligaciones que para el desempeño de dicho cargo le confieren las disposiciones legales que rigen la vida interna de este organismo público descentralizado de vivienda. Exhortándolos para que la eficiencia, lealtad y honradez sean principios morales que normen su desempeño en bien de este municipio" solicitando rendir su Protesta: Los Consejeros presentes en uso de la voz manifiestan: "Sí, Protestamos". Invitando a los presentes a tomar nuevamente su lugar. Conforme a lo anterior, se somete a su aprobación la Instalación formal del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto. por sus siglas IMUVII para el periodo 2024 - 2027. Acto en que se otorga a los Consejeros presentes, las facultades y atribuciones que confiere el Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto. y demás legislaciones aplicables en el actuar del mismo. **ACUERDO: Aprobado por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes. 5. Elección del Presidente y Tesorero del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII) para el periodo 2024 - 2027, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 11 del Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado "Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto.", presentando la propuesta de elección abierta por parte de la Arq. Lourdes Lilliana Pérez Mares Secretaria Técnica del Consejo Directivo del IMUVII. Para **análisis y aprobación.** La Secretaria Técnica Arq. Lourdes Lilliana Pérez Mares, manifiesta que para el desahogo del presente punto Elección del Presidente y Tesorero del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII) para el periodo 2024 - 2027, presenta la propuesta de Elección Abierta, se dará lectura en lo que consiste para someter a su aprobación, conforme a lo siguiente: «Elección del Presidente y Tesorero del Consejo Directivo de IMUVII, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 11 del Reglamento del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato, de entre los integrantes que forman parte del Consejo Directivo se procederá a elegir al Presidente y Tesorero del Consejo Directivo del IMUVII respectivamente, quienes ocuparán estos cargos durante el periodo 2024-2027. Es importante mencionar que conforme al propio artículo 11 del citado Reglamento, no podrán ser elegidos para ocupar dichos cargos el Director General del Instituto y el Presidente del Consejo Directivo de la Junta de Agua Potable, Drenaje, Adecuación y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Gto. (JAPAMI). Para este punto se presenta la **PROPUESTA DE ELECCIÓN ABIERTA** misma que a continuación se explica: Consiste en recibir las propuestas, las que ustedes consideren, de la voz de alguno de los integrantes del Consejo del nombre de las personas que ocuparán el cargo de Presidente y Tesorero del Consejo Directivo del IMUVII respectivamente. En caso de existir más de una propuesta se tomará nota de las mismas para someterlas a votación en el orden que fueron planteadas. Acto seguido una vez recibida la propuesta (s) se someterán a aprobación de los integrantes del Consejo presentes en el orden que se emitieron, sirviéndose estos levantar su mano para emitir su voto a favor o manifestar de voz el voto favorable o en contra. Una vez terminado la votación de cada una de las propuestas, se hará el conteo de los votos para emitir la declaración de Presidente y Tesorero del Consejo Directivo del IMUVII electo. Terminada la explicación de la forma de elección, la Secretaría Técnica somete para su aprobación la propuesta de elección, para la elección del Presidente y Tesorero del Consejo del IMUVII y se realiza mediante **ELECCIÓN ABIERTA**, por lo cual sometido a los presentes, quienes están a favor de la propuesta a votar levantando su mano o manifestar de voz su voto. **ACUERDO: Aprobado por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes la propuesta para la elección del cargo de Presidente y Tesorero del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto. por sus siglas IMUVII para el periodo 2024 - 2027, mediante el proceso de Elección Abierta. En uso de la voz, la Secretaría Técnica cede la palabra al Consejo Directivo, para que realicen las propuestas correspondientes. En primera intervención el Ing. J. Jesús Gómez Frausto Consejero, manifiesta que bajo los argumentos de ser el primer periodo en participar como Consejera de este Instituto y con motivo de que el día de ayer en el Consejo Directivo de la JAPAMI, la presidencia recayó en la Arq. Catalina Razo Rosales, además de considerar el principio de paridad de género, en este caso hablo por los Consejeros ciudadanos, por lo cual considero brinda la oportunidad y proponer a la Arq. Oralia León Sandoval para ocupar el cargo de Presidente del Consejo Directivo de este Instituto, conozco su trabajo, experiencia y su compromiso por trabajar en pro del IMUVII, es cuanto. La Secretaria Técnica pregunta a los presentes, si desean hacer alguna otra propuesta para el cargo de la Presidencia del Consejo Directivo. Al ser la única propuesta, pregunta a la Arq. Oralia León Sandoval si acepta o no el cargo de la Presidencia del Consejo Directivo del IMUVII, quien manifiesta que si acepta de conformidad el cargo, por lo cual la Secretaria Técnica somete para aprobación de los integrantes del Consejo Directivo presentes, manifiestan su voto de conformidad o en contra sobre la propuesta de elección y nombramiento de la Arq. Oralia León Sandoval como Presidenta del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto. por sus siglas IMUVII para el periodo 2024 - 2027. **ACUERDO: Aprobado por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes la elección y nombramiento de la Arq. Oralia León Sandoval como Presidenta del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto. por sus siglas IMUVII para el periodo 2024 - 2027, así como el otorgamiento del carácter de Apoderada Legal del Instituto con Poder General para Pleitos y Cobranzas y Genera, para Actos de Administración, incluyendo la facultad para suscribir y otorgar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de crédito. En continuidad, la Secretaria Técnica pregunta a los presentes, manifiestan la propuesta para la elección del cargo de Tesorero del Consejo Directivo de este Instituto para el periodo 2024 - 2027. En uso de la voz, el Arq. José Fernando Pérez Saucedo, manifiesta que derivado del trabajo realizado por el Contador Miguel Ángel



Fonseca Gutiérrez en el trienio pasado como Tesorero, su basto conocimiento y apoyo hacia el Instituto, siempre velando por el cumplimiento de los proyectos, mi propuesta es que se nombre nuevamente como Tesorero del Consejo Directivo del IMUVII.

La Secretaría Técnica, pregunta a los presentes, si desean hacer alguna otra propuesta para el cargo de Tesorero del Consejo Directivo. Al no haber más propuestas, pregunta al Contador Público Miguel Ángel Fonseca Gutiérrez, si acepta o no el cargo de Tesorero del Consejo Directivo del IMUVII, quien manifiesta que si acepta de conformidad al cargo, por lo cual la Secretaría Técnica somete para aprobación de los Integrantes del Consejo Directivo presentes, manifiesten su voto de conformidad o en contra sobre la propuesta de elección y nombramiento del Contador Público Miguel Ángel Fonseca Gutiérrez como Tesorero del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto. por sus siglas IMUVII para el periodo 2024 - 2027. **ACUERDO: Aprobado por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes la elección y nombramiento del Contador Público Miguel Ángel Fonseca Gutiérrez como Tesorero del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto. por sus siglas IMUVII para el periodo 2024 - 2027, otorgando las facultades y atribuciones que confiere el Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto. y demás legislaciones aplicables en el actuar del mismo. Expuesto lo anterior, en uso de la voz la Secretaría Técnica del Consejo Directivo del IMUVII, señala que con fundamento en lo que señalan los artículos 13, 15, 16, 17, 18, 19 y 20 del Reglamento del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato se les otorgan todas y cada una de las facultades y atribuciones que en ellos se establece y aquellas que se deriven de las demás disposiciones legales aplicables. 6. Cuenta con el oficio No. IMUVII/CG/DJ/0122/2025, mediante el cual la Directora General a través de la Dirección Jurídica del IMUVII presenta la solicitud de **Revocación del Poder General para Pliegos y Cobranzas y General para Actos de Administración, incluyendo la facultad para suscribir y otorgar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de crédito conforme a la ley aplicable, otorgado al Ing. Ángel Calderón López** quien ostentaba el cargo de Presidente del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII), contenido en la Escritura Pública No. 7,911 de fecha 30 de marzo del 2022 emitida ante la fe del Licenciado Héctor Hugo Fuente Villalverde Notario Público No. 37 del Partido Judicial de Irapuato, Gto. **Para aprobación:** - La Secretaría Técnica manifiesta el agradecimiento al Ing. Ángel Calderón López, por su desempeño durante el cargo como Presidente del Consejo Directivo, por el apoyo y respaldo hacia el Instituto, por la confianza depositada en el trabajo del Instituto, sin más, se somete para su aprobación el punto. **ACUERDO: Aprobado por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes. 7. Cuenta con el oficio No. IMUVII/CG/DJ/0123/2025, mediante el cual la Directora General a través de la Dirección Jurídica del IMUVII, presenta la solicitud, para efectuar los siguientes actos jurídicos: **para su aprobación: 1. Revocación del Poder General para Pliegos y Cobranzas y General para Actos de Administración con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley incluyendo la facultad para suscribir y otorgar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, otorgado en favor de la Arq. Lourdes Liliána Pérez Mares Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII), contenido en la Escritura Pública No. 36,272 de fecha 21 de mayo del 2024 emitida ante la fe de la Licenciada Ma. Refugio Camarena Aguilera Notaria Pública No. 55 del Partido Judicial de Irapuato, Gto. Asimismo, se haga la notificación a que hubiere lugar sobre la revocación por parte del Notario Público correspondiente. 2. Otorgamiento de Poder General para Pliegos y Cobranzas y General para Actos de Administración con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley incluyendo la facultad para suscribir y otorgar títulos de crédito en términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en favor de la Arq. Lourdes Liliána Pérez Mares Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII), con vigencia hasta el día 31 de diciembre del 2027. **ACUERDO: Aprobado por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes, facultando a la Presidente y a la Secretaría Técnica del Consejo Directivo del IMUVII respectivamente, para la firma del acto jurídico respectivo. 8. Cuenta con el oficio No. IMUVII/CG/DJ/0124/2025, mediante el cual la Directora General a través de la Dirección Jurídica del IMUVII, presenta la solicitud, para efectuar los siguientes actos jurídicos: **para su aprobación: 1. Revocación del Poder General para Pliegos y Cobranzas y General para Actos de Administración, otorgado en favor de los Licenciados María del Carmen Pérez Ruiz y Nestor Efraín Lunar Álvarez, contenido en la Escritura Pública No. 7,706 de fecha 30 de septiembre del 2021 otorgado ante la fe del Licenciado Héctor Hugo Fuente Villalverde Notario Público No. 37 del Partido Judicial de Irapuato, Gto. 2. Otorgamiento de Poder General para Pliegos y Cobranzas y General para Actos de Administración en favor de los Licenciados María del Carmen Pérez Ruiz y Nestor Efraín Lunar Álvarez con vigencia hasta el día 31 de diciembre del 2027. **ACUERDO: Aprobado por UNANIMIDAD DE VOTOS** de los integrantes presentes, facultando a la Presidente y a la Secretaría Técnica del Consejo Directivo del IMUVII respectivamente, para la firma del acto jurídico respectivo. Como si a la letra se insertasen los puntos 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15. Levantamiento del Acta de Instalación, elección del Presidente y Tesorero del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII) y demás puntos del Orden del Día de la Sesión Ordinaria SO-01/25, a cargo del Notario Público designado en la celebración de dicho acto, autorizando a la Secretaría Técnica para realizar los trámites correspondientes a su protocolización y cumplimiento. - La Secretaría Técnica agradece la asistencia del Licenciado Héctor Hugo Fuente Villalverde Titular de la Notaría Pública No. 37, en la celebración de la presente sesión, quien manifiesta el agradecimiento por la invitación, doy fe de la Instalación de este Órgano Colegiado, del nombramiento de la Presidente y Tesorero del Consejo Directivo de este Instituto, del desahogo del orden del día y de las acuerdos tomados por este Consejo Directivo con las sugerencias y recomendaciones conforme al Reglamento que rige el actuar del Instituto y demás disposiciones legales, para que así consten en la escritura correspondiente. Los consejeros manifiestan otorgar autorización a la Secretaría Técnica del Consejo Directivo del IMUVII, para el efecto de que solicite la protocolización de la presente Acta ante el Notario Público No. 37 Licenciado Héctor Hugo Fuente Villalverde, quien se encuentra presente en este acto y de la legalidad del mismo. **ACUERDO: Se aprueba por UNANIMIDAD DE VOTOS de los presentes. 16. Asuntos Generales.** No habiendo más asuntos que tratar, se da por terminada la Sesión Ordinaria Número SO-01/25, siendo las 10:54 horas del día 31 de enero del 2025, habiéndose registrado durante el desarrollo de la misma la asistencia de 10 de 10 integrantes del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto. (IMUVII), firmando el catorce los que en ella intervinieron.****

--- E). **NOMBRAMIENTO DE DIRECTORA GENERAL.** La Arquitecta LOURDES LILIANA PÉREZ MARES, acredita al suscrito Notario su carácter de Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato a través del documento Oficio Circular S.A./369/2024 de fecha 11 de abril del 2024, el entonces Presidente Municipal Interino Rodolfo Gómez Cervantes, en uso de las atribuciones conferidas, por el artículo 6 fracción II y 7 del Reglamento del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto., así como el artículo 77, fracción XV de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato y 31 fracción I del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato, nombro a la Arq. Lourdes Liliána Pérez Mares, como Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Gto., a partir de su fecha de emisión.

Mediante Escritura Pública número 9, 637 nueve mil seiscientos treinta y siete, de fecha 14 catorce de febrero de 2025 dos mil veinticinco, otorgada ante la fe del Licenciado Héctor Hugo Fuente Villalverde, Titular de la Notaría Pública número 37 treinta y siete, en legal ejercicio en este Partido Judicial, compareció la señora Arquitecta Lourdes Liliána Pérez Mares, en su carácter de Secretaria Técnica del Consejo Directivo del INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO, por sus siglas IMUVII a protocolizar el Acta de Sesión Ordinaria número 01/25 con uno diagonal veinticinco, celebrada el día 31 treinta y uno de enero del 2025 dos mil veinticinco, del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII) que contiene el nombramiento, elección, toma de protesta por parte de la Arq. Graia León Sandoval como Presidenta del Consejo Directivo electa, y de la Arq. Lourdes Liliána Pérez Mares como Directora General y Secretaría Técnica del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato (IMUVII) así como el otorgamiento de facultades y poder a su favor respectivamente, para la celebración de los actos jurídicos en cumplimiento al objeto del Instituto.

Manifiestan los representantes, bajo protesta de decir verdad, que sus poderes y facultades con los cuales comparecen al presente acto, no les han sido revocados ni limitados en forma alguna.

----- GENERALES -----
 --- ARQUITECTA ORALIA LEÓN SANDOVAL, dijo ser mexicana, mayor de edad, soltera, arquitecta, nacida el día 07 siete de enero de 1984 mil novecientos ochenta y cuatro, originaria y vecina de Irapuato, Guanajuato, con domicilio en Avenida Revolución número 179 ciento setenta y nueve, Edificio Nieto. Zona Centro, código postal 36500 tres, seis, cinco, cero, cero, y se identifica con credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral correspondiéndole la clave de elector LNSNOR84010711M200 "I", "n", "s", "n", "o", "r", ocho, cuatro, cero, uno, cero, siete, uno, uno, "m", dos, cero, cero, número IDMEX1786146683 "I", "d", "m", "e", "x", uno, siete, ocho, seis, uno, cuatro, seis, seis, ocho, tres, con clave única de registro de población LESO840107MGTNNR08 "I", "e", "s", "o", ocho, cuatro, cero, uno, cero, siete, "m", "g", "t", "n", "n", "r", cero, ocho, con registro federal de contribuyentes LESO840107R35 "I", "e", "s", "o", ocho, cuatro, cero, uno, cero, siete, "r", tres, cinco. -----



Lic. Luz María Vázquez Solís
Titular de la Notaría Pública No. 47
Blvd. Díaz Ordaz y Pedro Martínez Vázquez 611
Teléfonos 624-18-61 y 624-79-75
E-mail notariapublica47@outlook.com
Irapuato, Gto.

ESCRITURA PUBLICA No. 32,855



- 9 -

--- ARQUITECTA LOURDES LILIANA PEREZ MARES, dijo ser mexicana, mayor de edad, soltera, servidora pública, arquitecta, nacida el día 07 siete de agosto de 1973 mil novecientos setenta y tres, originaria y vecina de Irapuato, Guanajuato, con domicilio en Avenida Revolución número 179 ciento setenta y nueve, Edificio Nieto, Zona Centro, código postal 36500 tres, seis, cinco, cero, cero, y se identifica con credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral correspondiéndole la clave de elector PRMLR73080711M200 "p", "r", "m", "r", "l", "r", siete, tres, cero, ocho, cero, siete, uno, uno, "m", dos, cero, cero, número idmex2501985121 "l", "d", "m", "e", "x", dos, cinco, cero, uno, nueve, ocho, cinco, uno, dos, uno, con clave única de registro de población pemi730807mgtrrr05 "p", "e", "m", "l", siete, tres, cero, ocho, cero, siete, "m", "g", "l", "r", "r", "r", cero, cinco, con registro federal de contribuyentes PEML730807LJA "p", "e", "m", "l", siete, tres, cero, ocho, cero, siete, "l", "j", "a".-----

--- ALFONSO CALDERÓN HERNÁNDEZ, mexicano, casado, Licenciado en Administración de Empresas, mayor de edad, con fecha de nacimiento 12 doce de Junio de 1950 mil novecientos cincuenta, originario y vecino de esta ciudad, con domicilio en Calle Paseo Mirador del Valle del Fraccionamiento Villas de Irapuato, Código Postal 36670 tres, seis, seis, siete, cero, y se identifica con credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral correspondiéndole la clave de elector CLHRAL50061211H600, "c", "l", "h", "r", "a", "l", "cinco", "cero", "cero", "seis", "uno", "dos", "uno", "uno", "h", "s", "e", "i", "s", "cero", "cero", número idemex2150276454, "l", "d", "m", "e", "x", dos, uno, cinco, cero, dos, siete, seis, cuatro, cinco, cuatro, con clave única de registro de población CAHA500612HGTLRL00 "C", "A", "H", "A", cinco, cero, cero, seis, uno, dos "h", "g", "l", "r", "l", "r", "l", "cero, cero con registro federal de contribuyentes CAHA500612DT3, "C", "A", "H", "A", cinco, cero, cero, seis, uno, dos, "d", "l", "3".-----

CERTIFICACIONES

--- YO LA NOTARIO CERTIFICO Y DOY FE:-----

--- I.- De que los comparecientes a quienes considero legalmente capacitados para obligarse civilmente, se identificaron plenamente.-----

--- II.- Que lo relacionado e inserto en esta escritura, concuerda con los documentos originales que tengo a la vista y a los que me remitió.-----

--- III.- Respecto al pago del Impuesto sobre la Renta, declaran estar exento y al corriente, sin acreditármelo de momento por carecer de la documentación necesaria para hacerlo, por lo que les advertí de las penas en que incurrir las personas que se conducen con falsedad.-----

--- VI.- Que se les notifico a los comparecientes de que tienen que dar aviso a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de la salida y entrada respectivamente, del inmueble de su patrimonio materia del presente contrato, mediante su Declaración Fiscal correspondiente.-----

--- V.- Que este acto constituye una actividad vulnerable que no es objeto de aviso a la secretaria de Hacienda y Crédito Público.-----

--- VI.- Que se dio lectura y se les explico el valor y efectos legales de este CONTRATO, y estando conformes con lo anotado lo ratifican y firman en unión de la suscrita Notario para constancia. - DOY FE.-----

--- Folios Utilizados del 2068784 al 2068788.- Cuatro Firmas Ilegibles. - Un sello de Autorizar.

--- Rubricado.-----

--- AUTORIZACION. - Con esta fecha Autorizo definitivamente la presente escritura por haberme sido devueltas las notas de Rentas y Hacienda debidamente requisitadas. - Irapuato, Guanajuato, siendo los 05 cinco días del mes de Junio del año 2025 dos mil veinticinco. - DOY F E.- Un sello



COPIADO



ESCRITURA PUBLICA No. 32,855

- 10 -

de Autorizar.- Una firma ilegible.- Rubricas. -----

--- **ES PRIMER TESTIMONIO** DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO **32,855 TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO, TOMO CCCXXXVII**, VA EN CINCO FOJAS DEBIDAMENTE COTEJADAS CON SUS ORIGINALES DE DONDE SE COMPULSA Y EXPIDE EN LA CIUDAD DE IRAPUATO, GUANAJUATO, **SIENDO EL DIA 05 CINCO DEL MES DE JUNIO DEL AÑO 2025 DOS MIL VEINTICINCO**, A FAVOR DE INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO, DOY FE. -----

LIC. LUZ MARIA VAZQUEZ SOLIS
TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA No. 47



N° DE FOLIO: 2563/2025
FOLIO DE CONTROL: 050

DATOS GENERALES

MOTIVO: FUSIÓN Y TRASLADO DE DOMINIO
SOLICITANTE: INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO
Cuentas a fusionar: 14E003262001, 14E003269001, 14E003309001, 14E003310001, 14E003311001, 14E003312001, 14E003313001, 14E003314001, 14E003315001
PROPIETARIO: CALDERON HERNANDEZ ALFONSO
UBIC. DEL PREDIO: AGUSTIN GASCA CHAVEZ S/N INT. M-J L-01, 02, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 COL. EXPO FRESAS, IRAPUATO, GTO.
DOM. NOTIFICACIÓN: AV. REVOLUCION 179 INT. 105 COL. ZONA CENTRO, IRAPUATO, GTO.
CVE CATASTRAL: TENENCIA: PRIVADA

SECTOR/REGIÓN: 25 MANZANA: 270 LOTE: 0

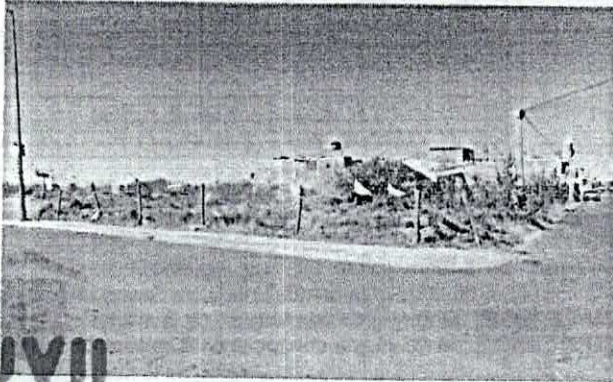
CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA

CLASIF. HABITACIONAL: TIPO: INTERES SOCIAL
CONST. DOMINANTE: MODERNAS VIAS ACCESO: BUENAS
DENS. DE CONST. 90.0% TOPOGRAFIA: PLANA
SERVICIOS: (X) AGUA (X) DRENAJE (X) EN. ELÉCT.
(X) TELÉFONO (X) PAVIMENTOS (X) BANQUETA

CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

USO ACTUAL: BALDIO
GIRO ACTUAL:
CLASIF. TIPO:
CONST. CALIDAD: VIAS ACCESO: BUENAS
SERVICIOS: () AGUA () DRENAJE () EN. ELÉCT.
() TELÉFONO (X) PAVIMENTOS () BANQUETA

FACHADA DEL INMUEBLE



VALOR TOTAL DEL PREDIO
\$1,753,183.76

MIRIAM GUADALUPE GUERRA DÍAZ
DIRECTORA DE CATASTRO

ARQ. FRANCISCO JAVIER SANCHEZ NEGRETE
PERITO VALUADOR #102
CED. PROF. 11632997
TEL CEL

FIRMA ELECTRÓNICA ANEXA

VISITA AL PREDIO: 03-03-2025
ELABORACIÓN: 05-03-2025

AUTORIZACIÓN: 12-03-2025
VALIDO: AFG

CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

REF.	TIPO	CONST.	SUP. M ²	VALOR M ²	FACTOR	VALOR PARCIAL
SUP. TOTAL: 0.00 M ²						
VALOR TOTAL: \$0.00						

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

SECCIÓN	SUP. M ²	VALOR M ²	DEM.	FACTOR	VALOR PARCIAL
1	946.13	\$1,692.05	1.00	1.00	\$1,600,899.26
INC. ESQ.	600.00	\$1,692.05	0.15	1.00	\$152,284.5
SUP. TOTAL: 946.13 M ²					VALOR TOTAL: \$1,753,183.76

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

EDAD EST. MUROS ESTRUCTURA ENTREPISOS TECHOS PISOS PUERTAS VENTANAS CARPINTERIA HERRERIA INST. ELEG. INST. SANIT. INST. EMP. ARLANADO ACAB. EXT. PINTURA MUEB. BAÑO FACHADA

VALORES REFERIDOS

TIPO	FECHA REF.	I.N.P.A.	I.N.P.R.	VALOR REF.	OBSERVACIONES
------	------------	----------	----------	------------	---------------

RÉGIMEN EN CONDOMINIO

OBSERVACIONES

NOTA:

EL PRESENTE AVALÚO ESTÁ ELABORADO SEGÚN LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE LA ESCRITURA PÚBLICA Y LEVANTAMIENTO FÍSICO, PARA PODER REALIZAR LA FUSIÓN DE LOS PREDIOS DE FORMA CORRECTA.

EN EL LOTE 2 DE LA MANZANA J, SE REPITE LA ORIENTACIÓN AL SUROESTE, DEBIENDO SER AL NOROESTE.

EN EL LOTE 53 DE LA MANZANA J, ERROR EN LA MEDIDA DE LA COLINDANCIA AL NOROESTE SEÑALA 15.00 M, SIENDO LO CORRECTO 7.50 M.

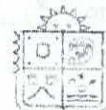
EN EL LOTE 54 DE LA MANZANA J, ERROR EN TODA LAS MEDIDAS DE LA COLINDANCIA, SE REPITE LA INFORMACIÓN DEL LOTE 53 SEÑALADA EN LA ESCRITURA.

TODAS SE CORRIJEN SEGÚN LEVANTAMIENTO FÍSICO PARA REALIZAR LA FUSIÓN DE PREDIOS.

MUNICIPIO DE IRAPUATO, GTO.

Dirección de Catastro

Centro de Gobierno, Alvaro Obregón #100 Barrio de San Vicente.
Tel.(462) 606-9999, C.P. 36588, Irapuato, Gto. R.F.C. MIG850101I22
Avalúo Fiscal Urbano



IRAPUATO
Ayuntamiento 2014 - 2017

N° DE FOLIO: 2563/2025
FOLIO DE CONTROL: 050

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN:

Escritura Pública número 32,670 Tomo CCCXXXV de fecha 16 de enero del 2025, otorgada por la Lic. Luz María Vázquez Solís, titular de la Notaría Pública No. 47.

****Cuenta Predial 14E003262001**

Lote de terreno marcado con el número 01 de la manzana "J"; superficie de 181.13 m2

AL NORESTE: 21.00 m. y linda con Lote 52 y 54 de la misma manzana
AL SURESTE: 1.85 m. y linda con calle Francisco Parra Hidalgo
AL SUR: 24.24 m. y linda con Avenida Ganadores del Vasco de Quiroga
AL SUROESTE: 0.64 m. y linda con calle Luis H. Ducoing Gamba
AL NOROESTE: 15.00 m. y linda con Lote 2 de la misma manzana

****Cuenta Predial 14E003263001**

Lote de terreno marcado con el número 02 de la manzana "J"; superficie de 90.00 m2

AL NORESTE: 6.00 m. y linda con Lote 51 de la misma manzana
AL SURESTE: 15.00 m. y linda con Lote 1 de la misma manzana
AL SUROESTE: 6.00 m. y linda con calle Luis H. Ducoing Gamba
AL SUROESTE: 15.00 m. y linda con Lote 3 de la misma manzana

****Cuenta Predial 14E003309001**

Lote de terreno marcado con el número 48 de la manzana "J"; superficie de 90.00 m2

AL NORESTE: 6.00 m. y linda con calle Agustín Gasca Chávez
AL SURESTE: 15.00 m. y linda con Lote 49 de la misma manzana
AL SUROESTE: 6.00 m. y linda con lote 5 de la misma manzana
AL NOROESTE: 15.00 m. y linda con Lote 47 de la misma manzana

****Cuenta Predial 14E003311001**

Lote de terreno marcado con el número 50 de la manzana "J"; superficie de 90.00 m2

AL NORESTE: 6.00 m. y linda con calle Agustín Gasca Chávez
AL SURESTE: 15.00 m. y linda con Lote 51 de la misma manzana
AL SUROESTE: 6.00 m. y linda con Lote 3 de la misma manzana
AL NOROESTE: 15.00 m. y linda con Lote 49 de la misma manzana

****Cuenta Predial 14E003313001**

Lote de terreno marcado con el número 52 de la manzana "J"; superficie de 90.00 m2

AL NORESTE: 6.00 m. y linda con calle Agustín Gasca Chávez
AL SURESTE: 15.00 m. y linda con Lotes 53 y 54 de la misma manzana
AL SUROESTE: 6.00 m. y linda con Lote 1 de la misma manzana
AL NOROESTE: 15.00 m. y linda con Lote 51 de la misma manzana

****Cuenta Predial 14E003315001**

Lote de terreno marcado con el número 54 de la manzana "J"; superficie de 112.50 m2

AL NORESTE: 15.00 m. y linda con calle Agustín Gasca Chávez
AL SURESTE: 7.50 m. y linda con calle Francisco Parra Hidalgo
AL SUROESTE: 15.00 m. y linda con Lote 54 de la misma manzana
AL NOROESTE: 15.00 m. y linda con Lote 52 de la misma manzana



localización

****Cuenta Predial 14E003310001**

Lote de terreno marcado con el número 49 de la manzana "J"; superficie de 90.00 m2

AL NORESTE: 6.00 m. y linda con calle Agustín Gasca Chávez
AL SURESTE: 15.00 m. y linda con Lote 50 de la misma manzana
AL SUROESTE: 6.00 m. y linda con lote 4 de la misma manzana
AL NOROESTE: 15.00 m. y linda con Lote 48 de la misma manzana

****Cuenta Predial 14E003312001**

Lote de terreno marcado con el número 51 de la manzana "J"; superficie de 90.00 m2

AL NORESTE: 6.00 m. y linda con calle Agustín Gasca Chávez
AL SURESTE: 15.00 m. y linda con Lote 52 de la misma manzana
AL SUROESTE: 6.00 m. y linda con lote 2 de la misma manzana
AL NOROESTE: 15.00 m. y linda con Lote 50 de la misma manzana

****Cuenta Predial 14E003314001**

Lote de terreno marcado con el número 53 de la manzana "J"; superficie de 112.50 m2

AL NORESTE: 15.00 m. y linda con calle Agustín Gasca Chávez
AL SURESTE: 7.50 m. y linda con calle Francisco Parra Hidalgo
AL SUROESTE: 15.00 m. y linda con Lote 54 de la misma manzana
AL NOROESTE: 15.00 m. y linda con Lote 52 de la misma manzana

****MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: FUSIÓN DE PREDIOS**

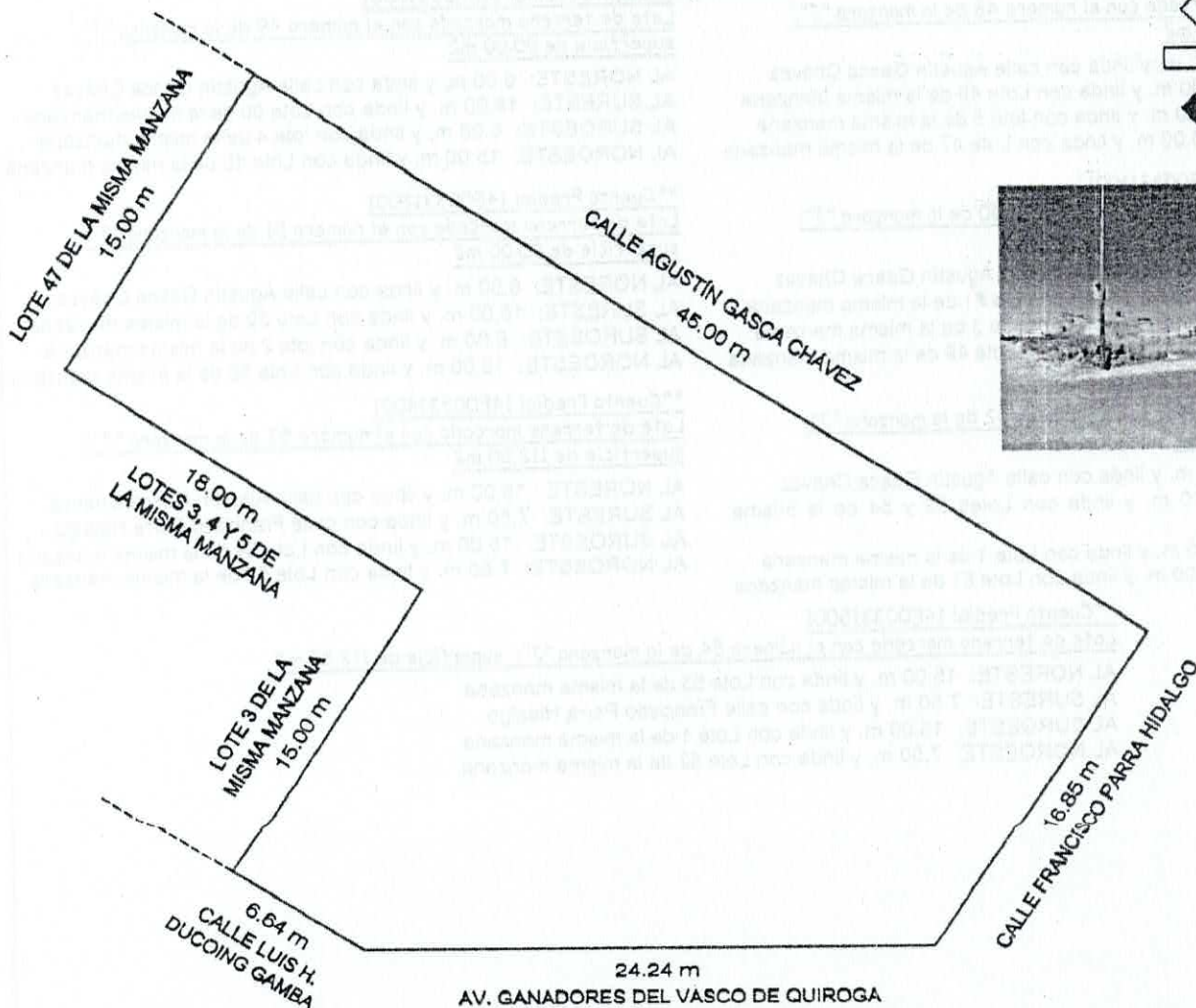
****Cuentas Prediales:** 14E003262001, 14E003263001, 14E003309001, 14E003310001, 14E003311001, 14E003312001, 14E003313001, 14E003314001 y 14E003315001

Lotes de terrenos números 1, 2, 48, 49, 50, 51, 52, 53 y 54 de la manzana "J";
superficie de 946.13 m²

AL NORESTE: 45.00 m. y linda con calle Agustín Gasca Chávez
AL SURESTE: 16.85 m. y linda con calle Francisco Parra Hidalgo
AL SUR: 24.24 m. y linda con Avenida Ganadores del Vasco de Quiroga
AL SUROESTE: 6.64 m. y linda con calle Luis H. Ducoing Gamba
AL NOROESTE: en tres tramos, el primero partiendo de Noreste a Suroeste en 15.00 m. y linda con Lote 47 de la misma manzana, el segundo tramo quiebra al Sureste en 18.00 m. y linda con Lotes 3, 4 y 5 de la misma manzana, y el tercer tramo quiebra al Suroeste en 15.00 m y linda con el Lote 3 de la misma manzana



croquis:



MUNICIPIO DE IRAPUATO, GTO.

Dirección de Catastro

Centro de Gobierno, Alvaro Obregón #100 Barrio de San Vicente.
Tel. (462) 606-9999, C.P. 36588, Irapuato, Gto. R.F.C. MIG850101Z2
Avalúo Fiscal Urbano

IRAPUATO

N° DE FOLIO: 2563/2025

FOLIO DE CONTROL: 050

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

LEVANTAMIENTO FÍSICO

****Cuenta Predial 14E003262001**

Lote de terreno marcado con el número 01 de la manzana "J"; superficie de 181.13 m²

AL NORESTE: 21.00 m. y linda con Lotes 52 y 54 de la misma manzana
AL SURESTE: 1.85 m. y linda con calle Francisco Parra Hidalgo
AL SUR: 24.24 m. y linda con Avenida Ganadores del Vasco de Quiroga
AL SUROESTE: 0.64 m. y linda con calle Luis H. Ducoing Gamba
AL NOROESTE: 15.00 m. y linda con Lote 2 de la misma manzana

****Cuenta Predial 14E003263001**

Lote de terreno marcado con el número 02 de la manzana "J"; superficie de 90.00 m²

AL NORESTE: 6.00 m. y linda con Lote 51 de la misma manzana
AL SURESTE: 15.00 m. y linda con Lote 1 de la misma manzana
AL SUROESTE: 6.00 m. y linda con calle Luis H. Ducoing Gamba
AL NOROESTE: 15.00 m. y linda con Lote 3 de la misma manzana

****Cuenta Predial 14E003309001**

Lote de terreno marcado con el número 48 de la manzana "J"; superficie de 90.00 m²

AL NORESTE: 6.00 m. y linda con calle Agustín Gasca Chávez
AL SURESTE: 15.00 m. y linda con Lote 49 de la misma manzana
AL SUROESTE: 6.00 m. y linda con lote 5 de la misma manzana
AL NOROESTE: 15.00 m. y linda con Lote 47 de la misma manzana

****Cuenta Predial 14E003311001**

Lote de terreno marcado con el número 50 de la manzana "J"; superficie de 90.00 m²

AL NORESTE: 6.00 m. y linda con calle Agustín Gasca Chávez
AL SURESTE: 15.00 m. y linda con Lote 51 de la misma manzana
AL SUROESTE: 6.00 m. y linda con Lote 3 de la misma manzana
AL NOROESTE: 15.00 m. y linda con Lote 49 de la misma manzana

****Cuenta Predial 14E003313001**

Lote de terreno marcado con el número 52 de la manzana "J"; superficie de 90.00 m²

AL NORESTE: 6.00 m. y linda con calle Agustín Gasca Chávez
AL SURESTE: 15.00 m. y linda con Lotes 53 y 54 de la misma manzana
AL SUROESTE: 6.00 m. y linda con Lote 1 de la misma manzana
AL NOROESTE: 15.00 m. y linda con Lote 51 de la misma manzana

****Cuenta Predial 14E003315001**

Lote de terreno marcado con el número 54 de la manzana "J"; superficie de 112.50 m²

AL NORESTE: 15.00 m. y linda con Lote 53 de la misma manzana
AL SURESTE: 7.50 m. y linda con calle Francisco Parra Hidalgo
AL SUROESTE: 15.00 m. y linda con Lote 1 de la misma manzana
AL NOROESTE: 7.50 m. y linda con Lote 52 de la misma manzana

****Cuenta Predial 14E003310001**

Lote de terreno marcado con el número 49 de la manzana "J"; superficie de 90.00 m²

AL NORESTE: 6.00 m. y linda con calle Agustín Gasca Chávez
AL SURESTE: 15.00 m. y linda con Lote 50 de la misma manzana
AL SUROESTE: 6.00 m. y linda con lote 4 de la misma manzana
AL NOROESTE: 15.00 m. y linda con Lote 48 de la misma manzana

****Cuenta Predial 14E003312001**

Lote de terreno marcado con el número 51 de la manzana "J"; superficie de 90.00 m²

AL NORESTE: 6.00 m. y linda con calle Agustín Gasca Chávez
AL SURESTE: 15.00 m. y linda con Lote 52 de la misma manzana
AL SUROESTE: 6.00 m. y linda con lote 2 de la misma manzana
AL NOROESTE: 15.00 m. y linda con Lote 50 de la misma manzana

****Cuenta Predial 14E003314001**

Lote de terreno marcado con el número 53 de la manzana "J"; superficie de 112.50 m²

AL NORESTE: 15.00 m. y linda con calle Agustín Gasca Chávez
AL SURESTE: 7.50 m. y linda con calle Francisco Parra Hidalgo
AL SUROESTE: 15.00 m. y linda con Lote 54 de la misma manzana
AL NOROESTE: 7.50 m. y linda con Lote 52 de la misma manzana



localización

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



Avalúo2563-2025.pdf

PDF84B74CF2430189E059631F6634D13A2DD9E5CBCF49095BAC45DB2B0FF63E5

Usuario: Nombre: FRANCISCO JAVIER SANCHEZ NEGRETE Número de serie: 73666774303433393034 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 12/03/2025 19:44:22(UTC:20250313014422Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 12/03/2025 19:44:22(UTC:20250313014422Z) 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: 73666774303433393034	TSP: Fecha: 12/03/2025 19:43:57(UTC:20250313014357Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economía Secuencia: 638774054375882352 Datos estampillados: dEVmODZUVWxpVHUvcXhQZ2g0QjYrazcvRVIZPQ==

Usuario: Nombre: MIRIAM GUADALUPE GUERRA DIAZ Número de serie: 73666774303335383031 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 13/03/2025 12:42:14(UTC:20250313184214Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 13/03/2025 12:42:15(UTC:20250313184215Z) 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: 73666774303335383031	TSP: Fecha: 13/03/2025 12:41:49(UTC:20250313184149Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economía Secuencia: 638774665098601710 Datos estampillados: QXpyWitvd0srRm53NWNjU2kwQUNrN0RHZ0VvPQ==



GUANAJUATO
GOBIERNO DE LA GENTE



TESORERIA MUNICIPAL DE IRAPUATO, GTO

DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES

C. TESORERO MUNICIPAL

URBANO

EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LA LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO PARA EFECTOS DEL PAGO DE IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES SE COMUNICA A USTED LA OPERACIÓN QUE SE HA CELEBRADO DE ACUERDO CON LOS SIGUIENTES DATOS:

OPERACIÓN	NATURALEZA DEL ACTO:	COMPRA-VENTA		TRE PAGO	Nº DE CUENTA:	14E003262001		
	NUMERO DE ESCRITURA:	32,855	FECHA:		09 NUEVE DE MAYO DEL AÑO 2025	VALOR FISCAL:	\$ 1,753,183.76	
	FECHA DEL CONTRATO DE PROMESA DE VENTA:				VALOR DE OPERACIÓN:	\$ 2,743,777.00		
	NOMBRE Y NUMERO DEL NOTARIO:	LIC. LUZ MARIA VAZQUEZ SOLIS.			NUMERO	47	AVALUO PERICIAL:	\$ 1,753,183.76
	DOMICILIO DE LA NOTARIA:	BLVD. DIAZ ORDAZ S/N. LOS EUCALIPTOS			TEL:	62 4 18 61		
	NOMBRE Y NUM. DEL PERITO AUTORIZADO:	ARQ. FRANCISCO JAVIER SANCHEZ NEGRETE N°102						

CONTRATANTES	ENAJENA	NOMBRE:	ALFONSO CALDERON HERNANDEZ	CURP:	CAHA500612HGTLR00
		DOMICILIO:	CALLE PASEO MIRADOR DEL VALLE N°3633 DEL FRACC. VILLAS DE IRAPUATO	TEL:	
ADQUIERE		NOMBRE:	INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO	R.F.C.:	CAHA500612DTS
		DOMICILIO:	AV. REVOLUCION N°179 INT 1PD105Y106 DE LA COL. IRAPUATO CENTRO	TEL:	

PREDIO	URBANO	SUB URBANO	ENAJENACION		USO DEL PREDIO				
	LOTE X CASA	LOTE CASA	TOTAL	PARCIAL	RENTADO	NO RENTADO	HABITACIONAL	COMERCIAL	INDUSTRIAL
DATOS	UBICACION DEL PREDIO: LOTES DE TERRENO NUMEROS 01 UNO 02 DOS, 48 CUARENTA Y OCHO, 49 CUARENTA Y NUEVE, 50 CINCUENTA, 51 CINCUENTA Y UNO, 52 CINCUENTA Y DOS, 53 CINCUENTA Y TRES Y 54 CINCUENTA Y CUATRO TODOS PERTENECIENTES A LA MANZANA LETRA "J", DEL FRACCIONAMIENTO EXPO FRESAS, PERTENECIENTE A ESTE MUNICIPIO DE IRAPUATO, GUANAJUATO								
	DE QUIEN FUE ADQUIRIDO: CIUDADANOS UNIDOS POR UNA VIVIENDA, ASOCIACIÓN CIVIL								
FECHA DE LA T. DE DOM.:					16 dieciséis de Enero del año 2025 dos mil veinticinco				
					SUPERFICIE TOTAL: 846.13 M2 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 0.00 M2				
MEDIDAS Y LINDEROS:					MEDIDAS Y COLINDANCIAS AL REVERSO:				

OBSERVACIONES:	ESTE IMPUESTO SE PAGA SIN CONSENTIR Y BAJO PROTESTA
	INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO por sus siglas IMUVI, representado por la Arquitecta
	ORALIA LEON SANDOVAL y la Arquitecta LOURDES LILIANA PEREZ MARES, Presidenta del Consejo Directivo y Directora General
	ORALIA LEON SANDOVAL, RFC: LESOB40107R35 CURP: LESOB40107MGTTNRR06 LOURDES LILIANA PEREZ MARES RFC: PFML730A07LJA CURP: PFML730B07MGTTNRR06

IRAPUATO, GTO. A

MAYO DEL AÑO 2025

MARCA DE LA MAQUINA REGISTRADORA

REFERENCIA: 2025/MI0000238019

RECIBO:

FUNDAMENTO:

4233972 MONTO: 29046.00 FECHA: 2025-06-05 15:07:11
Artículo 179, 180 Y 181 fracción I de la LHPMG Y Artículo 7 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Irapuato, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del año 2025.

BASE DEL IMPUESTO: 2,743,777.00
VALOR DE REDUCCIÓN: 2,331,041.80
BASE GRAVABLE: 81,041.79
SUB TOTAL: 29,046.28

REDUCCIÓN: 412,735.20
LÍMITE INFERIOR: 2,250,000.01
TASA: 1.76
CUOTA FIJA: 27,619.94
IMPUESTO: 29,046.28
TOTAL: 29,046.28

OBSERVACIONES:

NOMBRE Y FIRMA DEL EMPLEADO
QUE FORMULO LA LIQUIDACION

OPERADOR:
EDGAR ERNESTO
GRANADOS BETANCOURT



MUNICIPIO DE IRAPUATO, GTO.
TESORERÍA MUNICIPAL
Palacio Municipal s/n, Zona Centro,
Tel.(462)606-9999, C.P. 36500, Irapuato, Gto.
R.F.C. MIG850101122
Recibo Oficial



Finanzas 06/Centro de Gobierno
Fecha de Pago: 2025-06-05 15:07:11

Recibo Oficial N°
2025-179661

Fecha de Impresión: Irapuato, Gto. 05 de Junio del 2025

Impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles urbano		
Contribuyente: system		
Dependencia: Impuestos Inmobiliarios	Clave Ingreso: 12030101	Referencia: 2025IMI0000238019
Cuenta Predial		
Cuenta Predial: 14E003262001	Dirección: AVENIDA GANADORES DEL VASCO DE QUIROGA NO. EXT: S/N M-J L-01, 02, 48 AL 54 COLONIA: EXPO FRESAS	
Periodo: N/D	Tipo Predio: URBANO	
Datos Administrativos		
Contribuyente: INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO		

Costo Unitario:	\$ 29,046.28
Cantidad:	1.00
Importe:	\$ 29,046.28
Subtotal:	\$ 29,046.28

Ajuste tarifario		
Contribuyente: N/D		
Dependencia: Impuestos Inmobiliarios	Clave Ingreso: 61079901	Referencia: 2025IMI0000238019
Costo Unitario:		
- \$ 0.28		
Cantidad:		
1.00		
Importe:		
- \$ 0.28		
Subtotal:		
- \$ 0.28		

TOTAL:	\$ 29,046.00
---------------	---------------------

SELLO DIGITAL Pagado-Interno CSR 4233972 \$ 29,046.00/ 2025-06-05 15:07:11 \$ 29,046.00(VEINTINUEVE MIL CUARENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.) TRANSFERENCIA BANCARIA
--

CADENA Pagado-Interno CSR 4233972 \$ 29,046.00/ 2025-06-05 15:07:11 \$ 29,046.00(VEINTINUEVE MIL CUARENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.) TRANSFERENCIA BANCARIA



Para efectos de obtener el CFDI, podrá generarlo a través de la página: facturacion.irapuate.gob.mx

AL NORESTE: 45.00 CUARENTA Y CINCO METROS Y LINDA CON CALLE AGUSTÍN GASCA CHÁVEZ.

AL SURESTE: 16.85 DIECISÉIS PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS Y LINDA CON CALLE FRANCISCO PARRA HIDALGO

AL SUR: 24.24 VEINTICUATRO PUNTO VEINTICUATRO METROS Y LINDA CON AVENIDA GANADORES DEL VASCO DE QUIROGA

AL SUROESTE: 6.64 SEIS PUNTO SESENTA Y CUATRO METROS Y LINDA CON CALLE LUIS H. DUCOING GAMBA

AL NOROESTE: EN TRES TRAMOS, EL PRIMERO PARTIENDO DE NORESTE A SUROESTE EN 15.00 QUINCE METROS Y LINDA CON LOTE 47 CUARENTA Y SIETE DE LA MISMA MANZANA, EL SEGUNDO TRAMO QUIEBRA AL SURESTE EN 18.00 DIECIOCHO METROS Y LINDA CON LOTES 3 TRES, 4 CUATRO, Y 5 CINCO DE LA MISMA MANZANA, Y EL TERCER TRAMO QUIEBRA AL SUROESTE EN 15.00 QUINCE METROS Y LINDA CON EL LOTE 3 TRES DE LA MISMA MANZANA.

Superficie Total de 946.13 M2 novecientos cuarenta y seis punto trece metros cuadrados

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



SGN17_252303_1_32_855_compraventa_0001.pdf

43190DB4D43697F9B5614CAE4F4AFD2302CD126F21F7265B8312B9C261E9CFAC

Usuario:
Nombre: ANA LILIA DOMINGUEZ GUZMAN
Número de serie: 73666774303337323333
Validez: Activo
Rol: Destinatario

Usuario: Nombre: LUZ MARIA VAZQUEZ SOLIS Número de serie: 73666774303338313937 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 01/07/2025 11:41:03(UTC:20250701174103Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 01/07/2025 11:41:04(UTC:20250701174104Z) 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: 73666774303338313937	TSP: Fecha: 01/07/2025 11:40:10(UTC:20250701174010Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economía Secuencia: 638869668106101993 Datos estampillados: cUZ0Tk4rOGZoNnBOYjZRKzczaXJ3UE1KZDVzPQ==



GUANAJUATO
GOBIERNO DE LA GENTE

SIN TEXTO



SOLICITUD INSCRITA

DIGITAL

Fecha de presentación

01/07/2025 12:05:21

Fecha de resolución

01/07/2025 18:05:44

EN LA CIUDAD DE IRAPUATO, GUANAJUATO A 01 DE JULIO DE 2025 EL SUSCRITO LIC. MARICELA RAMIREZ NUÑEZ REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12 FRACCIONES I, IV, V, VII, X, XXII, 15 Y 35 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE DOCUMENTO QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLA

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

Solicitante LUZ MARIA VAZQUEZ SOLIS

Municipio IRAPUATO, GUANAJUATO

Antecedentes en folios

[R17*189930].

Folios electrónicos

1.- R17*189930.

FUSION DE LOS LOTES 01, 02, 48, 49, 50, 51, 52, 53 Y 54 DE LA MANZANA "J" CON SUPERFICIE 946.13 M2 (NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS 13/100 METROS CUADRADOS)..

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#	Trámite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc.	Emisor
1	P23 - COMPRA-VENTA SIMPLE	\$ 2,743,777.00	1,995.00	32855	09/05/25	17*47*0
	Emisor: 47 (CUARENTA Y SIETE) LICENCIADO VAZQUEZ SOLIS, LUZ MARIA CON ADSCRIPCION EN IRAPUATO, GUANAJUATO.					

PARTES

Titular(es) anterior(es): ALFONSO CALDERON HERNANDEZ

Titular(es) nuevo(s): INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO

DATOS DE CALIFICACIÓN

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolución: 01/07/2025

Registrador

FIRMA ELECTRONICA

MARICELA RAMIREZ NUÑEZ





AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL ESTADO DE GUANAJUATO
SECRETARIA DE FINANZAS

17_1800471_1798843ad4ec7d6172e7549b3deb253b.pdf

C8B574676EED136EEB3E8F6229B37F31218F2A4D297A5734B02204BE6E1F6340

Usuario: Nombre: MARICELA RAMIREZ NUÑEZ Número de serie: 736667743034343439 Validez: Activo Rol: Firmante	Firma: Fecha: 01/07/2025 19:35:33(UTC:20250702013533Z) Status: Certificado Vigente Algoritmo: SHA256WithRSA
OCSP: Fecha: 01/07/2025 19:35:33(UTC:20250702013533Z) 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: 736667743034343439	TSP: Fecha: 01/07/2025 19:34:38(UTC20250702013438Z) Nombre del respondedor: Advantage Security PSC Estampado de Tiempo 1 Emisor del respondedor: Autoridad Certificadora Raiz Segunda de Secretaria de Economia Secuencia: 638869952784685260 Datos estampillados: TkNmZi9mV0c1N2c4NTMzMkdUaWJlWWh3JnPQ==



GUANAJUATO
GOBIERNO DE LA GENTE

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO

La suscrita Arq. Lourdes Liliana Pérez Mares, Directora General del Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato, Guanajuato con las facultades que me confiere el artículo 20 fracción XVIII del Reglamento del citado Instituto, **CERTIFICO:**

Que las presentes copias que constan de 11 once fojas útiles, que son fieles en cada una de sus partes en el anverso y reverso de los documentos originales a que la misma se refiere y que obran en los archivos de este Instituto.

Se expide la presente a solicitud de la parte interesada para los efectos legales correspondientes, en la ciudad de Irapuato, Guanajuato, a los 13 días del mes de abril del año 2026 dos mil veintiséis. -----

imuvii
IRAPUATO



Firma

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

REGLAMENTO DEL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL
DENOMINADO "INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GTO"
PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO

AÑO XC TOMO CXLI	GUANAJUATO, GTO., A 2 DE DICIEMBRE DEL 2003	NÚMERO 192
---------------------	---	------------

SEGUNDA PARTE

PRESIDENCIA MUNICIPAL – IRAPUATO, GTO.

REGLAMENTO DEL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DENOMINADO "INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GTO"	7
---	---

EL CIUDADANO LUIS VARGAS GUTIÉRREZ, PRESIDENTE DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS HABITANTES DEL MISMO, HAGO SABER:

QUE EL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL QUE PRESIDÓ, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 117, FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; 69, FRACCIÓN I, INCISO B) Y 202 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DE AYUNTAMIENTO, NÚMERO 4, DE FECHA 25 DE NOVIEMBRE DE 2003, APROBÓ EL SIGUIENTE:

REGLAMENTO DEL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL
DENOMINADO "INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GTO"

CONSIDERANDO

QUE EL ARTÍCULO 4 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ESTABLECE QUE: TODA FAMILIA TIENE DERECHO A DISFRUTAR DE VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA, Y EL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, SERÁ UN INSTRUMENTO PARA ALCANZAR TAL OBJETIVO;

QUE LA LEY DE FOMENTO A LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, ESTABLECE COMO LINEAMIENTOS PRINCIPALES: QUE TODA LA POBLACIÓN DEL ESTADO TENGA ACCESO A ESTE DERECHO; LA CONSTITUCIÓN DE RESERVAS TERRITORIALES PARA FINES HABITACIONALES EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO; LA PRESERVACIÓN DEL ENTORNO ECOLÓGICO; LA PLANEACIÓN DEMOCRÁTICA DE ACCIONES DE VIVIENDA; LA PROMOCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY CORRESPONDIENTE Y LA PROCURACIÓN DE INCENTIVOS Y EXENCIONES PARA QUIENES DESARROLLEN ACCIONES DE VIVIENDA;

QUE DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE FOMENTO A LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, CORRESPONDE AL EJECUTIVO DEL ESTADO, EN CONCURRENCIA CON LOS MUNICIPIOS, LA APLICACIÓN DE ESTA LEY, OTORGÁNDOLE A LOS AYUNTAMIENTOS ATRIBUCIONES PARA FIJAR LA POLÍTICA EN MATERIA DE VIVIENDA EN CONGRUENCIA CON LA POLÍTICA ESTATAL DE VIVIENDA Y CON EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO, LLEVANDO A CABO LA PLANEACIÓN, PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTACIÓN DE ACCIONES DE VIVIENDA, FIJANDO LAS ZONAS PARA EL DESARROLLO HABITACIONAL, CONSTITUYENDO RESERVAS TERRITORIALES QUE PERSIGAN ESTOS FINES Y PROMOVRIENDO INCENTIVOS FISCALES Y FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA QUIENES DESARROLLEN ACCIONES DE VIVIENDA;

QUE LA LEY DE FOMENTO A LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, RECONOCE COMO ORGANISMOS AUXILIARES AL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS INSTITUTOS MUNICIPALES DE VIVIENDA Y A LOS INSTITUTOS REGIONALES DE VIVIENDA, FIJÁNDOLE A LOS SEGUNDOS

LAS ATRIBUCIONES QUE SE DESCRIBEN EN EL ARTÍCULO 13, QUE INVOLUCRA A LOS INVERSIONISTAS DE LOS SECTORES PÚBLICO Y PRIVADO, QUE APOYAN ESTAS ACCIONES Y ESTIMULAN LA AUTO CONSTRUCCIÓN Y LA AUTO GESTIÓN;

QUE EL MUNICIPIO DE IRAPUATO REGISTRA UN DÉFICIT DE VIVIENDA, TANTO EN LA ZONA URBANA COMO EN LA RURAL, ASIMISMO PRESENTA PROBLEMAS DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, POR LO QUE, CON LA CREACIÓN DEL INSTITUTO DE VIVIENDA MUNICIPAL, SE BUSCARÁN OBTENER MECANISMOS PARA ABATIR EL REZAGO DE VIVIENDA QUE PRESENTA EL MUNICIPIO Y QUE LOS HABITANTES DEL MISMO, SOBRE TODO LOS DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS, TENGAN ACCESO A PROGRAMAS MEDIANTE LOS CUALES PUEDAN ADQUIRIR, MEJORAR O AUTOCONSTRUIR SU PROPIA VIVIENDA, DANDO CERTIDUMBRE Y CALIDAD DE VIDA A LOS HABITANTES DE ESTA MUNICIPALIDAD;

QUE LA LEY DE FOMENTO A LA VIVIENDA Y LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL, CONTEMPLAN LA POSIBILIDAD DE CREAR ENTIDADES PARAMUNICIPALES, QUE SUJETÁNDOSE A LOS PLANES DE DESARROLLO Y GOBIERNO MUNICIPAL OPTIMICEN LAS ACCIONES GUBERNAMENTALES CON LA DINÁMICA QUE OFRECE LA DESCENTRALIZACIÓN OPERATIVA.

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- EL PRESENTE REGLAMENTO ES DE ORDEN PÚBLICO, DE INTERÉS SOCIAL Y DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA, EN EL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GUANAJUATO. TIENE POR OBJETO, REGULAR LA INSTALACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DEL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DENOMINADO "INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO", CUYA FUNCIÓN ES ESTABLECER LOS INSTRUMENTOS Y APOYOS NECESARIOS PARA QUE TODOS LOS IRAPUATENSES, ESPECIALMENTE LAS FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS DISFRUTEN DE UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA.

ARTÍCULO 2.- SE CREA EL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GUANAJUATO, COMO UN ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL, CON PERSONALIDAD JURÍDICA Y PATRIMONIO PROPIOS, MISMO QUE TENDRÁ LAS ATRIBUCIONES QUE EN EL PRESENTE REGLAMENTO SE ESTABLECEN.

EL INSTITUTO TENDRÁ SU DOMICILIO LEGAL, EN LA CIUDAD DE IRAPUATO, GUANAJUATO.

ARTÍCULO 3.- PARA EFECTOS DE ESTE REGLAMENTO, SE ENTENDERÁ POR:

- I.- **REGLAMENTO.-** EL REGLAMENTO DEL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL, DENOMINADO INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE IRAPUATO, GUANAJUATO;
- II.- **INSTITUTO.-** EL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GUANAJUATO;
- III.- **CONSEJO DIRECTIVO.-** EL CONSEJO DIRECTIVO DE "EL INSTITUTO";
- IV.- **PRESIDENTE.-** EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO DE "EL INSTITUTO";
- V.- **SECRETARIO TÉCNICO.-** EL SECRETARIO TÉCNICO DEL CONSEJO DIRECTIVO DE "EL INSTITUTO";
- VI.- **TESORERO.-** EL TESORERO DEL CONSEJO DIRECTIVO DE "EL INSTITUTO"; Y,
- VII.- **DIRECTOR GENERAL.-** EL DIRECTOR GENERAL DE "EL INSTITUTO".

CAPÍTULO SEGUNDO

DEL OBJETO DEL INSTITUTO

ARTÍCULO 4.- "EL INSTITUTO" TIENE POR OBJETO:

- I.- ESTABLECER, PROMOVER Y LLEVAR A CABO PROGRAMAS DE VIVIENDA, PARA QUE LAS FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS, PUEDAN ADQUIRIR, MEJORAR O AUTO-CONSTRUIR SU VIVIENDA;
- II.- ESTABLECER EN COORDINACIÓN CON LAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES COMPETENTES, EN EL MARCO DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL ASÍ COMO DEL PLAN DE GOBIERNO MUNICIPAL, LAS POLÍTICAS DE INVERSIÓN PÚBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA;
- III.- PROMOVER O EJECUTAR FRACCIONAMIENTOS DE HABITACIÓN POPULAR O DE INTERÉS SOCIAL, CON LA FINALIDAD DE QUE LAS FAMILIAS DE RECURSOS LIMITADOS PUEDAN TENER LA OPORTUNIDAD DE ADQUIRIR UN LOTE O VIVIENDA DIGNA, EN LAS MEJORES CONDICIONES POSIBLES, EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY APLICABLE;
- IV.- PROMOVER Y DESARROLLAR FRACCIONAMIENTOS DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA, EN LOS TÉRMINOS DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE;
- V.- ESTABLECER Y OPERAR SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITAN A LAS FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS, OBTENER CRÉDITOS BARATOS Y SUFICIENTES PARA LA ADQUISICIÓN DE UN LOTE O VIVIENDA POPULAR O DE INTERÉS SOCIAL;
- VI.- CONFORMAR LA RESERVA TERRITORIAL DEL MUNICIPIO PARA VIVIENDA POPULAR Y DE INTERÉS SOCIAL, CON OBJETO DE EVITAR EL ESTABLECIMIENTO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES;
- VII.- ADQUIRIR LOS INMUEBLES INDISPENSABLES PARA LOS PROGRAMAS HABITACIONALES QUE DESARROLLE; Y GESTIONAR ANTE LOS GOBIERNOS FEDERAL, ESTATAL O MUNICIPAL E INSTITUCIONES PRIVADAS, LAS APORTACIONES NECESARIAS PARA EL MISMO FIN;
- 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;
- IX.- PROMOVER LA PARTICIPACIÓN ORGANIZADA DE LOS INTERESADOS PARA SU INTEGRACIÓN A LOS DIVERSOS PROGRAMAS DE "EL INSTITUTO" Y LLEVAR EL REGISTRO, CONTROL Y EVALUACIÓN DE LAS DIFERENTES ORGANIZACIONES QUE SE CONSTITUYAN PARA ELLO;
- X.- COORDINAR LAS ACCIONES MUNICIPALES EN MATERIA DE VIVIENDA CON LAS AUTORIDADES FEDERALES Y ESTATALES, ASÍ COMO CON LAS INSTITUCIONES, FIDUCIARIOS O PERSONAS MORALES LEGALMENTE CONSTITUIDAS, QUE TENGAN INTERÉS EN ATENDER LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA;
- XI.- GESTIONAR Y OBTENER CRÉDITOS DE LAS INSTITUCIONES PÚBLICAS O PRIVADAS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DE "EL INSTITUTO";
- XII.- ESTABLECER UN SISTEMA DE COMERCIALIZACIÓN DE LOTES Y VIVIENDAS, DERIVADOS DE LOS PROGRAMAS DE "EL INSTITUTO";
- XIII.- DIFUNDIR E INFORMAR LOS PROGRAMAS DE "EL INSTITUTO", CON OBJETO DE QUE LA POBLACIÓN INTERESADA LOS CONOZCA Y PARTICIPE EN ELLOS;

- XIV.- ANALIZAR LA VIABILIDAD TÉCNICA DE FRACCIONAMIENTOS DE HABITACIÓN POPULAR O DE INTERÉS SOCIAL, Y SU CONCORDANCIA CON LAS POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS QUE EN MATERIA DE VIVIENDA SE DERIVEN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y DE GOBIERNO MUNICIPAL;
- XV.- CELEBRAR CONVENIOS CON LAS DEPENDENCIAS DE GOBIERNO FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL PARA LA SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS PARA LA EXPEDICIÓN DE PERMISOS, LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y DEMÁS ACTOS ADMINISTRATIVOS NECESARIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DE "EL INSTITUTO";
- XVI.- INTEGRAR EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL, QUE PERMITA CONOCER LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO Y LAS CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS QUE INCIDAN EN ELLA; Y
- XVII.- CELEBRAR TODA CLASE DE ACTOS JURÍDICOS Y CONTRATOS NECESARIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO Y EN ESPECIAL DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO, ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, HIPOTECAS, CONTRATOS DE GARANTÍA Y AQUELLOS QUE SEAN INDISPENSABLES PARA LA CONSECUCCIÓN DE SU OBJETO.

ARTÍCULO 5.- LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL, RELACIONADAS CON LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS, DEBERÁN COORDINAR SUS ACCIONES CON "EL INSTITUTO", PARA SIMPLIFICAR TRÁMITES Y OPTIMIZAR RECURSOS EN LA EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA Y PROMOCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS POPULARES, DE INTERÉS SOCIAL O DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA.

CAPÍTULO TERCERO DE LA ADMINISTRACIÓN DEL INSTITUTO

ARTÍCULO 6.- "EL INSTITUTO", PARA SU FUNCIONAMIENTO SE INTEGRARÁ DE LA SIGUIENTE MANERA:

- I.- UN CONSEJO DIRECTIVO; Y,
- II.- UN DIRECTOR GENERAL, QUE SERÁ NOMBRADO POR EL H. AYUNTAMIENTO A PROPUESTA DEL PRESIDENTE MUNICIPAL, Y DURARÁ EN FUNCIONES TRES AÑOS, PUDIENDO SER REELECTO POR UNA SOLA VEZ.

ARTÍCULO 7.- EL CONSEJO DIRECTIVO SERÁ LA MÁXIMA AUTORIDAD DE "EL INSTITUTO", Y SE INTEGRARÁ CON LOS SIGUIENTES MIEMBROS:

- I.- EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y PRESERVACIÓN ECOLÓGICA DEL H. AYUNTAMIENTO;
- II.- EL TESORERO MUNICIPAL;
- III.- EL DIRECTOR GENERAL DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y VIVIENDA;
- IV.- EL DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO;
- V.- EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GUANAJUATO;
- VI.- 4 REPRESENTANTES DE ORGANISMOS SOCIALES INTERMEDIOS, RELACIONADOS CON LA VIVIENDA; Y,
- VII.- EL DIRECTOR GENERAL DE "EL INSTITUTO", QUIEN FUNGIRÁ COMO SECRETARIO TÉCNICO.

EL AYUNTAMIENTO PODRÁ AUTORIZAR LA INCORPORACIÓN DE INTEGRANTES O REPRESENTANTES DE OTRAS DEPENDENCIAS, ENTIDADES, INSTITUCIONES U ORGANIZACIONES SOCIALES, CUANDO A SU JUICIO, SEA NECESARIO PARA EL MEJOR DESEMPEÑO DE LAS FUNCIONES DE "EL INSTITUTO".

POR CADA CONSEJERO PROPIETARIO SERÁ NOMBRADO UN SUPLENTE.

LOS CARGOS DE CONSEJEROS SON HONORÍFICOS Y SUS TITULARES NO RECIBIRÁN RETRIBUCIÓN, EMOLUMENTO O COMPENSACIÓN ALGUNA POR EL DESEMPEÑO DE SUS FUNCIONES, CON EXCEPCIÓN DEL DIRECTOR GENERAL Y DEL SECRETARIO TÉCNICO, QUIEN DEVENGARÁ EL SUELDO QUE SEÑALE EL PRESUPUESTO ANUAL DE "EL INSTITUTO".

ARTÍCULO 8.- EL AYUNTAMIENTO NOMBRARÁ A LOS INTEGRANTES DEL CONSEJO DIRECTIVO, A MÁS TARDAR EN EL MES DE ENERO DEL PRIMER AÑO DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL, QUIENES DURARÁN EN SUS CARGOS TRES AÑOS, PUDIENDO SER REELECTOS POR OTRO PERIODO IGUAL, POR UNA SOLA VEZ, CON EXCEPCIÓN DEL REPRESENTANTE DEL H. AYUNTAMIENTO.

PARA EL NOMBRAMIENTO DE LOS REPRESENTANTES DE ORGANISMOS SOCIALES INTERMEDIOS, EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONVOCARÁ POR CONDUCTO DEL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, CON TREINTA DÍAS HÁBILES DE ANTICIPACIÓN A LOS CITADOS ORGANISMOS, PARA QUE PRESENTEN POR ESCRITO SUS PROPUESTAS, EN LAS OFICINAS DE LA SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO.

A FALTA DE PROPUESTAS EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS, EL AYUNTAMIENTO REALIZARÁ LA DESIGNACIÓN RESPECTIVA.

ARTÍCULO 9.- EN NINGÚN CASO PODRÁN SER PROPUESTOS COMO MIEMBROS DEL CONSEJO DIRECTIVO, LAS PERSONAS QUE HAYAN SIDO CONDENADAS POR DELITOS PATRIMONIALES Y DOLOSOS; LOS INHABILITADOS PARA OCUPAR UN EMPLEO, CARGO O COMISIÓN EN EL SERVICIO PÚBLICO; NI LOS QUE TENGAN LITIGIOS PENDIENTES CON "EL INSTITUTO" O CON LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL SOBRE BIENES QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL MISMO CONFORME AL PRESENTE REGLAMENTO.

ARTÍCULO 10.- LOS INTEGRANTES DEL CONSEJO DIRECTIVO PODRÁN SER REMOVIDOS DE SUS CARGOS, CUANDO EN EL DESEMPEÑO DEL MISMO COMETAN FALTAS GRAVES, A JUICIO DEL AYUNTAMIENTO, QUE PERJUDIQUE EL BUEN DESEMPEÑO DE LAS FUNCIONES DE "EL INSTITUTO" O CAUSE PERJUICIO A SU PATRIMONIO.

ARTÍCULO 11.- EL CONSEJO DIRECTIVO POR MAYORÍA DE VOTOS, DE ENTRE SUS INTEGRANTES, ELEGIRÁ A UN PRESIDENTE Y UN TESORERO, SIN QUE DICHS CARGOS PUEDAN RECAER EN EL DIRECTOR GENERAL DE "EL INSTITUTO", NI EN EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO, GTO.

EL DIRECTOR GENERAL DE "EL INSTITUTO" FUNGIRÁ COMO SECRETARIO TÉCNICO CON VOZ PERO SIN VOTO Y LOS CONSEJEROS CON VOZ Y VOTO.

CAPÍTULO CUARTO DE LAS SESIONES

ARTÍCULO 12.- EL CONSEJO DIRECTIVO RESOLVERÁ LOS ASUNTOS DE SU COMPETENCIA EN FORMA COLEGIADA, PARA LO CUAL SE REUNIRÁ POR LO MENOS UNA VEZ AL MES EN SESIÓN ORDINARIA, SIN PERJUICIO DE HACERLO EN FORMA EXTRAORDINARIA EN CUALQUIER TIEMPO, CUANDO HAYA ASUNTOS URGENTES QUE TRATAR. SUS DECISIONES SERÁN TOMADAS POR MAYORÍA DE VOTOS Y EL PRESIDENTE TENDRÁ VOTO DE CALIDAD EN CASO DE EMPATE.

ARTÍCULO 13.- POR ACUERDO DEL PRESIDENTE O DE LAS DOS TERCERAS PARTES DE LOS INTEGRANTES DEL CONSEJO DIRECTIVO, EL SECRETARIO TÉCNICO CITARÁ A LAS SESIONES DEL MISMO CON POR LO MENOS

VEINTICUATRO HORAS DE ANTICIPACIÓN, DEBIENDO MENCIONAR EL LUGAR, HORA Y DÍA Y REMITIR EL ORDEN DEL DÍA Y EN SU CASO, LA INFORMACIÓN NECESARIA PARA EL DESARROLLO DE LAS MISMAS.

PARA QUE EL CONSEJO DIRECTIVO SE ENCUENTRE LEGALMENTE REUNIDO, SE REQUERIRÁ DE LA ASISTENCIA DE LA MITAD MÁS UNO DE LA TOTALIDAD DE SUS INTEGRANTES. DE NO ASISTIR EL NÚMERO DE MIEMBROS REQUERIDO, SE CITARÁ DE NUEVA CUENTA Y LA SESIÓN SE LLEVARÁ A CABO CON LOS QUE ASISTAN. EN CASO DE AUSENCIA DEL PRESIDENTE, LAS SESIONES SERÁN PRESIDIDAS POR EL DIRECTOR GENERAL.

EL CONSEJO DIRECTIVO PODRÁ SESIONAR VÁLIDAMENTE, SIN NECESIDAD DE LA CITACIÓN A QUE SE REFIERE EL PRESENTE ARTÍCULO, CUANDO SE ENCUENTREN PRESENTES LA TOTALIDAD DE SUS INTEGRANTES.

ARTÍCULO 14.- LA FALTA CONSECUTIVA A TRES REUNIONES DEL CONSEJO DIRECTIVO, SIN CAUSA JUSTIFICADA, SE TOMARÁ COMO AUSENCIA DEFINITIVA, DEBIÉNDOSE LLAMAR AL SUPLENTE PARA QUE ENTRE EN EJERCICIO DEFINITIVO. SE PROCEDERÁ DE IGUAL MANERA, CUANDO EN EL LAPSO DE UN AÑO SE ACUMULEN SEIS Ó MÁS INASISTENCIAS SIN CAUSA JUSTIFICADA.

CUANDO SE INTEGREN AL CONSEJO DIRECTIVO LOS SUPLENTE DEL PRESIDENTE O DEL TESORERO, SE PROCEDERÁ A REALIZAR UNA NUEVA DESIGNACIÓN EN LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE ORDENAMIENTO.

LAS FALTAS TEMPORALES POR LICENCIA, PERMISO O CAUSA JUSTIFICADA DEL PRESIDENTE, HASTA POR DOS MESES, SERÁN CUBIERTAS POR EL DIRECTOR GENERAL, LAS DE LOS DEMÁS INTEGRANTES SERÁN CUBIERTAS POR SUS SUPLENTE, PREVIA CITACIÓN.

CAPÍTULO QUINTO DE LAS ATRIBUCIONES DEL CONSEJO DIRECTIVO

ARTÍCULO 15.- SON FACULTADES DEL CONSEJO DIRECTIVO, LAS SIGUIENTES:

- I.- REPRESENTAR LEGALMENTE A "EL INSTITUTO", POR CONDUCTO DE SU PRESIDENTE;
- II.- ADMINISTRAR Y RESGUARDAR EL PATRIMONIO DE "EL INSTITUTO" Y EJECUTAR LOS ACTOS DE DOMINIO SOBRE SUS BIENES INMUEBLES PREVIA DESAFECTACIÓN Y AUTORIZACIÓN DEL H. AYUNTAMIENTO, POR ACUERDO DE SU MAYORÍA CALIFICADA, CUANDO SEA PROCEDENTE Y QUE SEAN NECESARIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DE "EL INSTITUTO", EN LOS TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE;
- III.- EVALUAR Y APROBAR LAS POLÍTICAS Y PROYECTOS DE INVERSIÓN DE "EL INSTITUTO";
- IV.- APROBAR LOS PLANES Y PROGRAMAS DE TRABAJO DE "EL INSTITUTO"; Y, ESTABLECER LAS BASES PARA LA PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA ELABORACIÓN DE LOS MISMOS;
- V.- PROMOVER EL DESARROLLO Y AUTOSUFICIENCIA ADMINISTRATIVA, TÉCNICA Y ECONÓMICA DE "EL INSTITUTO";
- VI.- APROBAR LAS POLÍTICAS, PROCEDIMIENTOS DE COMERCIALIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN CREDITICIA DE "EL INSTITUTO";
- VII.- APROBAR EL PRONÓSTICO DE INGRESOS Y EL PROYECTO DE PRESUPUESTO DE EGRESOS, A MÁS TARDAR EL DÍA 25 DE SEPTIEMBRE DE CADA AÑO, PARA SU APROBACIÓN POR EL H. AYUNTAMIENTO;
- VIII.- REVISAR Y EN SU CASO APROBAR LOS ESTADOS FINANCIEROS DE "EL INSTITUTO", REMITIENDO COPIA AL AYUNTAMIENTO Y A LA CONTRALORÍA MUNICIPAL;

- IX.- APROBAR EL OTORGAMIENTO Y OBTENCIÓN DE CRÉDITOS CON APEGO A LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES;
- X.- ESTABLECER LAS CONDICIONES DE LOS CONTRATOS QUE CELEBRE "EL INSTITUTO" CON LOS PARTICULARES, CONOCER Y APROBAR LOS CONVENIOS DE COORDINACIÓN CON LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LOS GOBIERNOS FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL, A FIN DE CUMPLIR CON EL OBJETO DE "EL INSTITUTO";
- 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;
- XII.- NOMBRAR AL PRESIDENTE Y AL TESORERO; Y CONCEDER LICENCIA PARA SEPARARSE DE SU CARGO A SUS INTEGRANTES, POR CAUSA JUSTIFICADA, HASTA POR DOS MESES;
- XIII.- DETERMINAR LAS CONDICIONES EN QUE DEBEN CELEBRARSE LOS CONTRATOS DE TRABAJO COLECTIVO O INDIVIDUAL CON EL PERSONAL DE "EL INSTITUTO", ASÍ COMO EL MONTO DE LOS SUELDOS Y SALARIOS;
- XIV.- OTORGAR PODERES GENERALES Y ESPECIALES PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PARA ADMINISTRAR BIENES, CON LAS FACULTADES Y LIMITACIONES QUE JUZGUE CONVENIENTES. EL OTORGAMIENTO O SU REVOCACIÓN SERÁN FIRMADOS POR EL PRESIDENTE CONJUNTAMENTE CON EL SECRETARIO TÉCNICO; Y,
- XV.- LAS DEMÁS QUE SEAN NECESARIAS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DE "EL INSTITUTO".

CAPÍTULO SEXTO DEL PRESIDENTE

ARTÍCULO 16.- CORRESPONDE AL PRESIDENTE;

- I.- PRESIDIR LAS SESIONES DEL CONSEJO DIRECTIVO;
- II.- VIGILAR QUE LOS ACUERDOS DEL CONSEJO DIRECTIVO, SE EJECUTEN EN LOS TÉRMINOS APROBADOS;
- III.- EVALUAR Y CONTROLAR EL DESARROLLO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE TRABAJO DE "EL INSTITUTO"; Y EN SU CASO, PROPONER LAS MEDIDAS CORRECTIVAS QUE CORRESPONDAN;
- IV.- SUSCRIBIR, JUNTO CON EL DIRECTOR GENERAL LOS CONTRATOS QUE OBLIGUEN A "EL INSTITUTO", QUE SEAN APROBADOS POR EL CONSEJO DIRECTIVO;
- V.- EJERCER LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE "EL INSTITUTO" ANTE CUALQUIER AUTORIDAD O PERSONA PÚBLICA O PRIVADA. LA REPRESENTACIÓN SERÁ CON CARÁCTER DE APODERADO GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PARA ADMINISTRAR BIENES, CON TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y LAS ESPECIALES QUE REQUIERAN CLÁUSULA ESPECIAL CONFORME A LA LEY. PARA EJERCER ACTOS DE DOMINIO REQUERIRÁ LA AUTORIZACIÓN EXPRESA DEL H. AYUNTAMIENTO, EN LOS TÉRMINOS DE LEY; Y,
- VI.- LAS DEMÁS QUE SE DESPRENDAN DEL PRESENTE REGLAMENTO Y QUE LE ENCOMIENDE EL CONSEJO DIRECTIVO.

CAPÍTULO SÉPTIMO DEL TESORERO

ARTÍCULO 17.- CORRESPONDE AL TESORERO:

- I.- EVALUAR LOS ESTADOS FINANCIEROS DE "EL INSTITUTO", E INFORMAR TRIMESTRALMENTE AL CONSEJO DIRECTIVO SOBRE LOS RESULTADOS;
- II.- VIGILAR QUE SE LLEVEN A CABO INVENTARIOS DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES, PROPIEDAD DE "EL INSTITUTO" Y QUE SE INFORME AL CONSEJO DIRECTIVO, DE LAS MODIFICACIONES QUE SUFRA;
- III.- ESTABLECER LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA EXPEDITA RECAUDACIÓN DE FONDOS Y VIGILAR SU CORRECTA APLICACIÓN;
- IV.- VIGILAR LA CONTABILIDAD DE "EL INSTITUTO", PUDIENDO CONTRATAR PARA ELLO AUDITORES EXTERNOS, E INFORMAR AL CONSEJO DIRECTIVO SOBRE LOS RESULTADOS DE LAS AUDITORIAS QUE PRACTIQUEN;
- V.- VIGILAR QUE SE ELABOREN EL PRONÓSTICO DE INGRESOS Y EL PROYECTO DE PRESUPUESTO DE EGRESOS Y SE PRESENTEN AL CONSEJO DIRECTIVO PARA SU APROBACIÓN;
- VI.- ASISTIR A LAS SESIONES DEL CONSEJO DIRECTIVO, CON VOZ Y VOTO; Y,
- VII.- LAS DEMÁS ATRIBUCIONES QUE SE DERIVEN DEL PRESENTE REGLAMENTO Y LAS QUE LE ENCOMIENDE EL CONSEJO DIRECTIVO.

CAPÍTULO OCTAVO DEL SECRETARIO TÉCNICO

ARTÍCULO 18.- CORRESPONDE AL SECRETARIO TÉCNICO:

- I.- CONVOCAR EN LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE REGLAMENTO A LAS SESIONES DE "EL INSTITUTO";
- II.- LEVANTAR ACTAS DE TODAS LAS SESIONES CELEBRADAS POR "EL INSTITUTO", Y PASAR LISTA DE ASISTENCIA, ASÍ COMO ASENTAR DICHAS ACTAS EN EL LIBRO CORRESPONDIENTE;
- III.- ASISTIR A LAS SESIONES DEL CONSEJO DIRECTIVO, CON VOZ, PERO SIN VOTO; Y
- IV.- LAS DEMÁS QUE LE CONFIERA EL PRESENTE REGLAMENTO Y LAS QUE LE ENCOMIENDE EL CONSEJO DIRECTIVO.

CAPÍTULO NOVENO DE LOS CONSEJEROS

ARTÍCULO 19.- CORRESPONDE A LOS CONSEJEROS:

- I.- ASISTIR A LAS REUNIONES DEL CONSEJO DIRECTIVO CON VOZ Y VOTO;
- II.- DESEMPEÑAR LAS COMISIONES QUE LE SEAN ENCOMENDADAS POR EL CONSEJO DIRECTIVO;
- III.- PROPONER AL CONSEJO DIRECTIVO, LOS ACUERDOS QUE CONSIDERE PERTINENTES PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO, PLANES Y PROGRAMAS DE "EL INSTITUTO"; Y;

- IV.- LAS DEMÁS ATRIBUCIONES QUE SE DERIVEN DEL PRESENTE REGLAMENTO Y LAS QUE LE ENCOMIENDE EL CONSEJO DIRECTIVO.

CAPÍTULO DÉCIMO DEL DIRECTOR GENERAL

ARTÍCULO 20.- CORRESPONDE AL DIRECTOR GENERAL:

- I.- ASISTIR A LAS SESIONES DEL CONSEJO DIRECTIVO;
- II.- EJECUTAR LOS ACUERDOS Y DETERMINACIONES DEL CONSEJO DIRECTIVO;
- III.- COORDINAR LAS ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS, FINANCIERAS, TÉCNICAS Y OPERATIVAS DE "EL INSTITUTO";
- IV.- PROPONER Y SOMETER A LA APROBACIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO, EL PROGRAMA ANUAL DE TRABAJO;
- V.- ELABORAR EN COORDINACIÓN CON EL PRESIDENTE Y SOMETER A CONSIDERACIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO, PARA SU APROBACIÓN:
 - A).- LAS POLÍTICAS Y PROYECTOS DE INVERSIÓN DE "EL INSTITUTO";
 - B).- LOS PLANES Y PROGRAMAS DE TRABAJO DE "EL INSTITUTO" Y LAS BASES PARA LA PARTICIPACIÓN SOCIAL EN SU ELABORACIÓN;
 - C).- LAS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE COMERCIALIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN CREDITICIA DE "EL INSTITUTO"; Y,
 - D).- EL PRONÓSTICO DE INGRESOS Y EL PROYECTO PRESUPUESTO DE EGRESOS DE "EL INSTITUTO", PARA EL SIGUIENTE PERIODO, A MÁS TARDAR EL DÍA VEINTICINCO DE SEPTIEMBRE DE CADA AÑO;
- VI.- PROPONER AL CONSEJO DIRECTIVO, CONJUNTAMENTE CON EL TESORERO, EL OTORGAMIENTO Y OBTENCIÓN DE CRÉDITOS;
- VII.- PREVIO ACUERDO DEL PRESIDENTE, PARTICIPAR EN LOS DIFERENTES ORGANISMOS FEDERALES, ESTATALES Y MUNICIPALES QUE INCIDAN EN LA COMPETENCIA "EL INSTITUTO";
- VIII.- PRESENTAR AL CONSEJO DIRECTIVO, DURANTE EL MES DE AGOSTO DE CADA AÑO, EL INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES Y ESTADO QUE GUARDA LA ADMINISTRACIÓN DE "EL INSTITUTO";
- IX.- SOMETER A LA CONSIDERACIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO, PARA SU APROBACIÓN LOS PROYECTOS DE ADQUISICIÓN DE RESERVA TERRITORIAL;
- X.- PROPONER AL CONSEJO DIRECTIVO, PROYECTOS DE CAPTACIÓN DE RECURSOS, Y SU ÓPTIMA UTILIZACIÓN;
- XI.- REALIZAR, EN COORDINACIÓN CON EL PRESIDENTE, LA SUPERVISIÓN Y EVALUACIÓN DE SUS PLANES Y PROGRAMAS, ASÍ COMO DE LA ORGANIZACIÓN, OPERACIÓN Y CONTROL RELACIONADAS A LAS ACTIVIDADES DE "EL INSTITUTO";
- XII.- DESIGNAR Y REMOVER A LOS FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS DE "EL INSTITUTO", OTORGANDO LOS NOMBRAMIENTOS AL PERSONAL ADMINISTRATIVO DEL MISMO. ASIMISMO, ESTABLECER Y

CONducir LAS RELACIONES LABORALES DE ACUERDO A LO PREVISTO POR LA LEY LABORAL APLICABLE;

- XIII.- PREVIA AUTORIZACIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO, SUSCRIBIR CONJUNTAMENTE CON EL PRESIDENTE, LOS CONVENIOS, CONTRATOS Y DEMÁS ACTOS JURÍDICOS QUE SEAN INDISPENSABLES PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO "EL INSTITUTO", INCLUYENDO LA FACULTAD DE SUSCRIBIR Y OTORGAR TÍTULOS DE CRÉDITO, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 9 DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO;
- 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;
- XV.- HACER CUMPLIR LOS PLANES, PROGRAMAS Y OBJETIVOS DE "EL INSTITUTO", APROBADOS POR EL CONSEJO DIRECTIVO;
- XVI.- MANTENER BAJO SU RESPONSABILIDAD, LA GUARDA, CONSERVACIÓN Y BUENA ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO DE "EL INSTITUTO";
- XVII.- REALIZAR LOS TRÁMITES DE AUTORIZACIÓN Y MUNICIPALIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS HABITACIONALES PROMOVIDOS POR "EL INSTITUTO";
- XVIII.- CERTIFICAR LAS COPIAS DE ACTAS Y DOCUMENTOS QUE SE ENCUENTRAN EN LOS ARCHIVOS DE "EL INSTITUTO", CUYA EXPEDICIÓN SEA AUTORIZADA POR EL PRESIDENTE, SIEMPRE QUE EL SOLICITANTE ACREDITE TENER UN INTERÉS LEGÍTIMO;
- XIX.- INFORMAR TRIMESTRALMENTE AL AYUNTAMIENTO, O CUANDO ÉSTE LO REQUIERA, SOBRE EL EJERCICIO DE LAS FUNCIONES DE "EL INSTITUTO", PREVIA APROBACIÓN DEL INFORME POR EL CONSEJO DIRECTIVO; Y,
- XX.- LAS DEMÁS QUE DE DERIVEN DEL PRESENTE REGLAMENTO O LE CONFIERA EL CONSEJO DIRECTIVO.

LAS FACULTADES SEÑALADAS EN EL PRESENTE ARTÍCULO, NO SON DELEGABLES.

CAPÍTULO UNDÉCIMO DEL ÓRGANO DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 21.- PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS, PLANES Y PROGRAMAS DE "EL INSTITUTO" Y SIN MENOSCABO DE LAS FACULTADES DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL, ÉSTE CONTARÁ CON UN ÓRGANO DE VIGILANCIA QUE SERÁ DESIGNADO POR EL CONSEJO DIRECTIVO Y ESTARÁ INTEGRADO POR UN TITULAR Y EL NÚMERO DE PERSONAS QUE PERMITA EL PRESUPUESTO DE "EL INSTITUTO".

ARTÍCULO 22.- EL ÓRGANO DE VIGILANCIA INFORMARÁ AL CONSEJO DIRECTIVO, LAS OBSERVACIONES O ANOMALÍAS QUE DETECTE EN LA OPERATIVIDAD DE "EL INSTITUTO" Y SUGERIRÁ LAS MEDIDAS QUE DEBAN ADOPTARSE PARA SU CORRECCIÓN.

EL ÓRGANO DE VIGILANCIA ESTABLECERÁ UN SISTEMA DE EVALUACIÓN QUE SERVIRÁ DE BASE PARA DETERMINAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS METAS Y ESTRATEGIAS DE "EL INSTITUTO", DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE GOBIERNO MUNICIPAL.

ARTÍCULO 23.- LAS ÁREAS ADMINISTRATIVAS DE "EL INSTITUTO" DEBERÁN PROPORCIONAR AL ÓRGANO DE VIGILANCIA LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN QUE REQUIERA PARA EL DESARROLLO ADECUADO DE SUS FUNCIONES.

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DEL PATRIMONIO

ARTÍCULO 24.- EL PATRIMONIO DE "EL INSTITUTO", SE INTEGRARÁ CON:

- I.- LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE SU PROPIEDAD;
- II.- LAS DONACIONES Y APORTACIONES Y DEMÁS LIBERALIDADES QUE RECIBA DE LOS GOBIERNOS FEDERAL, ESTATAL, MUNICIPAL Y DE SUS ORGANISMOS;
- III.- LAS APORTACIONES, HERENCIAS, LEGADOS Y DONACIONES QUE RECIBA DE PERSONAS FÍSICAS O MORALES, OFICIALES O PARTICULARES;
- IV.- LOS DERECHOS Y CRÉDITOS QUE OBTENGA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO;
- V.- LOS FONDOS QUE OBTENGA POR CONCEPTO DE APORTACIONES DE LOS BENEFICIARIOS DE LOS PLANES Y PROGRAMAS EJECUTADOS POR "EL INSTITUTO", ASÍ COMO DE LOS RENDIMIENTOS, RECUPERACIONES, BIENES, DERECHOS Y DEMÁS INGRESOS QUE GENEREN SUS INVERSIONES, BIENES Y OPERACIONES;
- VI.- LOS INMUEBLES QUE SE EXPROPIEN A SU FAVOR;
- VII.- LOS BIENES Y RECURSOS QUE EL GOBIERNO MUNICIPAL, O CUALQUIER ENTIDAD PARAMUNICIPAL LE ASIGNEN O TRANSFIERAN PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO; Y
- VIII.- LOS DEMÁS BIENES MUEBLES E INMUEBLES, CONCESIONES, DERECHOS E INGRESOS QUE TENGAN POR CUALQUIER TÍTULO LEGAL.

CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO DE LA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO 25.- "EL INSTITUTO" PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FINES, CONTARÁ CON LA ESTRUCTURA ORGÁNICA Y UNIDADES ADMINISTRATIVAS QUE DETERMINE EL CONSEJO DIRECTIVO EN LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE ORDENAMIENTO, DEBIENDO CONTAR CUANDO MENOS CON LAS SIGUIENTES ÁREAS:

- I.- DIRECCIÓN TÉCNICA;
- II.- DIRECCIÓN JURÍDICA;
- III.- DIRECCIÓN DE PROMOCIÓN SOCIAL; Y,
- IV.- DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA.

ARTÍCULO 26.- CORRESPONDERÁ A LA DIRECCIÓN TÉCNICA:

- I.- DETECTAR Y PROMOVER LA ADQUISICIÓN DE RESERVAS TERRITORIALES SUSCEPTIBLES DE APROVECHAMIENTO PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS DE "EL INSTITUTO";
- II.- REALIZAR O CONTRATAR LOS ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD TÉCNICA, ASÍ COMO LOS PROYECTOS EJECUTIVOS, DISEÑOS, CALENDARIZACIÓN Y PRESUPUESTOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN QUE SEAN NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE LAS ACCIONES DE VIVIENDA;

- III.- GESTIONAR, ANTE LAS DEPENDENCIAS Y AUTORIDADES COMPETENTES LA OBTENCIÓN DE PERMISOS Y LICENCIAS QUE SE REQUIERAN PARA EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS DE "EL INSTITUTO";
- IV.- PROPORCIONAR A LA DIRECCIÓN JURÍDICA LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS CONTRATOS QUE CELEBRE "EL INSTITUTO";
- V.- LLEVAR A CABO, EN COORDINACIÓN CON LA DIRECCIÓN JURÍDICA, LAS LICITACIONES DE OBRA, EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY O EL REGLAMENTO CORRESPONDIENTES;
- VI.- ENTREGAR A LA DIRECCIÓN JURÍDICA LA DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LAS ÁREAS DE DONACIÓN QUE DEBA ENTREGAR AL MUNICIPIO, EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO;
- VII.- SUPERVISAR Y VERIFICAR LOS AVANCES FÍSICOS, EN CONCORDANCIA CON LOS RECURSOS FINANCIEROS APLICADOS DE LAS OBRAS QUE REALICE "EL INSTITUTO";
- VIII.- CONTROLAR, SUPERVISAR Y VERIFICAR LAS OBRAS QUE SE EJECUTEN CON RECURSOS DE "EL INSTITUTO" A TRAVÉS DE PROMOTORES O CONSTRUCTORES EXTERNOS;
- IX.- ACUDIR A LA ENTREGA-RECEPCIÓN DE LAS OBRAS QUE REALICEN LOS PROMOTORES O CONSTRUCTORES EXTERNOS, VERIFICANDO QUE ÉSTAS SE CUMPLAN EN LOS TÉRMINOS DE LOS CONTRATOS CELEBRADOS;
- X.- FORMULAR EL ACTA DE TERMINACIÓN DE OBRAS QUE REALICE "EL INSTITUTO", POR SÍ O A TRAVÉS DE CONTRATISTAS;
- XI.- CALCULAR EL MONTO DE LAS FIANZAS Y GARANTÍAS QUE DEBAN EXIGIRSE PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBRAS CONTRATADAS, Y DAR CUENTA DE ELLO A LA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA;
- XII.- LLEVAR UN REGISTRO DE CONSTRUCTORES Y PROMOTORES DE VIVIENDA;
- XIII.- ELABORAR LOS EXPEDIENTES TÉCNICOS DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS DE PROGRAMA DE VIVIENDA QUE PROMUEVA "EL INSTITUTO", PUDIENDO CONTRATAR SERVICIOS EXTERNOS CUANDO EL CASO LO AMERITE;
- XIV.- DICTAMINAR COSTOS Y PRESUPUESTOS DE LAS ACCIONES Y PROGRAMAS DE VIVIENDA EN LOS QUE INTERVENGA "EL INSTITUTO"; Y,
- XV.- LAS DEMÁS QUE ESTABLEZCAN LAS LEYES Y REGLAMENTOS APLICABLES O LES SEAN CONFERIDAS POR EL CONSEJO O EL DIRECTOR GENERAL.

ARTÍCULO 27.- CORRESPONDE A LA DIRECCIÓN JURÍDICA:

- I.- ASESORAR JURÍDICAMENTE AL CONSEJO DIRECTIVO Y AL DIRECTOR GENERAL;
- II.- INTEGRAR LOS EXPEDIENTES DE TODAS Y CADA UNA DE LAS ACCIONES DE VIVIENDA QUE EMPRENDA "EL INSTITUTO";
- III.- INTERVENIR EN LA TRAMITACIÓN DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS Y DEMÁS DOCUMENTOS POR VIRTUD DE LOS CUALES "EL INSTITUTO" ADQUIERA O ENAJENE INMUEBLES;

- IV.- REPRESENTAR JURÍDICAMENTE A "EL INSTITUTO" CON LAS FACULTADES PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, EN TODOS LOS JUICIOS Y PROCEDIMIENTOS EN LOS QUE "EL INSTITUTO" SEA PARTE Y ANTE CUALQUIER AUTORIDAD JURISDICCIONAL, ADMINISTRATIVA O DEL TRABAJO, EN LOS TÉRMINOS DEL PODER QUE LE OTORQUE EL CONSEJO DIRECTIVO; Y,
- V.- LAS DEMÁS QUE ESTABLEZCAN LAS LEYES Y LOS REGLAMENTOS APLICABLES O LE SEAN CONFERIDAS POR EL DIRECTOR GENERAL.

ARTÍCULO 28.- CORRESPONDE A LA DIRECCIÓN DE PROMOCIÓN SOCIAL:

- I.- ELABORAR DIAGNÓSTICOS DE DEMANDA DE VIVIENDA, DE ACUERDO CON LOS PARÁMETROS SOCIOECONÓMICOS QUE ESTABLEZCA "EL INSTITUTO";
- II.- INTEGRAR LOS EXPEDIENTES PARA LA ASIGNACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS ACCIONES DE VIVIENDA;
- III.- PROMOCIONAR LOS PROGRAMAS Y OBJETIVOS, ASÍ COMO LAS NUEVAS ACCIONES DE VIVIENDA A LA POBLACIÓN IRAPUATENSE;
- IV.- ORGANIZAR A LOS GRUPOS SOLICITANTES DE VIVIENDA QUE CORRESPONDAN A LAS POLÍTICAS DE "EL INSTITUTO";
- V.- PROMOVER LAS ACCIONES DE VIVIENDA DE MANERA DEMOCRÁTICA Y SIN DISTINGOS DE PERSONAS, ASEGURÁNDOSE QUE LA INFORMACIÓN QUE RECIBAN SEA HOMOGÉNEA Y OPORTUNA;
- VI.- INTEGRAR, CON LAS DEMÁS ÁREAS, EL PADRÓN DE INMUEBLES PROPIEDAD DE "EL INSTITUTO" Y AQUELLOS QUE SEAN SUSCEPTIBLES DE ADQUISICIÓN O APROVECHAMIENTO; Y,
- VII.- LAS DEMÁS QUE LES CONFIERAN LAS LEYES Y LOS REGLAMENTOS APLICABLES O LE ASIGNE EL CONSEJO DIRECTIVO.

ARTÍCULO 29.- CORRESPONDE A LA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA:

- I.- IMPLEMENTAR LAS POLÍTICAS DE OPERACIÓN CREDITICIA DE "EL INSTITUTO";
- II.- LLEVAR LA CONTABILIDAD DE "EL INSTITUTO";
- III.- ADMINISTRAR LOS RECURSOS HUMANOS, FINANCIEROS Y MATERIALES DE "EL INSTITUTO";
- IV.- ELABORAR Y MANTENER ACTUALIZADO EL PADRÓN DE PROVEEDORES Y CONTRATISTAS DE "EL INSTITUTO";
- V.- CONTRATAR Y LLEVAR EL CONTROL DE LAS PÓLIZAS DE FIANZA Y DE SEGUROS EN LOS QUE INTERVENGA "EL INSTITUTO"; Y,
- VI.- LAS DEMÁS QUE LE CONFIERAN LAS LEYES Y LOS REGLAMENTOS APLICABLES O LE ASIGNE EL DIRECTOR GENERAL.

CAPÍTULO DÉCIMO CUARTO
DEL RECURSO

ARTÍCULO 30.- LAS INCONFORMIDADES PRESENTADAS CON MOTIVO DE LA APLICACIÓN DEL PRESENTE REGLAMENTO, SE RESOLVERÁN TENIENDO EN CUENTA LA FORMA Y TÉRMINOS, QUE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL SEÑALA PARA EL RECURSO DE INCONFORMIDAD.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- EL PRESENTE REGLAMENTO ENTRARÁ EN VIGOR AL CUARTO DÍA SIGUIENTE AL DE SU PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO.

ARTÍCULO SEGUNDO.- SE DEROGAN TODAS LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS Y ADMINISTRATIVAS QUE SE OPONGAN AL PRESENTE ORDENAMIENTO.

ARTÍCULO TERCERO.- POR ÚNICA OCASIÓN, EL DIRECTOR GENERAL DEL MISMO SOMETERÁ A CONSIDERACIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO, PARA SU APROBACIÓN EL PRONÓSTICO DE INGRESOS Y EL PROYECTO DEL PRESUPUESTO DE EGRESOS DE "EL INSTITUTO" PARA ESTE PERIODO, DENTRO DE LOS 30 DÍAS POSTERIORES AL INICIO DE FUNCIONES.

ARTÍCULO CUARTO.- PARA LA INTEGRACIÓN DEL PRIMER CONSEJO DIRECTIVO, SE PUBLICARÁ POR UNA SOLA VEZ LA CORRESPONDIENTE CONVOCATORIA, CITANDO A ELECCIONES POR LOS PRINCIPALES DIARIOS QUE CIRCULEN EN EL MUNICIPIO, DENTRO DE LOS 30 DÍAS NATURALES SIGUIENTES A LA FECHA EN QUE ENTRE EN VIGOR ESTE REGLAMENTO, RECIBIÉNDOSE LAS PROPUESTAS DURANTE LOS 15 DÍAS NATURALES SIGUIENTES A LA FECHA DE LA CONVOCATORIA, CELEBRÁNDOSE LAS ELECCIONES DENTRO DE LOS 15 DÍAS NATURALES POSTERIORES A LA FECHA LÍMITE DE LA RECEPCIÓN DE LAS PROPUESTAS.

ARTÍCULO QUINTO.- EN EL PRESUPUESTO DE EGRESOS DEL PRÓXIMO EJERCICIO FISCAL, EL AYUNTAMIENTO DETERMINARÁ LAS TRANSFERENCIAS DE LAS PARTIDAS QUE EJERCERÁ "EL INSTITUTO", ASÍ COMO LOS RECURSOS MATERIALES Y HUMANOS QUE REQUIERA PARA SU OPERACIÓN.

POR LO TANTO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 70, FRACCIONES I Y VI Y 205 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DÉ EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.

DADO EN LA CASA MUNICIPAL DE IRAPUATO, ESTADO DE GUANAJUATO, A LOS 25 VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2003 DOS MIL TRES.

EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL
LUIS VARGAS GUTIÉRREZ

EL C. SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
ING. JOSÉ DE JESÚS FÉLIX SERVÍN

(RÚBRICAS)