

PROCESO ADMINISTRATIVO:
1830/4ª. Sala/15

PROMOVENTE: GEORGINA
FALCÓN MUÑOZ

MAGISTRADO: MAESTRO JOSÉ
CUAUHTEMOC CHÁVEZ MUÑOZ

Guanajuato, Guanajuato, 21 (veintiuno) de marzo de
2017 (dos mil diecisiete).

VISTO para resolver en definitiva los autos del Proceso
Administrativo número **1830/4ª. Sala/15 y,**

RESULTANDO:

PRIMERO. Mediante escrito presentado en este
Tribunal el 27 (veintisiete) de noviembre de 2015 (dos mil quince),
turnado a esta Cuarta Sala al 30 (treinta) siguiente, **Georgina
Falcón Muñoz** compareció a demandar:

«2. El acto o resolución que se impugna (...)

a. **Del Ayuntamiento de Guanajuato:** La resolución del Pleno
del Ayuntamiento de Guanajuato, que resolvió improcedente mi
solicitud para adquirir en venta un predio propiedad municipal,
ubicado en callejón de San Antonio de la Colonia Presa de
Rocha de esta ciudad capital, en virtud de que el uso y
aprovechamiento que se le viene dando al citado inmueble es de
servicios públicos, educativos, construcción de validades,
actividades culturales y locales en cumplimiento a la Cláusula
Cuarta del instrumento de donación (escritura pública número
4576 de fecha 18 de junio de 1999) (...)

b. **Del Secretario del Ayuntamiento de Guanajuato:** El
memorando número S.H.A.D.A.-00029/2015 de fecha 14 de
octubre de 2015, por medio del cual supuestamente se me
informa acerca de la resolución del Ayuntamiento de Guanajuato



tcaglo-6119-mxv9bg17

P.A. 1830/4ª. Sala/15

en la Sesión Ordinaria número 74 del día 6 de octubre de 2015.
(...)

c. De la comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial: El dictamen número CDUOET/101/12-15, mediante el cual resuelve mi solicitud para adquirir en venta un predio propiedad municipal. (...)

(...)

5. En términos del artículo 255 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado de Guanajuato, señalo las siguientes:

PRESTACIONES

a. La nulidad total de los actos impugnados, esto es, de la resolución del Pleno del Ayuntamiento de Guanajuato que resolvió improcedente mi solicitud para adquirir en venta un predio propiedad municipal, por no haberse emitido conforme a derecho y carecer de los elementos necesarios de validez, al apoyarse en un dictamen contrario a derecho emitido por la Comisión de Desarrollo Urbano, del que también se pide la nulidad, y consecuentemente, la nulidad de los actos derivados de la misma, es decir, la ilegal notificación efectuada por el Secretario del Ayuntamiento.

b. El reconocimiento de un derecho amparado en una norma jurídica, consistente en que se me autorice la venta del predio solicitado propiedad municipal.

c. Se condene a la autoridad demandada a que autorice la venta del predio solicitado y se reconozca la existencia de mi derecho a fin de que sea enajenado a mi favor el predio solicitado propiedad del Ayuntamiento de Guanajuato, conforme al precio que se fije en la pericial correspondiente. (...))»



lcagto-6119-mxv9bg17

P.A. 1830/4ª. Sala/15

En dicha diligencia se tuvieron por rendidos los alegatos presentados por la actora, mediante escrito recibido el 05 (cinco) de agosto de 2016 (dos mil dieciséis).

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Esta Cuarta Sala del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Guanajuato es competente para conocer y resolver el presente proceso administrativo. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1, 2, 3, párrafo primero, 5, 6 y 20, fracción X, de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Guanajuato; 243 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, y 1, fracción II, 3, segundo párrafo, 249, 298 y 299 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

SEGUNDO. Certeza del acto impugnado. La existencia de los actos impugnados se encuentra debidamente acreditada en autos. Ello atento al original del memorando S.H.A.D.A.-0029/2015 que anexa el actor a su demanda, valorado como documento público con valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 78 y 121 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; así como por las copias certificadas de la sesión del Ayuntamiento del Municipio de Guanajuato Capital, número 74, del 06 (seis) de octubre de 2015 (dos mil quince), que adjuntan las autoridades demandadas a los informes que vierten a proceso, las cuales hacen fe de la existencia de sus originales de conformidad con el diverso 123 del código en cita.



tcagto-6119-mxv9bg17

P.A. 1830/4ª. Sala/15

TERCERO. En el caso no se aprecia la actualización de causales de improcedencia y sobreseimiento; por tanto, es dable entrar al conocimiento del fondo del asunto.

CUARTO. El estudio del escrito de demanda se realizará sin que sea necesaria su transcripción, en tanto que ello no constituye un requisito indispensable a efecto de cumplir con el principio de congruencia y exhaustividad de las sentencias, tal como lo refiere la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 2a./J. 58/2010, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta tomo XXXI, mayo de 2010, novena época, página 830 que precisa:

«CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

Contradicción de tesis 50/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo del Noveno Circuito, Primero en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito y



tcagto-6119-mxv9bg17

P.A. 1830/4ª. Sala/15

Segundo en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Primer Circuito. 21 de abril de 2010. Unanidad de cuatro votos. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Arnulfo Moreno Flores.

Tesis de jurisprudencia 58/2010. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del doce de mayo de dos mil diez.»

Teniendo como antecedente una solicitud elevada al Director General de Desarrollo Urbano y Protección al Ambiente del Municipio de Guanajuato Capital, recibida en sede administrativa el 21 (veintiuno) de septiembre de 2012 (dos mil doce), en esencia la imputante controvierte en la causa la determinación que asume el Ayuntamiento, en el sentido de negar la enajenación a su favor de un inmueble propiedad municipal al que atañe el carácter de remanente; por tanto, el estudio del caso se enfocará en analizar la legalidad de esta negativa, adoptada en el punto 4 de la sesión ordinaria número 74, celebrada el 6 (seis) de octubre de 2015 (dos mil quince).

En este tenor, del escrito de demanda se desprende que el motivo de disenso que plantea el justiciable respecto a dicha actuación, se circunscribe a su indebida fundamentación y motivación, así como a que fue expedida en contravención con las formalidades del procedimiento contemplado en el Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles Remanentes para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato.

Lo anterior, en tanto el dictamen en que se sustenta se encuentra indebidamente fundado y motivado, pues:



P.A. 1830/4ª. Sala/15

- No existe justificación ni hipótesis legal que facilite a la demandada para negar la venta que pretende; pues resulta falso el aprovechamiento que aduce otorga al predio de referencia, ya que no tiene uso ni destino público.

- Es incorrecta la apreciación que la demandada realiza de las obligaciones contraídas por el municipio, y emanadas de la escritura pública en donde se formaliza la donación por la cual adquiere la propiedad del inmueble del que forma parte la porción cuya enajenación a su favor solicita.

Ello, en tanto ha fenecido el plazo de dos años que tuvo para destinar el inmueble a servicios públicos y fines educativos, siendo un hecho notorio que así lo hizo y a la fecha no se ha registrado reversión alguna.

- La demandada soslayó en perjuicio de la impetrante el contenido de la cláusula cuarta del contrato de donación referido, en tanto que el Ayuntamiento, en su carácter de donatario, se obligó a subrogarse en todos los derechos contraídos por el donante, Ferrocarriles Nacionales de México, a favor de terceros; materializándose en el caso en las personas que se encuentran en posesión de fracciones de terreno del inmueble donado, a efecto de regularizar la tenencia de la tierra a través de la



tcagio-6119-mxv9bg17

P.A. 1830/4º. Sala/15

compraventa o la figura más conveniente a los intereses de que se trate.

- La Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, omitió realizar el estudio de la factibilidad de uso de suelo, no obstante resulta claro que éste es para zonas habitacionales.

- * En tanto la demandada autorizó a la demandante, en sesión ordinaria número 67 del 30 (treinta) de abril de 2012 (dos mil doce), la adquisición de una porción de terreno que corresponde al mismo inmueble donado, el cual incluso es colindante; consecuentemente, aplicando el principio de derecho que enuncia: *donde hay igual razón, hay igual disposición*, la solicitud cuya negativa en el caso se reclama, debe autorizarse.

Bajo estas premisas, señala el demandante no es correcto que la demandada requiera autorización de las autoridades federales para la ampliación del objeto de la donación, o bien para realizar enajenaciones a terceros; por tanto, debe autorizar la venta que pretende, máxime la inexistencia de cualquier proyecto municipal referente a su uso.

Por su parte, las autoridades demandadas sostienen que el dictamen se encuentra debidamente fundado y motivado, y se emitió tomando en consideración cada una de las cuestiones técnicas vertidas en el procedimiento al que se sujetó, siendo el impedimento para acceder a la petición planteada, el destino a que



tcagto-6119-mxv9bg17

P.A. 1830/4ª. Sala/15

se sujetó el inmueble, según la escritura pública en que se formalizó su donación en favor del municipio.

Los argumentos expuestos por la impetrante, resultan en parte infundados, por otra fundados y suficientes para lograr la nulidad del acto controvertido.

En efecto, aún y cuando el dictamen controvertido – CDUOET/101/12-15– refiere cierta fundamentación y motivación, ésta es insuficiente para sustentar la negativa de enajenación en favor del impetrante que sostiene, en tanto que de su contenido no se desprende esté respaldado en los estudios técnico – administrativos a cuya observancia se sujeta su integración, de conformidad con el procedimiento establecido para tal efecto en el Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles Remanentes Propiedad del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, lo cual materializa su ilegalidad, pues se traduce en una violación a las formalidades del procedimiento administrativo a que se sujeta; consecuentemente, tanto la determinación asumida por el ayuntamiento del municipio en cita, al estar sustentada en dicho documento, como su notificación, resultan ilegales al estar apoyadas de un acto viciado de origen.

Conviene traer a cuenta lo establecido en los artículos 8 a 13 del reglamento antedicho:

«Artículo 8.- La Dirección de Desarrollo Urbano y Protección Ambiental deberá hacer constar por escrito la factibilidad del uso de suelo de conformidad con la normatividad aplicable y por lo tanto la compatibilidad para darle un destino habitacional o comercial al bien, además del alineamiento y nomenclatura.

Artículo 9.- La Dirección General de Desarrollo Social deberá realizar una inspección del inmueble, haciendo constar la situación actual o el uso real del mismo, es decir, si el terreno



lcagto-6119-mxv9bg17

P.A. 1830/4ª. Sala/15

solicitado se encuentra baldío o con alguna construcción o delimitación, es decir si se encuentra cercado; **indagar con los vecinos si existe algún obvio poseedor, y rendir una opinión sobre la factibilidad de enajenación del mismo tomando en cuenta la opinión de los mismos vecinos, anexando también un impreso fotográfico y croquis de localización.**

Artículo 10.- La Dirección de Catastro e Impuesto Predial deberá **determinar el valor comercial del bien, así como informar sobre la legítima propiedad del municipio respecto del bien inmueble, acreditada en instrumento público, y especificando si se trata de un bien de dominio público o no, de conformidad con el Reglamento para el Control Patrimonial de Bienes Muebles e Inmuebles del Municipio de Guanajuato.** En el supuesto de que se trate de un bien del dominio público, deberá emitir su opinión además sobre la viabilidad de su desafectación.

Artículo 11.- Las dependencias referidas en los tres artículos anteriores deberán dar contestación en un término de 10 días hábiles. Ya sea que la instancia iniciadora del procedimiento sea la Dirección de Desarrollo Urbano y Protección Ambiental, o en su caso, la Comisión de Desarrollo Urbano y Protección Ambiental, **una vez recibidos los informes de las referidas dependencias, deberán integrar el expediente y remitirlo a la Dirección General de Servicios Jurídicos en un plazo máximo de 3 días hábiles.**

Artículo 12.- La Dirección General de Servicios Jurídicos **deberá dar su opinión sobre el proceso una vez que le sea remitido el expediente, y en un plazo máximo de 10 días hábiles a partir de que lo recibe, remitirlo a la Comisión de Desarrollo Urbano y Protección Ambiental.»**

De donde se concluye, una vez recibida la solicitud de enajenación de un **bien inmueble remanente** propiedad municipal, según el artículo 7 del reglamento en análisis, el área receptora deberá emitir comunicados a las direcciones de:

- Desarrollo Urbano y Protección Ambiental. Quien deberá pronunciarse sobre la factibilidad del uso de suelo y su compatibilidad para darle destino habitacional o comercial, así como establecer su alineamiento y nomenclatura;



lcaglo-6119-mxv9bg17

P.A. 1830/4ª. Sala/15

- Desarrollo Social. Unidad administrativa que deberá realizar una inspección, y recabar la opinión de vecinos, todo ello respecto a la situación actual y uso de inmueble, así como su virtual poseedor. En base a lo anterior, emitirá opinión respecto a la factibilidad de su enajenación, anexando un impreso fotográfico y croquis de localización.

- Catastro e Impuesto Predial. Encargándose de informar sobre la propiedad del bien y determinar su valor comercial, especificando si se trata de un bien de dominio público o no, emitiendo en su caso opinión sobre la viabilidad de su desafectación.

X Con lo anterior, se integrara un expediente en base al que emitirá opinión la Dirección General de Servicios Jurídicos, remitiéndolo en conjunto a la Comisión de Desarrollo Urbano y Protección Ambiental, quien en términos del diverso 13 del mismo reglamento, deberá dictaminar lo conducente sometiendo su determinación a consideración del pleno del ayuntamiento. Finalmente, éste órgano edilicio autorizará o no la enajenación, ordenando en su caso la desafectación correspondiente.

Así, en el caso, mediante escrito sellado de recibido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Protección Ambiental del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, el 21 (veintiuno) de mayo de 2012 (dos mil doce), la impetrante solicitó:

«ASUNTO: SOLICITUD DE COMPRAVENTA



P.A. 1830/4ª. Sala/15

**DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO
URBANO Y PROTECCION AL AMBIENTE
(...)**

GEORGINA FALCÓN MUÑOZ (...) anexando copia de la credencial de elector (ANEXO 1) (...) adjuntando comprobante de domicilio (ANEXO 2) (...)

(...)
Que por medio del presente escrito solicito atentamente la venta en pago único del bien inmueble remanente que a continuación se describe:

El bien inmueble se encuentra ubicado en el callejón de San Antonio de la Colonia Presa de Rocha de esta ciudad capital, contando con una superficie de 105m² y tiene las medidas y colindancias que constan en el plano topográfico que se anexa al presente (ANEXO 3). Asimismo, se anexan 4 fotografías del remanente para su mayor conocimiento. (ANEXO 4)

Cabe destacar que con anterioridad este H. Ayuntamiento aprobó la venta a mi favor del predio colindante, compraventa que ya se efectuó, y una de las razones por la cual solicito la venta del remanente, además de la regularización de la posesión del predio, es la ampliación del terreno para destinarlo a la construcción de mi casa-habitación, ya que tengo mi terreno en colindancia con el bien solicitado. Para mayor precisión adjunto copia de la autorización. (ANEXO 5)

Por lo anteriormente expuesto, solicito a usted de la manera más atenta se sirva dar trámite correspondiente y autorizar la venta del bien en cuestión a quien suscribe la presente solicitud. (...))»

De donde se colige con claridad, la impetrante solicitó a la unidad administrativa referida, la enajenación del inmueble que describe, al que otorga el carácter de remanente. Luego, ésta se encontraba constreñida a detonar el procedimiento anteriormente transcrito, a efecto de que el Ayuntamiento de Guanajuato, Guanajuato, basándose en su contenido, se encontrara en condiciones de autorizar o no dicha transacción.

Contrario a ello, como se apreciará a continuación, de las actuaciones que en la causa se controvierten no se observa el



tcagio-6119-mxv9bg17

P.A. 1830/4ª. Sala/15

procedimiento conducente, se haya efectuado de conformidad con los lineamientos transcritos:

**« D I C T A M E N
CDUOET/101/12-15
COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y
ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL
H. AYUNTAMIENTO GUANAJUATO
2012 – 2015**

En la ciudad de Guanajuato, Capital; siendo las 11:00 horas del día 1 primero de octubre del año 2015 dos mil quince, se reunieron (...) los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial (...); convocados para efectos de analizar una solicitud de enajenación de un bien propiedad municipal ubicado en la Ex Estación del Ferrocarril y mismo que se resuelve conforme a los siguientes antecedentes y subsecuentes consideraciones:

ANTECEDENTES

(...)

SEGUNDO.- El municipio de Guanajuato, recibió en donación mediante escritura pública número 4, 576 cuatro mil quinientos setenta y seis, de fecha 18 de junio de 1999, un bien inmueble con una superficie de 338,606.51 m2 ubicado en lo que fue el Derecho de Vía Ferroviario del Ferrocarril Central Mecano en línea "AE-17+267.50 al AE-23+639.50"

TERCERO.- El uso y destino que las diversas administraciones municipales han dado al inmueble que fue motivo de la donación a favor del Municipio de Guanajuato, ha consistido primordialmente en su utilización para servicios públicos educativos, de construcción de vialidades, la realización de actividades culturales, la construcción de locales comerciales, cuyos ingresos han sido aplicados para dar cumplimiento a la Cláusula Cuarta de la escritura pública número 4,576 por la que se formalizó la mencionada donación (...)

CUARTO.- Mediante oficio DIDI/DT/02277/2014, de fecha 17 de Febrero de 2014, suscrito por (...) Director de Incorporación y Desincorporación de Inmuebles, adscrito a la Dirección General de Administración del Patrimonio Inmobiliario Federal, en atención al informe rendido por el Presidente Municipal (...) a través del oficio PMG-321/2013, se hizo del conocimiento de la Administración municipal, que el uso y aprovechamiento que se le viene dando al citado inmueble, es como a la fecha; de servicios públicos, educativos, construcción de vialidades, actividades culturales y locales, en cumplimiento a la cláusula Cuarta, del instrumento de donación, sin que a la fecha se haya recibido notificación alguna por parte de las autoridades



tcagto-6119-mxv9bg17

P.A. 1830/4ª. Sala/15

federales para la ampliación del objeto de la misma, o autorización alguna para realizar enajenaciones a favor de terceros.

Con fundamento en el Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles Remanentes Propiedad del Municipio de Guanajuato, Gto; así como el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato; y en lo dispuesto para la materia por la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato y habiendo recabado los informes y opiniones correspondientes se somete a aprobación el presente dictamen.

CONSIDERANDO

(...)

SEGUNDO.- Atendiendo a que se ha cumplido cabalmente con el objeto y las condiciones establecidas al momento de efectuar la donación referida supralineas, es necesario continuar con los trámites tendientes a la enajenación solicitada en favor de particulares, mediante la figura jurídica de compraventa o la más conveniente a los intereses del Municipio de Guanajuato, precisadamente como lo estableció el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, mediante la Dirección General de Administración del Patrimonio Inmobiliario Federal y la Dirección de Incorporación y Desincorporación de Inmuebles en el oficio de referencia, siempre y cuando se obtenga la debida autorización, so pena de la reversión de la donación en perjuicio del Municipio de Guanajuato.

TERCERO.- En relación con todos los bienes que sean de dominio público municipal y motivo del presente acuerdo con base en lo dispuesto por los artículos 197 fracción II, 199, 200, fracción I, y 201 de la Ley Orgánica Municipal, y artículos 1 y 2 fracciones I y II, 3 fracciones II y V, 4 fracción IV, 8, 10 fracción I, 11, 12, fracción I, 14, 15, 17, 18 fracción III y 23 del Reglamento para el Control Patrimonial de Bienes Muebles e Inmuebles del Municipio de Guanajuato, con fundamento en los numerales anteriores, esta Comisión estima conveniente dejar a salvo los derechos del C. Geogina Falcón Muñoz, para que vuelva a presentar su solicitud.

Ahora bien, con fundamento en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, Gto., y en mérito de lo anteriormente expuesto ésta comisión dictamina los siguientes:

RESOLUTIVOS

PRIMERO.- Se aprueba por unanimidad el presente dictamen, cuyo contenido deberá ser notificado al interesado a la brevedad posible, una vez que sea aprobado por el cabildo.



P.A. 1830/4ª. Sala/15

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos del peticionario para que vuelva a presentar su solicitud, hasta en tanto se resuelva la procedibilidad de la petición, deberán abstenerse de ocupar el mismo.

Así lo resolvieron los integrantes de la Comisión (...).»

«Acta de la sesión ordinaria número 74 del Honorable Ayuntamiento de Guanajuato Capital, trienio 2012-2015 (...)
del día 6 (seis) del mes de octubre de 2015 (dos mil quince)
(...)
(...).

2. Dispensa de la lectura y aprobación, en su caso del orden del día.- (...). 4. Presentación de un paquete de varios dictámenes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, para su discusión y en su caso aprobación por parte del Pleno del Honorable Ayuntamiento, entre ellos el: (...). i) Un paquete de 56 dictámenes mediante los cuales se resuelven las solicitudes de enajenaciones relativas a predios ubicados en la Ex-Estación del Ferrocarril.- (...). Se aprueba por unanimidad de votos (...).

Licenciado Antonio Ruiz Lanuza: "El punto cuatro, se refiere a la presentación de seis dictámenes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, para su discusión y en su caso aprobación por parte del Pleno del Honorable Ayuntamiento, entre ellos el: (...). i) Un paquete de 56 dictámenes mediante los cuales se resuelven las solicitudes de enajenaciones relativas a predios ubicados en la Ex - Estación del Ferrocarril, mismos que ya fueron tratados en el desahogo de la sesión previa, por lo que si están por su afirmativa, sírvanse manifestarlo levantando la mano para efecto de tomar la votación que corresponda.. Se aprueban por unanimidad de votos señor Presidente.....- (...).»

«Memorando S.H.A.D.A.- 0029/2015
Se informa acuerdo de Ayuntamiento

Guanajuato, Guanajuato., octubre 14 de 2015

Señora
Georgina Faicón Muñoz
(...)

Por este conducto y con fundamento en el artículo 128, fracción VI de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato y 17, fracción XI del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, Gto., hago de su conocimiento que en la Sesión Ordinaria número 74, celebrada



lcagto-6119-mxv9bg17

P.A. 1830/4ª. Sala/15

el día 6 de octubre de 2015, específicamente en el punto número 4 del orden del día, fue puesto a consideración del Pleno, el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial número CDUOET/101/12-15, mediante el cual se resuelve su solicitud para adquirir en venta un predio propiedad municipal, ubicado en el Callejón de San Antonio de la Colonia Presa de Rocha de esta ciudad capital; es improcedente en virtud de que el uso y aprovechamiento que se le viene dando al citado inmueble, es como a la fecha; de servicios públicos, educativos, construcción de vialidades, actividades culturales y locales, en cumplimiento a la Cláusula Cuarta del instrumento de donación (Escritura Pública número 4576, de fecha 18 de junio de 1999), sin que a la fecha se haya recibido notificación alguna por parte de las autoridades federales para la ampliación del objeto de la misma o autorización alguna para realizar enajenaciones a favor de terceros. (...))»

En efecto, de la transcripción realizada se concluye que la autoridad demandada –Ayuntamiento de Guanajuato–, aprobó por unanimidad el dictamen controvertido ajustándose en consecuencia al sentido propuesto –negar lo solicitado, reservando el derecho de la justiciable a presentar nuevamente una solicitud al respecto–; no obstante, el simple señalamiento que en dicho documento se hace, referente a que se emitió habiendo recabado los informes y opiniones correspondientes, es insuficiente para que este juzgador corrobore se realizaron las actuaciones y diligencias antes enunciadas y, más aún, que sus resultados lo sustentan. De allí lo fundado del motivo de disenso expuesto por la demandante, por el que se duele, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, omitió realizar el estudio de la factibilidad de uso de suelo correspondiente, materializándose la contravención a las formalidades del procedimiento que señala, y por tanto su ilegalidad.

Lo anterior, es suficiente para **determinar la nulidad del dictamen DUOET/101/12-15**, en tanto que en su emisión no se respetaron las formalidades esenciales del procedimiento.



administrativo al que se encontraba sujeto, elemento de validez del acto administrativo establecido en la fracción VIII del artículo 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, según prevé el diverso 143 de dicho ordenamiento.

Misma suerte corren tanto el acuerdo de ayuntamiento tomado en el punto 4 de la sesión ordinaria número 74, celebrada el 6 (seis) de octubre de 2015 (dos mil quince), específicamente en lo referente a la aprobación del dictamen en cita; así como su notificación, realizada a través del memorando S.H.A.D.A.-0029/2015, en tanto son consecuencia de un acto viciado, al tener su origen en dicha actuación que ha sido declarada nula.

Resulta aplicable, por analogía, lo establecido en la siguiente Tesis de Jurisprudencia del Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, Visible en la página 39 de la Tercera parte del Informe de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que reza:

«**FRUTOS DE ACTOS VICIADOS.** Si un acto o diligencia de la autoridad está viciado y resulta inconstitucional, todos los actos derivados de él o que se apoyan en él, resultan también inconstitucionales por su origen, y los tribunales no deben darle valor legal, ya que de hacerlo, por una parte alteraría prácticas viciosas, cuyos frutos serían aprovechables por quienes la realizan y, por otra parte, los tribunales se harían en alguna forma partícipes de tal conducta irregular, al otorgar a tales actos valor legal.»

No es obstáculo para la decisión asumida por este juzgador, el hecho que las demandadas para sostener la fundamentación y motivación del dictamen declarado nulo,



tcagto-6119-mx9bg17

P.A. 1830/4º. Sala/15

adjunten a la prueba de informe que vierten a proceso, copia certificada del expediente administrativo integrado con motivo de la solicitud formulada por la impetrante, las cuales hacen fe de la existencia de sus originales, de conformidad con el artículo 123 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Ello es así, a razón que en el dictamen que ha sido declarado ilegal y procedente su nulidad, no hay referencia específica a cada una de las diligencias, actuaciones u opiniones que adjuntan, ni a los datos que de su contenido se desprenden; por tanto, no existe evidencia que a la fecha de su integración, éstos haya sido tomados en cuenta para su elaboración; e incluso, tampoco proporcionan certeza que se hayan emitido con relación al mismo bien cuya enajenación solicita la justiciable, pues refieren haber sido realizados en relación a cuatro predios, siendo que ésta únicamente solicitó la enajenación de uno.

Asimismo, fortalece la postura asumida, el hecho que de los informes vertidos a proceso por los directores de Desarrollo Social y Humano, y Desarrollo Urbano y Protección Ambiental, ambos del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, se desprende que una vez efectuada la revisión de libros, registros, archivos y/o expedientes, no se encontró documento, solicitud, petición o trámite a nombre de Georgina Falcón Muñoz, así como que no existe estudio de factibilidad de uso de suelo y compatibilidad, de la zona a que refiere su solicitud.

Ahora bien, no es inadvertido para quien resuelve el hecho que la negativa de enajenación apreciada en el dictamen en análisis, se sustenta en que, atendiendo a la escritura pública en



tcaglo-6119-mxv9bg17

que se formalizó la donación por la que adquiere el municipio la propiedad del inmueble al que pertenece la porción que nos ocupa: (i) el uso y destino que debe otorgársele es el de servicios públicos, educativos, construcción de vialidades y la realización de actividades culturales, y (ii) requiere autorización de las autoridades federales facultadas según dicho instrumento público, para ampliar el objeto de la donación y enajenar en favor de terceros; lo cual es incorrecto.

En efecto, si bien es infundado el argumento de la demandante en que sostiene la demandada soslayó en su perjuicio el contenido de la cláusula cuarta del contrato de donación referido, le asiste la razón, cuando sostiene la indebida interpretación que del instrumento jurídico en mención realiza.

Para dilucidar lo infundado del primer argumento mencionado, es necesario transcribir las siguientes porciones de la escritura pública número 4576, del 18 (dieciocho) de junio de 1999 (mil novecientos noventa y nueve), tirada ante la fe del notario público número diez, del partido judicial de Guanajuato, Guanajuato:

«(...)

----- ANTECEDENTES -----

(...)

SEXTO. Sigue manifestando la donataria (...) que es de su conocimiento que dentro de la superficie objeto de la donación existen áreas ocupadas por terceros en virtud de Contratos de Arrendamiento celebrados por el DONANTE con anterioridad a este acto, así como áreas de asentamientos humanos irregulares, algunas de ellas ocupadas por ex-trabajadores ferroviarios.-----

----- CLÁUSULAS -----

(...)



tcagto-6119-mxv9bg37

CUARTA. En virtud de lo señalado en el punto SEXTO del capítulo de antecedentes de este instrumento, el DONATARIO se obliga en este acto a SUBROGARSE en todos los derechos y obligaciones contratados por el DONANTE en favor de terceros, con anterioridad a este acto respecto del inmueble objeto de la Donación, así como a reubicar en predios de su propiedad mediante la figura jurídica de la compraventa o la más conveniente a sus intereses, a los ex-trabajadores de Ferrocarriles Nacionales de México que ocupen irregularmente el inmueble que se dona en este acto.----->

De donde se desprende que, al momento de celebrar dicho acto jurídico, las partes contratantes reconocen la existencia de personas ocupando el predio (i) en virtud de contratos de arrendamiento celebrados con Ferrocarriles Nacionales de México; (ii) de manera irregular, por ex-trabajadores de dicho organismo público descentralizado, y (iii) en iguales condiciones por personas ajenas a él; no obstante, el municipio, únicamente adquiere obligaciones con aquellos que se encuentran en los dos primeros supuestos enunciados, en tanto que se subroga al otora ente público donante en los contratos de arrendamiento que haya celebrado, y adquiere la obligación de reubicar a los ex-trabajadores que ocupen irregularmente el inmueble donado, más ninguna obligación adquiere con respecto a aquellas personas que, sin haber tenido relación alguna con el donante, ocupen de manera irregular el predio.

Así, para el caso de que la justiciable considerara opera en su favor algún derecho emanado de la cláusula cuarta anteriormente transcrita, debió acreditar que éste proviene de su calidad como arrendataria o bien ex-trabajadora de Ferrocarriles Nacionales de México, en los términos anteriormente enunciados, sin que lo haya hecho.

Ahora bien, resultan fundados los argumentos con los que sostiene la indevida interpretación que del instrumento jurídico



P.A. 1830/4ª. Sala/15

en mención realiza la demandada, en tanto le asiste la razón cuando afirma que el inmueble se ha destinado a los fines para los que fue donado, con lo cual se cumplimentó el objeto de la donación, máxime si a la fecha de solicitud –habiendo fenecido el plazo que tuvo la demandada para destinar el inmueble al objeto comprometido–, no se ha efectuado reversión alguna.

En efecto, como se anticipó, la solicitud de enajenación que en el caso se plantea, se efectuó sobre una porción del terreno donado 125 metros cuadrados, al que la justiciable otorga el calificativo de remanente, ~~no así en cuanto a la totalidad del inmueble~~ –338,606.51 metros cuadrados–; de tal suerte que, de conformidad con el objeto de la donación, resulta evidente que, dicha porción, al igual que la totalidad del inmueble, de origen se encuentran destinados a la prestación de servicios públicos, educativos, construcción de vialidades y la realización de actividades culturales.

Luego, el análisis de la solicitud debió enfocarse en primera instancia en determinar si, de conformidad con el artículo 2 del Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles Remanentes Propiedad del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, la porción cuya enajenación se solicita, tiene el carácter de remanente, esto es, que su superficie no exceda la mínima de lotificación prevista en la normativa que regule la materia –ciento cinco metros cuadrados, de conformidad con el artículo 405 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato–; posteriormente en la no factibilidad de otorgarle el uso al que se encuentra destinado –prestación de servicios públicos, educativos, construcción de vialidades y la realización de actividades culturales–, esto último, sin lugar a dudas se obtiene, de los



tcagto-6119-mxv9bg17

P.A. 1830/4ª. Sala/15

estudios, diligencias y opiniones vertidas por las unidades administrativas enunciadas en el procedimiento anteriormente definido.

Así, en nada trasciende al caso que, de conformidad con la cláusula segunda del contrato de donación en análisis, el municipio se haya comprometido a usar el inmueble donado en los servicios públicos a que se fijó su destino, dentro de los dos años siguientes a que se efectuó la contratación —plazo que feneció el 18 (dieciocho) de junio de 2001 (dos mil uno), contado a partir de su formalización—, en tanto que es dable inferir, al haberlo hecho así, éste adquirió el dominio pleno sobre el inmueble una vez que transcurrió dicho plazo sin que se haya efectuado reversión alguna.

En consecuencia, no resulta aplicable al caso la solicitud de autorización a la otrora Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo a que alude la cláusula tercera del mismo instrumento contractual, pues ésta se refiere a un cambio de destino o uso distinto al fijado, pero circunscrito exclusivamente a que ésta situación se presente en el plazo anteriormente establecido.

Luego, al haber excedido el plazo de dos años a que se sujeta dicha autorización, es notorio que en ejercicio del dominio pleno que emana del derecho de propiedad con respecto al inmueble donado, en favor de municipio, puede libremente sin mayor limitación que las establecidas por las leyes, gozar y disponer de él.

En este tenor, toda vez que el inmueble cuya enajenación solicita, según se desprende del dictamen pericial en



P.A. 1830/4ª. Sala/15

topografía y valuación inmobiliaria rendido por el perito designado por la accionante, tiene una superficie de ciento cinco metros cuadrados —que resulta ser la mínima de lotificación establecida por el código territorial antes señalado—, es de reconocer en primera instancia, éste tiene la extensión necesaria para considerarse remanente.

Luego, corresponde determinar si por su ubicación, características, uso habitacional que pretende otorgar la solicitante, e incluso el uso público actual o potencial que le puedan dar los vecinos de la zona —como puede ser el de servidumbre de paso, en tanto no debe soslayarse que conecta dos vialidades, un andador y un camino de terracería—, es factible otorgarle alguno de los usos a los que se encuentra destinado —prestación de servicios públicos, educativos, construcción de vialidades y la realización de actividades culturales—. Lo anterior, como se anticipó se obtiene de los estudios, diligencias y opiniones vertidas por las unidades administrativas enunciadas en el procedimiento establecido en el reglamento municipal aplicable y, en caso de que no sea así, autorizar la enajenación que pretende la accionante.

Los estudios, diligencias y opiniones antes enunciados, deberán estar sustentados tanto en los instrumentos de planeación territorial aplicables al caso, como en un análisis de contexto efectuado con los vecinos de la zona, incluyendo no sólo a los que ocupen los predios colindantes, sino a aquellos que pudieran resultar afectados con la enajenación que nos ocupa, en tanto que de la inspección efectuada por personal adscrito a este Tribunal, como de la pericial antes referida, se desprende la porción de terreno cuya enajenación se disputa, si bien es un terreno baldío al



tcaglo-6119-mxv9bg17

P.A. 1830/4ª. Sala/15

que en la actualidad no se otorga uso público alguno, conecta dos vialidades: un andador y un camino de terracería.

Esta peculiaridad hace que, contrario a como sostiene la accionante y a razón que la demandada le autorizó en sesión ordinaria número 67 del 30 (treinta) de abril de 2012 (dos mil doce) la adquisición de una porción de terreno que corresponde al mismo inmueble donado, el cual incluso es colindante, resulte aplicable al caso el principio de derecho que enuncia: *donde hay igual razón, hay igual disposición*, en tanto es evidente que, de autorizarse la enajenación se impedirá permanentemente la conexión entre ambas vialidades, lo cual no se presentó en la enajenación antes celebrada.

No es óbice señalar, en cuanto a la factibilidad de uso del inmueble que nos ocupa en los fines a los que se encuentra destinado, resulta ineficaz sea desacreditado a través de la ya referida pericial que aporta la demandante, a razón que de sus conclusiones se arroja en términos generales, sobre éste no pueden ser proyectadas *calle, áreas de equipamiento urbano o zonas de servicios básicos, educativos, espacios culturales o construcciones de tipo popular*, sin especificar a qué áreas, zonas o construcciones se refiere.

Lo anterior, es insuficiente para que este juzgador tenga acreditado que, tal y como sostiene la impetrante, sobre el lote en debate no pueda otorgarse, dentro de aquellos que abarquen el destino fijado, uso público alguno.

Así, como se precisó, el estudio del caso se enfocó en analizar la legalidad de la negativa adoptada en el punto 4 de la sesión ordinaria número 74, celebrada el 6 (seis) de octubre de



tcglo-6119-mxv9bg17

P.A. 1830/4ª. Sala/15

2015 (dos mil quince) por el Ayuntamiento del Municipio de Guanajuato Capital, cuya nulidad ha sido declarada líneas arriba, en tanto se encuentra indebidamente fundada y motivada, al sustentarse en un dictamen ilegal, en el que no se respetaron las formalidades esenciales del procedimiento al que se encontraba sujeto; no obstante, es evidente que éste se generó motivado en una solicitud elevada por el accionante, y recibida en sede administrativa el 21 (veintiuno) de septiembre de 2012 (dos mil doce); por tanto, es necesario se emita otra resolución debidamente fundada y motivada de conformidad con lo expuesto con antelación, a efecto de que se determine adecuadamente respecto al planteamiento realizado.

Apoya lo anterior la siguiente jurisprudencia: Materia(s): Común. Novena Época. Instancia: Segunda Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: VIII, Septiembre de 1998. Tesis: 2a./J. 67/98. Página: 358, que tiene aplicación directa al caso y que reza:

«FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL EFECTO DE LA SENTENCIA QUE AMPARA POR OMISIÓN DE ESAS FORMALIDADES, ES LA EMISIÓN DE UNA RESOLUCIÓN NUEVA QUE PURGUE TALES VICIOS, SI SE REFIERE A LA RECAÍDA A UNA SOLICITUD, INSTANCIA, RECURSO O JUICIO. Los efectos de una ejecutoria de amparo que otorga la protección constitucional por falta de fundamentación y motivación de la resolución reclamada son los de constreñir a la autoridad responsable a dejarla sin efectos y a emitir una nueva subsanando la irregularidad cometida, cuando la resolución reclamada se haya emitido en respuesta al ejercicio del derecho de petición o que resquebra una instancia, recurso o juicio, ya que en estas hipótesis es preciso que el acto sin fundamentación y motivación se sustituya por otro sin esas deficiencias pues, de lo



lcagto-6119-mxv9bg17

P.A. 1830/4. Sala/15

contrario, se dejaría sin resolver lo pedido.» (lo subrayado no es de origen).

Así, la nulidad otorgada será para el efecto de que la autoridad demandada -Ayuntamiento del Municipio de Guanajuato, Guanajuato- deje insubsistente la determinación tomada en el acuerdo referido. Y emita otra en donde de manera fundada y motivada establezca su competencia para emitirla, y las consideraciones de hecho y derecho que sostengan su pronunciamiento, atendiendo a lo expuesto por quien resuelve, en la presente sentencia.

No es óbice señalar que en la nueva resolución que emita, la demandada deberá (i) abstenerse de considerar, atendiendo al instrumento público en que se formaliza la donación por la que adquiere la propiedad del inmueble que nos ocupa, se encuentra impedida para en su caso, autorizar la enajenación que solicita la justiciable y, (ii) estar sustentada en el dictamen emitido por la Comisión de Desarrollo Urbano y Protección Ambiental, integrado atendiendo a los estudios, diligencias y opiniones vertidas por las unidades administrativas enunciadas en el procedimiento establecido en el Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles Remanentes Propiedad del Municipio de Guanajuato, Guanajuato.

Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 300, fracción III, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, al actualizarse las causales de ilegalidad previstas en el diverso 302, fracciones III y IV, del mismo ordenamiento legal.



tcagto-6119-mxv9bg17

P.A. 1830/4ª. Sala/15

QUINTO. En cuanto a las pretensiones del actor relacionadas con la nulidad de los actos impugnados, de conformidad con lo expuesto en el considerando que antecede, han quedado satisfechas.

X
Y, en lo que refiere al reconocimiento del derecho a que se le autorice la venta del predio solicitado, no ha lugar.

Ello es así en tanto los beneficios que en favor de los particulares se desprenden del Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles Permanentes Propiedad del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, se encuentran enfocados al análisis de las solicitudes de enajenación a su favor que pretenden, de conformidad con los estudios, diligencias y opiniones vertidas por las unidades administrativas enunciadas en el procedimiento establecido, y no así a la obligatoriedad de acceder a ellas.

Por tanto no es dable condenar a la autoridad demandada al reconocimiento del derecho en los términos que pretende el justiciable, así como a la autorización de venta que nos ocupa.

Por lo anteriormente expuesto y en Derecho fundado se:

RESUELVE:

PRIMERO. Esta Sala resultó **COMPETENTE** para conocer y resolver el presente asunto, atento a lo expuesto en el **CONSIDERANDO PRIMERO.**



