



Ayuntamiento 2018 - 2021

## DICTAMEN

CDUOETYP/008/2018-2021

### COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL Y PLANEACIÓN

H. AYUNTAMIENTO GUANAJUATO

TRIENIO 2018 – 2021

En la ciudad de Guanajuato, Capital; siendo las 11:00 horas del día 15 quince del mes de mayo del año 2019 dos mil diecinueve, se reunieron en la Sala de Juntas de Síndicos y Regidores de la Presidencia Municipal del municipio de Guanajuato, Gto., los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación; estando presentes el Regidor Carlos Alejandro Chávez Valdez, Presidente, la Regidora Lilia Margarita Rionda Salas, Secretaria; la Regidora Magaly Lilitiana Segoviano Alonso, la Regidora Ana Bertha Melo González y el Síndico José Luis Vega Godínez, como vocales; con la finalidad de analizar la solicitud para el permiso de venta de 58 lotes que integran la décima cuarta etapa del desarrollo denominado "Villas de Guanajuato", propiedad de la persona moral denominada COMEBI de México, S.A. de C.V., ubicado en el municipio de Guanajuato, misma que se dictamina, al tenor de lo siguiente: -----

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.** - Que respecto del desarrollo denominado "Villas de Guanajuato", propiedad de COMEBI de México, S.A. de C.V., ubicado en el municipio de Guanajuato, Gto., se han otorgado las siguientes autorizaciones:

- 1) Autorización de traza, mediante oficio marcado con el número DGDUYPA-1072-2006 de fecha 08 de septiembre de 2006.
- 2) ~~Modificación de traza, mediante oficio marcado con el número DGDUYPA-0039-2012 de fecha 13 de enero de 2012.~~
- 3) Permiso de urbanización, mediante oficio marcado con el número DGDUYPA-1302-2016 de fecha 08 de noviembre de 2018.
- 4) Permiso de urbanización de la décimo cuarta etapa, mediante oficio marcado con el número DGDUYPA-0185-2017 de fecha 10 de marzo de 2017.

Dichos documentos obran en el expediente 1.44 de la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial.

**SEGUNDO.**- Con oficio DGDUYPA/0622/2018 de fecha 25 de septiembre del año 2018, el entonces titular de la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, solicitó a la anterior

Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, el análisis del expediente relativo al fraccionamiento "Villas de Guanajuato", para que, de estimarse conducente, se otorgara el permiso de venta de 58 lotes habitacionales que corresponden a la décima cuarta etapa del fraccionamiento denominado "Villas de Guanajuato", los cuales cumplen con lo establecido en los artículos 393 y 405 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, siendo estos los que a continuación se describen:

Manzana	Lote	Superficie
49	1	107.86m <sup>2</sup>
49	2	108.00m <sup>2</sup>
49	3	108.00m <sup>2</sup>
49	4	108.00m <sup>2</sup>
49	5	108.00m <sup>2</sup>
49	6	108.00m <sup>2</sup>
49	7	108.00m <sup>2</sup>
49	8	108.00m <sup>2</sup>
49	9	108.00m <sup>2</sup>
49	10	108.00m <sup>2</sup>
49	11	108.00m <sup>2</sup>
49	12	108.00m <sup>2</sup>
49	13	108.00m <sup>2</sup>
49	14	108.00m <sup>2</sup>
49	15	108.00m <sup>2</sup>
49	16	108.00m <sup>2</sup>
49	17	108.00m <sup>2</sup>
49	18	108.00m <sup>2</sup>
49	19	108.00m <sup>2</sup>
49	20	108.00m <sup>2</sup>
49	21	108.00m <sup>2</sup>
49	22	148.60m <sup>2</sup>

Manzana	Lote	Superficie
54	3	345.74m <sup>2</sup>
54	4	108.24m <sup>2</sup>
54	5	108.00m <sup>2</sup>
54	6	108.00m <sup>2</sup>
54	7	108.00m <sup>2</sup>
54	8	108.00m <sup>2</sup>
54	9	108.00m <sup>2</sup>
54	10	108.00m <sup>2</sup>
54	11	108.00m <sup>2</sup>
54	12	108.00m <sup>2</sup>
54	13	108.00m <sup>2</sup>
54	14	108.00m <sup>2</sup>
54	15	108.00m <sup>2</sup>
54	16	108.05m <sup>2</sup>
54	17	108.33m <sup>2</sup>
54	18	223.40m <sup>2</sup>
54	19	185.67m <sup>2</sup>
54	20	117.74m <sup>2</sup>
54	21	114.37m <sup>2</sup>
54	22	110.01m <sup>2</sup>
54	23	125.31m <sup>2</sup>
54	24	122.18m <sup>2</sup>
54	25	119.54m <sup>2</sup>
54	26	116.85m <sup>2</sup>
54	27	112.11m <sup>2</sup>
54	28	148.60m <sup>2</sup>

Manzana	Lote	Superficie
55	1	251.42m <sup>2</sup>
55	2	108.00m <sup>2</sup>
55	3	108.00m <sup>2</sup>
55	4	108.00m <sup>2</sup>
55	5	108.00m <sup>2</sup>
55	6	108.00m <sup>2</sup>
55	7	108.00m <sup>2</sup>
55	8	108.00m <sup>2</sup>
55	9	108.00m <sup>2</sup>
55	10	214.46m <sup>2</sup>

Posteriormente, mediante oficio DGMAOT/0079/2019 de fecha 25 de enero de 2019 la ahora denominada Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, emitió dictamen técnico en sentido favorable para la venta de 58 lotes que integran la décimo cuarta etapa para el fraccionamiento denominado "Villas de Guanajuato", motivo por el cual se ha llegado el momento procesal oportuno para que esta Comisión de Ayuntamiento, realice el análisis correspondiente, para someterlo con posterioridad a consideración del Pleno, por lo que se emiten las siguientes:

## CONSIDERACIONES

**PRIMERO.** – Se estima que la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación del Ayuntamiento del Municipio de Guanajuato, Gto., es competente para conocer sobre los trámites que se llevan a cabo en la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, en atención a que de conformidad con el artículo 81 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, en relación con el artículo 28 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, Gto., las Comisiones de Ayuntamiento tienen por objeto el estudio, dictamen y propuestas de solución a los asuntos de las distintas ramas de la administración pública municipal, siendo uno de ellos precisamente el tema de fraccionamientos por ser parte del Desarrollo Urbano del Municipio.

De manera particular, los artículos 83 fracción IV y 83-5 fracciones I y IV de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, confiere a esta Comisión de Ayuntamiento la facultad para coadyuvar en el cumplimiento de las disposiciones en materia de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico territorial, así como para entender los asuntos que determine el Pleno, las leyes y disposiciones aplicables.

Por lo tanto, se considera que esta Comisión de Ayuntamiento cuenta con las atribuciones para conocer sobre el tema de los fraccionamientos cuyo trámite se desahoga al interior de la administración pública municipal, ya que es un tema inherente al desarrollo urbano y ordenamiento territorial del municipio, porque con ello se modificará o no la vida ordinaria de la zona de la ciudad en donde se desarrolle el respectivo fraccionamiento o desarrollo en condominio.

Asimismo, el Ayuntamiento como Órgano de Gobierno del Municipio de Guanajuato, está facultado para resolver sobre la materia de los fraccionamientos, dado que los artículos 115 fracción V inciso d), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 117 fracción II inciso a) y f) de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 76 fracción II, incisos a) y h) de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, y artículos 32 fracción I y 33 en sus diversas fracciones del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, le confieren atribuciones como órgano rector de su demarcación territorial, en tratándose de la autorización, control y vigilancia del uso del suelo, así en la formulación, aprobación y administración en la zonificación y planeación del desarrollo municipal.

Al respecto se señala que en cuanto a la presente solicitud, resulta aplicable la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, toda vez que en fecha 8 de Septiembre de 2006 la persona jurídica **colectiva COMEBI de México S.A. de C.V.** inició el

desarrollo del Fraccionamiento denominado "Villas de Guanajuato" como consta en la autorización de la traza de fecha 8 de Septiembre de 2006, con el número de oficio DGDUYPA-1072-2006, y el permiso de urbanización de la décima cuarta etapa de fecha 10 de marzo de 2017 con numero de oficio DGDUYPA-0185-2017, siendo que en ese momento se encontraba vigente la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, publicada la reforma en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, numero 158 segunda parte del 4 de octubre del 2011.

Es por ello, que el trámite que nos ocupa se rige por la legislación vigente en ese momento, es decir por lo preceptuado en la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

**SEGUNDO.** - De conformidad con el expediente 1.44, se advierte que la solicitud de cuenta cumple con lo establecido en los artículos 2, fracción XXIV, 5 fracción I, 7 fracciones I y IV, 9 fracción I, 36, 37, 42 fracción III, 49, 50 y 51 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, y se hace constar que contiene entre otros, los siguientes documentos:

1.- Dictamen Técnico para permiso de venta Folio No. 003, donde se emite opinión de permiso de venta de la décima cuarta etapa del Fraccionamiento "Villas de Guanajuato". (Anexo 1)

2.- Autorización de traza mediante oficio marcado con el número DGDUYPA-1072-2006 de fecha 08 de septiembre del 2006. (Anexo 2)

3.- Modificación de traza mediante oficio marcado con el número DGDUYPA-0039-2012 de fecha 13 de enero del 2012. (Anexo 3)

4.- Permiso de licencia de urbanización mediante oficio marcado con el número DGDUYPA -0185-2017 de fecha 10 de marzo de 2017. (Anexo 4)

5.- Copia certificada del testimonio público levantado ante la licenciada Nora Concepción Gutiérrez Mena, titular de la notaría pública número 18 (dieciocho) de este Partido Judicial, misma que contiene las áreas de donación y vialidades a favor del municipio de Guanajuato, Gto; que representan la totalidad de dicha etapa del referido fraccionamiento, y que obra en el expediente respectivo. (Anexo 5)

6.- Póliza de fianza número de folio 1943267 (uno, nueve, cuatro, tres, dos, seis, siete), a favor de la Tesorería del Municipio de Guanajuato, de fecha 21 (veintiuno) de septiembre de 2018 (dos mil dieciocho) emitida por ACE Fianzas Monterrey, con sucursal en Boulevard Campestre número 2502, (dos mil quinientos dos) Colonia Campestre el Refugio León, Gto. C.P. 37156 (treinta y siete mil ciento cincuenta y seis), en la cual se establece la conclusión de las obras de urbanización de la décima cuarta etapa del fraccionamiento "Villas de Guanajuato", propiedad de **COMEBI de México S.A. de C.V.**, de conformidad con lo establecido en los artículos 36 fracción IV, 37, 49 fracción III, de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios. (Anexo 6)

7.- Certificado de Gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad de Guanajuato, Guanajuato con número de solicitud 318116, de fecha 25 de septiembre de 2018. (Anexo 7)

8.- Comprobante de pago expedido por la Tesorería Municipal, con número de recibo DE49006 y 49007 correspondiente a los derechos de conformidad con el artículo 26, fracción V. de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, para el ejercicio fiscal 2018. (Anexo 8)

9.- Comprobante de pago expedido por el Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guanajuato, con número de oficio DG/DAJ/046-18 de fecha 14 de febrero de 2018, correspondiente al pago de derechos por dotación de agua potable, descarga de aguas residuales y uso proporcional de títulos de explotación, de conformidad el artículo 14 fracción XIII inciso a) de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Gto., para el ejercicio fiscal del año 2018. (Anexo 9).

Conforme los documentos precisados, se estima que están cubiertos los extremos del artículo 36 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, para que otorgue el permiso de venta por parte del Ayuntamiento del Municipio de Guanajuato, con las condicionantes de Ley, y bajo apercibimiento que, de no cumplirlas, se podrá suspender el permiso respectivo.

En mérito de lo expuesto y fundado, esta Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación; someto a consideración del Pleno del Ayuntamiento el presente dictamen con los siguientes acuerdos:

## ACUERDOS

**PRIMERO.-** Por lo expuesto en la primera consideración del presente dictamen, esta Comisión de Ayuntamiento es competente para proponer al Pleno el sentido de respuesta a la petición sobre el permiso de venta de la décimo cuarta etapa del fraccionamiento denominado "Villas de Guanajuato", propiedad de la persona moral COMEBI de México, S.A. de C.V.; y, por otra parte, el Ayuntamiento, es competente para aprobar en definitiva el otorgamiento del mismo.

El Ayuntamiento es competente para conocer y determinar respecto de la solicitud hecha por el Ingeniero Juan Carlos Mújica Calderón, Encargado de Gestión COMEBI de México, S.A. de C.V. del fraccionamiento denominado "Villas de Guanajuato", referente a la autorización de venta de 58 cincuenta y ocho lotes habitacionales, que conforman la décimo cuarta etapa de dicho fraccionamiento.

Por lo expuesto en los considerandos del presente dictamen el Ayuntamiento determina que es de otorgarse el permiso de venta de la décimo cuarta etapa del fraccionamiento denominado "Villas de Guanajuato", propiedad de la persona moral COMEBI de México, S.A. de C.V., misma que se integra

de 58 lotes habitacionales, mismo que de acuerdo al dictamen técnico contenido en el oficio DGMAOT/0079/2019 de fecha 25 de enero de 2019, se distribuye de la siguiente manera:

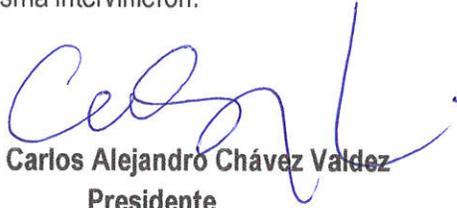
Manzana	Lote	Superficie	Manzana	Lote	Superficie	Manzana	Lote	Superficie
49	1	107.86m <sup>2</sup>	54	3	345.74m <sup>2</sup>	55	1	251.42m <sup>2</sup>
49	2	108.00m <sup>2</sup>	54	4	108.24m <sup>2</sup>	55	2	108.00m <sup>2</sup>
49	3	108.00m <sup>2</sup>	54	5	108.00m <sup>2</sup>	55	3	108.00m <sup>2</sup>
49	4	108.00m <sup>2</sup>	54	6	108.00m <sup>2</sup>	55	4	108.00m <sup>2</sup>
49	5	108.00m <sup>2</sup>	54	7	108.00m <sup>2</sup>	55	5	108.00m <sup>2</sup>
49	6	108.00m <sup>2</sup>	54	8	108.00m <sup>2</sup>	55	6	108.00m <sup>2</sup>
49	7	108.00m <sup>2</sup>	54	9	108.00m <sup>2</sup>	55	7	108.00m <sup>2</sup>
49	8	108.00m <sup>2</sup>	54	10	108.00m <sup>2</sup>	55	8	108.00m <sup>2</sup>
49	9	108.00m <sup>2</sup>	54	11	108.00m <sup>2</sup>	55	9	108.00m <sup>2</sup>
49	10	108.00m <sup>2</sup>	54	12	108.00m <sup>2</sup>	55	10	214.46m <sup>2</sup>
49	11	108.00m <sup>2</sup>	54	13	108.00m <sup>2</sup>			
49	12	108.00m <sup>2</sup>	54	14	108.00m <sup>2</sup>			
49	13	108.00m <sup>2</sup>	54	15	108.00m <sup>2</sup>			
49	14	108.00m <sup>2</sup>	54	16	108.05m <sup>2</sup>			
49	15	108.00m <sup>2</sup>	54	17	108.33m <sup>2</sup>			
49	16	108.00m <sup>2</sup>	54	18	223.40m <sup>2</sup>			
49	17	108.00m <sup>2</sup>	54	19	185.67m <sup>2</sup>			
49	18	108.00m <sup>2</sup>	54	20	117.74m <sup>2</sup>			
49	19	108.00m <sup>2</sup>	54	21	114.37m <sup>2</sup>			
49	20	108.00m <sup>2</sup>	54	22	110.01m <sup>2</sup>			
49	21	108.00m <sup>2</sup>	54	23	125.31m <sup>2</sup>			
49	22	148.60m <sup>2</sup>	54	24	122.18m <sup>2</sup>			
			54	25	119.54m <sup>2</sup>			
			54	26	116.85m <sup>2</sup>			
			54	27	112.11m <sup>2</sup>			
			54	28	148.60m <sup>2</sup>			

**SEGUNDO.** – El permiso de venta otorgado por el Ayuntamiento en el acuerdo primero del presente documento, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Partido Judicial que corresponda y se publicará dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en un diario de mayor circulación local en el municipio de Guanajuato con un intervalo de cinco días entre cada publicación, todo ello **a costa del solicitante**.

Asimismo, la persona moral **COMEBI de México, S.A. de C.V.**, deberá obtener de las autoridades competentes estatales y federales, las autorizaciones, permisos y licencias respectivas y que sean aplicables para la ejecución y realización del proyecto materia de este dictamen.

**TERCERO.** – El Ayuntamiento instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que notifique al desarrollador los efectos del presente dictamen de conformidad con lo dispuesto en los artículos 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

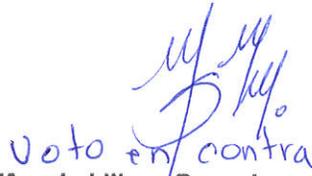
Así se dictaminó por los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, Guanajuato, trienio 2018-2021 siendo las 12:00 horas del día de su inicio, firmando de conformidad los que en la misma intervinieron.



**Ing. Carlos Alejandro Chávez Valdez**  
**Presidente**



**Arq. Lilia Margarita Rionda Salas**  
**Secretaria**



*voto en contra*

**L.C.I. Magaly Liliana Segoviano Alonso**  
**Vocal**



**Mtro. José Luis Vega Godínez**  
**Vocal**



**Lic. Ana Bertha Melo González**  
**Vocal**