



D I C T A M E N
CDUOETYP/003 /2018-2021
COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO
ECOLÓGICO TERRITORIAL Y PLANEACIÓN
H. AYUNTAMIENTO DE GUANAJUATO
TRIENIO 2018-2021

En la ciudad de Guanajuato, Capital, siendo las 12:00 horas del día 19 de marzo del año 2019, se reunieron en la Sala de Juntas de Síndicos y Regidores de la Presidencia Municipal de Guanajuato, Gto., los integrantes de la **Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación**; estando presentes el **Regidor Carlos Alejandro Chávez Valdez** en su calidad de **Presidente**, la **Regidora Lilia Margarita Rionda Salas** en su calidad de **Secretaria**, **Regidora Magaly Liliana Segoviano Alonso**, **Regidora Ana Bertha Melo González** y **Síndico José Luis Vega Godínez** como **vocales**, con la finalidad de analizar la solicitud de donación de un bien inmueble propiedad municipal, pretendida por la persona moral denominada **Liconsa S.A. de C.V.**, representada por su apoderado legal el **C.M.V.Z. Luis M. Lagunas Aragón**, **Gerente del Programa de Abasto Social de Leche de Guanajuato**, misma que se resuelve al tenor de lo siguiente:

Antecedentes

Primero: Con oficio PASGTO/SPB/JSD/111/15, del 17 de febrero de 2015, presentado el día 23 del mismo mes y año, en la Secretaría del Ayuntamiento, el Gerente del Programa de Abasto Social de Leche Guanajuato, en representación de la empresa de participación estatal mayoritaria denominada Liconsa S.A. de C.V., solicitó al gobierno municipal la donación del siguiente inmueble:

Ubicación: Entre las calles Cerro Prieto y las Comadres, en la colonia Santa Fe de esta ciudad capital.

Superficie: 98.24 m²

Medidas y colindancias:

Al noroeste: En 9.20metros con la calle Cerro Prieto (Acceso);

Al sureste: En 9.20 metros con calle las Comadres;

Al noreste: En 9.70 con calle Cerro Prieto (Callejón las Comadres); y,

Al suroeste: En 9.70 metros con calle Cerro Prieto (Callejón Gigantes).

El argumento que expresó la peticionaria para sustentar la donación, consiste en que desde hace 30 años ha ocupado dicho inmueble con la autorización del Municipio, para prestar servicio a la comunidad, mismo que actualmente funciona como lechería para cumplir con el objeto social de esa empresa de participación estatal mayoritaria.

Segundo: Con oficio SHA/0257/2014 (sic), del 2 de marzo de 2015, el Secretario del Ayuntamiento informó al representante de la empresa de participación estatal mayoritaria que su petición sería turnada a la Dirección General de Servicios Jurídicos para el análisis sobre la procedencia de la donación pretendida, lo cual aconteció en los términos del diverso oficio SHA/0256/2015, de misma fecha.

Tercero: Por lo anterior, con oficio DGSJ.-313/2015, del 23 de marzo de 2015, el Director General de Servicios Jurídicos solicitó al Director de Catastro e Impuesto Predial, información sobre el predio pretendido en donación, con el propósito de obtener los datos necesarios para el análisis de dicha solicitud.

Cuarto: Con oficio UCPI.-095/2015, del 7 de abril de 2015, el Director de Catastro e Impuesto Predial, en atención a la petición del Director General de Servicios Jurídicos, remitió la escritura de propiedad en donde se encuentra inmerso el inmueble pretendido en donación, dos planos topográficos y fotografías del mismo.

Quinto: En alcance a la petición inicial, con oficio número PASGTO/SPB/JSD/239/15, del 20 de abril de 2015, presentado el día 24 del mismo mes y año en la Secretaría del Ayuntamiento, el representante de la empresa de participación estatal mayoritaria acompañó copia del acta constitutiva de la empresa Liconsa S.A. de C.V., contenida en la escritura pública número 30,871 del 15 de mayo de 2013, pasada ante la fe de la titular de la notaría pública número 158 del Distrito Federal y sus antecedentes, copia del poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración que le fue conferido por dicha empresa, según escritura pública número 212,990 del 1º de octubre de 2014, pasada ante la fe del notario público número 35 del Distrito Federal, así como copia de la credencial para votar de dicho apoderado, motivo por el cual con diverso oficio

SHA.-558/2015, del 27 de abril de 2015, el Secretario del Ayuntamiento remitió dichos documentos a la Dirección General de Servicios Jurídicos.

Sexto: En atención a lo anterior, con oficio DGSJ.-764/2015, del 28 de junio de 2015, el Director General de Servicios Jurídicos remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el análisis efectuado a la petición del representante de la empresa de participación estatal mayoritaria, mismo que mediante diverso oficio SHADA.-0283/2015, del 8 de julio de 2015, fue remitido por parte del Secretario del Ayuntamiento al Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial.

Séptimo: Por lo anterior, en la sesión ordinaria de Ayuntamiento número 73, celebrada el 2 de octubre de 2015, específicamente en el punto número 5 del orden del día, se aprobó el dictamen CDUOET/089/12-15, de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, en donde en lugar de la donación solicitada se autorizó celebrar un comodato con la empresa de participación estatal mayoritaria respecto del precitado inmueble, lo cual fue informado al Director General de Servicios Jurídicos mediante oficio SHADA.-0452/2015, del 5 de octubre de 2015, razón por la cual día 7 del mismo mes y año se celebró el contrato CONT-087/2015, con una vigencia hasta el 31 de diciembre de 2025, según cláusula segunda.

Octavo: Posteriormente, mediante oficio PASGTO/GP/LMLA/535/17, del 22 de agosto de 2017, presentado el día 28 del mismo mes y año en la Secretaría del Ayuntamiento, el Gerente del Programa de Abasto Social de Leche Guanajuato, en representación de la empresa de participación estatal mayoritaria denominada Liconsa S.A. de C.V., nuevamente solicitó al gobierno municipal la donación del mismo inmueble.

No obstante, fue hasta el 25 de febrero de 2018, en que el representante de dicha empresa de participación estatal mayoritaria presentó ante la Secretaría del Ayuntamiento el diverso oficio PASGTO/GP/LMLA/133/18, del día 16 del mismo mes y año, cuando se instó la integración de un nuevo expediente para un nuevo análisis jurídico sobre la donación pretendida.

Se destaca, que en dicho oficio el representante legal de la empresa Liconsa S.A. de C.V., señaló que no obstante que las medidas de la construcción con que se cuenta en el predio pretendido en donación, son 9.20 metros de frente por 4.70 metros de fondo, equivalente a 43.24 m², se requiere espacio para maniobras de descarga al frente del inmueble, que es la superficie restante de 46.00 m².

Noveno: Con motivo de lo anterior, el Secretario del Ayuntamiento giró el oficio SHA/328/2018, del 5 de marzo de 2018, solicitando al Director de Catastro e Impuesto Predial informe sobre la propiedad del inmueble pretendido, por lo que en atención a ello, mediante oficio UCPI/126/2018, del día 14 del mismo mes y año, informó que dicho inmueble sí es de propiedad municipal, dado que está inmerso en uno de mayor superficie propiedad del Municipio de Guanajuato, según escritura pública número 582, del 14 de junio de 1978, pasada ante la fe del notario público número 13, con ejercicio en este partido judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la partida número 14865, foja 116 vuelta e inscrita en el padrón de bienes inmuebles de propiedad municipal con número de cuenta P-000421-008; y, que además dicha propiedad se considera del dominio público.

Décimo: En seguimiento a lo anterior, dentro de dicho expediente con fecha 20 de julio de 2018, se rindió la opinión técnica en cuanto al contexto urbano, en donde la entonces denominada Dirección General de Desarrollo Urbano y Protección Ambiental determinó que el predio en mención tiene un uso habitacional de densidad alta H3, por lo que es compatible con negocios tipo SARE y que atendiendo a la superficie del mismo se considera un bien remanente, al ser menor de los 105 M2, lo cual fue reiterado por la Dirección General de Servicios Jurídicos mediante oficio DGDUYPA/434/2018, del 13 de agosto de 2018.

Décimo primero: Como parte de la atención a la petición de mérito, se turnó el expediente integrado al Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Guanajuato, quien en la sesión ordinaria 28, celebrada el 7 de septiembre de 2018, específicamente en el punto IV del orden del día, se consideró factible la petición de la empresa de participación estatal mayoritaria, motivo por el cual con oficio DAsG/CP/2192/2018, del 4 de octubre de 2018, remitió a la anteriormente denominada Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial el expediente respectivo, para su dictaminación y posterior aprobación del Ayuntamiento; y,

Considerando

Primero: La Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación, del Ayuntamiento del Municipio de Guanajuato, Gto., es competente para conocer sobre la petición de la empresa de participación estatal mayoritaria denominada Liconsa S.A. de C.V., 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.

De manera particular, el artículo 83 fracción IV y 83-5 fracciones I y IV de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, confiere a esa 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 atender los asuntos que determine el Pleno y las leyes y disposiciones aplicables.

Es por lo anterior, que se considera que esta Comisión de Ayuntamiento cuenta con atribuciones para conocer sobre la petición de mérito, porque versa sobre la disposición de un bien inmueble de propiedad municipal a favor de la empresa de participación estatal mayoritaria con destino para la distribución de leche, lo cual es un tema inherente al desarrollo urbano y ordenamiento territorial del municipio, porque con la disposición y destino de ese bien se continuará con la dinámica que hasta hoy prevalece con la distribución de leche en dicho inmueble de propiedad municipal, o bien, podrá modificarse o no la vida ordinaria de la zona de la ciudad en donde se expende el producto básico de primera necesidad.

Aunado a lo anterior, el Ayuntamiento está facultado para manejar su patrimonio conforme a la ley, para administrar libremente su hacienda, para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, para determinar el destino de los bienes municipales, para desafectar los bienes del dominio público municipal, así como para ejercer actos de dominio sobre su patrimonio, según lo preceptúa el artículo 115 fracciones II, IV y V inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los artículos 106, 117 fracciones II, incisos a) y d) de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, 76 fracciones II, incisos d) y h) y IV, incisos a) y f) de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

Segundo: Como se advierte de los antecedentes del presente dictamen, la petición que nos ocupa, es la donación de un inmueble de propiedad municipal del dominio público a favor de la empresa de participación estatal mayoritaria denominada Liconsá S.A. de C.V., ubicado entre las calles Cerro Prieto y las Comadres, en la colonia Santa Fe de esta ciudad capital, con una superficie de 98.24 m², lindando al noroeste en 9.20 metros con la calle Cerro Prieto (Acceso), al sureste en 9.20 metros con calle las Comadres, al noreste en 9.70 con calle Cerro Prieto (Callejón las Comadres) y al suroeste en 9.70 metros con calle Cerro Prieto (Callejón Gigantes).

Se destaca que dicho inmueble está inmerso en uno de mayor superficie propiedad del Municipio de Guanajuato, según escritura pública número 582, del 14 de junio de 1978, pasada ante la fe del notario público número 13, con ejercicio en este partido judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la partida número 14865, foja 116 vuelta e inscrita en el padrón de bienes inmuebles de propiedad municipal con número de cuenta P-000421-008; y, que además dicha propiedad se considera del dominio público.

Lo anterior cobra relevancia, porque de dicho instrumento notarial se advierte que esa propiedad municipal se adquirió a través de diligencias de información testimonial ad perpetuam promovidas por el entonces Síndico del Ayuntamiento según expediente 513/76 del índice del Juzgado de Primera Instancia Civil de este Partido Judicial, y en ese orden de ideas, se estima que al presente no le es aplicable el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, ya que éste en su artículo 417 regula la enajenación de las áreas de donación que ingresan al patrimonio municipal con motivo de la conformación de fraccionamientos y desarrollos en condominios materia de dicho ordenamiento.

Aunado a lo anterior, tampoco se considera aplicable al presente asunto el Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles Remanentes Propiedad del Municipio de Guanajuato, Gto., dado que su objeto conforme a su artículo 1 es la regulación de las enajenaciones onerosas de bienes inmuebles remanentes que sean propiedad del municipio de Guanajuato; y, en la especie, se trata de la donación a título gratuito de un bien inmueble de propiedad municipal, circunstancia que excluye su aplicación en este asunto.

En ese orden de ideas, se estiman aplicables al presente asunto los artículos 199 y 206 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, en relación con el artículo 112 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios, relacionados con Bienes Muebles e Inmuebles para el Municipio de Guanajuato, Gto., dado que en dichos preceptos se advierte la forma en que puede disponerse o enajenarse de los bienes del dominio público, los casos en que ello procede y las condiciones respectivas, así como el procedimiento que debe seguirse al efecto. Dichos preceptos son del tenor siguiente:

Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato

“Artículo 199. Los bienes del dominio público del Municipio son inalienables, imprescriptibles e inembargables y sólo podrán enajenarse previa desafectación y autorización del Ayuntamiento por acuerdo de su mayoría calificada.”

“Artículo 206. El Ayuntamiento sólo podrá donar o dar en comodato los bienes del dominio privado del Municipio, por acuerdo de la mayoría calificada de sus integrantes, cuando éstos sean a favor de instituciones públicas o privadas, que representen un beneficio social para el municipio y que no persigan fines de lucro.

El Ayuntamiento en todo caso establecerá los términos y condiciones que aseguren el cumplimiento del beneficio social que se persigue con la donación o el comodato, los que se insertarán textualmente en el acuerdo y en el contrato respectivo.

En el caso de la donación, en el acuerdo correspondiente se deberá establecer la cláusula de reversión.”

Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios.

“ARTÍCULO 112.- Tratándose de permutas, donaciones comodatos y cualesquiera otros actos jurídicos no onerosos traslativos de uso, se observará lo establecido en la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, estando a cargo del comité la dictaminación e integración de los expedientes respectivos, para su aprobación por parte del ayuntamiento.

En este caso auxiliarán al secretario técnico: La dirección general de desarrollo urbano y protección ambiental, la dirección general de desarrollo social, la Dirección General de Servicios Jurídicos, la dirección de catastro e impuesto predial y la dirección de adquisiciones y servicios generales.”

Dichos preceptos prevén que, en la disposición de los bienes públicos del municipio, ya se trate de permutas, donaciones comodatos o un acto diverso no onerosos que implique el traslado del uso de cierto bien, deben seguirse reglas específicas.

En el caso específico de la donación, los bienes del dominio público sólo pueden enajenarse previa desafectación y autorización del Ayuntamiento; y, una vez que dichos bienes pasan a formar parte de los bienes municipales del dominio privado, sólo pueden donarse a favor de instituciones públicas o privadas, que representen un beneficio social para el municipio y que no persigan fines de lucro, previa dictaminación del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones,

Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de Guanajuato, con la consecuente aprobación de esa Comisión de Ayuntamiento y autorización del Órgano de Gobierno.

Sin que obste lo anterior, para dejar asentado que tanto la desafectación como la donación requieren de la aprobación de mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento, y que, en caso de aprobarse, deben establecerse los términos y condiciones que aseguren el cumplimiento del beneficio social que se persigue con la donación, lo que se insertará textualmente en el acuerdo y en el contrato respectivo, así como la cláusula de reversión.

Ahora bien, para el caso del comodato, aplican exactamente las mismas reglas con excepción de la desafectación y de la cláusula de reversión, según artículo 206 de la ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, lo cual cobra relevancia porque como quedó descrito en los antecedentes de este dictamen, a esta fecha subsiste un contrato de comodato con la aquí solicitante hasta el 31 de diciembre de 2025, según contrato identificado con clave y número CONT-087/2015, del 7 de octubre de 2015.

Tercera: Conforme a lo expuesto, si a esta fecha continúa vigente el contrato de comodato con la empresa Liconsa S.A. de C.V. sobre el bien inmueble cuya donación pretende, y su vigencia concluirá hasta el 31 de diciembre de 2025, se estima que en este momento no es posible acordar favorablemente la petición de trato, porque en todo caso esa persona moral está cumpliendo con su objeto social mediante la posesión, uso y aprovechamiento de dicho inmueble sin costo alguno, destinándolo a la distribución de leche a los diversos sectores de la sociedad.

Por lo que, ante la vigencia del contrato de comodato en mención, se estima que primeramente deben privilegiarse los derechos y obligaciones que de mutuo acuerdo pactaron el Municipio de Guanajuato y la empresa de participación estatal mayoritaria, hasta la conclusión de su vigencia, como paso previo a una eventual donación.

Lo anterior, no es impedimento para reiterar a la peticionaria que el objeto de dicho comodato del bien del dominio público que aquí nos ocupa, es la distribución de leche fluida pasteurizada o en polvo a precio subsidiado a los sectores urbanos y rurales de pobreza, en apoyo a la nutrición de los mexicanos, especialmente de niños de hasta 12 años, de familias en condiciones de pobreza, para contribuir a su incorporación al desarrollo del país.

Aunado a lo expuesto, se destaca que con el comodato en vigor se provee de acciones benéficas a la sociedad con la alimentación y nutrición de las personas que habitan en la

demarcación territorial de este Municipio, por medio de la distribución de leche de alta calidad a precio bajo, coadyuvando con ello a los servicios públicos de la salud de las personas.

Por lo que, para garantizar que dicho inmueble cumpla con el destino autorizado en el precitado contrato de comodato, esto es, con la distribución de leche a personas de escasos recursos económicos a precio subsidiado, se encomienda a la Unidad de Control Patrimonial Inmobiliario, adscrita a la Dirección de Catastro e Impuesto Predial para que verifique periódicamente que se observen los siguientes términos y condiciones:

1. Que el inmueble se destine a la distribución de leche fluida pasteurizada o en polvo a los sectores urbanos y rurales de pobreza, preferentemente a precio subsidiado.
2. Que el inmueble permanezca en óptimas condiciones para operación.
3. Que el predio y su construcción no se destinen para fines distintos a la distribución de la leche Liconsa.

En mérito de lo expuesto, esta Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación, determina y somete a consideración del Pleno del H. Ayuntamiento, la aprobación del siguiente:

ACUERDO

Primero: No se aprueba la desafectación ni la donación del bien del dominio público ubicado en la Colonia Santa Fe, entre la Calle Cerro Prieto y Calle de las Comadres, con una superficie de 98.24 metros cuadrados, con las medidas y colindancias que a continuación de señalan: Noroeste 9.20 metros colinda con la calle de acceso a Cerro Prieto, Sureste 9.20 metros colinda con la calle de las Comadres, Noreste 9.70 metros colinda con calle Cerro Prieto (Callejón las Comadres) y Suroeste 9.70 metros colinda con Calle Cerro Prieto (Callejón Gigante), pretendida por la persona moral denominada Liconsa S.A. de C.V., en atención a que al día de hoy dicha empresa hace uso de dicho inmueble al tenor del contrato de comodato número CONT-087/2015, del 7 de octubre de 2015, cuya vigencia fenece hasta el 31 de diciembre de 2025.

Segundo: Se encomienda a la Unidad de Control Patrimonial Inmobiliario, adscrita a la Dirección de Catastro e Impuesto Predial para que vigile el cumplimiento del contrato de comodato número CONT-087/2015, del 7 de octubre de 2015, celebrado entre el Municipio de Guanajuato y



Liconsá S.A. de C.V., debiendo efectuar informes trimestrales sobre el mismo, ante esta Comisión de Ayuntamiento.

Así lo dictaminaron de manera unánime 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 13:00 horas del día de su inicio, firmando de conformidad los que en la misma intervinieron.

Regidor Carlos Alejandro Chávez Valdez
Presidente

Regidora Lilia Margarita Rionda Salas
Secretaria

Regidora Magaly Liliana Segoviano Alonso
Vocal

Síndico José Luis Vega Godínez
Vocal

Regidora Ana Bertha Melo González
Vocal