



D I C T A M E N
CDUOETYP/036/2018-2021
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 once horas del día 17 diecisiete de marzo del año 2020 dos mil veinte, 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, Presidente, la Regidora Lilia Margarita Rionda Salas, Secretaria; la Regidora Magaly Liliana Segoviano Alonso, la Regidora Ana Bertha Melo González y el Síndico José Luis Vega Godínez, como vocales; con la finalidad de analizar la solicitud recibida en la oficina de síndicos y regidores el 09 de octubre de 2019, signada por el C. José Margarito Guerrero Santoyo, mediante el cual solicita la enajenación de un terreno propiedad del Municipio de Guanajuato, mismo que se encuentra marcado como lote 3 de la colonia La Luz de esta Ciudad de Guanajuato, el cual cuenta con superficie de 90.00 M² (noventa metros cuadrados), y una vez analizada la petición, se resuelve conforme a los siguientes antecedentes: -----

ANTECEDENTES

PRIMERO. – El C. José Margarito Guerrero Santoyo, mediante petición recibida en la oficina de síndicos y regidores el 09 de octubre de 2019, solicita al Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación, la enajenación de un terreno a favor del referido solicitante, con el objeto de que se autorice la compraventa del inmueble propiedad municipal. -----

SEGUNDO. – Mediante oficio SyR/840/2019, el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, solicitó al C. José Margarito Guerrero Santoyo, realizar el pago previsto en el artículo 10 fracción I, inciso a, de las Disposiciones Administrativas en Materia de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Gto., para el ejercicio fiscal 2019, en las oficinas de la Dirección de Ingresos, de conformidad con lo previsto por el artículo 6 fracción II, del Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles Remanentes Propiedad del Municipio de Guanajuato, Gto., el cual señala que la solicitud deberá ser acompañada por el comprobante de pago de derechos por el procedimiento de mérito. -----

TERCERO. - Con oficio DCIP-UCPI-944/2019, del 30 de octubre de 2019, la Unidad de Control Patrimonial Inmobiliario de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial de la Tesorería Municipal, determinó lo siguiente: -

1. Que se el inmueble propiedad municipal ubicado en Colonia La Luz, lote 3, tiene una superficie de 90.00 metros cuadrados. -----
2. Que se encuentra amparado con la Escritura Pública número 582 de fecha 14 de junio de 1978, otorgada ante la del Notario Público número 13 Lic. Juan Antonio Villaseñor Buchanan y debidamente registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con Número 14865 folio 116 Vta. IX e inscrita en el Padrón de Bienes Inmuebles Propiedad Municipal con la cuenta predial número P-000421-008. -----
3. Que la fracción de terreno referida es del dominio público. -----
4. Que esa Dirección considera factible la desafectación del predio. -----
5. Que el valor unitario por metro cuadrado de terreno es de \$ 336.90 (trescientos treinta y tres pesos 90/100 MN), por lo que el precio de la superficie total es por la cantidad de \$ 30,321.00 (treinta mil trescientos veintiún pesos 00/100 MN), de conformidad con el artículo 5 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el Ejercicio Fiscal 2019. -----

CUARTO.- Mediante oficio número DGMAOT/01614/2019 de fecha 30 de octubre de 2019, la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, opinó lo siguiente: -----

1. Que el predio tiene un uso de suelo habitacional H3, determinado por el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de Guanajuato, Gto. -----
2. Que esa Dirección General considera procedente la compraventa pretendida por el C. José Margarito Guerrero Santoyo. -----
3. Que en caso de otorgarse la compraventa, ésta cumpla con el procedimiento previsto en el Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles Remanentes Propiedad del Municipio de Guanajuato, Gto. -

QUINTO.- Con oficio DGDSyH/0654/2019, del 30 de octubre de 2019, la Dirección General de Desarrollo Social y Humano, emite opinión que en lo que interesa señala: -----

“Único.- Se considera viable la enajenación a favor de José Margarito Guerrero Santoyo, con motivo de la celebración de una compraventa del inmueble descrito, toda vez que se acredita un beneficio al particular, en términos de las consideraciones cuarta y quinta de la presente opinión”; mismas que a continuación se transcriben:

Cuarta: *El área que se pretende enajenar cuenta con superficie de 90.00 M2 (noventa metros cuadrados), por lo que con base en lo dispuesto en los artículos -----*

Se considera que la causa da un beneficio social al C. José Margarito Guerrero Santoyo, para que logre un mayor desarrollo personal y en aras de poder apoyar a las familias guanajuatenses en virtud de los objetivos del plan

municipal de desarrollo, conforme a la visión del Programa de Gobierno Municipal, 2018-2021, pues se estableció en el punto "IV.1 Visión de Gobierno" (pag, 17), lo siguiente: -----

"La tranquilidad en la ciudad es una prioridad de este gobierno. En Guanajuato habrá una mayor de prevención del delito, a través de la dignificación de espacios públicos, eventos y actividades que fomenten el sano esparcimiento, así como cuerpos policiales especializados y más equipados. -----

Guanajuato será una ciudad mejor adaptada al continuo crecimiento del área urbana, con nuevas estrategias de sectorización que permitan dar un servicio más eficaz a todo el municipio, además de contar con sistemas de planificación y desarrollo urbano más fuertes y sólidos. -----

Las familias guanajuatenses que más lo necesitan contarán con valiosos apoyos, y los ciudadanos tendrán más oportunidades, gracias a la atracción de turismo y nuevas inversiones, lo que incluye las obras e infraestructura que una ciudad en expansión necesita." -----

Quinta: *Se considera que la si bien se genera un beneficio personal la enajenación, se debe de tomar en cuenta lo mencionado en la consideración tercera, y sobre el dictamen que emita la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, el Ayuntamiento en su momento deberá autorizar la enajenación y si es el caso, desafectar antes del dominio público la superficie pretendida, si se tratase de un bien del dominio público. -----*

SEXTO.- La Dirección General de Servicios Jurídicos, mediante oficio DGSJ.- 1639/2019, recibido en las oficinas de Sindico y Regidores el día 19 de noviembre de 2019, emitió opinión sobre la vialidad de la enajenación de terreno propiedad del Municipio de Guanajuato, Gto., al C. José Margarito Guerrero Santoyo, a través de cual señala lo siguiente: -----

"1.- Es preciso señalar que la legislación aplicable a la causa que nos ocupa respecto de la solicitud de compraventa de 09 de octubre de 2019, el C. José Margarito Guerrero Santoyo; en primer término es la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, en sus artículos 199, 205; además de lo preceptuado el Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles Remanentes Propiedad del Municipio de Guanajuato, Gto, por los artículos 1, 2 y 12, pues en el presente caso de trata de una bien inmueble remanente, según lo previsto por el artículo 405 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato. -----

*2.- Por lo anterior y una vez seguido el procedimiento previsto en el Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles Remanentes Propiedad del Municipio de Guanajuato, Gto., de solicitud de compraventa realizado por el C. José Margarito Guerrero Santoyo y tomando en consideración las opiniones vertidas por la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, y la Dirección General de Desarrollo Social y Humano, esta Dirección General de Servicios Jurídicos, **considera procedente la enajenación solicitada.** -----*

CONSIDERACIONES

PRIMERO. - El H. Ayuntamiento del Municipio de Guanajuato es competente para conocer del presente asunto, en atención a que de conformidad con los artículos 115, fracciones II, inciso b) y V inciso d), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 5, 76, fracción II, inciso d), 199, y 205 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato. -----

SEGUNDO. – Como se advierte de los antecedentes del presente punto de acuerdo, el asunto que nos ocupa es la solicitud del C. José Margarito Guerrero Santoyo para la enajenación de un terreno propiedad del Municipio de Guanajuato, mismo que se encuentra marcado como lote 3 de la colonia La Luz de esta Ciudad de Guanajuato, el cual cuenta con superficie de 90.00 M² (noventa metros cuadrados). -----

Asimismo, se destaca que el bien inmueble motivo de la enajenación, es propiedad municipal y se encuentra en uno de mayor superficie amparado con la escritura Pública número 582 de fecha 14 de junio de junio de 1978 otorgada ante la fe de la Notaría Pública número 13 Licenciado Juan Antonio Villaseñor Buchanan y debidamente registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con número 14865 folio 116 Vta. IX e inscrita en el Padrón de Bienes Inmuebles de la Propiedad Municipal con número de cuenta P-000421-008. -----

Sobre este particular, los artículos 199 y 205 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, disponen lo siguiente: -----

“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 205. Los inmuebles del dominio privado del Municipio, que no sean adecuados para los fines a que se refiere el artículo anterior, podrán ser objeto de enajenación cuando así se apruebe por mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento.” -----

Asimismo, es de observarse lo dispuesto por el del Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles Remanentes Propiedad del Municipio de Guanajuato, Gto., que a la letra dice: -----

“Artículo 1.- El presente Reglamento tiene como objeto regular las enajenaciones onerosas de bienes inmuebles remanentes que sean propiedad del municipio de Guanajuato, dentro del marco del Reglamento para el Control de Bienes Muebles e Inmuebles del Municipio de Guanajuato. -----

Artículo 2.- Para fines de este Reglamento se entiende por bien inmueble remanente, aquel cuya superficie no exceda la mínima de lotificación que esté prevista en la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato. - -

Artículo 4.- El procedimiento de enajenación de bienes inmuebles se regirá por este Reglamento y las leyes y demás ordenamientos que en materia de enajenaciones existan, privilegiándose las compraventas que se soliciten para adquisición en un pago único.” -----

Y por último el artículo 405 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, indica: -----

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

En ese sentido, a efecto de cubrir los extremos de los preceptos legales citados, es menester señalar que el bien inmueble marcado como lote 3 de la colonia La Luz de esta Ciudad de Guanajuato, el cual cuenta con superficie de 90.00 M² (noventa metros cuadrados), mismo que ha quedado referido en los antecedentes tercero y cuarto del presente documento, de acuerdo a la información vertida por parte de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, pertenece al dominio público municipal, por lo tanto es necesario someter a consideración del Pleno del Ayuntamiento el acuerdo relativo a su desafectación del dominio público municipal a efecto de que se establezca como un bien del dominio privado y, en consecuencia, sea factible concretar su enajenación por compraventa en favor del C. José Margarito Guerrero Santoyo. -----

En mérito de lo expuesto en Antecedentes y Consideraciones, se someten a ante el Pleno del Ayuntamiento los siguientes: -----

ACUERDOS:

PRIMERO. – El Ayuntamiento **autoriza** desafectación del dominio público del inmueble propiedad municipal, marcado como lote 3 de la colonia La Luz de esta Ciudad de Guanajuato, el cual cuenta con superficie de 90.00 M² (noventa metros cuadrados), en estricta sujeción a la superficie descrita en los dictámenes números DCIP-UCPI-944/2019 y DGMAOT/01614/2019, emitidos por la Dirección de Catastro e Impuesto Predial y la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial respectivamente. Lo anterior con fundamento en el artículo 199 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, así como el artículo 15, primer párrafo del Reglamento para el Control Patrimonial de Bienes Muebles e Inmuebles del Municipio de Guanajuato, Gto.

SEGUNDO. – Se **autoriza** la celebración de compraventa, relativa al bien desafectado, entre el Municipio de Guanajuato, Guanajuato y C. José Margarito Guerrero Santoyo, por la cantidad de \$30,321.00 (treinta mil trescientos veintiún pesos 00/100 MN), de conformidad con el artículo 5 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el Ejercicio Fiscal 2019, la misma que será cubierta en 9 nueve mensualidades, comenzando en abril y terminando en diciembre de 2020. -----

TERCERO. Para el caso de que el C. José Margarito Guerrero Santoyo no pudiera cubrir los pagos que antes se han estipulado, y por ello fuera necesario ampliar los plazos de pago durante el año 2021, se autoriza a la Tesorería la firma del convenio que así lo permita, vigilando en todo momento que las sumas parciales y total se actualicen por lo menos en el mismo porcentaje de la perspectiva de inflación que para ese año estipulen las autoridades financieras. -----

CUARTO. – El Ayuntamiento instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que notifique al interesado los efectos del presente punto de acuerdo 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
Secretaría

L.C.I. Magaly Liliana Segoviano Alonso
Vocal

Mtro. José Luis Vega Godínez
Vocal

Lic. Ana Bertha Melo González
Vocal