

D I C T A M E N
CDUOETYP/050/2018-2021
COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO
ECOLÓGICO TERRITORIAL Y PLANEACIÓN
H. AYUNTAMIENTO GUANAJUATO
TRIENIO 2018 – 2021

En la ciudad de Guanajuato, Capital; siendo las 10:00 horas del día 28 veintiocho de agosto del año 2020 dos mil veinte, se reunieron de manera virtual, de conformidad con lo dispuesto en la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento número 31, celebrada el día 03 de abril del 2020, donde específicamente en el punto 6 del orden del día, fue aprobado por unanimidad de votos el punto de acuerdo a efecto de que el Ayuntamiento y sus Comisiones realicen sesiones virtuales; y en lo dispuesto por el artículo 82-2 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 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 propuesta de la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, sobre las Reglas de Operación del Programa Oferta de Lotes, con motivo de las acciones de vivienda propuestas mediante oficio DGMAOT/604-2020 del 21 veintiuno de agosto del 2020 dos mil veinte, misma que se dictamina, al tenor de lo siguiente: -----

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

PRIMERO.– En hecho público y notorio que existe población dentro del municipio de Guanajuato, en condiciones de rezago social, quienes han buscado una opción de vivienda y en ocasiones los ha orillado a optar por la ocupación ilegítima de predios propiedad de entes públicos. -----

A través de las diversas áreas municipales durante varias administraciones municipales se han atendido inquietudes y necesidades de servicios públicos, así como asentamientos irregulares en zonas como La Venada II, Colita del Encino, Manantial de la Aldana, Presas de Guanajuato, secciones I, II y III, y colonia ASTAUG. -----

Conforme a la información proporcionada por la Dirección de Vivienda, en el estudio realizado relativo al Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, se detectaron en el municipio de Guanajuato dos factores que generan este tipo de asentamientos, a saber: -----

1. La venta de predios de manera ilegal por terceras personas, quienes incurren en ofertar lotes que no son de su propiedad; situación que genera un crecimiento progresivo y espontáneo; donde no se cuenta con permisos, verificación de usos de suelo, no existen factibilidades, entre otros factores negativos para el asentamiento humano. -----
2. La dificultad de las familias guanajuatenses de adquirir un predio, una vivienda o un crédito, derivado de sus condiciones socioeconómicas o de pobreza, que de acuerdo al CONEVAL, una persona se encuentra en situación de pobreza cuando tiene al menos una carencia social ya sea rezago educativo, seguridad, alimentación, o bien como es el caso ingreso insuficiente para adquirir bienes y servicios, como un lote o una vivienda. -----

Los índices que presenta el municipio de Guanajuato de acuerdo a indicadores de la CONEVAL¹ en materia de vivienda son los siguientes: -----

- De 0 a 15% de la población con carencia por calidad y espacios de vivienda. -----
- De 0 a 20% por carencia por acceso a servicios básicos de vivienda. -----
- Del 40 al 60% de la población con ingreso inferior a la línea de bienestar. -----
- De 0 a 40% de población en situación de pobreza, 30 a 45% pobre moderada, 0 al 10% pobreza extrema. -----

Por lo cual se puede concluir, que las personas que se ubican en un asentamiento irregular se localizan en estos porcentajes. -----

Ahora bien, conforme al Programa de Gobierno Municipal 2018-2021 los objetivos trazados y aprobados por el Ayuntamiento de Guanajuato dentro del eje No. II, Guanajuato Capital Ordenada, 2.5 Gestión del ordenamiento sustentable y Eje no. IV, Guanajuato Capital de Bienestar, 2.4 Vivienda Digna; se plantea el mejorar el proceso que facilite el acceso a la vivienda a los sectores específicos de la ciudadanía guanajuatense. -----

Lo anterior implica que, para lograr abatir el rezago social, es necesario implementar acciones encaminadas a generar las condiciones para que los Guanajuatenses puedan tener acceso a los servicios básicos que presta el Municipio, así como a tener un lugar donde edificar una vivienda digna. -----

¹ (Estimaciones CONEVAL en base a Modelo estadístico 2015; (Fuente: Monitoreo y Estados, Entidades federativas, Guanajuato, Pobreza a Nivel Municipio 2015, Mapas; https://www.coneval.org.mx/coordinacion/entidades/Guanajuato/Paginas/pobreza_municipal2015.aspx, 10/06/2020.)

SEGUNDO.- Con oficio DGMAOT/604-2020 del 21 veintiuno de Agosto del 2020 dos mil veinte, el titular de la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, solicita el análisis sobre de la propuesta de las acciones en materia de vivienda a llevarse a cabo mediante la instrumentación de un programa de oferta de lotes el cual se realiza en beneficio de la sociedad y población vulnerable que carece de un predio con certeza jurídica, remitiendo un expediente número: DGMAOT/AV-POL/D-RC-AP-MA-ROP/2020, que contiene los siguientes documentos: - - -

1. **Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, Guanajuato: con un documento de diagnóstico.** -----

2. **Expediente del predio: RINCON DE CERVERA DGMAOT/DV-POL-RCERVERA-2020-01, que contiene:** -----
 - a) Copia de escritura Pública No. 459, del 13 de septiembre de 2010, de la notaría pública no. 9, Lic. Luis Felipe Luna Obregón, con folio registral R15*33641; -----
 - b) Alineamiento y Número Oficial Folio 2020JUL004 de fecha 03 de julio del 2020; ----
 - c) Certificación de Clave Catastral DCIP* A-R/1387/2020de fecha 26 de junio del 2020; -
 - d) Oficio TMG/863/2020 de fecha del 24 de agosto del 2020 de la Tesorería Municipal y la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, que indica superficie, número de cuenta predial, número de inventario en el padrón inmobiliario del municipio, si se trata de un bien de dominio público o privado, y la viabilidad de desafectación; -----
 - e) Permiso / Licencia de Uso de suelo DAU/0828/2020 de fecha del 23 de abril del 2020;
 - f) Autorización de Impacto Ambiental DGMAOT/DEMA287/2020 de fecha del 30 de junio del 2020; -----
 - g) Oficio DGDSyH/DGPS/0427-2020 de fecha del 12 de agosto del 2020, con opinión socioeconómica respecto a Colita del Encino, La Venada II y la Aldana y reporte fotográfico; -----
 - h) Esquema financiero remitido por la Tesorería Municipal a través de oficio TMG-862/2020 y oficio TMG-861/2020 que avala la propuesta de modalidad de venta de lotes; -----
 - i) Autorización de Traza DGMAOT/0509/2020 de fecha 02 de julio del 2020; -----
 - j) Plano de Traza Autorizada; -----
 - k) Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica SAG-0028/2020de fecha de 30 de junio del 2020; -----

- l) Punto de acuerdo de Factibilidad de Servicio de Agua Potable y alcantarillado de la Comisión de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Rural del SIMAPAG de fecha 24 de junio del 2020; -----
- m) Oficio DG/DPP/0646-2020 de fecha de 17 de agosto de 2020, con opinión de factibilidad de servicios expedido por SIMAPAG; -----
- n) Levantamiento Topográfico y Coordenadas UTM del predio de la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial; -----
- o) Ficha técnica de Proyecto de Agua Potable y Alcantarillado del SIMAPAG; -----
- p) Proyecto de Agua Potable y Alcantarillado; -----
- q) Proyecto de electrificación. -----

3. Expediente del predio: ARROYO DE PERULES DGMAOT/DV-POL-APERULES-2020-02, que contiene: -----

- a) Copia de escritura Pública No. 2884, de 03 de junio de 2011, de la notaría pública n. 3, Lic. Andrés Guardado Santoyo, con folio registral R15*43297; -----
- b) Alineamiento y Número Oficial Folio 2020JUL003 de fecha 03 de julio del 2020; -----
- c) Certificación de Clave Catastral DCIP* A-R/1388/2020 de fecha 26 de junio del 2020; -
- d) Oficio TMG/863/2020 de fecha del 24 de agosto del 2020 de la Tesorería Municipal y la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, que indica superficie, número de cuenta predial, número de inventario en el padrón inmobiliario del municipio, si se trata de un bien de dominio público o privado, y la viabilidad de desafectación; -----
- e) Permiso / Licencia de Uso de suelo DAU/0829/2020 de fecha 23 de abril del 2020; ---
- f) Autorización de Impacto Ambiental DGMAOT/DEMA288/2020 de fecha 30 de junio del 2020. -----
- g) Oficio DGDSyH/DGPS/0427-2020 de fecha 12 de agosto del 2020, con opinión socioeconómica respecto a Colita del Encino, La Venada II y la Aldana y reporte fotográfico; -----
- h) Esquema financiero remitido por la Tesorería Municipal a través de oficio TMG-862/2020 y oficio TMG-861/2020 que avala la propuesta de modalidad de venta de lotes; -----
- i) Autorización de Traza DGMAOT/0510/2020 de fecha 02 de julio de 2020; -----
- j) Plano de Traza Autorizada; -----
- k) Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica SAG-0027/2020 de fecha de 30 de junio del 2020; -----

- l) Punto de acuerdo de Factibilidad de Servicio de Agua Potable y alcantarillado de la Comisión de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Rural del SIMAPAG de fecha de 24 de junio del 2020. -----
- m) Oficio DG/DPP/0647-2020 de fecha de 17 de agosto de 2020, con opinión de factibilidad de servicios expedido por SIMAPAG; -----
- n) Levantamiento Topográfico y Coordenadas UTM del predio de la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial en colaboración con la Dirección General de Obra Pública; -----
- o) Ficha técnica de Proyecto de Agua Potable y Alcantarillado del SIMAPAG; -----
- p) Proyecto de Agua Potable y Alcantarillado. -----
- q) Proyecto de electrificación. -----

4. Expediente del predio: MANANTIAL DE LA ALDANA DGMAOT/DV-POL-MALDANA-2020-03, que contiene: -----

- a) Copia de escritura Pública No. 582, de 14 de junio de 1978, de la notaría pública no. 13, Lic. Juan Arturo Villaseñor Buchanan, inscrita en el registro público de la propiedad número 14865; -----
- b) Alineamiento y Número Oficial Folio 2020JUL001 de fecha 01 de julio del 2020; -----
- c) Certificación de Clave Catastral DCIP* A-R/1386/2020 de fecha 26 de junio del 2020;
- d) Oficio TMG/863/2020 de fecha del 24 de agosto del 2020 de la Tesorería Municipal y la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, que indica superficie, número de cuenta predial, número de inventario en el padrón inmobiliario del municipio, si se trata de un bien de dominio público o privado, y la viabilidad de desafectación; -----
- e) Permiso de División DGMAOT/0276/2020 de fecha 01 de julio del 2020; -----
- f) Permiso / Licencia de Uso de suelo DAU/0830/2020 de fecha de 23 de abril del 2020;
- g) Autorización de Impacto Ambiental DGMAOT/DEMA289/2020 de fecha de 30 de junio del 2020; -----
- h) Oficio DGDSyH/DGPS/0427-2020 de fecha del 12 de agosto del 2020, con opinión socioeconómica respecto a Colita del Encino, La Venada II y la Aldana y reporte fotográfico; -----
- i) Esquema financiero remitido por la Tesorería Municipal a través de oficio TMG-862/2020 y oficio TMG-861/2020 que avala la propuesta de modalidad de venta de lotes; -----
- j) Autorización de Traza DGMAOT/0511/2020 de fecha de 02 de julio del 2020; -----
- k) Plano de Traza Autorizada; -----

- l) Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica SAG-0029/2020 de fecha 30 de junio del 2020; -----
- m) Oficio DG/DPP/0637-2020 de fecha de 17 de agosto de 2020, con opinión de factibilidad de servicios expedido por SIMAPAG; -----
- n) Levantamiento Topográfico y Coordenadas UTM de la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial; -----
- o) Proyecto de Agua Potable y Alcantarillado; -----
- p) Proyecto de electrificación; -----

5. Proyecto de Reglas de Operación Programa Oferta de Lotes -----

TERCERO.- De la documental remitida, la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, propone una serie de acciones en materia de vivienda las cuales se materializarán a través del **Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato**, razón por la cual resulta necesario estudiar su viabilidad y procedencia conforme a 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 vivienda y 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, confieren a esta Comisión de Ayuntamiento 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 vivienda y 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 implementen y desarrollen las acciones de vivienda que se proponen. -----

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. -----

SEGUNDO. – Para determinar la procedencia de las acciones en materia de vivienda que se proponen para su aprobación ante el Ayuntamiento, por lo que es necesario establecer el marco jurídico de actuación, bajo los principios de legalidad, y certeza jurídica. -----

Así, vemos que de conformidad con el párrafo 1° del artículo 11 del Pacto Internacional de los Derechos Sociales, Económicos y Culturales, adoptado por el Estado Mexicano, el 23 de mayo de 198; y la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, en sus artículos XI, y XXIII; de manera general, los Estados Partes reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, en donde además se incluye la alimentación, vestido y vivienda adecuados, y una mejora continua de las condiciones de existencia. -----

Por su parte la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo cuarto consagra diversos derechos humanos, y en lo que interesa señala: -----

«Toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. El Estado garantizará el respeto a este derecho. El daño y deterioro ambiental generará responsabilidad para quien lo provoque en términos de lo dispuesto por la ley. -----

Toda persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible. El Estado garantizará este derecho y la ley definirá las bases, apoyos y modalidades para el acceso y

uso equitativo y sustentable de los recursos hídricos, estableciendo la participación de la Federación, las entidades federativas y los municipios, así como la participación de la ciudadanía para la consecución de dichos fines. -----

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.» -----

De este modo, tanto la Constitución Federal, como el derecho internacional, reconocen el derecho humano a una vivienda adecuada otorgándole una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales, pero no solo desde el punto de vista de una prerrogativa de los individuos, sino como también una obligación por parte del Estado Mexicano, en sus diversos niveles de gobierno para generar las condiciones que permitan otorgar el acceso a una vivienda digna. -----

Conforme al marco jurídico vigente, que rige desde el orden Constitucional hasta el municipal, se desprende que las presentes acciones de vivienda, tienen sustento en los diversos cuerpos normativos que se enuncian a continuación: -----

1.- Conforme al artículo 115, fracciones II, b), III, y IV, V, inciso a), d), f), de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, los municipios se encuentran investidos de personalidad jurídica y podrán manejar su patrimonio conforme a la ley; facultados para que en caso de que se requiera, por acuerdo de dos terceras partes de los miembros del ayuntamiento, se dicten resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario municipal; obligados a prestar diversos servicios públicos a la población verbigracia: agua potable, alcantarillado, limpia, calles, parques, jardines y su equipamiento, seguridad, entre otros; facultados para administrar libremente su hacienda; facultados para aprobar y administrar la zonificación de su territorio, autorizar, controlar y vigilar el uso del suelo, dentro de su jurisdicción territorial, etc. -----

Lo anterior es relevante para los efectos de las acciones de vivienda que se proponen y que consisten en el Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, Gto, ya desde la Constitución Federal, se puede advertir que el municipio puede disponer de su patrimonio y hacienda, así como llevar a cabo las determinaciones y actos necesarios para administrar su territorio, siempre y cuando se encuentre apegado a las leyes de la materia. -----

Ahora bien, conforme a la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**, en concreto a lo dispuesto en su artículo 11, fracciones I, III, IV, XI, XVI, XVII, XXIII, XXIV y XXV, los municipios están facultados para: formular, aprobar, administrar y ejecutar

los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven; Aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población; promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, garantizando igualdad de condiciones entre hombres y mujeres; expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios; intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares; participar en la creación y administración del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad; promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda; promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos. - - -

Por su parte, la **Ley de Vivienda**, en sus artículos 17, Apto. B, 47, y 74, en lo que interesa establece que los municipios se encuentran legalmente facultados para: Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda en su ámbito territorial, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza; establecer las zonas para el desarrollo habitacional, de conformidad con la legislación aplicable en materia de desarrollo urbano; realizar acciones de vivienda congruentes con las necesidades de cada centro de población y con los planes y programas que regulan el uso y el aprovechamiento del suelo, a fin de garantizar un desarrollo urbano ordenado. Además, establecerán las previsiones para dotar a los desarrollos de vivienda que cumplan con lo anterior, de infraestructura y equipamiento básico y adoptarán las medidas conducentes para mitigar los posibles impactos sobre el medio ambiente. -----

Señala además la Ley de Vivienda que los instrumentos y apoyos para el financiamiento de las acciones de vivienda será el crédito. -----

Ahora bien, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley de Vivienda, podemos advertir, que el legislador federal, previó en las normas generales para que los municipios pudieran realizar acciones de vivienda congruentes con sus necesidades, administrando su suelo y reservas territoriales, que podían además realizar la promoción y ejecución de inversiones y servicios públicos para la conservación, mejoramiento y

crecimiento de los Centros de Población, garantizando igualdad de condiciones entre hombres y mujeres, lo cual es precisamente el objeto del presente programa. -----

Por otra parte, conforme a la Legislación del Estado de Guanajuato, el Ayuntamiento tiene diversas facultades y atribuciones en materias hacendaria y de vivienda, a saber: -----

Señala la **Constitución Política para el Estado de Guanajuato** en sus diversos artículos 1, 106, 117 y 121, de manera conjunta, en lo que interesa que toda persona tiene derecho a una vivienda digna y decorosa; El Municipio Libre, base de la división territorial del Estado y de su organización política y administrativa, es una institución de carácter público, constituida por una comunidad de personas, establecida en un territorio delimitado, con personalidad jurídica y patrimonio propio. - - -

La Constitución Política local, señala además que los municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; autorizar divisiones, fusiones, lotificaciones y fraccionamientos de bienes inmuebles, así como otorgar licencias y permisos para construcciones; tienen a su cargo la prestación de diversos servicios públicos como agua potable, alumbrado, calles, parques y jardines y su equipamiento, seguridad pública, y pueden emitir las resoluciones que afecten el patrimonio municipal, bajo el principio de la libre administración hacendaria. -----

Esto es, en tanto el marco jurídico constitucional Federal como el Estatal, señalan de manera clara que los municipios pueden disponer y destinar su patrimonio para satisfacer las necesidades de vivienda, servicios públicos, bajo un aspecto social en beneficio de la colectividad. -----

3.- Al respecto, **Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato**, en el artículo 76, fracciones II, incisos a), d), h), III, inciso a), IV, inciso a), f), h) y j), V, incisos a), señala las facultades del Ayuntamiento, y que en lo aplicable resultan: aprobar y administrar la zonificación y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial; acordar el destino o uso de los bienes inmuebles de propiedad municipal; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia; prestar servicios públicos a los habitantes del Municipio; instrumentar los mecanismos necesarios para ampliar la cobertura y mejorar la prestación de los servicios públicos; administrar libremente su Hacienda y controlar la aplicación del presupuesto de egresos del municipio; desafectar por acuerdo de la mayoría calificada del Ayuntamiento, los bienes del dominio público municipal, cuando éstos dejen de destinarse al uso común o al servicio público y así convenga al interés público; ejercer actos de dominio sobre los bienes del Municipio, en los términos de la Ley; aprobar los movimientos de altas y bajas, registrados en el padrón de bienes muebles e inmuebles

de propiedad municipal; y promover el desarrollo económico, social, educativo, cultural y recreativo del Municipio. -----

Lo anterior, tiene evidente relación con las acciones propuestas en materia de vivienda toda vez que el Programa presentado por la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, implica un evidente beneficio social a un sector vulnerable de la población con el objeto de tener acceso a una mejor calidad de vida a través de la adquisición de un predio, en donde se destinen recursos para introducción de servicios públicos, se mejore el ordenamiento urbano y territorial, requiriendo para ello diversas acciones para concretar la venta de bienes propiedad municipal en beneficio de la colectividad, quedando el Ayuntamiento de Guanajuato, facultado para para resolver y en su caso aprobar dichas acciones conforme a lo señalado líneas arriba. -----

En este orden de ideas, en cuanto a los **bienes del patrimonio municipal**, la citada Ley Orgánica Municipal, dispone en sus artículos 199, 200, 203, 204, 205, en lo que interesa, lo siguiente: -----

- a) 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. -----
- b) Los bienes del dominio privado del Municipio, son alienables, imprescriptibles e inembargables.
- c) Los inmuebles del dominio privado del Municipio, se destinarán prioritariamente a satisfacer las necesidades colectivas del Municipio. -----
- d) Los inmuebles del dominio privado del Municipio, que no sean adecuados para satisfacer las necesidades colectivas del municipio, podrán ser objeto de enajenación cuando así se apruebe por mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento. -----
- e) Procederá la venta de los bienes del dominio privado del Municipio, por acuerdo de la mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento, cuando el producto de la misma represente un incremento al patrimonio municipal, debiendo éste ser aplicado preferentemente a satisfacer las necesidades colectivas del Municipio. -----

Lo preceptuado por la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, es relevante, pues señala que los ayuntamientos tienen la libertad de administrar su hacienda y patrimonio, así como acordar la administración de las zonas que integren su territorio, el destino de sus inmuebles, incluso acordar por mayoría calificada la enajenación de bienes inmuebles del dominio privado, destinados a satisfacer las necesidades colectivas del municipio; resultando que la vivienda es una de esas necesidades que se deben atender por parte del municipio de Guanajuato. -----

Por ello, las acciones en materia de vivienda atienden a necesidades colectivas y de beneficio social, pues el Programa que se presenta para su aprobación, trae consigo diversas acciones de urbanización progresiva y mejoramiento de las condiciones socio económicas del municipio. -----

4.- El Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, contiene diversas disposiciones, en donde se reconocen derechos humanos a los ciudadanos, entre ellos el derecho de vivienda y a un ambiente sano, así como establece diversas atribuciones a los municipios para promover acciones en materia de vivienda. -----

Para los efectos de las acciones que se proponen ante el Pleno, resultan aplicables los artículos 1, bis; 2, fr. XXXVIII; 3, fr. III; 4, fr. X; 5. Fr. II; 32: 33, fr. II, XII, XXX bis 3; 35, fr.III, V. VII, XIII, XXII bis; 459, 460, 464, 481, 492, 494, Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, los cuales, en su conjunto señalan entre otras cosas: -----

- a) El Derecho de las personas a vivir y disfrutar ciudades en condiciones sustentables, residentes, saludables, democráticas, equitativas y justas. -----
- b) Se define a las Políticas de vivienda como el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos, proyectos, medidas y acciones de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades del Estado y de los municipios, y la concertación con los sectores privado y social; -----
- c) Que en la aplicación del Código se regirá entre otros principios, por el *Principio de Habitabilidad*, para generar espacios públicos y privados mediante la dotación y disponibilidad de infraestructura y servicios. -----
- d) Se declara de utilidad pública la construcción de vivienda popular, o económica y de interés social. -----
- e) Señala que las Políticas y acciones serán tendientes a mejorar la calidad de vida de la población mediante la planeación de una distribución adecuada y sustentable de los servicios públicos, la vivienda, etc. -----
- f) Señala a las Autoridades Municipales con competencia para la aplicación del código al Ayuntamiento, al Presidente Municipal, la Tesorería Municipal, las Unidades administrativas en materia de administración sustentable del territorio. -----

4.1 Establece como facultades del Ayuntamiento, entre otras:

- a) Aprobar e implementar los proyectos, estrategias y acciones para fomentar el desarrollo sustentable y mejoramiento de las condiciones de vida de la población. -----
- b) Instrumentar políticas y acciones para atender las necesidades de vivienda popular o económica. -----

- c) Promover el cumplimiento y la vigencia de los derechos relacionados con los centros de población, el desarrollo urbano y la vivienda. -----

4.2 Facultades de la unidad administrativa en materia administración sustentable del territorio: -----

- a) Emitir los permisos de división de inmuebles; -----
- b) Expedir la aprobación de traza de los fraccionamientos y de desarrollos en condominio, así como la de sus respectivas modificaciones; -----
- c) Otorgar los permisos de urbanización de fraccionamientos y los permisos de edificación de desarrollos en condominio, así como sus respectivas modificaciones; -----
- d) Verificar que en los fraccionamientos y desarrollos en condominio se presten adecuada y suficientemente los servicios públicos conforme a los permisos respectivos, antes de que sean entregadas al Municipio, las obras de urbanización correspondientes; -----
- e) Proponer y, en su caso, ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, atendiendo al principio de equidad e inclusión, y a la jerarquía de movilidad; -----
- f) Los ayuntamientos deberán **promover e incentivar la redensificación de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados dentro de las zonas urbanizadas de los centros de población**, y establecerán, en los programas municipales, las zonas para el desarrollo de vivienda popular o económica, o de interés social, en lotes multifamiliares, así como la densidad de población y el coeficiente de ocupación del suelo aplicables en esas zonas. -----

4.3 Principios en materia de vivienda: Las disposiciones del Código Territorial citado, deben aplicarse bajo el principio de equidad social, de manera que permitan a todos los habitantes del Estado, ejercer el derecho constitucional a la vivienda. Las estrategias y las políticas de vivienda, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere el Título Séptimo del Código de Ordenamiento Territorial, se regirán por los principios de legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia de la tierra; asimismo, buscarán desincentivar la invasión de predios y el crecimiento irregular de los centros de población. -----

4.4.- Lineamientos que orientarán las políticas de vivienda: -----

Las políticas de vivienda que al respecto emitan los municipios, deberán: -----

- a) Promover acciones encaminadas a la satisfacción progresiva del derecho a la vivienda; -----

- b) Considerar la vivienda como factor primordial en el ordenamiento y administración sustentable del territorio y en la definición de las medidas, proyectos y acciones para la preservación y mejoramiento del entorno urbano; -----
- c) Ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda a un mayor número de familias, equilibrando y considerando las distintas regiones del Estado y sus características; -----
- d) Fomentar, reconocer y concertar la participación de los diferentes productores de vivienda: personas, familias, instituciones y organismos de los sectores público, social y privado; ----
- e) Identificar, alentar y apoyar las acciones habitacionales y la producción social de vivienda; --
- f) Difundir entre la población la información relativa a los programas públicos en materia de vivienda; -----
- g) Fomentar, otorgar estímulos y facilitar la producción de vivienda bajo lineamientos, criterios y parámetros de sustentabilidad; -----

Conforme a las acciones de vivienda propuestas por la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento territorial, podemos advertir que en su conjunto, se propone la creación de fraccionamientos de urbanización progresiva, considerando la vivienda como un factor esencial para el ordenamiento urbano y el desarrollo de las zonas, privilegiando el acceso a la vivienda a familias que se encuentran en zonas de rezago social y económico, a través de la venta de lotes para la construcción de vivienda popular, con lo cual se busca abatir el rezago social y mejorar su calidad de vida a través de lineamientos y criterios certeros y créditos de fácil acceso y bajo interés. -----

4.5.- Selección de beneficiarios y proveedores: Cuando el Estado o los municipios realicen acciones de vivienda, de conformidad con lo establecido por el artículo 481 del Código Territorial en cita, en la selección de sus beneficiarios y proveedores, deberán preferir en igualdad de circunstancias a las personas físicas o jurídico colectivas que tengan su domicilio social en el Estado de Guanajuato, y a aquéllas que tengan su domicilio en el Municipio donde se ejecuten las acciones, respectivamente. -----

Lo anterior se alinea con la propuesta materia del presente dictamen, pues los beneficiarios, son los habitantes de las zonas beneficiadas cuya residencia se encuentre en el Municipio de Guanajuato.

4.6.- Esquemas de crédito: Conforme a los artículos 487, 492, 493, y 494 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato. Se fomentará y diseñará el crédito destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda sea accesible a toda la población, de conformidad con las previsiones del Código y demás disposiciones aplicables. -----

Se establece además que los ayuntamientos concederán, a través de sus dependencias y entidades, los beneficios, estímulos y facilidades que se consignan en el Código referido, así como los contenidos en otras disposiciones legales y administrativas vigentes. -----

Los beneficios, estímulos y facilidades serán previstos a través de sus respectivas leyes de ingresos municipales **o del instrumento jurídico que emitan, a efecto de incentivar el mejoramiento de viviendas, así como la producción social de vivienda popular o económica y de interés social,** como es el caso del **Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, Gto.** -----

Conforme a lo referenciado por el Código Territorial en cita, éste presenta el marco jurídico para el desarrollo de las acciones de vivienda en el Estado y el Municipio de Guanajuato, en donde permite apreciar las atribuciones y facultades de los municipios para llevarlas acabo mediante programas, en los cuales se pueda otorgar a los beneficiarios, diversos créditos, o incentivos de manera que se puedan atender las necesidades de vivienda en condiciones accesibles para toda la población. ---

5.- En cuanto al ámbito municipal, podemos observar que el **Reglamento Orgánico de la Administración Pública de Guanajuato, Gto.** dispone en los artículos 72, fracciones I, II, III, IX, XIII, XIV, XVII, XXVII, y 77, fracciones I, II, III, XI, en su conjunto, que la Dirección General de Medio Ambiente, y Ordenamiento Territorial, así como la Dirección de Vivienda, tienen diversas atribuciones, que las faculta a aplicar y hacer cumplir las disposiciones jurídicas en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano, ordenamiento territorial y de protección al medio ambiente, realizar los programas municipales en materia de vivienda y promover las políticas municipales para tal efecto, realizar estudios para la lotificación de vivienda popular o económica por autoconstrucción. -----

Lo anterior, resulta congruente con el planteamiento de las acciones en materia de vivienda, que en el presente dictamen se estudian. -----

TERCERO.- Conforme a la documental que obra en el expediente remitido, se da cuenta del Oficio DGDSyH/DGPS/0427-2020 emitido por la Dirección General de Desarrollo Social y Humano, mediante la cual, se manifiesta la opinión socioeconómica, el impacto social y se presenta un censo preliminar de alrededor de 250 familias que pudieran ser beneficiadas en las zonas de La Venada II, Colita del Encino y Manantial de la Aldana. -----

Considera la Dirección General de Desarrollo Social y Humano, que las acciones de vivienda, beneficiarán a alrededor de 250 doscientas cincuenta familias Guanajuatenses, las cuales al tener certeza jurídica sobre la propiedad tendrían además servicios básicos y mayor facilidad de acceder

a programas sociales federales, estatales y municipales, debiendo estar en cumplimiento de las reglas de operación aplicables y vigentes de los mismos. -----

De esta manera, el Programa que se propone, se considera como un medio por el cual el Ayuntamiento de Guanajuato podría abatir la pobreza, rezago social, así como dotar de servicios públicos, vialidades, agua y drenaje en beneficio de alrededor de 250 doscientas cincuenta familias en zonas donde se presenta actualmente un rezago social, además de la posible adquisición de un predio para edificar una vivienda. -----

En tales condiciones, mediante oficio DGDSyH/DGPS/0427-2020 la Dirección de Desarrollo Social y Humano, considera viable la propuesta de las acciones en materia de vivienda, toda vez que se justifica un beneficio de carácter social en favor de la población guanajuatense. -----

CUARTO.- Ahora bien, conforme a la información financiera presentada por la Tesorería municipal y la propuesta de la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, en conjunto con la Dirección de Vivienda, se advierte que las acciones en materia de vivienda que derivan del **Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, Gto.**, para su ejecución y materialización, se propone que se realicen mediante la venta lotes que pertenecen a predios municipales a través de un proceso de selección de beneficiarios, con requisitos específicos, zonificación, lotificación y creación de fraccionamientos de urbanización progresiva, dando a los posibles beneficiarios la opción de adquirir un lote mediante un pago de contado, o bien por un pago a plazos con interés bajo y accesible para aquellas personas que no tienen acceso a créditos bancarios, o los otorgados por el INFONAVIT, FOVISSTE, ISSEG, o algún otro ente público. ----

Asimismo, refiere la propuesta que se deberá utilizar el valor catastral por metro cuadrado del terreno de acuerdo a la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal que corresponda, adicionando el costo respectivo a la introducción de servicios de urbanización, conforme a la cantidad de metros cuadrados de cada lote y del predio o fraccionamiento del que se trate, y en su caso considerará la existencia previa de infraestructura y servicios públicos; de manera que la venta del bien municipal propuesto atienda al beneficio de la colectividad a través de créditos asequibles para los beneficiarios resolviendo necesidades sociales y generando además un incremento al patrimonio municipal; y para el caso de un crédito a plazos, se considerará un interés ordinario, en mejores condiciones que los créditos de interés social y bancarios. -----

Bajo este orden de ideas, se determina que la propuesta que integra el Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, cuenta con diversas opiniones técnicas emitidas por las referidas áreas de la administración municipal, demostrando que dicha acción de vivienda, busca que las

personas que pudieran ser consideradas para participar en el programa, puedan hacerlo en condiciones de igualdad, y por lo tanto el destino de los bienes y su venta sería para cubrir las necesidades colectivas del municipio, las cuales consistirían en generar condiciones para adquirir una vivienda, en beneficio de más de 250 doscientas cincuenta familias, buscando además introducir servicios públicos y vialidades en las zonas ya señaladas, combatiendo con ello el rezago social. -----

QUINTO.- Conforme a lo expuesto con antelación podemos advertir que existe un marco jurídico claro que permite sustentar la actuación del Ayuntamiento de Guanajuato bajo el principio de legalidad para establecer políticas en materia de vivienda y eventualmente aprobar la venta de bienes propiedad municipal con un destino social, mediante los mecanismos jurídicos y reglas de operaciones que se aprueben; con ello se estima que las acciones de vivienda consistentes en **El Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, Gto.**, en beneficio de la población Guanajuatense y las zonas de La Venada II, Colita del Encino y Manantial de la Aldana, se encuentran apegadas a los principios en materia de vivienda, ordenamiento urbano, y beneficio social, invocados en el presente instrumento, por lo que su aprobación resulta viable técnica y jurídicamente, conforme a lo señalado en el expediente consistente en el **Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, Gto.** y sus diversos anexos técnicos, los cuales forman parte integral del presente dictamen y se tienen por reproducidos en todas y cada una de sus partes como si a la letra se insertaran. -----

En mérito de lo expuesto y fundado, esta Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación, somete 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 las Acciones de Vivienda consistentes en el **Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, Gto.** y, por otra parte, el Ayuntamiento, es competente para aprobar en definitiva las mismas. -----

SEGUNDO. – Las acciones de vivienda consistentes en el **Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, Gto.** se publicarán en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, y se ordena dar difusión al mismo por conducto de la Dirección de Comunicación Social en coordinación con la Dirección de Vivienda. -----

TERCERO.– El Ayuntamiento instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que notifique del presente acuerdo a las áreas de la administración municipal involucradas. -----

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 11:00 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