

D I C T A M E N
CDUOETYP/052/2018-2021
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; estando presentes 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.—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. -----

Con el oficio citado, se remitió un expediente número: DGMAOT/DV-POL-RCERVERA-2020-01, relativo a un predio propiedad municipal ubicado en el Ejido de Cervera, 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/1387/2020 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/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-0028/2020 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 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.- Proyecto de Reglas de operación del Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato. -----

SEGUNDO.- Mediante el diverso dictamen **CDUOETYP/050/2018-2021**, esta Comisión aprobó poner a consideración del Pleno, las acciones de vivienda propuestas por la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, las cuales se consideran de orden público. -----

Del expediente remitido se advierte que, para concretar las acciones de vivienda propuestas al Ayuntamiento, a través del Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, resulta necesario aprobar la desafectación de bienes propiedad municipal, que se encuentran dentro del dominio público, así como autorizar la enajenación de los diversos bienes propiedad municipal, cuyo destino es satisfacer necesidades de la colectividad, la creación del fraccionamiento y eventual permiso de venta. -----

En tales condiciones la Dirección de Administración Urbana mediante oficio DFMAOT/0509/2020, aprobó la traza de fraccionamiento de urbanización progresiva denominado “**Fraccionamiento Rincón de Cervera**”, conformada por 24 lotes habitacionales bajo la modalidad de Urbanización Progresiva, con un área vendible de **2,548.45 m2**, clasificándolo como habitacional popular y vialidades urbanas que garantizan la accesibilidad y la movilidad con una superficie de 1,459.22 m2; de acuerdo los artículos 406 y 416 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se cuenta con un área de donación de 546.40 m2; conforme a lo siguiente: -----

Fraccionamiento “Rincón de Cervera”
Oficio de Autorización de Traza DGMAOT/0509/2020, fecha 02 de julio de 2020.
Un total de 2 manzanas y 24 lotes.

Manzana	Lote	Superficie m2
A	1	105.00
A	2	105.00
A	3	105.00
A	4	105.00
A	5	105.00
A	6	105.00
A	7	105.00
A	8	105.00
A	9	105.00
A	10	105.00
A	11	105.00
A	12	105.00

Manzana	Lote	Superficie m2
B	1	105.00
B	2	105.00
B	3	105.00
B	4	105.00
B	5	105.00
B	6	105.00
B	7	105.00
B	8	105.00
B	9	105.00
B	10	105.00
B	11	105.00

A	13	133.45
---	----	--------

Superficie: 2,548.45 m2

Por lo anterior, que para poder concretar las acciones de vivienda que se proponen sobre las zonas de La Venada II, Colita del Encino y Manantial de la Aldana, resulta necesario, estudiar en lo particular la procedencia de la desafectación del dominio público de diversos bienes propiedad municipal, así como la lotificación y autorización para su venta, de conformidad con lo establecido por los artículos 199, 200, 204, 205, y 210 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, 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 fraccionamientos, desafectación de bienes del dominio público y autorización para la venta de los mismos, 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 estima que esta Comisión de Ayuntamiento cuenta con las atribuciones para conocer sobre el tema de vivienda y fraccionamientos, desafectación y autorización para la venta de bienes propiedad municipal, ya que se desprenden de las acciones de vivienda aprobadas por esta Comisión mediante dictamen **CDUOETYP/050/2018-2021**, mediante el cual se aprobó la propuesta del Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, por lo que es un tema inherente al desarrollo urbano y ordenamiento territorial del municipio, así como al derecho humano

a la vivienda digna, al tratarse de acciones de orden público en beneficio de la colectividad, las cuales persiguen un fin social. -----

Asimismo, el Ayuntamiento como órgano de Gobierno del Municipio de Guanajuato, está facultado para resolver sobre la materia de los fraccionamientos y enajenación de bienes propiedad municipal, 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), 199, 200, 204, 205, y 210 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, así como para estudiar la procedencia de la desafectación de bienes del dominio público y eventual enajenación. -----

SEGUNDO.- Conforme a la información remitida por la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, mediante oficio DGMAOT/604-2020 del 21 veintiuno de agosto del 2020 dos mil veinte, en lo que corresponde particularmente a las acciones de vivienda específicas sobre la zona de Cervera, se anexó un carpeta relativa a la fracción de la parcela 125 del Ejido de Cervera, con un superficie de 4,553.37 m²; predio que es propiedad municipal y que se acredita con la 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, cuenta catastral 13H-001948-001 y con la cuenta No 1.3.2.12 del Padrón de Bienes Inmuebles Propiedad Municipal. -----

De la carpeta presentada para su análisis ante esta Comisión, se advierte lo siguiente: -----

1.- El predio de referencia cuenta con las siguientes medidas y colindancias: -----

Al **norte** 51.51 mts., colinda con lotes 7, 8 y 11; -----

Al **sur** 53.13 mts., colinda con calle sin nombre; -----

Al **oriente** 81.89 mts., colinda con lotes 2 y 3; -----

Al **poniente** 94.91 mts, colinda con lote 11. -----

2.- Del expediente remitido se advierte el oficio TMG/863/2020 emitido por la Tesorería Municipal y la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, mediante los cuales se indica: -----

- a) El predio referido, es de propiedad municipal conforme a la 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, con cuenta catastral 13H-001948-001 y cuenta No 1.3.2.12 del Padrón de Bienes Inmuebles Propiedad Municipal; -----
- b) Que dicho predio es del Dominio Público; -----
- c) Considera procedente su enajenación previa desafectación autorizada por el Ayuntamiento.
- d) Que el precio por metro cuadrado debe considerar el valor catastral 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 que correspondan, de acuerdo al predio o fraccionamiento del que se trate. -----

3.- Obra además el oficio número DGDSyH/DGPS/0427-2020, emitido por la Dirección de Desarrollo Social y Humano, donde indica lo siguiente: -----

- a) Que considera en beneficio de la colectividad la enajenación de predios propiedad municipal para satisfacer las necesidades sociales y abatir el rezago social; -----
- b) Que los posibles beneficiarios del programa podrán tener acceso a los servicios públicos que otorga el Municipio y en consecuencia generar mejores condiciones de vida. -----
- c) Que considera la desafectación de los predios propiedad municipal y su eventual enajenación es factible para los objetivos trazados en el Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato consistentes en acciones de vivienda encaminadas a dotar de certeza jurídica a los beneficiarios, puesto que beneficia el desarrollo de salud, servicios básicos, seguridad, acceso a la alimentación. -----

4.- Con el expediente remitido a esta comisión, se observa que: -----

- a) La Dirección de Administración Urbana, ha emitido el permiso de uso de suelo número DAU/0828/2020 de fecha 23 de abril de 2020, con un Uso de Suelo Habitacional, densidad alta H3; así como de acuerdo a la densidad del uso de suelo, en términos de los artículos 257 y 258, fracción III, y artículo 402, y 405, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato. -----

- b) La Dirección de Administración Urbana mediante oficio DFMAOT/0509/2020, aprobó la traza de fraccionamiento de urbanización progresiva denominado “**Fraccionamiento Rincón de Cervera**”, conformada por 24 lotes habitacionales bajo la modalidad de Urbanización Progresiva, con un área vendible de 2,548.45 m², clasificándolo como habitacional popular y vialidades urbanas que garantizan la accesibilidad y la movilidad con una superficie de 1,459.22 m²; de acuerdo los artículos 406 y 416 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se cuenta además con un área de donación de 546.40m². -----
- c) Los organismos operadores de servicios públicos han manifestado la factibilidad de los servicios en el predio, en reunión de Comisión de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Rural de SIMAPAG del 24/06/2020, se determinó como factible otorgar el servicio de agua potable y alcantarillado al Predio de Cervera, lo cual además se hizo patente mediante oficio DG/DPP/0647-2020 del 17 de agosto del 2020; y en el caso del servicio de energía eléctrica la Superintendencia del área de Guanajuato emitió factibilidad de servicio el 30/06/2020, por medio del diverso oficio No. SAG-0028/2020. -----

5.- De igual manera, se desprende del expediente remitido, el esquema financiero remitido por la Tesorería Municipal a través de oficios TMG-862/2020 y TMG-861/2020, donde señala que la modalidad de la venta de los lotes que conforman el “**Fraccionamiento Rincón de Cervera**”, será conforme al 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 municipal del bien 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. -----

Al respecto, las acciones de vivienda aprobadas previamente en dictamen **CDUOETYP/050/2018-2021** refieren que los beneficiarios podrán realizar la compraventa conforme a lineamientos que garanticen la participación de mujeres, hombres y personas en condiciones de pobreza en igualdad de condiciones, destinando el producto de las ventas a las funciones de derecho público. -----

En tales condiciones, y derivado de las acciones de vivienda propuestas para el Programa de Venta de Lotes del Municipio de Guanajuato, la enajenación de los bienes propiedad municipal que se

propone, resultan en beneficio de la colectividad, conforme a lo preceptuado por los artículos 199, 200, 204, 205, y 210 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado y los Municipios de Guanajuato de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, por ello se considera procedentes u desafectación y eventual enajenación. -----

TERCERO.- Producto del análisis del expediente remitido por la Dirección de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, motivo del presente dictamen, esta Comisión estima conveniente se acuerde además, **la autorización para fraccionar y vender 24 lotes de propiedad municipal del predio ubicado en Rincón de Cervera** por reunir todas las condiciones técnicas-jurídicas-administrativas de carácter municipal, resultando además necesarias para el cumplimiento de los objetivos de las acciones de vivienda propuestas. -----

Como ya se mencionó en el considerando Segundo, la Dirección de Administración Urbana, ha emitido el permiso de uso de suelo número DAU/0828/2020 de fecha 23 de abril de 2020, con un Uso de Suelo Habitacional, densidad alta H3; en términos de los artículos 257 y 258, fracción III, y artículo 402, y 405, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato. -----

Aunado a lo anterior, mediante oficio DFMAOT/0509/2020, la Dirección de Administración Urbana, aprobó la traza de fraccionamiento de urbanización progresiva denominado “**Fraccionamiento Rincón de Cervera**”, conformada por 24 lotes habitacionales bajo la modalidad de Urbanización Progresiva, con un área vendible de 2,548.45 m², clasificándolo como habitacional popular y vialidades urbanas que garantizan la accesibilidad y la movilidad con una superficie de 1,459.22 m²; de acuerdo los artículos 406 y 416 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, señalando que además se cuenta con un área de donación de 546.40 m². -----

Asimismo, se advierte que los organismos operadores de servicios públicos han manifestado la factibilidad de los servicios en el predio, en reunión de Comisión de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Rural de SIMAPAG del 24/06/2020, se determinó como factible otorgar el servicio de agua potable y alcantarillado al Predio de Cervera, lo cual además se hizo patente mediante oficio DG/DPP/0647-2020 del 17 de agosto del 2020; y en el caso del servicio de energía eléctrica la Superintendencia del área de Guanajuato emitió factibilidad de servicio el 30/06/2020, por medio del diverso oficio no. SAG-0028/2020. Lo anterior garantiza que los beneficiarios cuenten con el acceso los servicios públicos básico generando en consecuencia el mejoramiento de las condiciones de vivienda y desarrollo social. -----

Por lo anterior y para efectos del Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, al considerar esta comisión que se reúnen las condiciones jurídico administrativas necesarias en

términos de los artículos 17, Apto. B, 47, y 74 de la Ley de Vivienda; 11, fracciones I, III, IV, XI, XVI, XVII, XXIII, XXIV y XXV, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 404, fracción IV, 405, 407, 459, 460, 461, 464, 466, y 511 del Código Territorial para el Estado Guanajuato y los Municipios, resulta procedente autorizar se expida el permiso de venta del Fraccionamiento “Rincón de Cervera”, conforme a lo siguiente: -----

**Fraccionamiento “Rincón de Cervera”
Oficio de Autorización de Traza DGMAOT/0509/2020, fecha 02 de julio de 2020.
Un total de 2 manzanas y 24 lotes.**

Manzana	Lote	Superficie m2
A	1	105.00
A	2	105.00
A	3	105.00
A	4	105.00
A	5	105.00
A	6	105.00
A	7	105.00
A	8	105.00
A	9	105.00
A	10	105.00
A	11	105.00
A	12	105.00
A	13	133.45

Manzana	Lote	Superficie m2
B	1	105.00
B	2	105.00
B	3	105.00
B	4	105.00
B	5	105.00
B	6	105.00
B	7	105.00
B	8	105.00
B	9	105.00
B	10	105.00
B	11	105.00

Superficie: 2,548.45 m2

Las ventas de los bienes cuya enajenación se propone en el presente considerado quedan condicionadas a la emisión y aprobación de las Reglas de Operación para el Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, Gto. -----

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

PRIMERO.- Por lo expuesto en la primera consideración del presente dictamen, esta Comisión de Ayuntamiento es competente para proponer al Pleno el presente dictamen y este, a su vez, es competente para aprobar en definitivo el mismo. -----

SEGUNDO. – Se aprueba la desafectación del dominio público de **2,548.45 m2** de la fracción de la parcela 125 del Ejido de Cervera, propiedad municipal que se acredita con la 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, cuenta catastral13H-001948-001y con la cuenta No 1.3.2.12, del Padrón de Bienes Inmuebles Propiedad Municipal, conforme a la traza autorizada y demás anexos del presente dictamen. -----

TERCERO.- Se autoriza la venta de **2,548.45 m2**, correspondientes a 24 lotes del “**Fraccionamiento Rincón de Cervera**”, de la Parcela 125 del Ejido de Cervera, propiedad municipal, quedando sujeta su venta a la emisión y aprobación de las Reglas de Operación del Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, bajo las modalidades de oferta y venta que en su caso se determinen. -----

CUARTO.- Se autoriza el permiso de venta Fraccionamiento de urbanización progresiva “**Fraccionamiento Rincón de Cervera**”, **consistente en 24 lotes**, en términos del considerando TERCERO, toda vez que su venta atiende a un fin social al ser parte del Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato, quedando sujeta su venta y modalidades de esta, a la aprobación de las Reglas de Operación del Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato. -----

El permiso de venta otorgado por el Ayuntamiento en el presente acuerdo, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del este Partido Judicial 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. -----

QUINTO.- El Ayuntamiento instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que notifique a las áreas de la administración municipal correspondientes a que realicen las acciones necesarias para el cumplimiento del presente acuerdo conforme a sus atribuciones legales. -----

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