



**AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE GUANAJUATO**  
**TRIENIO 2021-2024**

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

**D I C T A M E N**  
**CDUOETyP/021/2021-2024**

En la ciudad de Guanajuato Capital, en fecha treinta de marzo del año 2022 dos mil veintidós, se reunieron en las instalaciones de la Oficina de Síndicos y Regidores del Ayuntamiento Constitucional 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 Mariel Alejandra Padilla Rangel, Secretaria, las y los regidores Ángel Ernesto Araujo Betanzos, Estefanía Porras Barajas y Cecilia Pöhls Covarrubias, vocales; con la finalidad de analizar la aprobación de las obras de urbanización y la solicitud del permiso de venta del lote único de la manzana 49 del fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, y presentarlo al Pleno del Ayuntamiento para su aprobación al tenor de los siguientes:

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

**PRIMERO.** En fecha 5 de julio de 1996 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

Al respecto, en fecha 15 de agosto de 2003, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato la diversa Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, la cual establece en su artículo primero transitorio que dicha ley entrará en vigor a los 180 días posteriores al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, es decir, la vigencia de dicha ley comenzó aproximadamente en el mes de febrero de 2004.

 1





Además, el artículo segundo transitorio de la Ley de referencia, establece la abrogación de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, expedida el 5 de julio de 1996, sin embargo, el diverso transitorio tercero, establece que las solicitudes de autorización de fraccionamientos o desarrollos en condominio, presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley, deberán continuar y concluir su trámite de conformidad con la Ley que se abroga.

En ese sentido, la ley que resulta aplicable para el estudio del presente dictamen lo es la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, expedida por la Quincuagésima Sexta Legislatura a través del decreto número 187, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 54, segunda parte del 5 de julio de 1996.

Lo anterior, derivado de que como se aprecia de los anexos que conforman la solicitud materia del presente dictamen, se desprende que la solicitud del fraccionamiento aconteció en el año 2002, mientras la ley señalada en el párrafo anterior aún tenía vigencia.

**SEGUNDO.** En fechas 19 y 26 de agosto de 2003, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, la resolución del Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato mediante la cual, se otorga al Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato la autorización del fraccionamiento denominado "Ex Hacienda Santa Teresa", ubicado en la ciudad de Guanajuato, Guanajuato, quedando clasificado como fraccionamiento de habitación popular, el cual constituye el anexo número 1 del presente dictamen.

**TERCERO.** En fecha 16 de febrero del año en curso, se recibió en la Secretaría de Ayuntamiento el oficio DGMAOT/0133/2022, suscrito por el Director General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial a través del cual se remite el dictamen técnico para la autorización del permiso de venta de un lote único que conforma la manzana 49 del Fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, el cual constituye el anexo número 2 del presente dictamen.

**CUARTO.** A través del oficio DFE/132/2022 de fecha 25 de marzo del año en curso, la Secretaría de Ayuntamiento, turnó el oficio DGMAOT/0133/2022 a la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento

*Cavali* 2

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



Ecológico Territorial y Planeación, para su estudio y dictamen correspondiente, el cual constituye el anexo número 3 del dictamen.

Con el oficio DGMAOT/0133/2022, relativo a la solicitud del permiso de venta del lote único la Manzana 49, del Fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, se remitieron los siguientes documentos:

1. Oficio DGMAOT/0134/2022 que contiene el dictamen técnico para permiso de venta folio 0134 de la Manzana 49 del fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, suscrito por el Ingeniero Juan Carlos Delgado Zárate, Director General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial;
2. Oficio número SMAOT-SOTGRN-DGDUSV-126/2021, suscrito por Juan Antonio Ruelas de Anda, Director General de Desarrollo Urbano Suelo y Vivienda, el cual contiene la solicitud de permiso de venta del lote único de la Manzana 49, del Fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa con una superficie de 8,156.56 metros cuadrados;
3. Certificado de Gravámenes identificado como solicitud número 377138, del predio denominado Ex Hacienda Santa Teresa, con una superficie de 305,832.88 m<sup>2</sup>, expedido por el Registro Público de la Propiedad del partido judicial de Guanajuato;
4. Permiso de licencia de urbanización mediante oficio número DGDUOP-0567-2003 de fecha 8 de mayo de 2003; expedido por la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales;
5. Renovación para conclusión de obras de urbanización mediante oficio número DGDUyPE-1130-2006 de fecha 21 de septiembre de 2006, expedido por la Dirección General de Desarrollo urbano y Planeación Estratégica;
6. Escritura pública número 7,068 de fecha 13 de junio de 2006, tirada ante la fe del licenciado José María Sepúlveda Mendoza, titular de la Notaría Pública número 24, del partido judicial de Guanajuato, la cual, contiene el contrato de donación celebrado entre el Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato, como donante y el Ayuntamiento del Municipio de Guanajuato, como donatario, a través de la cual se donan las áreas de dominio privado, dominio público y áreas de afectación del fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad de este partido judicial;















7. Escritura pública número 602 de fecha 15 de septiembre de 2007, tirada ante la fe del licenciado Héctor Manuel Ramírez Sánchez, titular de la Notaría Pública número 34, del partido judicial de Guanajuato, la cual, contiene el contrato de donación celebrado entre el Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato, como donante y el Ayuntamiento del Municipio de Guanajuato, como donatario, a través de la cual se donan las áreas de equipamiento urbano y dominio público, respecto del fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, en su quinta etapa, debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad de este partido judicial;
  8. Recibo de pago para el permiso para venta de lotes, expedido por la Tesorería Municipal;
  9. Oficio número DGOP/DM/240521-01, expedido por la Dirección General de Obra Pública, el cual contiene la recepción por parte de la Dirección de Obras Públicas las calles Hacienda de Hoyos y Hacienda Mezquite Gordo del Fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, manzana 49;
  10. Acta de entrega recepción de energía eléctrica ante la Comisión Federal de Electricidad de fecha 26 de mayo de 2006;
  11. Acta de entrega recepción por parte del Ayuntamiento del alumbrado público del Fraccionamiento Ex Hacienda de Santa Teresa de la calle Hacienda de Hoyos;
  12. Oficio número DG/DAJ/323-2021 de fecha 09 de julio de 2021, a través del cual el Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guanajuato (SIMAPAG), en donde se establece que la infraestructura hidráulica aledaña a la manzana 49 del Fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa ha sido recibida previamente por el Organismo Operador y se encuentra operando oportunamente;
  13. Oficio número DGDUYPA-0604-2017, de fecha 29 de junio de 2017 en el que se aclara la dosificación de áreas;
  14. Autorización de traza con número DGDUOP-0879-2002, de fecha 15 de agosto de 2002;
  15. Modificación de traza con número de oficio DGDUOP-0382-03, de fecha 20 de marzo de 2003;
- y

 4




16. Escritura pública número 12603 de fecha 19 de diciembre de 2012, la cual contiene la constitución de dos servidumbres de paso voluntarias celebrada entre el extinto Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato ahora Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato, con la asociación civil Club Deportivo de Tiro y Caza "Pumas de Guanajuato, A.C.

Los oficios de referencia previamente descritos constituyen los anexos del presente dictamen.

### CONSIDERACIONES

**PRIMERO. Competencia de la Comisión.** La Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación de este Ayuntamiento es competente para conocer y proponer para conocimiento y resolución del Pleno del Ayuntamiento el presente dictamen, ello con fundamento en los artículos 81, 83, fracción IV y 84-5 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; y, 28 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Guanajuato, Guanajuato.

**SEGUNDO. Competencia del Ayuntamiento.** El Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, es competente para resolver en definitiva sobre el contenido del presente dictamen, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracciones II, y V, inciso d), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 106, 107, 117, fracciones II, incisos d) y f) de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 2, 3, 76, fracción II, inciso h) de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 1, 7, fracción I, 8, fracciones I, XII, 15, 38, párrafo segundo, 45, fracciones I, II, III, 51, y 55 de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

**TERCERA. Aprobación de las obras de urbanización en el Fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, lote único de la Manzana 49.** La fracción X, del artículo 8 de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, establece como facultad del Ayuntamiento, otorgar la licencia para la ejecución de obras de urbanización. Al respecto, el numeral 36 de la Ley en comento establece que el Ayuntamiento, cumplidos los requisitos para la autorización del fraccionamiento, otorgará la licencia para ejecutar las obras de urbanización del fraccionamiento, o de la sección o secciones por desarrollar, señalando las características y especificaciones de las obras autorizadas.

5





En ese sentido, mediante oficio DGDUOP-0567-2003, se desprende el otorgamiento de la autorización de fraccionamiento y la licencia para la ejecución de obras de urbanización respecto al fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, mismas que fueron aprobadas en la sesión número 55 del Pleno del Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, de fecha 14 de abril de 2003, donde se autorizó el fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, publicándose dicha autorización por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato en fechas 19 y 26 de agosto de 2003.

Asimismo, a través del oficio DGDUyPE-1130-2006, se autorizó la renovación del plazo para concluir las obras de urbanización del Fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa.

En el mencionado oficio DGDUOP-0567-2003, relativo a la autorización para la ejecución de las obras de urbanización se establecieron las características y especificaciones de las obras autorizadas, lo anterior, en cumplimiento al numeral 36 de la Ley de la materia.

Ahora bien, derivado de la ejecución de las obras de urbanización autorizadas, se cuenta con el oficio número DGOP/DM/240521-01, suscrito por el Director General de Obra Pública, relativo a la entrega-recepción de las calles Hacienda de Reoyos y Hacienda Mezquite Gordo del Fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, Manzana 49, en donde se manifiesta que derivado de la revisión física del pavimento de las calles solicitadas, se encuentra en buenas condiciones, recibándose por parte de la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, la infraestructura de pavimentación de las calles ya señaladas.

Como se desprende del oficio número DG/DAJ/323-2021, de fecha 9 de junio de 2021, suscrito por el Director General del Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guanajuato (SIMAPAG), se establece que la infraestructura hidráulica aledaña a la manzana 49 del fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa ha sido previamente recibida por el organismo operador, señalando que se encuentra operando adecuadamente.

6  
Carrón

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large checkmark-like mark at the top right, a signature below it, and another signature further down.



Respecto al alumbrado público, se cuenta con el acta de entrega-recepción de obra de alumbrado público municipal, en donde se especifica que, una vez recorrido e inspeccionado el lugar, se concluye que la obra está en condiciones de ser recibida por la unidad responsable de su operación, conservación y mantenimiento.

Corolario a lo expuesto, a través del oficio DGMAOT/0134/2022, suscrito por el Director General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, relativo a la opinión técnica para la autorización del permiso de venta de la Manzana 49 del fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, establece que en atención a la solicitud emitida por el Director General de Desarrollo Urbano, Suelo y Vivienda del Gobierno del Estado de Guanajuato, la Dirección de Administración Urbana del Municipio, procedió a efectuar una inspección del área motivo de la solicitud, señalando que las obras de urbanización cuenta con un avance del 100%. concluyendo con la emisión del dictamen técnico positivo por parte de dicha Dirección General.

Con base en lo anterior, y en concordancia con lo establecido por el artículo 38 de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, se considera viable aprobar las obras de urbanización respecto al lote único de la Manzana 49, del fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa del Municipio de Guanajuato, lo anterior al encontrarse concluidas las obras de urbanización correspondientes.

**CUARTA. Autorización del permiso de venta del lote único, de la manzana 49 del Fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa del Municipio de Guanajuato.** El artículo primero de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, establece que el objeto de dicha ley es establecer las normas relativas al control, vigilancia y autorización de las actividades relacionadas con el fraccionamiento, división y lotificación de terrenos, así como de los desarrollos en condominio.

En ese sentido, el numeral 7, fracción I, en relación con el numeral 38, párrafo segundo, de la Ley en cita, establecen que el Ayuntamiento tiene competencia para aplicar y hacer cumplir las disposiciones

7  
Carrillo  
A



de la misma, siendo una de ellas, el otorgamiento del permiso de venta para el desarrollo de los fraccionamientos.

Al respecto, el segundo párrafo del mencionado artículo 38 de la Ley de la materia, establece que, una vez concluidas las obras de urbanización y aprobadas por el Ayuntamiento, el fraccionador podrá proceder a la venta de los lotes del fraccionamiento.

Ahora bien, independientemente de lo establecido en el numeral 38 de la Ley en comento y, a efecto de dar mayor certeza jurídica respecto al permiso de mérito, resulta conveniente traer a cuenta lo previsto por el artículo 51 de la ley en cita, el cual otorga la posibilidad de que los fraccionadores realicen, inclusive antes de la obtención del permiso de venta, la preventa de lotes de fraccionamientos cuando no se hayan concluido las obras de urbanización, lo cual, no aplica al caso concreto ya que, como ha quedado explicitado en la consideración tercera del presente dictamen, las obras de urbanización se encuentran concluidas en su totalidad, sin embargo, resulta conveniente realizar un análisis para el otorgamiento del permiso de venta a la luz de lo establecido por el mencionado artículo 51 de la Ley, a efecto de analizar pormenorizadamente la solicitud, contando con los elementos necesarios que la legislación aplicable exige para su otorgamiento.

En ese sentido, el artículo 51 de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, establece como requisitos para el otorgamiento del permiso de preventa los siguientes:

- I. *Haber obtenido la autorización del fraccionamiento y la licencia para la ejecución de obras de urbanización;*
- II. *Haber cumplido con las obligaciones señaladas por el artículo 45 fracciones I, II, III y V de la presente ley;*
- III. *Tener un avance mínimo del veinte por ciento en las obras de urbanización;*
- IV. *Contar con el certificado de libertad de gravámenes al momento de la preventa;*

8





- V. *Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan;*
- VI. *Otorgar garantía a satisfacción del ayuntamiento, por el valor total de las obras que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que fije el ayuntamiento.*
- En caso de incumplimiento, la garantía deberá hacerse efectiva de inmediato, procediendo a aplicarla en la realización de las obras por si, o por medio de contratistas; y*
- VII. *Presentar plano de lotificación del fraccionamiento, indicando la numeración catastral, así como los lotes numerados y acotados interiormente en el terreno.*

Además de los requisitos antes señalados, la fracción III del numeral en cita, establece que se deberá cumplir con las obligaciones señaladas en las fracciones I, II, III y V del artículo 45 de la misma Ley, los cuales se traducen en lo siguiente:

- I. *Donar al municipio respectivo, dentro de los límites del fraccionamiento, las superficies de terreno destinadas a vías públicas de acuerdo con el proyecto que se apruebe;*
- II. *Establecer en las vías públicas a que se refiere la fracción anterior la infraestructura para la prestación de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, alumbrado público y doméstico, pavimentos, aceras y jardines, conforme a las especificaciones que señalen los reglamentos de esta ley;*
- III. *Donar al municipio, la superficie de terreno ubicada en el propio fraccionamiento, que exclusivamente se utilizara para espacios verdes y equipamiento urbano, sin que puedan destinarse a fines distintos. dicha superficie será deducida del área total de acuerdo con los siguientes porcentajes:*
- a) *Para los fraccionamientos a que se refieren las fracciones I, II, III y V del artículo 17 de esta ley, el quince por ciento; y*

*[Handwritten signature]*  
9

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



- b) *Para los fraccionamientos mencionados en las fracciones IV, VI, VII y VIII del artículo 17 de la presente ley, el diez por ciento.*
- V. *Otorgar ante el ayuntamiento y a satisfacción de este, una garantía para la realización y conservación de las obras de urbanización, en los términos y por los montos que fijen los reglamentos de esta ley;*

Ahora bien, a efecto de realizar el análisis señalado líneas arriba, resulta conveniente traer a colación el contenido del oficio DGAMOT/0133/2022, el cual, contiene el desglose de los anteriores requisitos, procediendo a analizarlos de la siguiente forma:

**1.- Autorización del fraccionamiento y la licencia para la ejecución de obras de urbanización.**

Como quedó establecido en la consideración tercera, mediante el oficio DGDUOP-0567-2003, se obtuvo la autorización del fraccionamiento y la licencia para la ejecución de obras de urbanización, lo cual fue autorizado en la Sesión Ordinaria número 55 del Pleno del Ayuntamiento en fecha 14 de abril de 2003.

Además, mediante oficio número DGDUyPE-1130-2006, suscrito por el Director General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica de fecha 21 de septiembre de 2006, se dictaminó la autorización de renovación del plazo para concluir las obras de urbanización del Fraccionamiento Ex Hacienda de Santa Teresa

Aunado a lo anterior, en fecha 15 de agosto de 2002, se autorizó la traza del fraccionamiento mediante oficio número DGDUOP-0879-2002, asimismo, mediante oficio número DGDUOP-0382-03 de fecha 20 de marzo de 2003, se autorizó la modificación de traza del fraccionamiento materia del presente dictamen.

Al respecto, colmados los anteriores requisitos, en fecha 19 y 26 de agosto de 2003, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, el acuerdo del Ayuntamiento de Guanajuato a través del cual, se autoriza el fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, estableciéndose, además, que el



Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato deberá proceder a la escrituración en favor del municipio de las áreas de equipamiento urbano, áreas verdes y vialidades.

Derivado de los anteriores antecedentes, se desprende que se encuentra colmado el requisito señalado en la fracción I, del artículo 51 de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, consistente en la autorización del fraccionamiento y la licencia para la ejecución de obras de urbanización.

**2. Donación al Municipio, dentro de los límites del fraccionamiento, de las superficies de terreno destinadas a vías públicas.** Al respecto, a través de la escritura pública número 7,068 de fecha 13 de junio de 2006, tirada ante la fe del Licenciado José María Sepúlveda Mendoza, titular de la Notaría Pública número 24 de este partido judicial, se formalizó el contrato de donación celebrado entre el Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato y el Ayuntamiento de Guanajuato, a través del cual se formalizó en favor del Municipio la donación de las áreas de equipamiento urbano, áreas de afectación y vialidades del fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, de la cual, se desprenden la donación de las vialidades de Hacienda Mezquite Gordo y Hacienda de Reoyos, mismas que resultan las vialidades correspondientes a la Manzana 49 del fraccionamiento.

Asimismo, a través de la escritura pública número 602 de fecha 15 de septiembre de 2007, tirada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Ramírez Sánchez, titular de la Notaría Pública número 34 de este partido judicial, se formalizó el contrato de donación celebrado entre el Instituto de Vivienda del Estado de Guanajuato y el Ayuntamiento de Guanajuato, a través del cual se formalizó en favor del Municipio la donación de las áreas de equipamiento urbano y vialidades de la quinta etapa del fraccionamiento materia del presente dictamen.

En ese sentido, derivado del análisis de los documentos descritos con anterioridad, se desprende que, se encuentra colmado el requisito señalado en la fracción II, del artículo 51 en relación con la fracción I, del numeral 45 de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato,





consistente en la obligación del fraccionador de donar al Municipio las superficies de terreno destinadas a vías públicas.

**3.- Establecimiento en las vías públicas de la infraestructura para la prestación de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, alumbrado público y doméstico, pavimentos, aceras y jardines.** Relativo a dicho requisito, se cuenta con el oficio número DGOP/DM/240521-01, suscrito por el Director General de Obra Pública, relativo a la entrega-recepción de las calles Hacienda de Reoyos y Hacienda Mezquite Gordo del Fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, Manzana 49, en donde se señala que derivado de la revisión física del pavimento de las calles solicitadas, se encuentra en buenas condiciones, recibándose por parte de la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, la infraestructura de pavimentación de las calles ya señaladas.

Al respecto, como se desprende del oficio número DG/DAJ/323-2021, de fecha 9 de junio de 2021, suscrito por el Director General del Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guanajuato (SIMAPAG), se establece que la infraestructura hidráulica aledaña a la manzana 49 del fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa ha sido previamente recibida por el organismo operador, señalando que se encuentra operando adecuadamente.

Respecto al alumbrado público, se cuenta con el acta de entrega-recepción de obra de alumbrado público municipal, en donde se especifica que, una vez recorrido e inspeccionado el lugar, se concluye que la obra está en condiciones de ser recibida por la unidad responsable de su operación, conservación y mantenimiento.

Lo anterior, en concordancia con el dictamen técnico emitido por la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, en el cual se establece la viabilidad del permiso de venta al encontrarse concluidas y recibidas por la administración, las obras de urbanización correspondientes.

En ese sentido, derivado del análisis de los documentos descritos con anterioridad, se desprende que, se encuentra colmado el requisito señalado en la fracción II, del artículo 51 en relación con la fracción II, del numeral 45 de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato,



consistente en la obligación del fraccionador de establecer en las vías públicas la infraestructura para la prestación de servicios públicos de agua potable, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación.

**4.- Donación de la superficie de terreno ubicada en el propio fraccionamiento para espacios verdes y equipamiento urbano.** Como se desprende de las escrituras públicas, señaladas en el punto número 2, relativas al contrato de donación por medio del cual el Municipio adquiere los espacios verdes y equipamiento urbano de la totalidad del fraccionamiento y, en específico de la manzana 49 del mismo.

Derivado de lo anterior, se encuentra colmado el requisito señalado en la fracción II, del artículo 51 en relación con la fracción III, del artículo 45 de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, consistente en la donación al Municipio para la utilización de espacios verdes y equipamiento urbano.

**5.- Avance mínimo del veinte por ciento en las obras de urbanización.** Como se advierte de la opinión técnica contenida dentro del oficio DGMAOT/0134/2021, se establece que las obras de urbanización se encuentran totalmente concluidas para la manzana 49 del mismo, lo cual, además se corrobora con las actas de entrega de pavimentación, alumbrado público y de agua potable y alcantarillado previamente descritas y analizadas en la consideración tercera del presente dictamen.

Al respecto, se encuentra satisfecho el requisito contemplado en la fracción IV, del artículo 51 de la Ley de Fraccionamiento para los Municipios del Estado de Guanajuato.

**6.- Certificado de libertad de gravámenes.** Derivado del certificado de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad anexo al dictamen, se desprende la existencia de la constitución de una servidumbre registrada en fecha 14 de enero de 2013, bajo la escritura pública número 12,603, en donde se hace constar que la Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato constituye una servidumbre de paso a favor del Club Deportivo de Tiro y Casa Pumas de Guanajuato, A.C., con una superficie de 411.56 m<sup>2</sup> la cual da acceso al predio propiedad de dicha asociación.





Respecto a dicho requisito resulta necesario realizar algunas precisiones interpretativas.

La teleología de la porción normativa contenida dentro de la fracción IV, del artículo 51 de la Ley en comento, consistente en el certificado de gravámenes para la autorización de la preventa, tiene como propósito que los lotes que son materia del fraccionamiento se encuentren libres de cualquier afectación o limitación para quien adquiera, es decir, que dicho adquirente no tenga que soportar un perjuicio al momento de convertirse en propietario de algún lote, por tanto, es dable afirmar que dicha norma protege al futuro propietario garantizando que no será molestado en el ejercicio de su derecho de gozar y disponer del inmueble que adquiere.

Al respecto, la legislación civil del Estado señala que una servidumbre constituye un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, sin embargo, dicho gravamen solo consiste en no hacer o en tolerar, lo cual se traduce al caso concreto en que materialmente no existe un impedimento para el adquirente del lote del fraccionamiento de gozar y disponer de la propiedad ya que, como se puede observar de la traza autorizada respecto al fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, la propiedad del predio dominante en cuyo favor está constituida la servidumbre, se encuentra en un área diversa a la manzana 49 materia de la solicitud del permiso de venta, razón por la cual, si la servidumbre solo consiste en no hacer o en tolerar, en ningún perjuicio repara para el futuro adquirente la adquisición del lote ya que podrá gozar y disponer del mismo, siendo la única consecuencia que dicha servidumbre continúa vigente sin un real perjuicio al adquirente, caso contrario en que existiera otro tipo de gravamen como por ejemplo el que se genera con motivo del señalamiento de embargo del bien inmueble, en donde si existe una afectación real para un futuro adquirente.

Abonando a lo anterior, resulta conveniente traer a colación el contenido de la escritura pública número 12, 603 que contiene la constitución de la servidumbre voluntaria celebrada entre el extinto Instituto de la Vivienda del Estado de Guanajuato y la Asociación Civil Club Deportivo de Tiro y Caza "Pumas de Guanajuato A.C."





De los antecedentes de dicha escritura, se desprende que la Asociación Civil mencionada constituyó en favor del extinto Instituto de Vivienda una servidumbre voluntaria, obligándose a permitir la construcción, operación y mantenimiento de una línea de drenaje sanitaria para la descarga de la quinta etapa del fraccionamiento.

Por otro lado, el extinto Instituto de Vivienda constituyó en favor de la asociación civil diversa servidumbre con una superficie de 411.56 m<sup>2</sup> que sirve de acceso al inmueble propiedad de la asociación.

De esta forma, como se establece en la cláusula cuarta de la escritura de referencia, la constitución de la servidumbre de paso en favor de la asociación civil, resulta de una contraprestación por la constitución de la diversa servidumbre en favor del Instituto, siendo entonces, dichos actos en beneficio del desarrollo del fraccionamiento.

Aunado a lo expuesto, se debe tener en cuenta que el criterio registral número 25 publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato en fecha 25 de septiembre de 2018, que establece que al momento de protocolizar el permiso de venta es factible solicitar que el predio materia del permiso de venta no soporte la servidumbre cuando esta no afecte directamente al lote, garantizando con ello que el adquirente del lote lo haga libre de gravamen.

Independientemente de lo anterior, no debe pasar desapercibido que dicho requisito corresponde a la preventa de lotes que prevé la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, es decir, dicho requisito no corresponde propiamente a un requisito necesario para la autorización para el permiso de venta respectivo, ya que como se ha señalado el artículo 38 de la Ley de la materia, establece como requisito para la venta, que las obras de urbanización se encuentren concluidas, lo cual ya ha acontecido tal y como se ha señalado en la consideración tercera.

Al respecto, cabe traer a colación que uno de los requisitos que establece la ley en cita para solicitar la autorización de fraccionamientos consiste en anexar un certificado de libertad de gravámenes, lo cual, se cumplió al momento de la solicitud tan es así que la autorización del fraccionamiento fue

publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato en fechas 19 y 26 de agosto de 2003 al cumplir con los requisitos de ley.

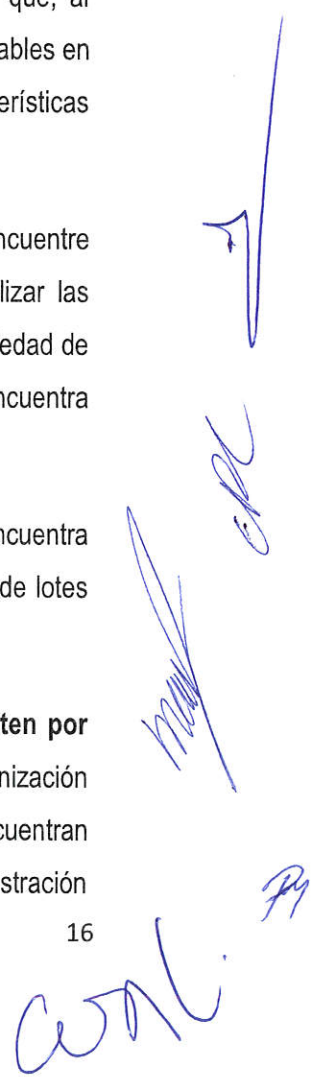
Con base en lo anterior, existen dos momentos en los que resulta exigible el certificado de gravámenes. El primero, al momento de solicitar la autorización del fraccionamiento y, el segundo, cuando aún no se concluyan las obras de urbanización para efecto de realizar una preventa de lotes, sin embargo, para la venta no resulta ser un requisito que exija la ley, ya que solo es necesario para este último supuesto que las obras de urbanización se encuentren concluidas tal y como acontece al caso concreto.

Además, se debe tener en cuenta lo establecido por el numeral 55 de la Ley en cita, el cual establece las obligaciones de los propietarios de lotes de fraccionamientos, siendo una de ellas, que, al momento de realizar las construcciones, deberán sujetarse estrictamente a las normas aplicables en la materia, observándose en todo caso, las limitaciones de dominio, servidumbres y características especiales de arquitectura y ornato.

Lo anterior, significa que la propia Ley prevé la posibilidad de que en el fraccionamiento se encuentre constituida una servidumbre, la cual únicamente deberá respetarse al momento de realizar las construcciones pertinentes, máxime que como se desprende de la traza autorizada, la propiedad de la Asociación Civil la cual tiene a su favor la constitución de la servidumbre, se encuentra completamente ajena a la manzana 49 materia del presente permiso de venta.

**7.- Pago de impuestos y derechos que corresponda.** Al respecto, dicho requisito se encuentra colmado con el recibo número DE75830 correspondiente al pago por el permiso de venta de lotes amparando la superficie de 8,165.56 m<sup>2</sup>.

**8.- Garantía a satisfacción del Ayuntamiento, por el valor total de las obras que falten por ejecutar.** Dicho requisito se encuentra contemplado para el caso en que las obras de urbanización aún no se encuentren concluidas, sin embargo, como ya se ha señalado, dichas obras se encuentran concluidas al 100% tan es así que las mismas ya fueron recibidas por parte de la administración





pública municipal, en específico por lo que corresponde a las calles Hacienda de Reoyos y Hacienda Mezquite Gordo que es donde se ubica la manzana 49 materia del permiso de venta, razón por la cual, el otorgamiento de la garantía resulta innecesario, cumpliéndose con ello, el requisito establecido en la fracción VI, del artículo 51 de la Ley de la materia.

**9.- Plano de lotificación del fraccionamiento.** Dicho requisito también se encuentra colmado con la traza y modificación de la misma que se anexa al presente dictamen, en donde se ubica la manzana 49 del fraccionamiento.

De esta manera, concluidas las obras de urbanización y analizados complementariamente los requisitos señalados anteriormente resulta procedente el otorgamiento del permiso de venta del lote único de la Manzana 49, del fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa.

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:** La Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación del Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato es competente para emitir el presente dictamen de conformidad con lo expuesto en la consideración primera.

**SEGUNDO:** El Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato es competente para resolver en definitiva sobre el contenido del presente dictamen de conformidad con lo expuesto en la consideración segunda.

**TERCERO:** El Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, acuerda la autorización de las obras de urbanización del lote único de la Manzana 49, del Fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa de conformidad con lo expuesto en la consideración tercera.





En ese sentido, se instruye a la Secretaría de Ayuntamiento a efecto de que notifique al solicitante y a la Tesorería Municipal el sentido del presente acuerdo para que en términos del primer párrafo del artículo 38 de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios de Guanajuato, tenga conocimiento de la autorización de las obras de urbanización para los efectos fiscales correspondientes en caso de existirlos.

**CUARTO:** El Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, acuerda otorgar el permiso de venta del lote único de la Mazana 49, del fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa de conformidad con lo expuesto en la consideración cuarta.

En ese sentido, se instruye a la Secretaría de Ayuntamiento a efecto de que notifique a la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento el sentido del presente dictamen para los efectos legales a que haya lugar.


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 2021-2024, firmando de conformidad los que en la misma intervinieron.

  
**Carlos Alejandro Chávez Valdez**

**Presidente**

  
**Ángel Ernesto Araujo Betanzos**

**Vocal**

  
**Cecilia Pöhls Covarrubias**

**Vocal**

  
**Mariel Alejandra Padilla Rangel**

**Secretaria**

  
**Estefanía Porrás Barajas**

**Vocal**