



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

**PROPUESTA DE ACUERDO CON CLAVE Y NÚMERO PA-CHPCPDI/005/2021/2024 QUE FORMULA LA COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL CON EL OBJETO DE DAR CUMPLIMIENTO AL ACUERDO RECAÍDO AL PUNTO 5 DEL ORDEN DEL DÍA DE LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO 17 DEL AYUNTAMIENTO DE GUANAJUATO DEL TRIENIO 2021-2024, DE FECHA 12 DE JULIO DE 2022, A EFECTO DE QUE EL AYUNTAMIENTO DE GUANAJUATO, AUTORICE LA DESAFECTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO Y CONSECUENTE ENAJENACIÓN A FAVOR DE JOSÉ ANTONIO JIMÉNEZ VEGA, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE PROPIEDAD MUNICIPAL, UBICADO EN CALLE CÓRDOBA, FRACCIONAMIENTO LA NUEVA ESPAÑA, DE ESTA CIUDAD CAPITAL, CON UNA SUPERFICIE DE 199.1385 METROS CUADRADOS, LO ANTERIOR, EN CUMPLIMIENTO AL ACUERDO DE AYUNTAMIENTO APROBADO EN LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO 33 DE FECHA 20 DE FEBRERO DE 2014, ESPECÍFICAMENTE EN EL PUNTO NÚMERO 7 DEL ORDEN DEL DÍA; ASÍ COMO EL CUMPLIMIENTO ORDENADO EN LAS RESOLUCIONES DE FECHAS 12 DE OCTUBRE DE 2020 Y 1 DE JULIO DE 2021, PRONUNCIADAS EN EL EXPEDIENTE 2430/4° SALA/2019 DE LA CUARTA SALA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUANAJUATO.**

Lo anterior, teniendo como objeto conocer y resolver sobre la desafectación y en consecuencia, enajenación del bien inmueble propiedad municipal ubicado en calle Córdoba, Fraccionamiento La Nueva España, con una superficie de 199.1385 metros cuadrados, en favor del ciudadano José Antonio Jiménez Vega. Lo anterior, derivado del acuerdo de la sesión ordinaria número 17 del Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, específicamente respecto del punto 5 del orden del



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

día, de fecha 12 de julio de 2022. Lo anterior, con el fin de establecer la siguiente propuesta a efecto de brindar una solución al asunto planteado, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, Gto.

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

**PRIMERO.** El 7 de octubre de 2003, el municipio de Guanajuato en calidad de vendedor y José Antonio Jiménez Vega en su calidad de comprador, celebraron contrato de compraventa que se hizo constar en la Escritura Pública número 504, de 7 de octubre de 2007, tirada ante la fe de la Licenciada Adriana Ramírez Valderrama, Titular de la Notaría Pública número 32, con ejercicio en el Partido Judicial de Guanajuato, del inmueble que identificó como manzana 1, lote 34, de la Colonia Trasladera del Panteón, Adjunto al Muro, de esta ciudad capital, con una superficie de 116.02 metros cuadrados, lindando al norte en línea quebrada de 5.82 metros y 5.34 metros con área verde y calle, al sur en 3.68 metros y 7.34 metros con propiedad particular, al oriente 8.32 metros con calle, y al poniente 13.10 metros con lote 35.

Derivado de lo anterior, resulta pertinente señalar que, en la escritura de referencia, se desprende en el apartado de “ANTECEDENTES”, específicamente en el señalado como “SEGUNDO” que el motivo por el cual el Municipio de Guanajuato, enajenó en aquel entonces el bien inmueble señalado en el párrafo anterior, tenía por objeto regularizar la tenencia de la tierra de diversos pobladores que se encontraban asentados en el inmueble, entre ellos, precisamente el ciudadano José Antonio Jiménez Vega, lo cual dotaría a él y a los demás pobladores, de certeza jurídica y dándoles la posibilidad de contar con un patrimonio, lo anterior, siguiendo



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

el proceso que señalaba en aquel entonces la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato, procediendo finalmente el Ejecutivo del Estado a autorizar dicha regularización y enajenación.

En ese sentido, resulta importante establecer desde este momento que el génesis de la enajenación realizada en aquel entonces al ciudadano José Antonio Jiménez Vega, perseguía un beneficio social para él y diversos pobladores de aquella zona y que fuera realizado conforme al procedimiento y leyes aplicables de aquella fecha, mismo que resultará formalizado en ese momento a través de la escritura pública ya mencionada.

**SEGUNDO.** Posterior a la compraventa, mediante escrito del 30 de agosto de 2013, presentado en la Secretaría del Ayuntamiento, José Antonio Jiménez Vega informó que, en el mes de febrero de 2012, al pretender tomar posesión del inmueble, se percató de que el mismo se encontraba ocupado por un tercero que se ostentaba como propietario con Escritura Pública número 735, de 8 de noviembre de 1991, tirada ante la fe del Licenciado Daniel Chowel Zepeda, Titular de la Notaría Pública número 16, con ejercicio en el Partido Judicial de Guanajuato. Ante ello, indicó haber solicitado informes en el Registro Público de la Propiedad y al compararlos con estudios topográficos, que mando elaborar, concluyó que el lote que había adquirido al municipio se encontraba traslapado con el de otro particular, señalando, además, que en la lotificación de la zona no existe el lote 34, solicitando al municipio la rescisión del contrato de compraventa.

Como se desprende del oficio mencionado, el ciudadano José Antonio Jiménez Vega, ante la imposibilidad jurídica y material de poseer el bien inmueble que había adquirido a través de la compraventa, se vio obligado a realizar diversas gestiones



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

en dependencias tanto de la administración municipal como del Gobierno del Estado, con la finalidad de constatar la situación jurídica y de hecho que guardaba la superficie del bien inmueble que había adquirido de buena fe, lo cual, evidentemente representó un nuevo detrimento a su patrimonio aunado al que previamente ya se le había ocasionado al otorgársele un bien inmueble que jurídica y materialmente resultaba imposible de poseer.

**TERCERO.** En respuesta a la petición de José Antonio Jiménez Vega, en la sesión ordinaria número 33, celebrada el 20 de febrero 2014, específicamente en el punto número 7 del orden del día, el Ayuntamiento de Guanajuato, Guanajuato, aprobó el dictamen CDUOET/29/2012-2015, formulado por la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico, quedando aprobado por unanimidad de votos lo siguiente:

### **Acuerdo Municipal**

**Primero: Se autorice la rescisión del contrato de compraventa** que celebró el Municipio de Guanajuato con el C. José Antonio Jiménez Vega, respecto del lote 34, manzana 1, Trasladera del Panteón Adjunto al Muro, de esta ciudad capital, según escritura pública número 504, de fecha 7 de octubre de 2003, pasada ante la fe de la Licenciada Adriana Ramírez Valderrama, titular de la notaría pública número 32, con ejercicio en esta ciudad capital.

**Segundo: Se autoriza la enajenación del bien inmueble ubicado en** la segunda fracción del terreno entre las calles Trojes de Marfil y Trojes de San Pedro, del Fraccionamiento las Trojes de esta Ciudad, por el que se enajenó primeramente ubicado en el Lote 34, manzana 1 Trasladera del Panteón Adjunto al Muro de esta Ciudad ...



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

**Cuarto: (...), el solicitante deberá realizar la gestión ante la Secretaría del H. Ayuntamiento conjuntamente con la Dirección General de Asuntos Jurídicos** para concretar la rescisión del contrato de compraventa, así como para negociar sobre la posible deuda remanente que resulte de la nueva enajenación (...).

En este último sentido, dentro del dictamen aprobado, se estableció que el inmueble ubicado en el fraccionamiento las Trojes, el cual sería objeto de la nueva enajenación, le correspondía un valor superior al enajenado en 2003 y que, en todo caso, la deuda remanente sería cubierta por el particular o bien, finalmente como quedo establecido, dicha deuda se negociararía.

Además de lo anterior, el dictamen aprobado por unanimidad de los integrantes de aquel Ayuntamiento, se reconoció fundada, bajo la premisa de la buena fe administrativa, la petición formulada el ciudadano José Antonio Jiménez Vega, es decir, se dieron por ciertos los hechos manifestados por dicho ciudadano en su escrito de fecha 30 de agosto de 2013, presentado en la Secretaría de Ayuntamiento del cual ya se ha hecho mención en el antecedente segundo del presente documento, es decir, desde la aprobación del mencionado dictamen, existió un consentimiento por parte del Ayuntamiento respecto a que el bien inmueble enajenado desde el año 2003 fue indebidamente transmitido al ciudadano, lo cual, evidentemente representa una afectación a su patrimonio, ya que, como se desprende de la escritura pública número 504, se realizó el pago correspondiente del predio.



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

**CUARTO.** En cumplimiento al acuerdo anterior, el 18 de septiembre de 2015, a través del oficio S.H.A. 1238/2015, el licenciado Antonio Ruíz Lanuza, entonces Secretario del H. Ayuntamiento, le solicitó a José Antonio Jiménez Vega manifestara su conformidad en cuanto a:

6. ..., manifieste su conformidad en cuanto a:

- a) La rescisión del contrato de compraventa protocolizado en escritura pública número 504 (quinientos cuatro), Tomo V Quinto, Notaría Pública número 32 en ejercicio en este partido judicial.
- b) La elaboración y protocolización de un nuevo instrumento relativo a la nueva enajenación, aprobada por el Honorable Ayuntamiento según el acuerdo tomado en Sesión Ordinaria Número 33, celebrada en fecha 20 de febrero de 2015, específicamente en el punto número 7 del orden del día, a través de la cual se aprueba por unanimidad de votos, el Dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial número DCUOET/29/12-15.
- c) El valor arrojado por los avalúos comerciales, realizados por la Dirección de Catastro e Impuesto Predial sobre del inmueble ubicado en Trasladera del Panteón.
- d) Que el Municipio lleve a cabo las gestiones administrativas correspondientes en relativas al cumplimiento del acuerdo de mérito, y asuma los gastos de escrituración.



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

**QUINTO.** Con relación a ello, mediante escrito de 29 de septiembre de 2015, José Antonio Jiménez Vega manifestó su conformidad en relación a lo solicitado en el oficio S.H.A. 1238/2015.

De manera específica, del curso señalado en el presente antecedente, resulta importante precisar que el ciudadano, en atención a la buena fe con la que ostento, manifestó su conformidad respecto al valor de los predios materia de la rescisión y enajenación, es decir, aún a pesar de que la nueva enajenación pudiera representar un detrimento a su patrimonio, en aquel entonces y bajo las condiciones con las que se estableció el acuerdo aprobado por el Ayuntamiento, bajo la premisa de buena fe administrativa, se aceptó su conformidad.

**SEXTO.** Posteriormente, mediante oficio SHA/1360/2019, de 21 de octubre de 2019, la Secretaría del Ayuntamiento informó a José Antonio Jiménez Vega, que bajo el sustento de las opiniones emitidas por la Comisión de Hacienda, Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional y del Subdirector General de Normatividad, adscrito a la Dirección General de Asuntos Jurídicos, no procedía rescindir el contrato de compraventa, en tanto que las partes habían pactado renuncia a la acción de rescisión, así como por actualización de la prescripción de la propia acción.

**SÉPTIMO.** Inconforme con lo anterior, el 10 de diciembre de 2019, José Antonio Jiménez Vega promovió demanda de nulidad ante Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, reclamando del Secretario del Ayuntamiento desatender la determinación del Ayuntamiento para dar cumplimiento al acuerdo aprobado en la Sesión Ordinaria número 33, celebrada el 20 de febrero de 2014, específicamente en el punto número 7 del orden del día.



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

**OCTAVO.** Por razón de turno, la demanda fue remitida a la Cuarta Sala del Tribunal, en donde se radicó el proceso administrativo 2430/4ª Sala/2019, mismo que una vez desahogado en sus distintas etapas procesales, culminó con la sentencia definitiva del 12 de octubre de 2020, en donde se condenó a la autoridad demandada a llevar a cabo las acciones conducentes a cumplimentar y ejecutar el acuerdo tomado en la sesión ordinaria número 33, celebrada el 20 de febrero 2014, específicamente en el punto número 7 del orden del día, por el que el Ayuntamiento de Guanajuato, Guanajuato, aprobó el dictamen CDUOET/20/12-15, emitido por la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico, mediante el cual, como y ha quedado de manifiesto, se autorizó la enajenación de un bien inmueble distinto al otorgado mediante la escritura pública número 504.

Al respecto, una vez agotadas las secuelas procedimentales correspondientes, en fecha 12 de octubre de 2020, la Cuarta Sala del Tribunal de Justicia Administrativa para el Estado de Guanajuato, dictó sentencia dentro del expediente 2430/4º Sala/19, en donde medularmente se desprende lo siguiente:

- Se declara la nulidad total del acto controvertido, relativo al oficio SHA//1360/2019, de 21 de octubre de 2019 suscrito por el entonces Secretario del Ayuntamiento, mediante el cual informaba al ciudadano de la improcedencia de la nueva enajenación autorizada por el Ayuntamiento, en la sesión ordinaria número 33 de fecha 20 de febrero de 2014, lo anterior, por no contar con facultades para desatender el acuerdo asumido por dicho cuerpo colegiado, reconociéndose además, el derecho del actor, condenando a la autoridad demandada a llevar a cabo las acciones conducentes a cumplimentar y ejecutar el acuerdo tomado por el Ayuntamiento en la sesión antes señalada.



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Además, en el último párrafo del considerando “QUINTO” de la sentencia, se establece textualmente lo siguiente: “...se condena a la autoridad encausada a que lleve a cabo las acciones conducentes a cumplimentar y ejecutar el acuerdo tomado por el Pleno del Ayuntamiento del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, **dejándose en su caso a salvo los derechos del Municipio para llevar a cabo las acciones legales que estime convenientes en contra del multicitado Acuerdo de Ayuntamiento**”. (Lo resaltado en negritas, no es de origen)

Resulta importante destacar lo anterior, ya que independientemente de que el Tribunal haya señalado que deja a salvo los derechos del Municipio para llevar a cabo las acciones legales convenientes en contra del acuerdo de Ayuntamiento, no se debe perder de vista que la resolución del Tribunal, condena a la autoridad demandada al cumplimiento del mismo y, sobre todo, reconoce el derecho del actor respecto a las consecuencias de dicho acuerdo.

Por lo tanto, se sujetó a la Secretaría del Ayuntamiento de Guanajuato a demostrar ante el órgano jurisdiccional, de manera fehaciente y con las pruebas idóneas, la rescisión del contrato de compraventa que celebró el municipio de Guanajuato con José Antonio Jiménez Vega, y realizar las gestiones para concretar la enajenación del terreno sito entre las calles Trojes de Marfil y Trojes de San Pedro, del Fraccionamiento las Trojes de esta Ciudad.

Ante tales circunstancias, mediante auto de 16 de diciembre de 2020, notificado en la Secretaría del Ayuntamiento el 14 de enero de 2021, se solicitó el cumplimiento a la ejecutoria en mención.



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

**NOVENO.** Como primera acción para el cumplimiento de lo ordenado por el Tribunal, el 8 de febrero de 2021, el municipio informó a la Cuarta Sala del Tribunal de Justicia Administrativa que se solicitó a la Licenciada Adriana Ramírez Valderrama, Titular de la Notaría Pública número 32, con ejercicio en este Partido Judicial, rescindir el contrato de compraventa controvertido; quien se negó por considerar carecer de facultades para ello y atribuir las, en su caso, a una autoridad judicial.

Al mismo tiempo, se informó de la imposibilidad jurídica y material que tenía el municipio de Guanajuato para celebrar la compraventa del bien inmueble ubicado en la segunda fracción del terreno ubicado entre las calles Trojes de Marfil y Trojes de San Pedro, del Fraccionamiento las Trojes de esta Ciudad, **porque este ya no formaba parte del patrimonio municipal.**

**DÉCIMO.** Inconforme con el cumplimiento realizado por el Secretario del Ayuntamiento, el 19 de marzo de 2021, Israel Ortega Gaytán, autorizado de la parte actora, promovió recurso de queja en contra del cumplimiento de sentencia efectuada por la autoridad demandada, a lo que mediante resolución de 1 de julio de 2021, el órgano jurisdiccional determinó dejar sin efectos los actos motivo de la queja y conceder a la Secretaría del Ayuntamiento 10 días para cumplir cabalmente la sentencia de 12 de octubre de 2020.

Al respecto, resulta importante señalar que, en la resolución mencionada en el párrafo inmediato anterior, se realizaron las siguientes precisiones:

Derivado de la aprobación del dictamen con clave y número CDUOET/29/12-15, el Ayuntamiento de Guanajuato determinó que, al haber voluntad de las partes, es procedente la rescisión del contrato de compraventa celebrado con el C. José



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Antonio Jiménez Vega, respecto de la escritura pública número 504 de fecha 07 de octubre de 2033, relativo al lote 34, manzana 1, Trasladera del Panteón Adjunto al Muro. En virtud de ello, resulta innecesario la participación de un órgano jurisdiccional o conciliatorio, ya que no existe controversia entre las partes.

En ese sentido, a la Secretaría de Ayuntamiento solamente le corresponde concretar la rescisión autorizada previamente por el Pleno del Ayuntamiento, así como negociar con la parte actora lo relacionado al posible adeudo generado con la diferencia de precios entre el inmueble enajenado originalmente y el que sería materia de la nueva compraventa.

No existe obstáculo para que la autoridad demandada, ejecute el acuerdo del Ayuntamiento así como la sentencia pronunciada por el Tribunal de Justicia Administrativa, aún cuando el predio correspondiente a la fracción del terreno ubicado entre calles Trojes de Marfil y Trojes de San Pedro, del Fraccionamiento las Trojes (el cual corresponde al autorizado en la sesión ordinaria número 33 de fecha 20 de febrero de 2014) sea propiedad de un tercero, pues en todo caso, se deben llevar a cabo las gestiones necesarias para el pleno restablecimiento del derecho violado.

Además, en la resolución de la queja se establece que la Convención Interamericana sobre Derechos Humanos, establece los derechos a la indemnización y a la propiedad privada, mismos que resultan aplicables al caso concreto atento a la garantía de debido proceso y seguridad jurídica que se desprenden a su vez de los numerales 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Con base en lo anterior, los órganos jurisdiccionales tienen la obligación de aplicar las normas haciendo la interpretación más amplia que proteja y tutele los derechos de las personas, por tanto, se establece literalmente lo siguiente: “, **no es dable liberar a la autoridad de la obligación asumida, pues con ello se obligaría al justiciable a soportar una carga cuyo origen es contrario a derecho, lo que sería violatorio de los artículos 1° y 17, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (Lo resaltado en negritas es propio).**”

**UNDÉCIMO.** Ante tales circunstancias, con la finalidad de llegar a un acuerdo para rescindir el contrato de compraventa controvertido, se acudió al Centro Estatal de Justicia Alternativa, en donde personal de la Subdirección de lo Contencioso Administrativo adscrita a la Dirección General de Servicios Jurídicos, llevó a cabo tres audiencias con José Antonio Jiménez Vega. Pese a lo anterior, no se logró un acuerdo entre las partes, por lo que se dio por concluida la etapa conciliatoria en el Centro de Justicia Alternativa.

**DUODÉCIMO.** Como parte de los antecedentes del presente documento, se debe considerar el contenido de los oficios DGSJ-438/2021, suscrito por el Subdirector de lo Contencioso Administrativo y el oficio TMG-535/2021, suscrito por el Tesorero Municipal.

Así pues, a través del mencionado oficio DGSJ-438/2021, se le informa al tesorero municipal que derivado de las gestiones conciliatorias con el ciudadano José Antonio Jiménez Vega, lo siguiente:

- Ambas partes manifestaron estar de acuerdo en rescindir el contrato;



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

- Se propuso a José Antonio Jiménez vega la devolución de \$29,000.00 pesos por la cantidad que fue cubierta al municipio al momento de la celebración del contrato primigenio;
- José Antonio Jiménez Vega, realizó como contrapropuesta que se le realice la devolución que se pretende rescindir, además de la devolución de los pagos por impuesto predial del inmueble en cuestión que ha venido realizando desde la celebración de la compraventa.

Al respecto, se le solicita al Tesorero Municipal emita opinión respecto a la propuesta presentada por el C. José Antonio Jiménez Vega a lo cual, a través del oficio TMG-535/2021, se establece lo siguiente:

- **Sin mediar orden expresa de autoridad jurisdiccional competente, no es posible atender la pretensión del particular respecto a la devolución en numerario del valor actual del predio que se adquirió en el año 2003.**

Además de lo anterior, propone que únicamente se puede devolver, en ese entonces, la cantidad de \$31,665.78 pesos, por conceptos de devolución del pago realizado con motivo de la compraventa realizada, así como el correspondiente al pago de impuesto predial que no había prescrito.

**DECIMOTERCERO.** Dada la falta de un acuerdo común de voluntades, fundamentalmente proveniente del actor, el 12 de noviembre de 2021 la Secretaria del Ayuntamiento, en seguimiento al cumplimiento de sentencia del proceso administrativo, presentó ante la Cuarta Sala de Tribunal de Justicia Administrativa, “Convenio rescisorio de contrato de compraventa”, suscrito por las autoridades municipales, para así demostrar la existencia de su voluntad para el cumplimiento de su sentencia; convenio que no fue aceptado como válido en auto de fecha 19 de



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

enero de 2022, **vinculando al municipio a lograr un acuerdo de voluntades con la parte actora.**

**DECIMOCUARTO.** En consecuencia, al punto anterior y a efecto de buscar dar cumplimiento a las determinaciones judiciales, en el mes de enero de 2022 se inició un ejercicio de conciliación en la Secretaría del Ayuntamiento, con los abogados de José Antonio Jiménez Vega y personal de la Subdirección de lo Contencioso Administrativo.

Luego, derivado de varias reuniones entre los abogados de José Antonio Jiménez Vega, personal de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial y de la Subdirección de lo Contencioso Administrativo, se acordó que, en cumplimiento al acuerdo de ayuntamiento, aprobado en la Sesión Ordinaria número 33, celebrada el 20 de febrero de 2014, específicamente en el punto número 7 del orden del día, así como de las ejecutorias que condenan a su cumplimiento, se realizaría lo siguiente:

- I. Rescindir el contrato de compraventa amparado en la Escritura Pública número 504, de 7 de octubre de 2007, tirada ante la fe de la licenciada Adriana Ramírez Valderrama, titular de la Notaría Pública número 32, con ejercicio en este Partido Judicial, del inmueble que identificó como manzana 1, lote 34, de la Colonia Trasladera del Panteón Adjunto al Muro, de esta ciudad capital.
- II. Entregar en compraventa a José Antonio Jiménez Vega actor en el juicio, un inmueble propiedad municipal, específicamente el ubicado en Calle Córdoba, Fraccionamiento La Nueva España, de esta Ciudad, descrito en el



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

avalúo fiscal urbano 00003, correspondiente a la cuenta 13M005055001, del 12 de enero de 2002, suscrito por el Director de Catastro.

**DECIMOQUINTO.** En seguimiento a los acuerdos realizados, mediante oficio DGSJ.331/2022, de 20 de marzo de 2022, la Dirección General de Servicios Jurídicos solicitó a la Dirección de Catastro e Impuesto Predial informar sobre la legítima propiedad del municipio respecto del bien inmueble propiedad municipal, ubicado en Calle Córdoba, Fraccionamiento La Nueva España, de esta Ciudad, con una superficie de 199.1385 metros cuadrados, acreditándolo mediante instrumento público y especificando si se trata de un bien del dominio público o no, de conformidad con el Reglamento para el Control Patrimonial de Bienes Muebles e Inmuebles del Municipio de Guanajuato; así también se le solicitó que en caso de que se trate de un bien del dominio público, emita su opinión sobre la viabilidad de su desafectación.

En respuesta a lo anterior, mediante oficio DCIP-UCPI/0614/2022, de **26 de abril de 2022**, el Director de Catastro e Impuesto Predial, determinó lo siguiente:

1. El inmueble ubicado en Calle Córdoba, Fraccionamiento La Nueva España, de esta Ciudad, con una superficie de 199.1385 metros cuadrados, es propiedad municipal, de conformidad con el instrumento notarial número 7,322 de 12 de abril de 2007, protocolizado por el licenciado José María Sepúlveda Mendoza, titular de la Notaría Pública número 24, con ejercicio en este Partido Judicial; inmueble debidamente registrado y amparado en el padrón inmobiliario catastral bajo la cuenta predial 13M005055001, del ramo urbano, a nombre del municipio de Guanajuato;



## COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

2. Que la fracción de terreno referida es del dominio público;
3. Que esa Dirección considera factible su desafectación del dominio público al dominio privado;
4. Que el valor unitario por metro cuadrado de terreno es de \$610.48 (seiscientos diez pesos 48/100 MN), por lo que **el precio de la superficie total es por la cantidad \$121,570.07 (ciento veintiún mil quinientos setenta pesos 07/100 MN)**, de conformidad con el artículo 5, fracción I, inciso a) de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el Ejercicio Fiscal 2022.
5. Remite los avalúos y planos correspondientes a los inmuebles ubicados en Calle Córdoba, Fraccionamiento La Nueva España, y, manzana 1, lote 34, de la Colonia Trasladera del Panteón Adjunto al Muro, ambos de esta ciudad capital;
6. Informar que el valor unitario por metro cuadrado de lote 34, manzana 1, de la Colonia Trasladera del Panteón Adjunto al Muro, de esta ciudad capital, es de \$1,047.82 (Un mil cuarenta y siete pesos 82/100 MN), por lo que el precio de la superficie **asciende a la cantidad \$121,568.08 (ciento veintiún mil quinientos sesenta y ocho pesos 08/100 MN)**, de conformidad con el artículo 5, fracción I, inciso a) de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guanajuato, Guanajuato para el Ejercicio Fiscal 2022.



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

**DECIMOSEXTO.** En seguimiento a las gestiones realizadas para solicitar la desafectación del bien inmueble propiedad municipal ubicado en Calle Córdoba, Fraccionamiento La Nueva España, de esta Ciudad, con una superficie de 199.1385 metros cuadrados, a través del oficio DGSJ.432/2020, se solicitó a la Dirección de Administración Urbana, informará sobre el uso de suelo que ha sido asignado a la fracción del inmueble referido.

En respuesta a lo anterior, mediante oficio DAU/0220/2022, se informó que derivado del análisis de la Carta Síntesis correspondiente a la Estrategia del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de Guanajuato, Gto., vigente, y de acuerdo al cuadro de construcción del plano topográfico anexo, el predio se ubica en zona Habitacional Densidad Alta H3.

**DECIMOSÉPTIMO.** Mediante acuerdo de 18 de abril 2022, el licenciado José Cuauhtémoc Chávez Muñoz, Magistrado propietario de la Cuarta Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, requirió al Ayuntamiento del Municipio de Guanajuato informar sobre el íntegro cumplimiento o las gestiones realizadas para cumplir la sentencia de 12 de octubre de 2020, así como la resolución del recurso de queja de 1 de julio de 2021.

**DECIMO OCTAVO.** Al respecto, en la Sesión Extraordinaria número 2 de la Comisión de Hacienda, Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional, de 2 de junio de 2022, se aprobó con cuatro votos a favor y uno en contra el punto de acuerdo con número y clave PA-CHPCPyDI-004/2021-2024, a efecto de autorizar la desafectación y en consecuencia enajenación en favor de José Antonio Jiménez Vega, respecto del bien inmueble ubicado en Calle Córdoba s/n Fraccionamiento La Nueva España, con una superficie de 199.1385 m<sup>2</sup>, para dar cumplimiento a las



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

sentencias pronunciadas por el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato.

**DECIMONOVENO.** Como consecuencia del antecedente anterior, en fecha 3 de junio de 2022, dentro de la Sesión Ordinaria número 16, del H. Ayuntamiento de Guanajuato Capital, trienio 2021-2024, específicamente en el punto número 5 del orden del día, fue puesto a consideración del Pleno del Ayuntamiento el punto de acuerdo antes referido, el cual no resulto aprobado.

Dentro de la sesión de referencia, diversos integrantes del Ayuntamiento, realizaron algunas manifestaciones, respecto al sentido de su voto en contra, dentro de las cuales se desprenden las siguientes:

- Diferencias de superficies;
- Diferencias del precio del predio;
- La operación no representa el acrecentamiento al patrimonio municipal en cuanto a la compraventa;
- No se desprende la justificación del porqué es susceptible de desafectación justamente ese predio;
- La pretensión de enajenar el nuevo predio genera un daño patrimonial al municipio, al tener mayor superficie al originalmente enajenado;
- No se justifica el interés público, y;
- No se justifica la atención de las necesidades de la colectividad.

**VIGÉSIMO.** A través de la promoción de fecha 07 de junio de 2020, la Secretaria del Ayuntamiento informó al Magistrado de la Cuarta Sala del Tribunal de Justicia



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Administrativa del Estado de Guanajuato, las gestiones correspondientes para dar cumplimiento a las sentencias pronunciadas por esa Autoridad Jurisdiccional.

**VIGÉSIMO PRIMERO.** Mediante acuerdo de 16 de junio 2022, el licenciado José Cuauhtémoc Chávez Muñoz, Magistrado propietario de la Cuarta Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, **requirió al Pleno del Ayuntamiento de Guanajuato**, Guanajuato, **informar y acreditar con las constancias correspondientes el cabal cumplimiento a la sentencia emitida por esa Sala.**

En dicho acuerdo, se da cuenta del acuerdo celebrado entre las partes, aceptando el actor el predio ubicado en calle Córdoba, fraccionamiento La Nueva España, con una superficie de 199.1385 m<sup>2</sup>, según la escritura pública 7,322, asimismo, se da cuenta que las negociaciones relativas al pago de una indemnización no satisficieron el interés resarcitorio del actor.

Además, de manera textual, en el acuerdo en mención se establece lo siguiente: ***“... en coordinación con los demás integrantes del Ayuntamiento del Municipio de Guanajuato, deberá avocarse a dar cumplimiento a la sentencia del proceso en que se actúa, por lo que, el hecho de que refiera que la autoridad demandada no ha dado cumplimiento a la sentencia, no le exime de llevar a cabo las gestiones correspondientes para acatar el debido cumplimiento a la sentencia dictada por esta Sala, máxime que cuenta con el carácter de superior jerárquico de la autoridad demandada involucrada en el presente proceso”.***



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Continuando, de manera literal lo siguiente: *“...esta Sala determina, requerir al Pleno del Ayuntamiento de Guanajuato, Guanajuato, para que, en el término de 3 tres días, de conformidad con el artículo 31, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, informen y acrediten con las constancias correspondientes el cabal cumplimiento de la sentencia emitida por esta Sala”.*

***“Hágase de su conocimiento a los integrantes del Ayuntamiento que, de continuar con el desacato a lo ordenado por este órgano jurisdiccional, se les impondrá el medio de apremio...” “...Y sucesivamente, se hará la imposición de los demás previstos...”***

**VIGÉSIMO SEGUNDO.** Derivado del acuerdo anterior, en el marco de la sesión ordinaria número 17 del Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, de fecha 12 de julio de 2022, específicamente al que se refiere al punto número 5 del orden del día, por el cual, se sometió a consideración del Pleno del Ayuntamiento la propuesta a efecto de autorizar la desafectación de un bien inmueble propiedad municipal, ubicado en calle Córdoba, Fraccionamiento la Nueva España, de esta ciudad capital, con una superficie de 199.1385 metros cuadrados, para llevar a cabo la enajenación a favor de José Antonio Jiménez Vega y así poder dar cumplimiento al acuerdo de 16 de junio de 2022, recaído en el expediente 2430/4ª Sala/2019, de la Cuarta Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, en donde se requiere al Pleno del Ayuntamiento de Guanajuato, Guanajuato, para que informen y acrediten con las constancias correspondientes el cumplimiento de la sentencia emitida por esa sala.



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

En ese sentido, la propuesta antes referida tampoco resultó aprobada por el Pleno del Ayuntamiento.

Así, y acorde a lo establecido en el artículo 75 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, se decidió por el Pleno del Ayuntamiento turnar el asunto a la Comisión de Hacienda, Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional, a efecto de que esta Comisión determine la solución que resuelva el presente asunto. Lo anteriormente vertido, es en atención a las siguientes:

### **CONSIDERACIONES**

**PRIMERO. – Competencia de la Comisión.** Esta Comisión de Hacienda, Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional es competente para analizar, discutir, resolver, emitir, y en su caso, aprobar el presente acuerdo a efecto de llevar a cabo la desafectación y en consecuencia la enajenación a favor de José Antonio Jiménez Vega, respecto del bien inmueble propiedad municipal, ubicado en calle Córdoba, fraccionamiento la Nueva España, de esta ciudad capital, con una superficie de 199.1385 metros cuadrados, con el objeto de dar cumplimiento al acuerdo recaído al punto 5 del orden del día de la sesión ordinaria número 17 del Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, ello con fundamento en los artículos 80, 81, 83, fracción I y 83-2 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato. Así como de los artículos 28, 33, 34 y 75 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Guanajuato.

La Comisión de Hacienda, Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional, es un órgano técnico y de gestión del Ayuntamiento de Guanajuato, al cual



## COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

corresponden las atribuciones respecto de los asuntos de índole de ingresos, egresos, **patrimonio municipal**, desarrollo municipal, **y aquellas que le señale el Ayuntamiento**, tal y como lo refieren los artículos 81 y 83-2 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, que, al tenor de su literalidad, establecen expresamente, lo siguiente: “**Artículo 81.** *Las comisiones tendrán por objeto el estudio, dictamen y propuestas de solución a los asuntos de las distintas ramas de la administración pública municipal.*”

*“Artículo 83-2. La Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública tendrá las siguientes atribuciones:*

*I. Conocer sobre los asuntos relacionados con los ingresos y egresos municipales;*

*II. Conocer los asuntos relacionados con el patrimonio del municipio;*

*III. Revisar y opinar sobre los proyectos de reglamentos de su competencia;*

*IV. Solicitar y obtener de los demás titulares de las dependencias y entidades de la administración pública municipal, la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones; y*

*V. Las demás que le señale el Ayuntamiento, esta Ley u otras disposiciones aplicables.”*

Toda vez que la Comisión de Hacienda, Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional tiene la atribución de conocer de los asuntos relacionados con el patrimonio municipal, y además de aquellos asuntos que el Ayuntamiento le señale, como lo fue, el acuerdo a efecto de que la Comisión, determine una solución referente al asunto relativo a la autorización de la desafectación de un bien inmueble propiedad municipal, ubicado en calle Córdoba, Fraccionamiento la Nueva España, de esta ciudad capital, con una superficie de 199.1385 metros cuadrados, para



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

llevar a cabo la enajenación a favor de José Antonio Jiménez Vega y así poder dar cumplimiento al acuerdo de 16 de junio de 2022, recaído en el expediente 2430/4ª Sala/2019, de la Cuarta Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato. Lo anterior, en virtud de lo establecido en el artículo 75 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Guanajuato.

Dado lo anterior, el Pleno del Ayuntamiento aprobó por unanimidad de votos la propuesta de la Regidora Celia Carolina Valadez Beltrán por la cual se turna a la Comisión de Hacienda, Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional el asunto descrito líneas arriba, a efecto de que la Comisión de mérito resuelva el asunto, tal y como se desprende la lectura del acta de la sesión, específicamente del punto 5 de la sesión ordinaria 17 del Pleno del Ayuntamiento de Guanajuato de fecha de 12 de julio de 2022.

**SEGUNDA. Competencia del Ayuntamiento.** El Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, es competente para conocer y resolver en definitiva sobre el contenido de la presente propuesta a efecto de llevar a cabo la a efecto de llevar a cabo la desafectación y en consecuencia la enajenación a favor de José Antonio Jiménez Vega, respecto del bien inmueble propiedad municipal, ubicado en calle Córdoba, fraccionamiento la Nueva España, de esta ciudad capital, con una superficie de 199.1385 metros cuadrados, lo anterior, en cumplimiento al acuerdo de Ayuntamiento aprobado en la sesión ordinaria número 33 de fecha 20 de febrero de 2014, específicamente en el punto número 7 del orden del día; así como el cumplimiento ordenado en las resoluciones de fechas 12 de octubre de 2020 y 1 de julio de 2021, pronunciadas en el expediente 2430/4º Sala/2019 de la Cuarta Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 27, 115, fracciones II y V de la



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 106, 107, 117, fracción II, inciso d), 118, 119, 120, de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 1, 3, 76, fracciones II, inciso d), IV, incisos f) y g), 197, fracción, 199, 200, 203, 204, 206, 207 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 1, 2, fracciones I y II, 3, fracciones II, IV y V, 7, 8, 10, 11, 13, 15 y 23 del Reglamento para el Control Patrimonial de Bienes Muebles e Inmuebles del Municipio de Guanajuato.

### **TERCERO. Elementos jurídicos que determinan la viabilidad de la propuesta.**

En relación con lo anterior, el Ayuntamiento de Guanajuato acordó que la Comisión de Hacienda, Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional, resuelva el asunto a efecto de que se brinde solución al asunto que le sea remitido, como lo es en este caso, la propuesta de acuerdo que no se aprobó en la sesión ordinaria número 17 de fecha 12 de julio de la presente anualidad, a efecto de que se autorizará la desafectación de un bien inmueble propiedad municipal, ubicado en calle Córdoba, Fraccionamiento la Nueva España, de esta ciudad capital, con una superficie de 199.1385 metros cuadrados, para llevar a cabo la enajenación a favor de José Antonio Jiménez Vega y así poder dar cumplimiento al acuerdo de 16 de junio de 2022, recaído en el expediente 2430/4ª Sala/2019, de la Cuarta Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, en donde se requiere al Pleno del Ayuntamiento de Guanajuato, Guanajuato, para que informen y acrediten con las constancias correspondientes el cumplimiento de la sentencia emitida por esa sala, toda vez que con base en los artículos 83, fracción I y 83-2, fracciones I y V de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato puede conocer de los asuntos relativos al patrimonio municipal y aquellos que le señale el Ayuntamiento.



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

En ese orden de ideas, tras la negativa del cuerpo edilicio para autorizar la desafectación de un bien inmueble propiedad municipal para dar cumplimiento al acuerdo de la sentencia recaída dentro del expediente 2430/4ª Sala/2019, toda vez que para llevarse a cabo era necesario su aprobación por mayoría calificada, lo cual implicaba su aprobación por 10 votos, resultando que de los 15 posibles, votaron 9 a favor y 6 en contra.

Sin embargo, la Regidora Celia Carolina Valadez Beltrán, estableció una propuesta de acuerdo, misma que se ajustó con las manifestaciones del cuerpo edilicio, aprobándose por unanimidad de votos la misma, determinándose por el Pleno del Ayuntamiento mediante el acuerdo aprobado, que, la Comisión de Hacienda, Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional resuelva y brinde una solución del asunto que se turnó, acorde a lo establecido en el artículo 75 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato.

El acuerdo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento determinó a la Comisión de Hacienda, Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional, la atribución a efecto de resolver el asunto, tal y como se desprende del acta de la sesión ordinaria número 17 del Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, de fecha 12 de julio de 2022, específicamente el punto número 5 del orden del día, remitido a dicha Comisión mediante el oficio DFE/598/2022. Ello con apego a la normatividad aplicable como lo es el artículo 76, fracción IV, inciso f) y g), 81, 83, fracción I y 83-2 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, y sin que implique una contradicción con disposición normativa alguna. Por lo que es viable que el asunto se resuelva a través de la Comisión referida.



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Ahora bien, del análisis del acuerdo de Ayuntamiento, aprobado en la Sesión Ordinaria número 33, celebrada el 20 de febrero de 2014, específicamente en el punto número 7 del orden del día, se advierte que se autorizó la enajenación del bien inmueble ubicado en la segunda fracción del terreno entre las calles Trojes de Marfil y Trojes de San Pedro, del Fraccionamiento las Trojes de esta Ciudad, por el que se enajenó primeramente ubicado en el lote 34, manzana 1 Trasladera del Panteón Adjunto al Muro de esta Ciudad.

Al respecto, mediante oficio D.C.I.P.-U.C.P.I./0107/2021, de 4 de febrero de 2021, el Director de Catastro informó a la Secretaría de Ayuntamiento, que el inmueble autorizado se encuentra inmerso dentro de propiedad de un tercero, por lo que ya no es propiedad municipal, y al estar fuera del dominio del poder público del Ayuntamiento, entonces no se podrá disponer del mismo sin consentimiento del dueño o autorización de ley, como lo señala el artículo 813 del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

Por lo tanto, es notorio y se concluye que el predio que autorizó el Ayuntamiento en la referida sesión para la enajenación actualmente no es propiedad municipal, razón por la cual, al estar fuera del dominio del poder público, no es posible que el Ayuntamiento disponga del mismo, más aún cuando no hay constancia que nos indique si existe el consentimiento del titular para su venta por parte del municipio, o bien, que opere alguna autorización de la ley, para que este cuerpo edilicio proceda su enajenación a favor de alguien; pues considerar o realizar lo contrario, significaría la probable configuración o comisión de un delito de carácter patrimonial por parte de quien disponga de ese predio en contravención a la ley, con las consecuencias patrimoniales, penales y administrativas que ello implica.



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Lo expuesto es evidente, en relación a lo previsto en los artículos 1764 y 1765 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, de que ninguno (o sea nadie) puede vender sino lo que es de su propiedad, y en ese sentido, si el predio autorizado por el Ayuntamiento para enajenar actualmente no es propiedad del Municipio de Guanajuato, entonces claramente existe una imposibilidad material y jurídica para llevar a cabo el cumplimiento del segundo y cuarto punto autorizados por este cuerpo edilicio en la Sesión Ordinaria número 33, celebrada el 20 de febrero de 2014, específicamente en el punto número 7 del orden del día, ante la evidencia de que nadie puede vender sino lo que es de su propiedad, bajo pena de nulidad y responsabilidad de daños y perjuicios.

Por lo tanto, es indubitable que la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección General de Asuntos Jurídicos, no pueden gestionar, negociar o realizar la enajenación del inmueble autorizado en la Sesión de Ayuntamiento en comento, porque como quedó asentado, ya no está dentro del dominio municipal, y estimar lo contrario significaría la violación de diversas prohibiciones legales administrativas, civiles, penales y patrimoniales.

Ahora bien, como se establece de los anexos y antecedentes del presente asunto, se desprende que la Tesorería Municipal a través del oficio TMG-535/2021, manifestó la imposibilidad de indemnizar en numerario el valor actual del predio adquirido en 2003, razón por la cual, la viabilidad de la presente propuesta se resume a que el Ayuntamiento apruebe la enajenación del bien inmueble ubicado en calle Córdoba, Fraccionamiento la Nueva España, de esta ciudad capital, con una superficie de 199.1385 metros cuadrados.



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

En razón de lo anterior, existe una imposibilidad jurídica para indemnizar u otorgar para su enajenación un bien inmueble diverso al de la propuesta que se rechazó en Pleno, pues tal y como se desprende de la propuesta turnada a esta Comisión de Hacienda Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional, la misma conlleva un beneficio social e impacto en el interés general, como se establecerá más adelante, adelantando desde este momento, que tal como lo prevé el numeral 210 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, para la procedencia de la venta de bienes inmuebles del dominio privado, no es necesario que se incremente el patrimonio municipal, atendiendo a las circunstancias específicas del caso.

Así pues, en este último aspecto, es de considerarse que, atendiendo a que el valor por metro cuadrado del inmueble ubicado en la Colonia Trasladera del Panteón Adjunto al Muro, es mayor que el ubicado en Calle Córdoba, Fraccionamiento La Nueva España, ambos de esta Ciudad, se acordó con José Antonio Jiménez Vega, que para equiparar el valor de los inmuebles para la nueva compraventa se proporcionará mayor superficie de terreno, por lo que tomando en cuenta el valor por metro cuadrado de ambos bienes se estableció como superficie 199.1385 metros cuadrados, que arroja un valor de \$121,570.07 (ciento veintiún mil quinientos setenta pesos 07/100 MN).

En este último sentido, aunque si bien, el actual inmueble representa un incremento en superficie en relación con el primer inmueble enajenado, lo anterior, es solo para efecto de equiparar el valor del mismo y no menoscabar los derechos del ciudadano, aunado a que, como ya se adelantó, la propia Ley Orgánica Municipal, prevé, que bajo ciertos supuestos, la procedencia de la venta de un bien inmueble del dominio privado, es procedente aun cuando no se incremente el patrimonio municipal.



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Así pues, la viabilidad de la presente propuesta de acuerdo, se ciñe al análisis y estudio que previamente ya han realizado la Dirección General de Servicios Jurídicos y la Tesorería Municipal, quienes determinaron que la mejor propuesta para dar solución a la presente problemática, es la desafectación del dominio pública y consecuente enajenación del bien inmueble ubicado en calle Córdoba, Fraccionamiento la Nueva España.

**CUARTO. Análisis de la procedencia a efecto de llevar a cabo la desafectación y, en consecuencia, enajenación a favor de José Antonio Jiménez Vega, respecto del bien inmueble propiedad municipal, ubicado en calle Córdoba, fraccionamiento la Nueva España, de esta ciudad capital, con una superficie de 199.1385 metros cuadrados.** Para establecer la procedencia o no de la enajenación del bien inmueble materia del presente acuerdo, resulta necesario realizar el análisis de la normativa vigente que regula los presupuestos jurídicos necesarios para en su caso, otorgar dicha enajenación, lo anterior, teniendo en cuenta lo señalado por La Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato y el Reglamento para el Control Patrimonial de Bienes Muebles e Inmuebles del Municipio de Guanajuato.

### **Desafectación del dominio público:**

Se destaca que el bien inmueble motivo de la compraventa, es propiedad municipal y se encuentra en uno de mayor superficie amparado con la Escritura Pública número 7,322 de 12 de abril de 2007, protocolizado por el licenciado José María Sepúlveda Mendoza, titular de la Notaría Pública número 24, con ejercicio en este Partido Judicial; inmueble debidamente registrado y amparado en el padrón



## COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

inmobiliario catastral bajo la cuenta predial 13M005055001, del ramo urbano, a nombre del municipio de Guanajuato.

Asimismo, que dicho predio es susceptible de enajenación a cambio de una suma de \$121,570.07 (ciento veintiún mil quinientos setenta pesos 07/100 MN), previa desafectación.

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

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

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

En ese sentido, a efecto de cubrir los extremos de los preceptos legales citados, es menester señalar que el bien inmueble ubicado en Calle Córdoba, Fraccionamiento La Nueva España, de esta Ciudad, con una superficie de 199.1385 metros cuadrados, de acuerdo a la información vertida por parte de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, pertenece al dominio público municipal, por lo que con base en los artículos 1, 2 fracción II, 3 fracción II, 4 fracción III, 8, 10 fracción I, 14, 15 y 23 del Reglamento para el Control Patrimonial de Bienes Muebles e Inmuebles del



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Municipio de Guanajuato, es necesario someter a consideración del Pleno del Ayuntamiento el acuerdo relativo a su desafectación del dominio público municipal a efecto de que se establezca como un bien del dominio privado y, en consecuencia, sea factible para dar cumplimiento al acuerdo autorizado por este cuerpo edilicio en la multicitada cesión, así como a las resoluciones recaídas en el expediente 2430/4ª Sala/2019, de la Cuarta Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato.

Ahora bien, una vez establecida la facultad del Ayuntamiento para autorizar la desafectación de un bien inmueble del dominio público al privado, como necesidad jurídica para su enajenación, resulta necesario traer a colación lo establecido por el numeral 210 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, que a la letra señala:

***Artículo 210.*** *Sólo 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.*

*El Ayuntamiento podrá, si a su juicio concurren circunstancias que así lo ameriten, variar el requisito exigido para la venta relativo a que el producto de la misma represente un incremento al patrimonio municipal, justificando en el acuerdo correspondiente el beneficio social que se obtendrá con la misma, requiriendo éste para su validez, que sea aprobado por la mayoría calificada del Ayuntamiento.*



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

De la anterior transcripción, se desprenden un supuesto para la procedencia de la enajenación, el cual se define en lo siguiente: que la venta de bienes del dominio privado del municipio, represente un incremento al patrimonio municipal, el cual será aplicado preferentemente a satisfacer las necesidades colectivas.

Ahora bien, independientemente de dicho requisito, se debe tener en cuenta que el numeral en cita, en su segundo párrafo, establece una excepción a dicho presupuesto jurídico, el cual, se define en que el Ayuntamiento se encuentra facultado para enajenar un bien del dominio privado, aunque este no incremente el patrimonio municipal, lo anterior, cuando a juicio del Ayuntamiento, las circunstancias así lo ameriten.

Derivado de lo anterior, la presente propuesta de enajenación, aunque no satisfaga en primer momento el requisito consistente en el incremento al patrimonio municipal, se debe tener en cuenta que nos encontramos ante el cumplimiento de una sentencia del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, lo cual, por si solo, constituye una circunstancia especial que faculta al Ayuntamiento para autorizar la enajenación señalada en el presente acuerdo.

Lo anterior, incluso tomando en cuenta que el procedimiento de donde se desprende la sentencia que nos ocupa, se desarrolla de acuerdo al Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el cual, de acuerdo a su artículo primero, establece que las disposiciones de dicho Código son de orden público e interés general, es decir, el cumplimiento de las sentencias que emita el Tribunal de Justicia Administrativa, por si solo, satisfacen un interés general y por tanto, el beneficio social que exige el mencionado numeral 210 de la Ley



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, para la procedencia de la venta de bienes del dominio privado del municipio.

Independientemente de lo anterior, y conforme a los antecedentes expuestos, se debe tener en cuenta que el antecedente de la enajenación realizada en favor del Ciudadano José Antonio Jiménez Vega, que fuera protocolizada en la escritura pública número 504 de fecha 7 de octubre de 2007, tuvo como objeto, regularizar la tenencia de la tierra de diversos pobladores que se encontraban asentados en el inmueble, teniendo entonces la finalidad de otorgarles certeza y seguridad jurídica al dotarlo de un patrimonio.

Al respecto, el antecedente de la primera enajenación, persiguió un beneficio social, razón por la cual, fuera procedente en aquel entonces dicha enajenación, razón por la cual, el presente acuerdo que propone la venta del bien inmueble ubicado en el fraccionamiento Nueva España, solo tiene como propósito, ratificar precisamente dicho beneficio, lo anterior ante la imposibilidad jurídica y materia del otorgar el inmueble que en un primer y segundo momento fue autorizado por el Ayuntamiento.

En mérito de lo expuesto y además con fundamento en los artículos 2, 61, 62, 69, 70 y 76 fracciones II, inciso d), y fracción IV, incisos f) y g), de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 47, 49, 50, 51, 52, 53, 63, 68, 76, 79 y 80, del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, Gto., se propone al Pleno del Ayuntamiento de Guanajuato, que bajo el principio de adquisición procesal haga suyos el preámbulo, los antecedentes y consideraciones que preceden en este punto, a efecto de que se aprueben los siguientes:



## COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

### ACUERDOS

**PRIMERO.** Que la Comisión de Hacienda, Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional es competente para analizar, estudiar, emitir, y en su caso, aprobar la presente propuesta de acuerdo, de conformidad con la consideración primera.

**SEGUNDO.** La Comisión de Hacienda, Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional **aprueba** el presente acuerdo, en cumplimiento de la sentencia del 12 de octubre de 2020, y la resolución del recurso de queja de 1 de julio de 2021, a fin que el Ayuntamiento, en su caso, autorice la desafectación del dominio público y consecuente enajenación del inmueble propiedad municipal, ubicado en Calle Córdoba, Fraccionamiento La Nueva España, de esta Ciudad, con una superficie de 199.1385 metros cuadrados, lindando al norte en 12.72 metros con calle Córdoba, al sur 9.03 metros con propiedad municipal, al oriente 17.57 metros con propiedad municipal, y al poniente 19.78 metros con propiedad municipal, según se advierte del plano proporcionado por la Dirección de Catastro. Lo anterior con fundamento en el artículo 199 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

**TERCERO.** – La Comisión de Hacienda, Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional **aprueba** el presente acuerdo, en cumplimiento de la sentencia del 12 de octubre de 2020, y la resolución del recurso de queja de 1 de julio de 2021, se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección General de Servicios Jurídicos den cumplimiento del acuerdo tomado en la sesión ordinaria número 33, celebrada el 20 de febrero 2014, específicamente en el punto número 7 del orden del día, por el que el Ayuntamiento de Guanajuato, Guanajuato, aprobó el dictamen



## **COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

CDUOET/20/12-15, emitido por la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico, teniendo como bien sustituto para compraventa del actor en el juicio, el desafectado en el acuerdo segundo que antecede.

En ejecución del oficio del 18 de septiembre de 2015, S.H.A. 1238/2015, suscrito por el Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Antonio Ruíz Lanuza, los gastos de escrituración estarán a cargo del municipio.

**CUARTO.** – Con sustento en el artículo 78, fracciones I y II, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, se encomienda a la Síndica Stefany Marlene Martínez Armendáriz para que a nombre y representación del Ayuntamiento de Guanajuato, con copia certificada del presente acuerdo municipal, informe ante la Cuarta Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, las gestiones que se están realizando para el cumplimiento a las ejecutorias de 12 de octubre de 2020, y 1 de julio de 2021, dictadas dentro el proceso administrativo número 2430/4ª.Sala/2019.

**QUINTO.** - La Comisión de Hacienda, Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional, somete a consideración del Pleno del Ayuntamiento la presente propuesta de acuerdo para su aprobación definitiva.

Fírmese y rubríquese el presente Dictamen por quienes integran, ediles todas, la Comisión de Hacienda Patrimonio, Cuenta Pública y Desarrollo Institucional del Honorable Ayuntamiento de Guanajuato.

Dado así, en la ciudad de Guanajuato al día tres del mes de noviembre de la anualidad dos mil veintidós trienio 2021-2024 el mismo día de su inicio.



## COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL

H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

	<p><b>Regidora Mariel Alejandra Padilla Rangel;</b> Presidenta.</p>	<p>----- --</p>
	<p><b>Síndica Stefany Marlene Martínez Armendáriz;</b> Secretaria.</p>	<p>----- --</p>
	<p><b>Regidora Patricia Preciado Puga;</b> Vocal.</p>	<p>----- --</p>
	<p><b>Regidora Estefanía Porras Barajas;</b> Vocal.</p>	<p>----- --</p>
	<p><b>Regidora Ana Cecilia González de Silva;</b> Vocal.</p>	<p>----- --</p>

ESTA HOJA FORMA PARTE DE LA PROPUESTA DE ACUERDO PA-CHPCPD/005/2021/2024 DE LA COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO, CUENTA PÚBLICA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL, POR EL CUAL SE DESAFECTA Y EN CONSECUENCIA SE ENAJENA EN FAVOR DEL C. JOSÉ ANTONIO JIMÉNEZ VEGA EL BIEN INMUEBLE PROPIEDAD MUNICIPAL, UBICADO EN CALLE CÓRDOBA, FRACCIONAMIENTO LA NUEVA ESPAÑA, DE ESTA CIUDAD CAPITAL, CON UNA SUPERFICIE DE 199.1385 METROS CUADRADOS.