

PROPUESTA DE ACUERDO QUE PRESENTA LA REGIDORA PALOMA ROBLES LACAYO, A EFECTO DE QUE ESTE CUERPO COLEGIADO LE INSTRUYA COMPARECER A LAS PERSONAS TITULARES COMPETENTES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL, A EFECTO DE ANALIZAR LA REGULARIZACIÓN DE PREDIOS IRREGULARES DESDE LA PERSPECTIVA DE DERECHOS HUMANOS Y EL ESTADO DE DERECHO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Perspectiva de derechos humanos

Tanto la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (artículo 4o.) como la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guanajuato (artículo 1) establecen que “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”¹.

Según la “definición del derecho a la vivienda digna y decorosa” ofrecida en la publicación titulada “Principales retos en el ejercicio del derecho a la vivienda digna y decorosa” editada por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social,

El derecho a la vivienda es “[...] el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a tener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad” (ONU, 2008).

Por lo tanto, el derecho a la vivienda digna y decorosa implica el que los ciudadanos de todos los perfiles económicos y socioculturales tengan la posibilidad de acceder a una vivienda con las siguientes condiciones y características: 1) que no ponga en riesgo la satisfacción de otras necesidades básicas; 2) con seguridad en su tenencia; 3) con materiales y diseño de calidad; 4) bien ubicada y con acceso a servicios básicos y complementarios funcionales y suficientes; 5) emplazada en un barrio seguro, con espacios comunes, áreas verdes y calidad comunitaria; 6) con un diseño que como unidad y como asentamiento atienda a estándares técnicos de calidad y sea aceptable para sus habitantes; y 7) en un hábitat digno, integrado al entorno natural de manera responsable e incorporando tecnologías².

Responsabilidad de las autoridades en materia de derechos humanos

El artículo primero de la carta magna de nuestro país, inscrita en el Título Primero, Capítulo I, “De los Derechos Humanos y sus Garantías”, establece la obligatoriedad municipal en torno a este derecho humano y todos los demás:

En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección,

¹ <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

² Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) (2018). Principales retos en el ejercicio del derecho a la vivienda digna y decorosa. Ciudad de México: CONEVAL. Disponible en: https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Dosieres_Derechos_Sociales/Retos_Derecho_Vivienda.pdf

cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la **obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos** de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.

Competencia del Ayuntamiento

a) En materia de emisión de iniciativas de acuerdos.

En principio, *los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar [...] los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal*, según la fracción II del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la fracción I del artículo 117 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, y el artículo 76 [fracción I, inciso b)] de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

b) En materia de desarrollo urbano.

Según la fracción II del artículo 76 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, las atribuciones dadas al ayuntamiento son:

[...]

b) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra en el ámbito de su competencia;

c) Aprobar la apertura o ampliación de las vías públicas y decretar la nomenclatura de calles, plazas y jardines públicos, así como el alineamiento y numeración oficial de avenidas y calles, conforme al reglamento respectivo, dando aviso a los organismos correspondientes;

[...]

h) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia.

Facultad de iniciativa

Está dada a *los regidores* en los artículos 79 (fracciones III, IV y V) de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; y fracciones IV y VII del artículo 16 y fracción III del artículo 85 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato.

ANTECEDENTES

Según comunicado institucional del gobierno municipal³, el pasado 22 de noviembre de 2023 se llevó a cabo *el primer foro de regularización de asentamientos irregulares para personas de siete grandes zonas que buscan legalizar el predio donde viven y así puedan garantizar su derecho a una vivienda digna y acceder a servicios básicos.*

Las zonas susceptibles de regularización son siete: Manantial de la Aldana, La Venada II, Presas de Guanajuato, Colita del Encino, Arroyo del Pirul, Ex Vía del Ferrocarril y Lindavista II. Sin embargo, también asistieron habitantes de La Luz II, Las Águilas, El Edén y La Malinche, entre otros puntos.

Atribuciones de la administración pública municipal

De conformidad con el Reglamento Orgánico de la Administración Pública de Guanajuato, Gto., se advierten, de manera enunciativa más no limitativa, las que a continuación se enlistan, vinculadas al caso de referencia:

Artículo 33. La Secretaría del Ayuntamiento tiene, además de las atribuciones consignadas en la Ley Orgánica Municipal y las comunes de los titulares de las dependencias, las siguientes:

I. Coordinar la atención y seguimiento a los asuntos oficiales del Ayuntamiento y del Presidente Municipal que sean de su competencia, realizando las acciones necesarias para tal efecto;

[...]

V. Convocar y coordinar la organización y desarrollo de las reuniones y sesiones del Ayuntamiento;

VI. Cumplir y hacer cumplir los acuerdos, órdenes, circulares y demás disposiciones emanadas del Ayuntamiento y del Presidente Municipal;

[...]

IX. Establecer y coordinar el procedimiento a través del cual los titulares de las dependencias proporcionan la información solicitada por el Ayuntamiento o cualquiera de sus integrantes;

[...]

Artículo 41. La Coordinación General de Administración tiene, además de las atribuciones comunes de los subsecretarios, coordinadores generales y directores generales que no sean titulares de dependencia, las siguientes:

[...]

XII. Supervisar las acciones para regularizar la situación jurídica de los bienes inmuebles del Municipio, en coordinación con la Dirección General de Servicios Jurídicos;

[...]

Artículo 52. La Dirección de Catastro e Impuesto Predial tiene, además de las atribuciones en común para los titulares de las áreas adscritas a las dependencias que prevé este ordenamiento, las siguientes:

[...]

IV. Mantener actualizado el padrón y los valores catastrales de los bienes inmuebles en el Municipio;

[...]

X. Realizar la digitalización y actualización de la cartografía de predios y fraccionamientos dentro del territorio municipal;

[...]

3

<https://www.guanajuatocapital.gob.mx/noticias/instalaran-mesa-para-orientar-a-personas-que-busquen-regularizar-sus-predios-refrenda-navarro-voluntad-politica-para-escribir/>

XIII. Gestionar la regularización de la situación jurídica de los bienes inmuebles del Municipio, en coordinación con la Dirección General de Servicios Jurídicos; y
[...]

Artículo 68. La Dirección de Protección Civil tiene, además de las atribuciones en común para los titulares de las áreas adscritas a las dependencias que prevé este ordenamiento, las siguientes:

[...]

XII. Efectuar visitas de inspección, vigilancia y verificación en áreas o inmuebles públicos o privados para detectar y prevenir riesgos a la población, así como el cumplimiento de las medidas establecidas al respecto;

[...]

Artículo 72. La Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial tiene, además de las atribuciones comunes de los titulares de las dependencias, las siguientes:

[...]

XV. Emitir y aprobar los cambios al número oficial correspondiente a los predios e inmuebles urbanos, suburbanos y rústicos del Municipio;

[...]

XXII. Aprobar, conforme a la normatividad aplicable, las licencias, permisos y autorizaciones que en materia ambiental sean necesarias para el establecimiento o ampliación de empresas, establecimientos, predios, locales, desarrollos inmobiliarios y demás sitios o lugares en las que se realicen obras o actividades que pudieran causar impactos negativos al ambiente;

[...]

Artículo 74. La Dirección de Administración Urbana tiene, además de las atribuciones en común para los titulares de las áreas adscritas a las dependencias que prevé este ordenamiento, las siguientes:

[...]

XII. Dictaminar las condicionantes urbanas para el aprovechamiento inmobiliario de los predios en los que se pretendan desarrollar fraccionamientos o desarrollos en condominio señalando los alineamientos horizontales con respecto a la vía pública y colindancias, las restricciones y afectaciones por infraestructura existente o prevista de acuerdo a las restricciones de zona;

[...]

Artículo 77. La Dirección de Vivienda tiene, además de las atribuciones en común para los titulares de las áreas adscritas a las dependencias que prevé este ordenamiento, las siguientes:

[...]

IX. Adquirir reserva territorial en el Municipio para vivienda popular, con el objetivo de mitigar asentamientos humanos irregulares, y en su caso enajenar el predio al beneficiario;

[...]

XI. Realizar estudios para la lotificación de vivienda popular o económica por autoconstrucción, y para la constitución de reservas territoriales;

[...]

Artículo 93. La Dirección de Gestión y Participación Ciudadana tiene, además de las atribuciones en común para los titulares de las áreas adscritas a las dependencias que prevé este ordenamiento, las siguientes:

[...]

IV. Emitir el dictamen de impacto social para el trámite de enajenación de predios, conforme al reglamento en la materia;

[...]

Artículo 108. La Subdirección General de Normatividad tiene, además de las atribuciones en común para los titulares de las áreas adscritas a las dependencias que prevé este ordenamiento, las siguientes, y las referidas en el artículo 106, las siguientes:

[...]

III. Asesorar jurídicamente al Presidente Municipal, Secretario del Ayuntamiento e integrantes del mismo, a efecto de proporcionar legalidad a la actuación de tales autoridades;

[...]

XII. Emitir dictámenes jurídicos, en los casos de solicitud de venta de inmuebles de propiedad del Municipio;

[...]

Artículo 111. La Subdirección General de lo Contencioso Administrativo tiene, además de las atribuciones en común para los titulares de las áreas adscritas a las dependencias que prevé este ordenamiento, y las referidas en el artículo 106, las siguientes:

[...]

VIII. Dar seguimiento a los procedimientos de regularización de predios rústicos;

[...]

Por su parte, el Reglamento del Servicio Público de Agua Potable y Servicios Complementarios para el Municipio de Guanajuato, Gto. establece en su artículo 40 que *Los titulares de fraccionamientos, desarrollos en condominios o conjuntos habitacionales o sus representantes legales, están obligados a solicitar al Simapag, la factibilidad para el suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, acreditando su personalidad e interés jurídico, además de cumplir con las obligaciones que en esa materia les imponga el Código Territorial para el Estado y los Municipio de Guanajuato, el presente Reglamento, así como las Normas Oficiales Mexicanas.*

Asimismo, el Reglamento del Instituto Municipal de Planeación de Guanajuato, Gto. establece en la fracción VI del artículo 7° que es atribución del Instituto Municipal de Planeación *Proponer al Ayuntamiento las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, conforme al Artículo 35 de Ley General de Asentamientos Humanos*, mientras que la fracción IV del artículo 41 que le *corresponde a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano proponer a las autoridades correspondientes la adquisición y/o expropiación de terrenos propios para el establecimiento de reserva territorial para vivienda.*

ACUERDO

ÚNICO. El Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato 2021-2024, acuerda instruir a la Secretaría del Ayuntamiento, para que gestione una comparecencia pública de las personas titulares de la administración pública municipal competentes para analizar la factibilidad de regularizar los asentamientos irregulares de Manantial de la Aldana, La Venada II, Presas de Guanajuato, Colita del Encino, Arroyo del Pirul, Ex Vía del Ferrocarril y Lindavista II, en donde se esclarezcan los siguientes aspectos sobre los terrenos ocupados: la situación jurídica actual en torno a la tenencia de la tierra, los riesgos inherentes a la habitabilidad en materia de protección civil, la factibilidad de dotarlos de los servicios públicos de responsabilidad municipal (previstos en la fracción III tanto del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos como del artículo 117 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guanajuato), y demás que se estimen pertinentes, en los siguientes cinco días hábiles a partir de la aprobación del presente acuerdo, y de manera previa al análisis de la iniciativa que el presidente

municipal anunció que presentará ante el pleno del Ayuntamiento para concretizar las desafectaciones o los cambios de uso de suelo que se requieran para lotificar y brindar certidumbre jurídica a quien ocupa cada predio.

A T E N T A M E N T E
GUANAJUATO, GTO., A LA FECHA DE SU PRESENTACIÓN
REGIDORA DE GUANAJUATO, AYUNTAMIENTO 2021-2024



PALOMA ROBLES LACAYO