



# H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

**PUNTO DE ACUERDO QUE FORMULA EL PRESIDENTE MUNICIPAL, LICENCIADO MARIO ALEJANDRO NAVARRO SALDAÑA, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 77 FRACCIONES II Y V DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO; 32 FRACCIÓN II, 34 FRACCIONES I, VI, VII DEL CÓDIGO TERRITORIAL PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO; 4 FRACCIÓN IV DEL REGLAMENTO PARA EL CONTROL PATRIMONIAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO., A EFECTO DE QUE EL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE GUANAJUATO, APRUEBE EL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE PREDIOS CORRESPONDIENTES A LOS UBICADOS DENTRO DE LOS POLÍGONOS DE LA EX VÍA DEL FERROCARRIL; LADERA DEL CERRO DE LA BOLITA Y ARROYO DEL PIRUL, PUEBLITO DE ROCHA, TODOS DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO., LO ANTERIOR DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES:**

## **ANTECEDENTES**

**ÚNICO.** En ejercicio de las atribuciones conferidas por los artículos 26, fracciones III y IV, 72, fracciones I y III; 77, fracciones I, II, IX y X del Reglamento Orgánico de la Administración Pública de Guanajuato, Gto., que facultan precisamente a la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial a presentar a través de la Dirección de Vivienda a proponer al Ayuntamiento las políticas y programas de vivienda necesarios para garantizar el derecho humano a la vivienda, conformó para estudio y aprobación por parte del Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato el Programa de Regularización de Predios ubicados dentro de los Polígonos de la Ex Vía del Ferrocarril, Ladera del Cerro de la Bolita y Arroyo del Pirul, todos del municipio de Guanajuato, Gto.

## **CONSIDERACIONES**

**PRIMERA. Competencia del Ayuntamiento.** El Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, es competente para conocer y aprobar el Programa de Regularización formulado por la Dirección Municipal de Vivienda de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1, 4, párrafo séptimo, 27, 115 fracciones I, II inciso b) y V, incisos d) y e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 106, 107, 117, fracciones I, II, incisos a), d) y e), 118, 119, 120, 121 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guanajuato; 1, 2, 3 fracciones IV, XIII, XXVI, 4, fracción I, 6 fracción IV,



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

7, 11 fracciones I, XV, 47, 48, 82, 83 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 3, 17 apartado B, 47 y 74 de la Ley de Vivienda; 2, 3, 76 fracciones I, inciso b), II, incisos a), b), d), IV, incisos a), f), g), 197 fracción II, 199, 200, 203, 204, 210 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 1, fracciones I, V, 1 bis, 2 fracciones VI bis, XXXVIII, 4 fracciones I, X bis 1, 7, 32 fracción I, 33 fracciones XVII, 459, 460, 461, 464, 466 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; 1, 2, 3, 7, 8, 10, 11, 15, 21, 23 del Reglamento para el Control Patrimonial de Bienes Muebles e Inmuebles del Municipio de Guanajuato, Gto.

**SEGUNDA. Atribución del Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato para la aprobación del Programa de Regularización de Predios ubicados dentro de los polígonos de la Ex Vía del Ferrocarril, Ladera del Cerro de la Bolita y Arroyo del Pirul, Pueblito de Rocha, todos del municipio de Guanajuato, Gto.** Los elementos para determinar la atribución del Ayuntamiento, así como la procedencia del Programa pueden ser abordados desde dos aspectos esenciales, siendo el primero de ellos, el aspecto meramente jurídico que se define a través del marco jurídico competencial del Municipio en cuanto a la implementación y ejecución de este tipo de acciones y, el segundo, desde una visión de carácter social, misma que invariablemente se encuentra correlacionada con el primero de los elementos mencionados.

En ese tenor, en cuanto al primero de los elementos descritos, se debe considerar que el Programa de Regularización, remitido por la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial a través de su Dirección de Vivienda, se encuentra integrado, para cada uno de los polígonos a regularizar, con una justificación legal que soporta y da certeza de las acciones en materia de vivienda que se implementarán con motivo de este.

Cabe precisar que las acciones de regularización que se presentan abarcan tres zonas del municipio, como se ha establecido, contando cada zona con reglas de operación específicas para cada una de ellas e integrándose a ellas, opiniones de factibilidad de diversas áreas de la administración pública municipal con el propósito de validar y dar certeza de estas acciones en materia de vivienda.

Además, como bien se menciona en el Programa de referencia para cada una de las zonas, existe un marco convencional de reconocimiento a la vivienda como un derecho humano de las



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

personas, mismo que no solamente engloba un aspecto de contar con un techo, sino, además, se reconoce que este derecho humano debe garantizar a las personas contar con seguridad jurídica respecto de su vivienda, lo cual, es el principal objetivo de las acciones que se proponen.

Al respecto, de manera ejemplificativa, y solo por mencionar algunos de los documentos convencionales que regulan la materia y que **desde una perspectiva de derechos humanos garantizan el derecho a la vivienda**, el artículo 25.1 de la **Declaración Universal de Derechos Humanos**<sup>1</sup>, establece el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, asegurándole entre otros aspectos la vivienda. Por su parte, la **Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial**<sup>2</sup>, establece la obligación del Estado de prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas, garantizando a toda persona, sin distinción alguna, el derecho a la vivienda.

En similar sentido, el **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales**, establece en su artículo 11.1 lo siguiente:

*“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia...”*

Respecto a este último punto, la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, en la observación general N°4 del 6° periodo de sesiones (1991)<sup>3</sup>, respecto al derecho a una vivienda adecuada, contenido en el artículo 11, párrafo 1 del Pacto Internacional de

---

<sup>1</sup> Artículo 25.1: “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad”. Consultable en: <https://www.ohchr.org/en/human-rights/universal-declaration/translations/spanish?LangID=spn>

<sup>2</sup> Artículo 5 En conformidad con las obligaciones fundamentales estipuladas en el artículo 2 de la presente Convención, los Estados partes se comprometen a prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, sin distinción de raza, color y origen nacional o étnico, particularmente en el goce de los derechos siguientes: e) Los derechos económicos, sociales y culturales, en particular: iii) El derecho a la vivienda. Consultable en: <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-convention-elimination-all-forms-racial>

<sup>3</sup> Consultable en: <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf>



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala que dicho instrumento es el que aborda de manera más amplia el derecho a la vivienda. En dicha observación, se establece que el derecho a la vivienda no debe interpretarse en sentido estricto o restrictivo que lo equipare: “...con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza...” sino más bien debe ser entendido como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. En ese sentido, se considera que la vivienda adecuada tiene diversos aspectos que la conforman como lo puede ser la habitabilidad, la asequibilidad; lugar; adecuación cultural y de manera específica la seguridad jurídica de la tenencia<sup>4</sup> que es concebida como el derecho de todas las personas de gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice cierta protección legal respecto de la vivienda.

Como se ha mencionado, desde el derecho convencional existe una amplia gama de instrumentos que tutelan y reconocen el derecho humano a la vivienda, así como los elementos que la conforman. Ahora bien, resulta importante destacar que los principios generales constreñidos en el ámbito internacional se encuentran también consagrados en el ámbito nacional a través de los diversos cuerpos normativos que integran el marco jurídico interno que va desde la Constitución Federal, Leyes Federales, así como normas de aplicación estatal que regulan y delimitan los alcances y formas de garantizar el derecho a la vivienda tal como se establece en el Programa de Regularización presentado por la administración pública municipal.

Así pues, la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, reconoce, en sus artículos primero y cuarto el derecho humano que tiene toda persona sin distinción alguna a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, así como la corresponsabilidad del Estado de garantizar dicho derecho humano, conforme a las leyes que para tal efecto regulen la materia.

En ese último sentido, la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**, establece en su artículo 6, fracción IV como causa de utilidad pública

---

<sup>4</sup> a) Seguridad jurídica de la tenencia. La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados Partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados. (El Derecho a una vivienda adecuada (Art.11, párr.1):13/12/91; CESCR Observación general N°4).



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

y beneficio social la regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población, teniendo atribución los Municipios, conforme al numeral 11, fracciones IV, XV y XVI del cuerpo normativo en mención, realizar acciones para la regularización de la tenencia de la tierra urbana; promover y ejecutar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como intervenir en el control y solución de dichos asentamientos humanos irregulares, lo anterior, en pleno ejercicio de los derechos humanos de hombres y mujeres.

Por su parte, la **Ley de Vivienda**, establece en su numeral 2 de manera concreta el concepto de vivienda digna y decorosa, siendo uno de estos elementos la que brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad. Al respecto, no pasa desapercibido que el concepto de vivienda contenido en la Ley en cita es el que se encuentra establecido de manera general en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, previamente mencionado, por tanto, resulta viable establecer que, dentro del ámbito del derecho local, se encuentran reguladas las disposiciones del derecho convencional en materia de vivienda y, sobre todo, específicamente en el aspecto de la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra.

Relacionado con lo expuesto en el párrafo inmediato anterior, dicha Ley establece que las políticas y programas y, en general los instrumentos y apoyos a la vivienda, se regirán, para lo que nos interesa, **bajo el principio de protección jurídica a la legítima tenencia**, así como el combate al crecimiento irregular de las ciudades, es decir, dicha Ley reconoce precisamente el derecho a la vivienda digna en su vertiente de seguridad jurídica, como un elemento indispensable para garantizar este derecho humano, siendo atribución del Municipio, conforme al numeral 17, apartado B de la Ley en comento, establecer acciones y programas en esta materia.

En el ámbito estatal, la **Constitución Política del Estado de Guanajuato**, en similar sentido a la Constitución Federal, establece en su artículo 2 el derecho de toda persona a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, estableciéndose, además, la atribución de los Ayuntamientos<sup>5</sup> para intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

---

<sup>5</sup> Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guanajuato. ARTICULO 117.- A los Ayuntamientos compete: II. Ejercer, en los términos de las Leyes federales y estatales, las siguientes facultades: e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

El **Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato**<sup>6</sup>, establece que las acciones en materia de vivienda deben aplicarse bajo el principio de equidad social permitiendo a todos los habitantes del Estado, ejercer el derecho constitucional a la vivienda, siendo también la protección jurídica a la legítima tenencia, uno de estos principios fundamentales en las políticas y acciones que al respecto se implementen a cargo de cada uno de los tres niveles de gobierno.

Derivado de lo anterior, los artículos 32, fracción I y 33 del Código en cita, establecen como atribución de los Ayuntamientos promover y realizar acciones para la conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los centros de población, el desarrollo urbano y la vivienda, así como fomentar la regularización de la tenencia del suelo.

Finalmente, en cuanto a las atribuciones del Ayuntamiento en materia de vivienda, la **Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato**, establece en su artículo 76, fracción II, incisos b) y d), acordar el destino o uso de los bienes inmuebles de propiedad municipal e intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra.

Ahora bien, como se mencionó en el primer párrafo de la consideración segunda del presente punto de acuerdo, se estableció que la procedencia del Programa puede ser analizada desde dos aspectos, el primero desde el punto de vista jurídico y el segundo, desde una perspectiva social, que, como bien se mencionó, se encuentra ligado también al aspecto jurídico.

En este último sentido, resulta importante señalar que el numeral 6 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, establece como de interés público y beneficio social, la regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población. En similar sentido, como se establece en el artículo 1 de la Ley de Vivienda, las disposiciones contenidas

---

<sup>6</sup> Principios en materia de vivienda Artículo 459. Las disposiciones de este Título deberán aplicarse bajo el principio de equidad social que permitan a todos los habitantes del Estado, ejercer el derecho constitucional a la vivienda. Las estrategias y las políticas de vivienda, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere este Título, se regirán por los principios de legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia de la tierra; asimismo, buscarán desincentivar la invasión de predios y el crecimiento irregular de los centros de población.



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

dentro de ese cuerpo normativo son de orden público e interés social, cuyo objetivo esencial es regular los programas o instrumentos para conformar el derecho a la vivienda digna y decorosa.

Finalmente, el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en similar sentido, establece de interés social, entre otras cuestiones, la fundación, consolidación, mejoramiento, conservación y crecimiento de los centros de población y asentamientos humanos, así como la definición de las políticas de vivienda, señalando, además, específicamente, la regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población como causa de utilidad pública.

Al respecto, se ha establecido<sup>7</sup> que el vocablo “interés” tiene nociones de beneficio, utilidad, valor de algo, importancia, conveniencia y trascendencia, siendo así ubicado en el ámbito social, se trata de un beneficio, utilidad, importancia o trascendencia para una comunidad o sociedad. Asimismo, se ha definido que el vocablo “orden” hace referencia a la idea de un mandato que debe ser obedecido, por tanto, se concluye que para distinguir si una disposición es de orden público y si afecta al interés social, debe atenderse a su finalidad directa e inmediata en relación con la colectividad.

Como se desprende del marco normativo previamente expuesto, resulta evidente que el Programa de Regularización, constituye una acción de beneficio social para todas y todos aquellos poseedores de terrenos ubicados en dichos polígonos, ello, al dotarles de seguridad jurídica respecto a dichos inmuebles, o bien aquellos que se destinen como reserva para aquellas personas con necesidad habitacional tal y como lo establecen los programas.

Así pues, como se desprende del propio Programa remitido por la Dirección de Vivienda, dichas acciones pueden acarrear un beneficio para las familias que se encuentran ocupando de manera irregular dichos predios, concretándose de esta manera acciones tendientes a garantizar el derecho a la vivienda digna y decorosa bajo los principios y lineamientos que tanto el marco normativo convencional como el nacional reconoce para este derecho humano.

De lo expuesto, en la presente consideración, resulta inconcuso, llegar a las siguientes conclusiones:

---

<sup>7</sup> SUSPENSIÓN EN EL AMPARO. ALCANCE Y VALORACIÓN DE LOS CONCEPTOS "INTERÉS SOCIAL" Y "ORDEN PÚBLICO", PARA EFECTOS DE SU CONCESIÓN, tesis II.1º. A.23K, aislada, Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Segundo Circuito; novena época, Tomo XXI, ABRIL 2005, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

- a) Conforme al marco jurídico convencional y nacional, la vivienda digna y decorosa, constituye un derecho humano, que repercute a su vez en el derecho a la propiedad consagrado en el artículo 27 de la Constitución Federal y que se encuentra regulado a través de los diversos ordenamientos jurídicos ya expuestos;
- b) El derecho humano a la vivienda digna y decorosa se encuentra conformado por diversos elementos que delimitan la obligación del Estado para garantizar este derecho, encontrándose entre ellos, la seguridad jurídica respecto a la tenencia de la tierra;
- c) Derivado del contenido normativo expuesto en esta consideración, el Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, cuenta con atribuciones para formular y aprobar acciones, programas y políticas en materia de vivienda que tengan por objetivo garantizar el derecho humano a la vivienda digna y decorosa y, específicamente en su vertiente de garantizar la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra.

**TERCERA. Presupuestos jurídicos para la autorización del Programa de Regularización de Predios ubicados dentro de los polígonos de la Ex Vía del Ferrocarril; Ladera del Cerro de la Bolita y Arroyo del Pirul, Pueblito de Rocha, todos del municipio de Guanajuato, Gto.** Como quedo establecido en la consideración segunda del presente punto de acuerdo, el Ayuntamiento de Guanajuato cuenta con atribuciones para implementar políticas y acciones en materia de vivienda, ello, teniendo en cuenta el marco jurídico expuesto en dicho apartado, el cual, específicamente, establece que el derecho a la vivienda se encuentra colmado por la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

Expuesto lo anterior, resulta necesario establecer los presupuestos jurídicos necesarios para concretar las acciones que prevé el Programa de Regularización que se enuncian a continuación:

### **1.- Acreditación de la propiedad en favor del Municipio de Guanajuato.**

a) Polígono de la Ex Vía del Ferrocarril: Conforme a la escritura pública número 4,576 de fecha 18 de junio de 1999, tirada ante la fe de la Lic. Marisela Trujillo Moreno, titular de la Notaría Pública número 10 de este partido judicial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real R15\*001251, se acredita la propiedad en favor del Municipio de Guanajuato.





# H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

b) Polígono ubicado en Ladera del Cerro de la Bolita: Conforme a la escritura pública número 10,980 de fecha 17 de febrero de 2009, tirada ante la fe de el Lic. Antonio Ramírez García, titular de la notaría pública número 25 de este partido judicial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real R15\*37360, se encuentra acreditada la propiedad de dicho predio en favor del Municipio de Guanajuato.

c) Polígono ubicado en Arroyo del Pirul, Pueblito de Rocha: Conforme a la escritura pública número 7,751 de fecha 14 de enero de 202, tirada ante la fe de la Lic. Ma. Concepción Ramírez García, titular de la notaría pública número 31 de este partido judicial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real R15\*80376, se encuentra acreditada la propiedad de dicho predio en favor del Municipio de Guanajuato.

Así, teniendo en cuenta los instrumentos notariales previamente señalados, se encuentra colmado el primer elemento necesario para que el Ayuntamiento se encuentre jurídicamente en posibilidad de aprobar el Programa de Regularización de los polígonos ya mencionados, esto, al contar con la legítima propiedad de los mismos, encontrándose así en aptitud de concretar las acciones en materia de vivienda que tengan como finalidad dotar de certeza jurídica a las familias guanajuatenses que habitan en esas zonas irregulares.

**2.- Procedencia de la desafectación del dominio público.** Otro de los presupuestos jurídicos para que el Ayuntamiento se encuentre en aptitud jurídica de autorizar el Programa de Regularización, es precisamente desafectar del dominio público al dominio privado los bienes inmuebles amparados en las escrituras públicas de referencia, tal como se establece en el artículo 199 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

En esa tesitura, el Reglamento del Control Patrimonial para Bienes Muebles e Inmuebles del Municipio de Guanajuato, tiene por objeto proteger el patrimonio del Municipio, establecer su régimen jurídico; regular los actos de dominio, destino y control de los bienes que integran el patrimonio de este.

Al respecto, el numeral 2, fracciones I y II del mencionado Reglamento, señalan que, para dicho cuerpo normativo, se entenderá por enajenación, todo acto traslativo de propiedad de un bien



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

inmueble del dominio privado del Municipio y, por desafectación, el acto por medio del cual, un bien del dominio público se desincorpora.

Asimismo, dicho Reglamento, establece como competencias del Ayuntamiento, afectar y desafectar los bienes del dominio público municipal; autorizar la enajenación sobre bienes del dominio privado del Municipio y, fijar las condiciones a las que deben sujetarse las enajenaciones sobre dichos bienes.

Por su parte, el numeral 15 del Reglamento en cita, establece que, para transmitir la propiedad de bienes inmuebles del dominio público municipal, se requiere la desafectación y autorización del Ayuntamiento por acuerdo de su mayoría calificada.

Finalmente, el numeral 23 del Reglamento multicitado, establece que cuando se requiera cambiar el régimen de un bien del patrimonio municipal, se estará a lo dispuesto por lo señalado en él mismo y por la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

En este último sentido, el artículo 205 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, establece que los inmuebles del dominio privado, podrán ser objeto de enajenación cuando así lo apruebe la mayoría calificada del Ayuntamiento.

Por su parte, el artículo 76, fracción IV, incisos a), f) y g) de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, establecen como atribuciones del Ayuntamiento: administrar libremente su hacienda; desafectar por acuerdo de la mayoría calificada los bienes del dominio público municipal cuando así convenga al interés público, así como ejercer actos de dominio sobre los bienes del Municipio.

Del marco normativo referenciado, se concluye que el Ayuntamiento cuenta con atribuciones para desafectar del dominio público los bienes inmuebles propiedad municipal, lo cual, constituye un requisito fundamental para la procedencia y aprobación del Programa de Regularización ya que, como se establece en él, las acciones en materia de vivienda se encuentran encaminadas a regularizar la tenencia de la tierra a través de la venta de predios inmersos que amparan las escrituras públicas señaladas con anterioridad.



# H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

**3.- Procedencia de la venta de los bienes inmuebles propiedad Municipal para el Programa de Regularización de Predios.** Como se desprende del punto inmediato anterior, el Ayuntamiento se encuentra facultado para desafectar del dominio público los bienes inmuebles de su propiedad, ello, a efecto de que en términos del artículo 2, fracción I del Reglamento para el Control Patrimonial de Bienes Muebles e Inmuebles del Municipio de Guanajuato, puedan ser enajenados a través de la figura de la compraventa tal y como se establece en el Programa de Regularización atendiendo a las particularidades de cada caso.

El artículo tercero del Reglamento citado en el párrafo que antecede establece como atribuciones del Ayuntamiento autorizar la enajenación sobre bienes del dominio privado, así como fijar condiciones en las que deben sujetarse dichas enajenaciones.

En similar sentido, el artículo 205 y 210 de la Ley Orgánica Municipal, mencionan que los bienes inmuebles de dominio privado podrán ser objeto de enajenación cuando así lo autorice la mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento, condición que de igual manera se establece en el numeral 15 del Reglamento municipal previamente señalado. Al respecto, el último de los preceptos normativos mencionados también establece una condición para la procedencia de la venta, la cual, debe representar un incremento al patrimonio municipal, misma que en su caso, puede ser dispensada si dicha venta acarrea un beneficio social.

En ese sentido, con la aprobación del Programa de Regularización, se estaría colmando este último supuesto ya que, como se estableció en la consideración segunda del presente punto de acuerdo, los programas en materia de vivienda y, en específico los tendientes a garantizar el derecho a la vivienda digna y decorosa en su modalidad de seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, son acciones que consigan un beneficio social tal y como se desprende de los ordenamientos jurídicos citados en la consideración mencionada.

**CUARTA. Presentación y análisis del Programa de Regularización de predios ubicados dentro del polígono de la Ex Vía del Ferrocarril del Municipio de Guanajuato, Gto., amparado en la escritura pública número 4,576 cuatro mil quinientos setenta y seis.** Del Programa de Regularización de Predios Ubicados dentro del Polígono de la Ex Vía del Ferrocarril del Municipio de



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Guanajuato remitido por la Dirección de Vivienda, se desprenden de manera general los siguientes elementos:

- a) El polígono materia de regularización, se encuentra inmerso dentro de la escritura pública número 4,576 de fecha 18 de junio de 1999 ante la fe de la Licenciada Marisela Trujillo Moreno, siendo entonces, el objeto del programa, la regularización de los predios ubicados dentro de este polígono, reiterando que, conforme a dicha escritura pública, el polígono en mención resulta de propiedad municipal.
- b) Relacionado con lo anterior, se establece que, el objetivo general del programa es generar condiciones para brindar certeza jurídica a las familias guanajuatenses que se encuentran en posesión de un lote dentro del Predio de la Ex Vía del Ferrocarril, así como la reserva de tipo habitacional para familias guanajuatenses con necesidad prioritaria de lote habitacional.
- c) De lo anterior, resulta preciso señalar que, la regularización será a través de la modalidad de la compraventa, especificando que los beneficiarios que pueden acceder a este son precisamente los poseedores de un lote, incluyendo a los jubilados y/o pensionados de Ferrocarriles de México y sus descendientes, concretándose la compraventa con la obligación de los beneficiarios de la introducción de los servicios públicos municipales básicos.
- d) Derivado de lo anterior, se establecen también los requisitos que los beneficiarios tanto poseedores en general como poseedores jubilados y/o pensionados de Ferrocarriles Nacionales de México y sus descendientes deben de reunir a efecto de acceder al Programa.
- e) Del contenido del programa, se desprende la necesidad de autorizar la desafectación del dominio público de una superficie total de 123,239.7233 m<sup>2</sup> (ciento veintitrés mil doscientos treinta y nueve punto siete mil doscientos treinta y tres metros cuadrados) de la escritura pública número 4,576 que ampara la totalidad del polígono.

En este apartado, resulta necesario precisar que, el programa prevé que la desafectación se autorice en dos supuestos a efecto de dar atención específica tanto a los poseedores en general, así como a los jubilados y/o pensionados de Ferrocarriles Nacionales de México y sus descendientes.



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Así, de manera específica, las superficies que se desafectarían para cada uno de los supuestos sería la siguiente:

- Para los jubilados y/o pensionados de Ferrocarriles Nacionales de México y sus descendientes se autorizaría la superficie de 4,302.5663 m<sup>2</sup> la cual se integra de 14 polígonos, conforme a la siguiente tabla:

Beneficiarios Ex – Estación	
No. Lote	Área
1	267.1060 m <sup>2</sup>
2	219.5853 m <sup>2</sup>
3	228.4031 m <sup>2</sup>
4	279.6343 m <sup>2</sup>
5	330.6191 m <sup>2</sup>
6	246.4111 m <sup>2</sup>
7	277.0385 m <sup>2</sup>
8	186.5078 m <sup>2</sup>
9	200.4293 m <sup>2</sup>
10	354.0288 m <sup>2</sup>
11	552.4916 m <sup>2</sup>
12	395.6126 m <sup>2</sup>
13	422.6385 m <sup>2</sup>
14	324.0603 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>4,302.5663 m<sup>2</sup></b>

- Para los poseionarios, así como para reserva habitacional, se establece la necesidad de desafectar una superficie de 118,937.157 m<sup>2</sup> la cual se encuentra integrada por 89 polígonos, conforme a la siguiente tabla:



# H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

TABLA INFORMATIVA			TABLA INFORMATIVA		
TRAMO	POLIGONO	SUPERFICIE	TRAMO	POLIGONO	SUPERFICIE
km 17.750 a 17.950	1	4,816.424 m2	Km. 20.950 a 21.150	46	326.262 m2
Km 18.150 a 18.550	2	1,413.594 m2	Km 21.350 a 21.550	47	182.843 m2
Km 18.650 a 18.850	3	1,510.688 m2	Km 21.250 a 21.550	48	396.982 m2
Km 18.750 a 18.850	4	3,935.270 m2	Km 21.650 a 21.750	49	607.030 m2
Km 18.850 a 18.950	5	5,956.694 m2	Km 21.650 a 21.750	50	474.680 m2
km 18.950 a 19.050	6	1,225.720 m2	Km 21.650 a 21.750	51	1,703.440 m2
km 18.950 a 19.050	7	1,429.078 m2	Km 21.650 a 21.850	52	2,485.152 m2
km 18.950 a 19.050	8	1,315.448 m2	Km 21.750 a 22.050	53	543.454 m2
Km 19.050 a 19.150	9	107.128 m2	Km 21.850 a 22.050	54	1,377.014 m2
Km 19.050 a 19.150	10	1,856.761 m2	Km 21.950 a 22.050	55	1,511.850 m2
Km 19.050 a 19.150	11	586.982 m2	Km 21.950 a 22.150	56	3,284.549 m2
Km 19.150 a 19.250	12	686.107 m2	Km 22.050 a 22.150	57	3,033.362 m2
Km 19.150 a 19.450	13	6,286.278 m2	Km 22.150 a 22.350	58	415.413 m2
Km 19.250 a 19.350	14	590.641 m2	Km 22.150 a 22.350	59	67.760 m2
Km 19.250 a 19.450	15	894.256 m2	Km 22.250 a 22.450	60	1,534.851 m2
Km 19.450 a 19.550	16	345.460 m2	Km 22.350 a 22.450	61	1,545.830 m2
Km 19.450 a 19.550	17	605.348 m2	km 22.350 a 22.550	62	1,565.450 m2
Km 19.450 a 19.650	18	401.615 m2	km 22.350 a 22.550	63	277.287 m2
Km 19.550 a 19.650	19	1,500.437 m2	km 22.450 a 22.550	64	342.908 m2
Km 19.450 a 19.650	20	178.353 m2	Km 22.550 a 22.650	65	244.324 m2
Km 19.550 a 19.750	21	1,102.807 m2	km 22.450 a 22.550	66	574.009 m2
Km 19.650 a 19.750	22	541.810 m2	km 22.450 a 22.550	67	1,002.002 m2
Km 19.750 a 19.850	23	167.161 m2	Km 22.550 a 22.650	68	192.882 m2
Km 19.650 a 19.850	24	914.903 m2	Km 22.550 a 22.650	69	112.531 m2
Km 19.750 a 19.850	25	571.872 m2	Km 22.650 a 22.750	70	81.243 m2
Km 19.750 a 19.850	26	1,240.315 m2	Km 22.650 a 22.750	71	196.754 m2
Km 19.750 a 19.950	27	755.673 m2	Km 22.650 a 22.750	72	250.438 m2
Km 19.850 a 19.950	28	394.599 m2	Km 22.650 a 22.750	73	201.480 m2
Km. 19.850 a 20.050	29	2,385.961 m2	Km 22.650 a 22.750	74	3,631.141 m2
Km 19.850 a 20.450	30	10,651.431 m2	Km 22.650 a 22.750	75	180.382 m2
Km 20.050 a 20.350	31	3,506.847 m2	Km 22.550 a 22.950	76	293.816 m2
Km 20.250 a 20.350	32	514.671 m2	Km 22.650 a 22.750	77	40.630 m2
Km 20.250 a 20.450	33	1,485.551 m2	Km 22.750 a 22.850	78	344.202 m2
Km 20.350 a 20.450	34	972.177 m2	Km 22.750 a 22.850	79	325.447 m2
Km 20.350 a 20.450	35	360.272 m2	Km 22.750 a 22.850	80	812.329 m2
Km. 20.450 a 20.650	36	2,169.277 m2	Km 22.750 a 22.850	81	894.478 m2
Km 20.350 a 20.950	37	2,770.471 m2	Km 22.850 a 22.950	82	430.997 m2
Km 20.550 a 20.650	38	248.543 m2	Km 22.950 a 23.050	83	295.960 m2
Km 20.550 a 20.650	39	1,496.514 m2	Km 22.950 a 23.050	84	58.088 m2
Km 20.550 a 20.750	40	224.413 m2	Km 23.450 a 23.550	85	413.694 m2
Km 20.550 a 20.750	41	412.022 m2	Km 23.450 a 23.550	86	96.965 m2
Km 20.650 a 20.950	42	3,304.992 m2	Km 21.050 a 21.550	87	11,484.252 m2
Km 20.850 a 20.950	43	322.865 m2	Km 21.450 a 21.550	88	573.623 m2
Km 20.850 a 21.050	44	500.143 m2	Km 21.550 a 21.650	89	536.891 m2
Km 20.850 a 21.050	45	1,334.910 m2	<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>		<b>118,937.157 m2</b>



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

De las superficies necesarias para cubrir el programa para ambos supuestos, resulta importante señalar que se encuentran integrados al Programa dos anexos en donde se especifica y detalla la superficie y ubicación precisa de cada uno de los polígonos a desafectar para su consecuente autorización de venta a las y los beneficiarios que, en su caso, se integren al programa, los cuales, se tienen por reproducidos en el presente instrumento como si a la letra se insertasen. Al respecto, no pasa desapercibido que, con estas especificaciones, se proporciona certeza de las superficies que se desafectarán y autorizarán para su venta.

- f) Como consecuencia de lo anterior, se establece también que la Dirección de Vivienda será la instancia encargada de la integración de los expedientes unitarios de los solicitantes siendo esta misma área la encargada de determinar positiva o negativamente si los solicitantes cumplen o no los requisitos establecidos en el Programa acorde a cada uno de los supuestos que contempla y que ya han sido señalados, para finalmente proceder en su caso, con la escrituración para cada uno de los expedientes que se integren.
- g) Finalmente, se establece que, una vez que el solicitante cumpla con los requisitos establecidos, así como obtenga el dictamen positivo correspondiente, la venta se formalizará mediante contrato de compraventa, precisándose que los gastos, derechos, impuestos, honorarios y demás que se originen por la protocolización de la escritura pública, serán cubiertos por el beneficiario.

Ahora bien, con independencia del contenido general del Programa expuesto líneas arriba, resulta necesario traer a colación la documental reunida por la Dirección de Vivienda con motivo de analizar la factibilidad de integrar el polígono de la Ex Vía del Ferrocarril al Programa de Regularización de Predios.

En ese sentido, se cuenta con la siguiente documentación:

1. Oficio DCIP-UCPI/0110/2024, suscrito por el Director de Catastro e Impuesto Predial dentro del cual se desprende que el predio se encuentra amparado en la escritura pública número 4,576 de fecha 18 de junio de 1999, girada ante la fe de la Notaria Pública Licenciada Marisela



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Trujillo Moreno, titular de la notaría pública número 10 de este partido judicial, señalando además que dicho predio es del dominio público.

2. Oficio DAU/0526/2022, suscrito por la Directora de Administración Urbana mediante el cual señala que, de acuerdo a la Carta Síntesis correspondiente a la Estrategia del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población el predio se ubica en una zona de equipamiento y zona habitacional densidad Alta (H3), agregando que el área vendible, no afecta vialidades, ni accesos o salidas existentes;
3. Oficio 514-DG/DOH/23, suscrito por el Director del Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guanajuato (SIMAPAG), en el cual, establece la factibilidad de cubrir el servicio de agua potable y el alcantarillado sanitario en los predios que comprende el polígono de la Ex Vía del Ferrocarril;
4. Oficio D.M.P.C/A.T/1885/2023, suscrito por el Director de Protección Civil Municipal mediante el cual emite opinión de viabilidad para integrar el polígono de la Ex Vía del Ferrocarril al programa de regularización. En ese sentido, se establece que el estudio realizado por dicha área se divide en cuatro secciones siendo las siguientes: Primera sesión: de la Estación hasta la Plaza de Toros/Auditorio del Estado; Segunda Sección: de la Plaza de Toros/Auditorio del Estado hasta la Presa de los Santos; Tercera Sección: de Presa de los Santos hasta Linda Vista/Fraccionamiento Haciendas de Marfil y Cuarta Sección: de Linda Vista/Fraccionamiento Haciendas de Marfil hasta la última sección Camino de la Vía, Marfil, concluyendo lo siguiente: *“...emito opinión favorable para “la zona o para los predios donde se pretende regularizar las viviendas siendo VIABLE”, esto al existir Riesgo Bajo de acuerdo a los registros obtenidos a través del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), de la Comisión Nacional para el conocimiento y uso de la Biodiversidad (CONABIO) y a través del Atlas de Riesgos y Peligros para el Estado de Guanajuato y el Subsistema de Información Geográfica de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial (SIGMAOT) de la Secretaría de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial del Estado de Guanajuato...”*





## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

5. Oficio DGDSyH/0260/2023, suscrito por la Directora General de Desarrollo Social y Humano, señalando que, el área donde se ubican el polígono de la Ex Vía del Ferrocarril cuenta con servicios de agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, acceso a vialidades etc., por lo que dicha dependencia municipal no encuentra ningún inconveniente en que dicho polígono se integre al programa de regularización de predios;
6. Oficio DGSJ.-1119/2023, suscrito por el Director General de Servicios Jurídicos, mediante el cual, manifiesta opinión jurídica para la integración del predio ubicado en el polígono de la Ex Vía del Ferrocarril al Programa de Regularización de predios. En dicho oficio se concluye que, es factible que los terrenos de la Ex Estación y la Ex Vía del Ferrocarril (y su derecho de vía) que no hayan sido o no vayan a ser utilizados como vialidades, fines educativos o culturales, así como de los diversos servicios para el beneficio de la colectividad, se destinen como terrenos para vivienda a través de un programa de regularización.

Como se desprende del contenido del Programa, así como de la opinión formulada por la Dirección General de Servicios Jurídicos, resulta necesario, para la ejecución de este, que **el Ayuntamiento autorice la desafectación del dominio público de las superficies ya precisadas.**

En ese sentido, teniendo en cuenta el marco jurídico señalado en la consideración “TERCERA” de este instrumento, de manera específica, en relación con los artículos 76 fracción IV, inciso f) y 199 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato y, 2, fracciones I y II del Reglamento del Control Patrimonial para Bienes Muebles e Inmuebles del Municipio de Guanajuato, el Ayuntamiento cuenta con atribución para autorizar la desafectación del dominio público la superficie de 123,239.7233 m<sup>2</sup> autorizando, para los efectos precitados en el Programa la desafectación de la superficie de 4,302.5663m<sup>2</sup> para los 14 polígonos que se destinarán a los solicitudes que realicen los jubilados y/o pensionados de Ferrocarriles Nacionales de México y sus descendientes así como los 118,937.157 m<sup>2</sup>, para los 89 polígonos destinados a los poseesionarios así como para la reserva habitacional para su integración al Programa de Oferta de Lotes, todo lo anterior, conforme a las superficies y ubicación establecidas en los anexos que conforman el Programa de Regularización.

Lo anterior, encontrándose además corroborado por la Dirección General de Servicios Jurídicos a través del mencionado oficio DGSJ.-1119/2023, en el cual, se establece otro de los elementos



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

necesarios para que el Ayuntamiento apruebe la desafectación del dominio público, siendo este, **la acreditación de la propiedad en favor del Municipio**, la cual, como ya se ha hecho mención, se encuentra planamente acreditado mediante la escritura pública número 4,576 de fecha 18 de junio de 1999, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Al respecto, no pasa desapercibido que, conforme al contenido de la escritura pública de referencia, así como a la información proporcionada por la Dirección General de Servicios Jurídicos la superficie total que ampara el instrumento notarial resulta mayor a la superficie a desafectar, siendo esta última la destinada a la ejecución del Programa, encontrándose la restante, reservada a espacios de beneficio público como parques, jardines, vialidades, mercados y diversos sitios de esparcimiento para la sociedad así como de actividades culturales en general, los cuales, no serán desafectados.

Relacionado con el párrafo inmediato anterior, es importante señalar que, acorde al oficio D.M.P.C/A.T/1185/2023, suscrito por el Director de Protección Civil así como el diverso DGDSyH/0260/2023, suscrito por la Directora General de Desarrollo Social y Humano y, finalmente del oficio DAU/052672022, suscrito por la Directora de Administración Urbana, se desprende efectivamente que, en el polígono de la Ex Vía del Ferrocarril se encuentran impactadas estas zonas de aprovechamiento y beneficio para la colectividad, puntualizándose que el área a desafectar no afecta vialidades, ni accesos o salidas existentes.

Teniendo en cuenta la satisfacción de los elementos ya descritos, es decir, la propiedad y la facultad del Ayuntamiento de desafectar del dominio público las superficies señaladas en el Programa, es necesario también establecer de igual manera que, conforme al análisis jurídico establecido en la consideración “TERCERA” así como teniendo como sustento la opinión emitida por la Dirección General de Servicios Jurídicos, **como consecuencia de la desafectación, resulta viable la autorización de la enajenación a efecto de proceder a la venta de los polígonos que se especifican, ello, con base en las Reglas de Operación que se encuentran inmersas en el Programa**, ello, con el fundamento establecido por los artículos 2 fracción I, 3, 15 y 23 del Reglamento del Control Patrimonial para Bienes Muebles e Inmuebles del Municipio de Guanajuato en relación con los numerales 76 fracción IV, inciso g), 204, 205, 210 y 213 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Del marco normativo expuesto en el presente instrumento, se establece la procedencia de la venta de bienes inmuebles previa desafectación del dominio público, desprendiéndose así, la facultad del Ayuntamiento para aprobar la correspondiente venta.

Al respecto, no pasa desapercibido que el Programa prevé que, una vez autorizada la desafectación y venta de los polígonos que lo comprenden, tanto la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial como instancia ejecutora y la Dirección de Vivienda como unidad responsable, será las áreas de la administración pública municipal que se encargarán de integrar los expedientes unitarios de cada uno de los solicitantes, determinando si este último ha dado cumplimiento a los requisitos establecidos en los artículos 13 y 17 del Programa a efecto de proceder finalmente con la formalización de los contratos de compraventa respecto a las superficies previamente desafectadas y autorizadas para su venta conforme a las especificaciones establecidas en el Programa y sus anexos.

Finalmente, resulta importante precisar que, independientemente de que la finalidad y objetivo específico del Programa de Regularización es dotar de seguridad jurídica a las personas poseedoras de un predio ubicado dentro del polígono que ampara la escritura pública número 4,576, ello, al proporcionarles un instrumento notarial que acredita la propiedad del mismo, no menos cierto es que, conforme a las opiniones vertidas por las áreas de la administración pública municipal, se desprende la factibilidad de introducir los servicios públicos básicos, como es agua potable, drenaje y alcantarillado, siendo además que, conforme a la información proporcionada, en algunas zonas ya se cuenta con energía eléctrica, además de vialidades y accesos diversos, aunado a que, conforme al estudio realizado por la Dirección de Protección Civil Municipal en las zonas que comprende el polígono, se concluye la factibilidad de regularizar toda vez que existe un riesgo bajo para ello.

De lo anterior, se concluye que la realización de este Programa no solamente dota de certeza jurídica a los poseedores de predios o bien para aquellas familias que no tienen un lugar donde vivir, sino que, además, al ser una zona prácticamente impactada, es totalmente factible que las familias que viven en este lugar cuenten con todos y cada uno de los servicios públicos necesarios para habitar dignamente en sus viviendas.



# H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Teniendo en cuenta lo expuesto en la presente consideración, así como en las correspondientes “SEGUNDA” y “TERCERA”, se desprende lo siguiente:

1.- El Ayuntamiento de Guanajuato cuenta con atribuciones para implementar programas en materia de vivienda a efecto de dotar de seguridad jurídica a las familias guanajuatenses que se encuentren en posesión de un predio ubicado dentro de la superficie que ampara la escritura pública número 4,576 así como establecer reserva de tipo habitacional para personas con necesidad prioritaria de lote habitacional, ello, conforme al marco jurídico tanto del ámbito convencional, federal y local expuesto en la consideración segunda del presente instrumento, donde la vivienda se configura como un derecho humano.

2.- Conforme a la consideración “TERCERA” se encuentran colmados los presupuestos jurídicos para autorizar el Programa de Regularización de Predios ubicado dentro de los polígonos de la Ex Vía del Ferrocarril, es decir, se encuentra acreditada la propiedad a favor del municipio, así como se encuentra establecida la facultad del Ayuntamiento de autorizar la desafectación del dominio público al dominio privado y como consecuencia de lo anterior, la autorización de venta de los polígonos conforme a las especificaciones precisadas en el Programa.

En ese tenor, se consideran satisfechos los requisitos necesarios para que el Ayuntamiento apruebe en los términos propuestos el Programa de Regularización de Predios ubicado dentro del Polígono de la Ex Vía del Ferrocarril.

**QUINTA. Presentación y análisis del Programa de Regularización de predios ubicados dentro del polígono de Ladera del Cerro de la Bolita del Municipio de Guanajuato, Gto., amparado en la escritura pública número 10,980 diez mil novecientos ochenta.** Del Programa de Regularización de Predios Ubicados dentro del Polígono de Ladera del Cerro de la Bolita del Municipio de Guanajuato remitido por la Dirección de Vivienda, se desprenden de manera general los siguientes elementos:

- a) El polígono materia de regularización, se encuentra inmerso dentro de la escritura pública número 10,980 de fecha 17 de febrero de 2009, tirada ante la fe del Licenciado Antonio Ramírez García, siendo entonces, el objeto del programa, la regularización de los predios



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

ubicados dentro de este polígono, reiterando que, conforme a dicha escritura pública, el polígono en mención resulta de propiedad municipal.

- b) Relacionado con lo anterior, se establece que, el objetivo general del programa en generar condiciones para brindar certeza jurídica a las familias guanajuatenses que se encuentran en posesión de un lote dentro del Predio ubicado en Ladera del Cerro de la Bolita.
- c) De lo anterior, resulta preciso señalar que, la regularización será a través de la modalidad de la compraventa, especificando que los beneficiarios que pueden acceder a este son precisamente los poseedores de un predio, concretándose la compraventa con la obligación de los beneficiarios de la introducción de los servicios públicos municipales básicos.
- d) Derivado de lo anterior, se establecen también los requisitos que los beneficiarios.
- e) Del contenido del programa, se desprende la necesidad de autorizar la desafectación del dominio público de una superficie total de 980.24 m<sup>2</sup> (novecientos ochenta punto veinticuatro metros cuadrados) de la escritura pública número 10,980 que ampara la totalidad del polígono.

Así, de manera específica, las superficies que se desafectarían sería la siguiente:

- **Autorización de una superficie de 980.24 m<sup>2</sup> la cual se integra de 7 polígonos, conforme a la siguiente tabla:**

Polígonos	
No. Lote	Superficie
1	178.87 m <sup>2</sup>
2	133.97 m <sup>2</sup>
3	74.73 m <sup>2</sup>
4	222.90 m <sup>2</sup>
5	115.51 m <sup>2</sup>
6	123.27 m <sup>2</sup>
7	130.99 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>980.24 m<sup>2</sup></b>



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

De las superficies necesarias para cubrir el programa, resulta importante señalar que se encuentran integrados al Programa los anexos consistentes en la división de predios expedida por la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial en donde se especifica y detalla la superficie y ubicación precisa de cada uno de los predios que se autorizaría la desafectación y consecuente autorización de venta a las y los beneficiarios que, en su caso, se integren al programa, los cuales, se tienen por reproducidos en el presente instrumento como si a la letra se insertasen. Al respecto, no pasa desapercibido que, con estas especificaciones, se proporciona certeza de las superficies que se desafectarán y autorizarán para su venta.

- f) Como consecuencia de lo anterior, se establece también que la Dirección de Vivienda será la instancia encargada de la integración de los expedientes unitarios de los solicitantes siendo esta misma área la encargada de determinar positiva o negativamente si los solicitantes cumplen o no los requisitos establecidos en el Programa para finalmente proceder en su caso, con la escrituración para cada uno de los expedientes que se integren.
- g) Finalmente, se establece que, una vez que el solicitante cumpla con los requisitos establecidos, así como se obtenga el dictamen positivo correspondiente, la venta se formalizará mediante contrato de compraventa, precisándose que los gastos, derechos, impuestos y honorarios y demás que se originen por la protocolización de la escritura pública serán cubiertos por el beneficiario.

Ahora bien, con independencia del contenido general del Programa expuesto líneas arriba, resulta necesario traer a colación la documental reunida por la Dirección de Vivienda con motivo de analizar la factibilidad de integrar el polígono de Ladera del Cerro de la Bolita al Programa de Regularización de Predios.

En ese sentido, se cuenta con la siguiente documentación:

- 1.- Oficio DCIP-UCPI/0877/2023, suscrito por el Director de Catastro e Impuesto Predial dentro del cual señala que el Municipio es legítimo propietario del inmueble lo cual se encuentra amparado en la escritura pública número 10,980 de fecha 17 de febrero de 2009, protocolizada por el Licenciado Antonio Ramírez García, titular de la notaría pública número 25 de este partido judicial,



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

informando que dicho inmueble es del dominio público, siendo necesario su desafectación a efecto de integrarlo al Programa de Regularización.

2.- Oficio DAU/0335/2022, suscrito por la Directora de Administración Urbana mediante el cual señala que, de acuerdo a la Carta Síntesis correspondiente a la Estrategia del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población el predio propiedad Municipal ubicado en Cerro de la Bolita con una superficie de 4-77-16.31 hectáreas se ubica en zonas: Habitacional Densidad Media (H2) en la mayor parte del terreno, zona de Equipamiento y zona de cauces.

3.- Oficio 1091-DG/DOH-DRD/23, suscrito por el Director del Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guanajuato (SIMAPAG), en el cual, establece la viabilidad de los servicios de agua potable y el alcantarillado sanitario dentro del polígono de Ladera del Cerro de la Bolita, requiriendo únicamente la implementación de las acometidas de abastecimiento y descarga;

4.-Oficio D.M.P.C/A.T/1395/2023, suscrito por el Director de Protección Civil Municipal mediante el cual emite opinión de viabilidad para integrar el polígono de la de Ladera del Cerro de la Bolita al programa de regularización. En dicho oficio se señala una opinión favorable, siendo viable al considerarse un riesgo bajo en la zona, conforme al estudio y visita practicado en dicho polígono

5.- Oficio DGDSyH/0568/2023, suscrito por la Directora General de Desarrollo Social y Humano, señalando que, el área donde se ubican el polígono del Cerro de la Bolita, la mayoría cuenta con servicios de agua potable, alcantarillado y luz, por lo que dicha dependencia considera factible la implementación del Programa.

6.- Oficio DGSJ.067/2024, suscrito por el Director General de Servicios Jurídicos, mediante el cual, manifiesta que aun teniendo en cuenta los antecedentes de propiedad del predio, el Ayuntamiento puede asumir una determinación sobre dicho patrimonio para destinarlo a vivienda con motivo del programa de regularización, siendo factible la desafectación y consecuente enajenación del mismo, señalando que, con estas acciones se da incluso cumplimiento al destino de la donación realizada al entonces Instituto Municipal de Vivienda.



# H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

7.- Oficio DGMAOT/DP/0985/2023, suscrito por el Director de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, referente a permiso de división de una superficie de 178.87m<sup>2</sup> con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE:	L.Q: 7.40, 0.37, 1.64, 6.74. 8.83 mts.	CON: Alejandro Olmos López y Luis Enrique Pérez Vargas.
AL SURESTE:	6.05 Mts.	CON: Callejón de San Antonio.
AL SUROESTE:	18.10 Mts.	CON: Callejón de San Antonio.
AL NOROESTE	13.85 Mts.	CON: Monserrat María Concepción Pérez Marín.

De dicho oficio se desprende que la infraestructura existente en la zona de ubicación del inmueble en la vía pública se cuenta con drenaje, agua, energía eléctrica y accesos y calles.

8.- Oficio DGMAOT/DP/0769/2023, suscrito por el Director de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, referente a permisos de división de las siguientes superficies:

Superficie de 133.97 m<sup>2</sup> con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE	11.40 mts.	CON: Alejandro Martínez Olmos.
AL ESTE:	10.20 Mts.	CON: Jaime Martínez Delgadillo.
AL SUR:	L-Q: 3.15, 0.45, 9.00 Mts.	CON: Jerónimo Hernández.
AL OESTE:	13.30 Mts.	CON: Callejón de San Antonio.

Superficie de 74.73 m<sup>2</sup> con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE	5.26, 6.20 mts.	CON: Héctor Fabián Bermúdez Aguilera.
AL SURESTE:	6.23 Mts.	CON: Susana Almaras Olmos.
AL SUROESTE:	7.84, 5.32 Mts.	CON: Bertha Martínez Olmos.
AL NOROESTE:	3.96, 1.27 Mts.	CON: Bertha Martínez Olmos y Acceso.





# H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Superficie de 222.90 m2 con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE	7.88, 4.95 mts.	CON: Carretera Panorámica, Normal-Presa de la Olla.
AL SURESTE:	17.07, 4.65 Mts.	CON: Ancelma García Flores.
AL SUROESTE:	9.60 Mts.	CON: Callejón s/n.
AL NOROESTE:	17.46 Mts.	CON: Arroyo de San Antonio.

Superficie de 115.51 m2 con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE	10.81 mts.	CON: Alejandro Olmos López.
AL SURESTE:	12.03 Mts.	CON: Callejón de San Antonio.
AL SUROESTE:	8.83 Mts.	CON: Cristhian Alejandro Olmos Pérez.
AL NOROESTE:	L.Q: 6.74, 1.64. 5.75 Mts.	CON: Cristhian Alejandro Olmos Pérez y Alejandro Olmos Pérez.

Superficie de 123.27 m2 con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE	9.00 mts.	CON: Alejandro Olmos López.
AL SURESTE:	13.65 Mts.	CON: Cristhian Alejandro Olmos Pérez.
AL SUROESTE:	L.Q: 6.26, 0.22, 1.74, 0.94, 0.92 Mts.	CON: Callejón de San Antonio.
AL NOROESTE:	13.27 Mts.	CON: Juana Viaynett Pérez Marín.

Superficie de 130.99 m2 con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE	7.21 mts.	CON: Alejandro Olmos López.
AL SURESTE:	13.27 Mts.	CON: Montserrat María Concepción Pérez Marín.
AL SUROESTE:	10.09 Mts.	CON: Callejón de San Antonio.
AL NOROESTE:	1.68, 15.65 Mts.	CON: Lordes Ramírez Padilla.



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

De dicho oficio se desprende que la infraestructura existente en la zona de ubicación del inmueble en la vía pública se cuenta con drenaje, agua, energía eléctrica y accesos y calles.

Como se desprende del contenido del Programa, así como de la opinión formulada por la Dirección General de Servicios Jurídicos, resulta necesario, para la ejecución de este, que **el Ayuntamiento autorice la desafectación del dominio público de las superficies especificadas.**

En ese sentido, teniendo en cuenta el marco jurídico señalado en la consideración “TERCERA” de este instrumento, de manera específica, en relación con los artículos 76 fracción IV, inciso f) y 199 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato y, 2, fracciones I y II del Reglamento del Control Patrimonial para Bienes Muebles e Inmuebles del Municipio de Guanajuato, el Ayuntamiento cuenta con atribución para autorizar la desafectación del dominio público la superficie de 980.24 m<sup>2</sup> para los 07 polígonos que se destinarán a los solicitudes que se realicen conforme a las superficies y ubicación precisadas en los anexos que conforman el Programa de Regularización.

Lo anterior, encontrándose además corroborado otro de los elementos necesarios para que el Ayuntamiento apruebe la desafectación del dominio público, siendo este, **la acreditación de la propiedad en favor del Municipio**, la cual, como ya se ha hecho mención, se encuentra planamente acreditado mediante la escritura pública número 10,980 de fecha 17 de febrero de 2009, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Al respecto, no pasa desapercibido que, conforme al contenido de la escritura pública de referencia la superficie total que ampara el instrumento notarial resulta mayor a la superficie a desafectar, siendo esta última la destinada a la ejecución del Programa.

Teniendo en cuenta la satisfacción de los elementos ya descritos, es decir, la propiedad y la facultad del Ayuntamiento de desafectar del dominio público las superficies señaladas en el Programa, es necesario también establecer de igual manera que, conforme al análisis jurídico establecido en la consideración “TERCERA” así como teniendo como sustento la opinión emitida por la Dirección General de Servicios Jurídicos, **como consecuencia de la desafectación, resulta viable la autorización de la enajenación a efecto de proceder a la venta de los siete polígonos que se especifican en el Programa** ello, con el fundamento establecido por los artículos 2 fracción I, 3, 15 y 23 del Reglamento del Control Patrimonial para Bienes Muebles e Inmuebles del Municipio de



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Guanajuato en relación con los numerales 76 fracción IV, inciso g), 204, 205, 210 y 213 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

Del marco normativo expuesto en el presente instrumento se establece la procedencia de la venta de bienes inmuebles previa desafectación del dominio público, desprendiéndose así, la facultad del Ayuntamiento para aprobar la correspondiente venta.

Al respecto, no pasa desapercibido que el Programa prevé que, una vez autorizada la desafectación y venta de los lotes que lo comprenden, tanto la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial como instancia ejecutora y la Dirección de Vivienda como unidad responsable, será las áreas de la administración pública municipal que se encargarán de integrar los expedientes unitarios de cada uno de los solicitantes, determinando si este último ha dado cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 13 del Programa a efecto de proceder finalmente con la formalización de los contratos de compraventa respecto a las superficies previamente desafectadas y autorizadas para su venta conforme a las especificaciones establecidas en el Programa y sus anexos.

Finalmente, resulta importante precisar que, independientemente de que la finalidad y objetivo específico del Programa de Regularización es dotar de seguridad jurídica a las personas poseedoras de un predio ubicado dentro del polígono que ampara la escritura pública número 10,980 ello, al proporcionarles un instrumento notarial que acredita la propiedad del mismo, no menos cierto es que, conforme a las opiniones vertidas por las áreas de la administración pública municipal, se desprende la factibilidad de introducir los servicios públicos básicos, como es agua potable, drenaje y alcantarillado, siendo además que, conforme a la información proporcionada, en algunas zonas ya se cuenta con energía eléctrica, agua y drenaje en vía pública.

De lo anterior, se concluye que la realización de este Programa no solamente dota de certeza jurídica a los poseedores de predios, sino que, además, al ser una zona prácticamente impactada, es totalmente factible que las familias que viven en este lugar cuenten con todos y cada uno de los servicios públicos necesarios para habitar dignamente en sus viviendas.

Teniendo en cuenta lo expuesto en la presente consideración, así como en las correspondientes “SEGUNDA” y “TERCERA”, se desprende lo siguiente:



# H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

1.- El Ayuntamiento de Guanajuato cuenta con atribuciones para implementar programas en materia de vivienda a efecto de dotar de seguridad jurídica a las familias guanajuatenses que se encuentren en posesión de un predio ubicado dentro de la superficie que ampara la escritura pública número 10,980, ello, conforme al marco jurídico tanto del ámbito convencional, federal y local expuesto en la consideración segunda del presente instrumento, donde la vivienda se configura como un derecho humano.

2.- Conforme a la consideración “TERCERA” se encuentran colmados los presupuestos jurídicos para autorizar el Programa de Regularización de Predios ubicado dentro de los polígonos de Ladera del Cerro de la Bolita, es decir, se encuentra acreditada la propiedad a favor del municipio, así como se encuentra establecida la facultad del Ayuntamiento de autorizar la desafectación del dominio público al dominio privado y como consecuencia de lo anterior, la autorización de venta de los lotes de terreno conforme a las especificaciones precisadas en el Programa.

En ese tenor, se consideran satisfechos los requisitos necesarios para que el Ayuntamiento apruebe en los términos propuestos el Programa de Regularización de Predios ubicado dentro del Polígono de Ladera del Cerro de la Bolita del Municipio de Guanajuato.

**SEXTA. Presentación y análisis del Programa de Regularización de predios ubicados dentro del polígono de Arroyo del Pirul, Pueblito de Rocha del Municipio de Guanajuato, Gto., amparado en la escritura pública número 7,751 siete mil setecientos cincuenta y uno.** Del Programa de Regularización de Predios Ubicados dentro de Arroyo del Pirul, Pueblito de Rocha del Municipio de Guanajuato remitido por la Dirección de Vivienda, se desprenden de manera general los siguientes elementos:

- a) El polígono materia de regularización, se encuentra inmerso dentro de la escritura pública número 7,751 de fecha 14 de enero de 2002, tirada ante la fe de la Licenciada Ma. Concepción Ramírez García, siendo entonces, el objeto del programa, la regularización de los predios ubicados dentro de este polígono, reiterando que, conforme a dicha escritura pública, el polígono en mención resulta de propiedad municipal.



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

- b) Relacionado con lo anterior, se establece que, el objetivo general del programa en generar condiciones para brindar certeza jurídica a las familias guanajuatenses que se encuentran en posesión de un lote dentro del Predio ubicado en Arroyo del Pirul, Pueblito de Rocha, así como la reserva de tipo habitacional para familias guanajuatenses con necesidad prioritaria de lote habitacional.
- c) De lo anterior, resulta preciso señalar que, la regularización será a través de la modalidad de la compraventa, especificando que los beneficiarios que pueden acceder a este son precisamente los poseionarios de un lote, concretándose la compraventa con la obligación de los beneficiarios de la introducción de los servicios públicos municipales básicos.
- d) Derivado de lo anterior, se establecen también los requisitos que los beneficiarios.
- e) Del contenido del programa, se desprende la necesidad de autorizar la desafectación del dominio público de una superficie total de 32,084 m<sup>2</sup> (treinta y dos mil ochenta y cuatro metros cuadrados) de la escritura pública número 7,751 que ampara el polígono.
- f) Con consecuencia de lo anterior, se establece también que la Dirección de Vivienda será la instancia encargada de la integración de los expedientes unitarios de los solicitantes siendo esta misma área la encargada de determinar positiva o negativamente si los solicitantes cumplen o no los requisitos establecidos en el Programa acorde a cada uno de los supuestos que contempla y que ya han sido señalados para finalmente proceder en su caso, con la escrituración para cada uno de los expedientes que se integren.
- g) Finalmente, se establece que, una vez que el solicitante cumpla con los requisitos establecidos, así como se obtenga el dictamen positivo correspondiente, la venta se formalizará mediante contrato de compraventa, precisándose que los gastos, derechos, impuestos y honorarios y demás que se originen por la protocolización de la escritura pública serán cubiertos por el beneficiario.

Ahora bien, con independencia del contenido general del Programa expuesto líneas arriba, resulta necesario traer a colación la documental reunida por la Dirección de Vivienda con motivo de analizar



# H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

la factibilidad de integrar el polígono de Arroyo del Pirul, Pueblito de Rocha al Programa de Regularización de Predios.

En ese sentido, se cuenta con la siguiente documentación:

1.- Oficio DCIP-UCPI/0876/2023, suscrito por el Director de Catastro e Impuesto Predial dentro del cual señala que el Municipio es legítimo propietario del inmueble lo cual se encuentra amparado en la escritura pública número 7,751 de fecha 14 de enero de 2022, protocolizada por la Licenciada Ma. Concepción Ramírez García, titular de la notaría pública número 31 de este partido judicial, informando que dicho inmueble es del dominio público, siendo necesario su desafectación a efecto de integrarlo al Programa de Regularización.

2.- Oficio DAU/0333/2022, suscrito por la Directora de Administración Urbana mediante el cual señala que, de acuerdo a la Carta Síntesis correspondiente a la Estrategia del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población el predio propiedad Municipal ubicado en Arroyo del Pirul, Pueblito de Rocha con una superficie de 32,084.32 m<sup>2</sup> se ubica en zonas: Habitacional Densidad Alta (H3) en la mayor parte del terreno, zona de Restricción Hidrológica y zona de cauces.

3.- Oficio DG/DOH/DRD/1649-2022, suscrito por el Director del Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guanajuato (SIMAPAG), dentro del cual, establece que, derivado de la visita correspondiente se encuentra red de agua potable y alcantarillado dentro del predio.

Oficio OPZ-F-096/2021 de la Comisión Federal de Electricidad donde se establece la viabilidad del servicio en la zona.

4.- Oficio D.M.P.C/A.T/0529-5169/2021, suscrito por el Director de Protección Civil Municipal mediante el cual emite opinión de viabilidad para integrar el polígono Arroyo del Pirul, Pueblito de Rocha al programa de regularización. En dicho oficio se señala una opinión favorable, siendo viable al considerarse que no existe ningún riesgo acorde a los datos y estudios practicados.

5.- Oficio DGDSyH/0567/2023, suscrito por la Directora General de Desarrollo Social y Humano, señalando que, el área donde se ubican el polígono de Arroyo del Pirul, Pueblito de Rocha, señalando que en dicho predio se encuentran establecidas viviendas que cuentan con servicios básicos como alcantarillado y luz, considerando factible su integración al programa de oferta de lotes.



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

6.- Oficio DGSJ.066/2024, suscrito por el Director General de Servicios Jurídicos, mediante el cual, manifiesta que, derivado del análisis de la escritura de propiedad, la donación del predio en favor del municipio de Guanajuato es para destinarlo a la construcción de vivienda, siendo ese exclusivamente el destino del predio, agregando la factibilidad de que el Ayuntamiento autorice la desafectación y consecuente venta de las áreas impactadas por asentamientos irregulares.

Como se desprende del contenido del Programa, así como de la opinión formulada por la Dirección General de Servicios Jurídicos, resulta necesario, para la ejecución de este, que **el Ayuntamiento autorice la desafectación del dominio público de la superficie especificada.**

En ese sentido, teniendo en cuenta el marco jurídico señalado en la consideración “TERCERA” de este instrumento, de manera específica, en relación con los artículos 76 fracción IV, inciso f) y 199 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato y, 2, fracciones I y II del Reglamento del Control Patrimonial para Bienes Muebles e Inmuebles del Municipio de Guanajuato, el Ayuntamiento cuenta con atribución para autorizar la desafectación del dominio público la superficie de 32,084.32 m<sup>2</sup>.

Lo anterior, encontrándose además corroborado otro de los elementos necesarios para que el Ayuntamiento apruebe la desafectación del dominio público, siendo este, **la acreditación de la propiedad en favor del Municipio**, la cual, como ya se ha hecho mención, se encuentra planamente acreditado mediante la escritura pública número 7,751 de fecha 14 de enero de 2022, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Teniendo en cuenta la satisfacción de los elementos ya descritos, es decir, la propiedad y la facultad del Ayuntamiento de desafectar del dominio público las superficies señaladas en el Programa, es necesario también establecer de igual manera que, conforme al análisis jurídico establecido en la consideración “TERCERA” así como teniendo como sustento la opinión emitida por la Dirección General de Servicios Jurídicos, **como consecuencia de la desafectación, resulta viable la autorización de la enajenación a efecto de proceder a la venta de los lotes conforme a la recepción de las solicitudes que para tal efecto se realicen**, ello, con el fundamento establecido por los artículos 2 fracción I, 3, 15 y 23 del Reglamento del Control Patrimonial para Bienes Muebles



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

e Inmuebles del Municipio de Guanajuato en relación con los numerales 76 fracción IV, inciso g), 204, 205, 210 y 213 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

Del marco normativo expuesto en el presente instrumento se establece la procedencia de la venta de bienes inmuebles previa desafectación del dominio público, desprendiéndose así, la facultad del Ayuntamiento para aprobar la correspondiente venta.

Al respecto, no pasa desapercibido que el Programa prevé que, una vez autorizada la desafectación y venta de los lotes que lo comprenden, tanto la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial como instancia ejecutora y la Dirección de Vivienda como unidad responsable, será las áreas de la administración pública municipal que se encargarán de integrar los expedientes unitarios de cada uno de los solicitantes, determinando si este último ha dado cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 13 del Programa a efecto de proceder finalmente con la formalización de los contratos de compraventa respecto a las superficies previamente desafectadas y autorizadas para su venta conforme a las especificaciones establecidas en el Programa y sus anexos.

Finalmente, resulta importante precisar que, independientemente de que la finalidad y objetivo específico del Programa de Regularización es dotar de seguridad jurídica a las personas poseedoras de un predio ubicado dentro del polígono que ampara la escritura pública número 7,751 ello, al proporcionarles un instrumento notarial que acredita la propiedad del mismo, no menos cierto es que, conforme a las opiniones vertidas por las áreas de la administración pública municipal, se desprende la factibilidad de introducir los servicios públicos básicos, como es agua potable, drenaje y alcantarillado, siendo además que, conforme a la información proporcionada, en algunas zonas ya se cuenta con energía eléctrica, agua y drenaje. De lo anterior, se concluye que la realización de este Programa no solamente dota de certeza jurídica a los poseedores de predios o bien para aquellas familias que no tienen un lugar donde vivir, sino que, es factible que las familias que viven en este lugar cuenten con todos y cada uno de los servicios públicos necesarios para habitar dignamente en sus viviendas.

Teniendo en cuenta lo expuesto en la presente consideración, así como en las correspondientes “SEGUNDA” y “TERCERA”, se desprende lo siguiente:





# H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

1.- El Ayuntamiento de Guanajuato cuenta con atribuciones para implementar programas en materia de vivienda a efecto de dotar de seguridad jurídica a las familias guanajuatenses que se encuentren en posesión de un predio ubicado dentro de la superficie que ampara la escritura pública número 7,751 así como establecer reserva de tipo habitacional para personas con necesidad prioritaria de lote habitacional, ello, conforme al marco jurídico tanto del ámbito convencional, federal y local expuesto en la consideración segunda del presente instrumento, donde la vivienda se configura como un derecho humano.

2.- Conforme a la consideración “TERCERA” se encuentran colmados los presupuestos jurídicos para autorizar el Programa de Regularización de Predios ubicado dentro de los polígonos de Arroyo del Pirul, Pueblito de Rocha, es decir, se encuentra acreditada la propiedad a favor del municipio, así como se encuentra establecida la facultad del Ayuntamiento de autorizar la desafectación del dominio público al dominio privado y como consecuencia de lo anterior, la autorización de venta de los lotes de terreno conforme a las solicitudes que para tal efecto de reciban.

En ese tenor, se consideran satisfechos los requisitos necesarios para que el Ayuntamiento apruebe en los términos propuestos el Programa de Regularización de Predios ubicado dentro del Polígono de Arroyo del Pirul, Pueblito de Rocha del Municipio de Guanajuato.

De lo expuesto, estudiado y fundado, se proponen los siguientes:

## ACUERDOS

**PRIMERO:** El Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato es competente para conocer, analizar y aprobar el presente instrumento de conformidad con lo establecido en la consideración primera.

**SEGUNDO:** Existe competencia del Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato para conocer y resolver en definitiva respecto a la aprobación del Programa de Regularización de Predios ubicados dentro de los polígonos de la Ex Vía de Ferrocarril; Ladera del Cerro de la Bolita y Arroyo del Pirul, Pueblito de Rocha de conformidad con lo establecido en la consideración segunda.



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

**TERCERO:** De conformidad con la consideración “TERCERA” y “CUARTA”, el Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato aprueba la desafectación del dominio público y en consecuencia autorización de venta de una superficie de 123,239.7233 m<sup>2</sup> del predio propiedad municipal amparado en la escritura pública número 4,576 de fecha 18 de junio de 1999, tirada ante la de la Licenciada Marisela Trujillo Moreno e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real R15\*001251, correspondiente a los predios ubicados dentro del polígono de la Ex Vía del Ferrocarril del Municipio de Guanajuato, inmersos dentro del instrumento notarial de referencia, lo anterior, acorde a las especificaciones señaladas en dicho Programa y, de manera específica atendiendo a lo siguiente:

Para los jubilados y/o pensionados de Ferrocarriles Nacionales de México y sus descendientes el Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato autoriza la desafectación del dominio público y en consecuencia autorización de venta de la superficie de 4,302.5663 m<sup>2</sup> la cual se integra de 14 polígonos, conforme a la siguiente tabla:

Beneficiarios Ex - Estación	
No. Lote	Área
1	267.1060 m <sup>2</sup>
2	219.5853 m <sup>2</sup>
3	228.4031 m <sup>2</sup>
4	279.6343 m <sup>2</sup>
5	330.6191 m <sup>2</sup>
6	246.4111 m <sup>2</sup>
7	277.0385 m <sup>2</sup>
8	186.5078 m <sup>2</sup>
9	200.4293 m <sup>2</sup>
10	354.0288 m <sup>2</sup>
11	552.4916 m <sup>2</sup>
12	395.6126 m <sup>2</sup>
13	422.6385 m <sup>2</sup>
14	324.0603 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>4,302.5663 m<sup>2</sup></b>

Para los poseesionarios, así como para reserva habitacional, se aprueba la desafectación del dominio público y en consecuencia autorización de venta de una superficie de 118,937.157 m<sup>2</sup> la cual se encuentra integrada por 89 polígonos, conforme a la siguiente tabla:



# H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

TABLA INFORMATIVA			TABLA INFORMATIVA		
TRAMO	POLIGONO	SUPERFICIE	TRAMO	POLIGONO	SUPERFICIE
km 17.750 a 17.950	1	4,816.424 m2	Km. 20.950 a 21.150	46	326.262 m2
Km 18.150 a 18.550	2	1,413.594 m2	Km 21.350 a 21.550	47	182.843 m2
Km 18.650 a 18.850	3	1,510.688 m2	Km 21.250 a 21.550	48	396.982 m2
Km 18.750 a 18.850	4	3,935.270 m2	Km 21.650 a 21.750	49	607.030 m2
Km 18.850 a 18.950	5	5,956.694 m2	Km 21.650 a 21.750	50	474.680 m2
km 18.950 a 19.050	6	1,225.720 m2	Km 21.650 a 21.750	51	1,703.440 m2
km 18.950 a 19.050	7	1,429.078 m2	Km 21.650 a 21.850	52	2,485.152 m2
km 18.950 a 19.050	8	1,315.448 m2	Km 21.750 a 22.050	53	543.454 m2
Km 19.050 a 19.150	9	107.128 m2	Km 21.850 a 22.050	54	1,377.014 m2
Km 19.050 a 19.150	10	1,856.761 m2	Km 21.950 a 22.050	55	1,511.850 m2
Km 19.050 a 19.150	11	586.982 m2	Km 21.950 a 22.150	56	3,284.549 m2
Km 19.150 a 19.250	12	686.107 m2	Km 22.050 a 22.150	57	3,033.362 m2
Km 19.150 a 19.450	13	6,286.278 m2	Km 22.150 a 22.350	58	415.413 m2
Km 19.250 a 19.350	14	590.641 m2	Km 22.150 a 22.350	59	67.760 m2
Km 19.250 a 19.450	15	894.256 m2	Km 22.250 a 22.450	60	1,534.851 m2
Km 19.450 a 19.550	16	345.460 m2	Km 22.350 a 22.450	61	1,545.830 m2
Km 19.450 a 19.550	17	605.348 m2	km 22.350 a 22.550	62	1,565.450 m2
Km 19.450 a 19.650	18	401.615 m2	km 22.350 a 22.550	63	277.287 m2
Km 19.550 a 19.650	19	1,500.437 m2	km 22.450 a 22.550	64	342.908 m2
Km 19.450 a 19.650	20	178.353 m2	Km 22.550 a 22.650	65	244.324 m2
Km 19.550 a 19.750	21	1,102.807 m2	km 22.450 a 22.550	66	574.009 m2
Km 19.650 a 19.750	22	541.810 m2	km 22.450 a 22.550	67	1,002.002 m2
Km 19.750 a 19.850	23	167.161 m2	Km 22.550 a 22.650	68	192.882 m2
Km 19.650 a 19.850	24	914.903 m2	Km 22.550 a 22.650	69	112.531 m2
Km 19.750 a 19.850	25	571.872 m2	Km 22.650 a 22.750	70	81.243 m2
Km 19.750 a 19.850	26	1,240.315 m2	Km 22.650 a 22.750	71	196.754 m2
Km 19.750 a 19.950	27	755.673 m2	Km 22.650 a 22.750	72	250.438 m2
Km 19.850 a 19.950	28	394.599 m2	Km 22.650 a 22.750	73	201.480 m2
Km. 19.850 a 20.050	29	2,385.961 m2	Km 22.650 a 22.750	74	3,631.141 m2
Km 19.850 a 20.450	30	10,651.431 m2	Km 22.650 a 22.750	75	180.382 m2
Km 20.050 a 20.350	31	3,506.847 m2	Km 22.550 a 22.950	76	293.816 m2
Km 20.250 a 20.350	32	514.671 m2	Km 22.650 a 22.750	77	40.630 m2
Km 20.250 a 20.450	33	1,485.551 m2	Km 22.750 a 22.850	78	344.202 m2
Km 20.350 a 20.450	34	972.177 m2	Km 22.750 a 22.850	79	325.447 m2
Km 20.350 a 20.450	35	360.272 m2	Km 22.750 a 22.850	80	812.329 m2
Km. 20.450 a 20.650	36	2,169.277 m2	Km 22.750 a 22.850	81	894.478 m2
Km 20.350 a 20.950	37	2,770.471 m2	Km 22.850 a 22.950	82	430.997 m2
Km 20.550 a 20.650	38	248.543 m2	Km 22.950 a 23.050	83	295.960 m2
Km 20.550 a 20.650	39	1,496.514 m2	Km 22.950 a 23.050	84	58.088 m2
Km 20.550 a 20.750	40	224.413 m2	Km 23.450 a 23.550	85	413.694 m2
Km 20.550 a 20.750	41	412.022 m2	Km 23.450 a 23.550	86	96.965 m2
Km 20.650 a 20.950	42	3,304.992 m2	Km 21.050 a 21.550	87	11,484.252 m2
Km 20.850 a 20.950	43	322.865 m2	Km 21.450 a 21.550	88	573.623 m2
Km 20.850 a 21.050	44	500.143 m2	Km 21.550 a 21.650	89	536.891 m2
Km 20.850 a 21.050	45	1,334.910 m2	<b>SUPERFICIE TOTAL:</b>		<b>118,937.157 m2</b>



## H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

**CUARTO.** De conformidad con lo establecido en las consideraciones “TERCERA” y “QUINTA”, el Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato aprueba la desafectación del dominio público y en consecuencia autorización de venta de una superficie de 980.24 m<sup>2</sup> del predio propiedad municipal amparado en la escritura pública número 10,980 de fecha 17 de febrero de 2009, tirada ante la del Licenciado Antonio Ramírez García e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real R15\*37360, correspondiente a los predios ubicados dentro del polígono de Ladera del Cerro de la Bolita del Municipio de Guanajuato, inmersos dentro del instrumento notarial de referencia, lo anterior, acorde a las especificaciones señaladas en dicho Programa y, de manera específica atendiendo a lo siguiente:

El Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato autoriza la desafectación del dominio público y como consecuencia la autorización de venta de una superficie de 980.24 m<sup>2</sup> la cual se integra de 7 polígonos, conforme a la siguiente tabla:

Polígonos	
No. Lote	Superficie
1	178.87 m <sup>2</sup>
2	133.97 m <sup>2</sup>
3	74.73 m <sup>2</sup>
4	222.90 m <sup>2</sup>
5	115.51 m <sup>2</sup>
6	123.27 m <sup>2</sup>
7	130.99 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>980.24 m<sup>2</sup></b>

**QUINTO.** De conformidad con lo establecido en las consideraciones “TERCERA” Y “SEXTA”, el Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato aprueba la desafectación del dominio público y en consecuencia autorización de venta de una superficie de 32,084.32 m<sup>2</sup> del predio propiedad municipal amparado en la escritura pública número 7,751 de fecha 14 de enero de 2022, tirada ante la de la Licenciada Ma. Concepción Ramírez García e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real R15\*80376, correspondiente a los predios ubicados dentro del polígono de Arroyo del Pirul, Pueblito de Rocha del Municipio de Guanajuato, inmersos dentro del instrumento notarial de referencia, lo anterior, acorde a las especificaciones precisadas en el programa acorde al siguiente:



# H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,326,548.33	264,143.52
1	2	S 16°46'02" E	25.59	2	2,326,523.83	264,150.91
2	3	S 25°51'17" W	94.51	3	2,326,438.78	264,109.69
3	4	S 45°35'48" W	12.50	4	2,326,430.04	264,100.76
4	5	S 15°35'23" E	44.59	5	2,326,387.09	264,112.75
5	6	S 82°10'47" W	103.44	6	2,326,373.01	264,010.27
6	7	N 03°41'21" E	18.48	7	2,326,391.45	264,011.46
7	8	S 80°47'03" E	4.78	8	2,326,390.69	264,016.17
8	9	N 13°06'13" E	5.32	9	2,326,395.87	264,017.38
9	10	S 74°33'07" E	8.08	10	2,326,393.72	264,025.17
10	11	N 07°18'35" W	97.67	11	2,326,490.59	264,012.74
11	12	N 26°02'06" E	114.32	12	2,326,593.31	264,062.92
12	13	N 46°55'17" W	81.76	13	2,326,649.16	264,003.20
13	15	N 59°11'17" E CENTRO DE CURVA DELTA = 51°52'24" RADIO = 48.91	LONG. CURVA = 44.28 SUB.TAN.= 23.79	15 14	2,326,671.07 2,326,622.34	264,039.95 264,044.10
15	16	N 85°29'57" E	49.14	16	2,326,674.93	264,088.93
16	17	N 78°58'14" E	21.97	17	2,326,679.13	264,110.50
17	18	N 72°29'25" E	33.21	18	2,326,689.12	264,142.17
18	20	S 65°52'58" E CENTRO DE CURVA DELTA = 75°16'57" RADIO = 18.74	LONG. CURVA = 11.77 SUB.TAN.= 14.45	20 19	2,326,679.77 2,326,670.90	264,163.06 264,146.55
20	21	S 14°33'05" W	45.42	21	2,326,635.81	264,151.65
21	22	S 05°33'13" W	35.12	22	2,326,600.85	264,148.25
22	1	S 05°08'15" W	52.73	1	2,326,548.33	264,143.52

**SEXTO.** Se instruye a la Secretaría de Ayuntamiento a gestionar por una sola ocasión la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, la desafectación y, en consecuencia, autorización de venta otorgada por el Ayuntamiento en los acuerdos "TERCERO", "CUARTO" y "QUINTO" del presente documento, así como sus respectivas Reglas de Operación.

Atentamente,

**Mario Alejandro Navarro Saldaña,**  
Presidente Municipal