

Programa de Regularización de predios ubicados dentro del polígono de la Ex vía del ferrocarril, del municipio de Guanajuato, Gto.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho humano a la vivienda digna se encuentra reconocido en el marco jurídico mexicano en los artículos 4o., párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12, de la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores; 7, de la Convención Interamericana contra toda Forma de Discriminación e Intolerancia, III, incisos 1., a), b) y c), de la Convención Interamericana para la eliminación de todas las formas de Discriminación contra las Personas con Discapacidad; 11, de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; 2, de la Ley de Vivienda; y 56, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

De manera esencial, podemos señalar que el derecho humano a una vivienda digna corresponde a toda persona con el objeto de tener un hogar seguro para vivir en paz, con dignidad, gozando de un espacio con seguridad, iluminación y ventilación, infraestructura esencial y los servicios básicos de manera asequible, en donde además tengan certeza jurídica sobre dicha vivienda.

Es necesario destacar que, diversos tratados interamericanos e internacionales reconocen el derecho humano a una vivienda adecuada, estableciendo de manera general, que el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo como el mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o que dicho derecho se considere exclusivamente como una comodidad, pues tal como lo describe el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), el derecho a la vivienda digna implica que los ciudadanos de todos los perfiles económicos y socioculturales tengan la posibilidad de acceder a una vivienda de calidad, bien ubicada, con servicios básicos, con seguridad en su tenencia y que, como asentamiento, atienda estándares éticos de calidad.

Visto desde la esfera convencional y constitucional, conforme a la Observación General de la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, (Documentos Oficiales de la Asamblea General, cuadragésimo tercer período de sesiones, Suplemento No. 8, adición A/43/8/Add.1); el derecho a la vivienda digna, lo constituye la prerrogativa a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte, teniendo en cuenta que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos, considerando que uno de los factores importantes en esta prerrogativa son:

“Las condiciones de seguridad jurídica: gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.”

En consecuencia, la presente propuesta tiene la finalidad de implementar acciones para brindar certeza jurídica a las familias que se encuentran en posesión de un predio desde hace varios años dentro del polígono de la Ex Vía del Ferrocarril, mejorando así sus condiciones de vida, progreso y desarrollo, ya que la seguridad legal de su propiedad se traduce en una mejoría de las condiciones económicas y sociales de las mismas.

En el año de 1999, el Municipio de Guanajuato recibe un terreno en donación por parte de Ferrocarriles Nacionales de México a través de **escritura pública 4576 cuatro mil quinientos setenta y seis, de fecha 18 dieciocho de junio de 1999 mil novecientos noventa y nueve, bajo el folio real R15*001251**, ante la fe de la Lic. Marisela Trujillo Moreno, notaria pública número 10, de Guanajuato, Gto., bajo cuenta predial 13F-000672-001 con clave catastral 11-000-015-01-0001-015-048-00001-0000000, que ampara una

superficie de 329,350.87 m2.

En el año 2001 mediante **decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 04 de junio**, se extingue el Organismo Público descentralizado Ferrocarriles Nacionales de México y se abroga su ley orgánica, dentro del mismo decreto en su artículo segundo mencionaba en su apartado IV, lo siguiente:

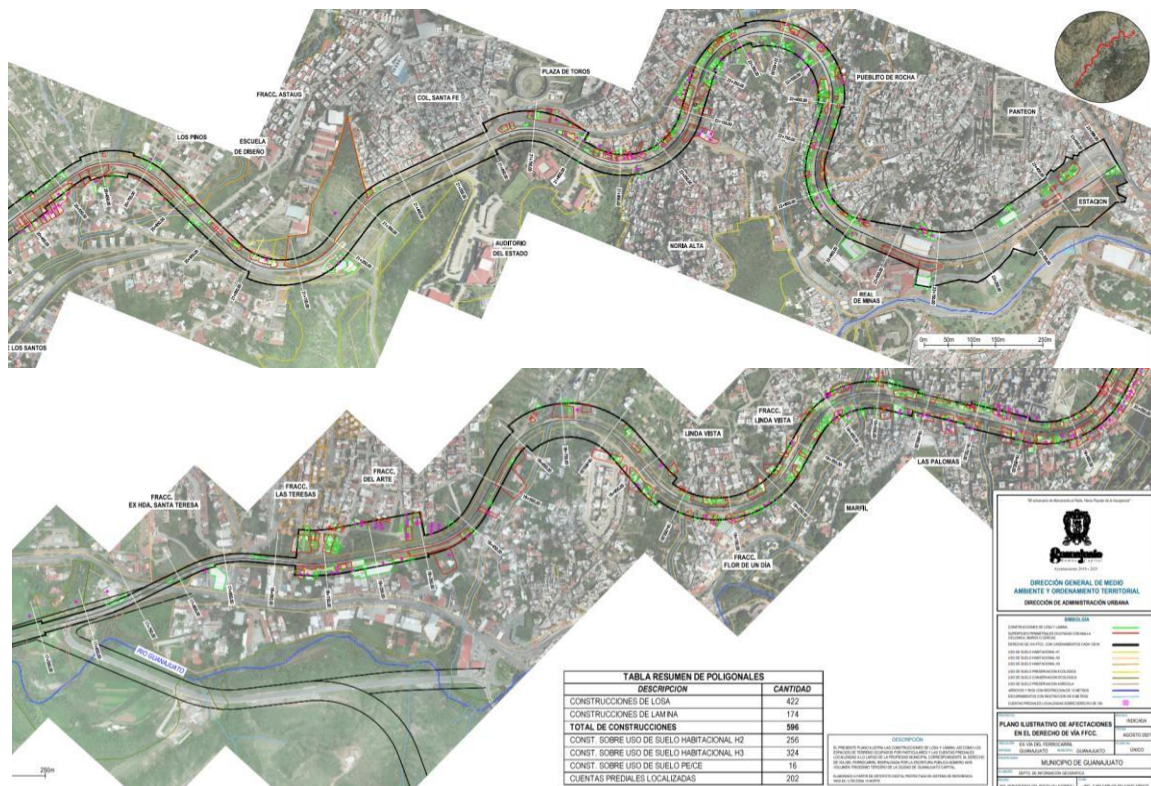
“IV. Llevará a cabo la regularización y tramitará la desincorporación de los activos, remanentes, inclusive las casas habitación que han estado en posesión legítima de los jubilados y pensionados de la empresa o sus sucesores para que, en su caso se realice la donación correspondiente a Entidades federativas, Municipios pensionados y jubilados, instituciones públicas o privadas y asociaciones que no persigan fines de lucro, a fin de que sean utilizados para beneficio social; incluida la de asentamientos humanos con intervención de las autoridades competentes, o bien, se proceda a su reversión al Gobierno Federal, o a su enajenación, sujetándose a lo previsto por la Ley General de Bienes Nacionales y la Ley General de Asentamientos Humanos.”

Con anterioridad a la extinción del organismo Ferrocarriles Nacionales de México, se encontraban habitados predios por parte de extrabajadores ferrocarrileros, pensionados y jubilados, así como de sus sucesores, quienes actualmente son poseedores de los predios y sus viviendas.

Es imprescindible comentar que paulatinamente también se dio la ocupación espontánea e irregular de predios dentro del polígono de la Ex vía del Ferrocarril, donde ahora existen más de 500 familias quienes ocupan un lote con diversas superficies y características.

Dentro del predio existe también un aproximado de más de 90 lotes baldíos.

Imagen 1. Imagen ilustrativa de construcciones existentes dentro del polígono de la ex vía del Ferrocarril. (Fuente: Levantamiento en drone efectuado por el Instituto Municipal de Planeación, Dirección de Administración Urbana, 2022).



JUSTIFICACIÓN LEGAL

De conformidad con el inciso 1., del artículo 11, del Pacto Internacional de los Derechos Sociales, Económicos y Culturales, adoptado por el Estado Mexicano, el 23 de mayo de 1981; y la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre en sus artículos XI y XXIII; de manera general, los estados parte reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, en donde además, se incluye la alimentación, vestido y vivienda adecuados, y una mejora continua de las condiciones de existencia.

Por su parte la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 4o. Cuarto, párrafos quinto, sexto y séptimo, consagra diversos derechos humanos fundamentales, en consonancia, concatenado con el derecho de vivienda señala:

“...Toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. El Estado garantizará el respeto a este derecho. El daño y deterioro ambiental generará responsabilidad para quien lo provoque en términos de lo dispuesto por la ley.

Toda persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible. El Estado garantizará este derecho y la ley definirá las bases, apoyos y modalidades para el acceso y uso equitativo y sustentable de los recursos hídricos, estableciendo la participación de la Federación, las entidades federativas y los municipios, así como la participación de la ciudadanía para la consecución de dichos fines.

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.” (Sic)

De este modo, tanto la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como en las declaraciones y tratados internacionales en los que México es parte, reconocen el derecho humano a una vivienda adecuada otorgándole una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales, pero no solo desde el punto de vista de un prerrogativa de las personas, sino como también una obligación por parte del Estado Mexicano, en sus diversos niveles de gobierno para generar las condiciones que permitan otorgar el acceso a una vivienda digna.

En este orden de ideas, conforme al marco jurídico vigente y aplicable a la materia de vivienda, que rige desde el orden constitucional federal como norma suprema, administrado con las declaraciones así como tratados internacionales en los que México es parte, en un marco de control constitucional y de convencionalidad difuso *ex officio*, hasta el municipal con apego al artículo 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se desprende que las presentes acciones de vivienda, tienen sustento en los diversos cuerpos normativos que se enuncian a continuación:

1.- Conforme al artículo 115, fracciones II, inciso b), III, IV, V, incisos a), d), f), de **la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, los municipios se encuentran:

Investidos de personalidad jurídica y podrán manejar su patrimonio conforme a la ley.

Facultados para que en caso de que se requiera, por acuerdo de dos terceras partes de los miembros del ayuntamiento, se dicten resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario municipal.

Obligados a prestar diversos servicios públicos a la población, verbigracia: agua potable, alcantarillado, limpia, calles, parques, jardines y su equipamiento, seguridad, entre otros.

Facultados para administrar libremente su hacienda.

Facultados para aprobar y administrar la zonificación de su territorio, autorizar, controlar y vigilar el uso del suelo, dentro de su jurisdicción territorial, etc.

Lo anterior, es relevante para los efectos del presente programa, ya que, desde el orden constitucional, se puede advertir que el municipio puede disponer de su patrimonio y hacienda, así como llevar a cabo las determinaciones, aunado a los actos necesarios para administrar su territorio, siempre y cuando se encuentre apegado a las leyes de la materia.

Ahora bien, Conforme a la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**, en concreto a lo dispuesto en su artículo 11, los municipios están facultados para:

Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;

Aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población;

Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, garantizando igualdad de condiciones entre hombres y mujeres;

Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios;

Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares;

Participar en la creación y administración del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;

Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda;

Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de estos ante fenómenos naturales y antropogénicos.

Por su parte la **Ley de Vivienda**, en sus artículos 17, apartado B.-, 47, y 74, en lo medular respecto al tema de vivienda de mérito, los municipios se encuentran legalmente facultados para:

Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda en su ámbito territorial, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza;

Establecer las zonas para el desarrollo habitacional, de conformidad con la legislación aplicable en materia de desarrollo urbano; y

Realizar acciones de vivienda congruentes con las necesidades de cada centro de población, con los planes y programas que regulan el uso y el aprovechamiento del suelo, a fin de garantizar un desarrollo urbano ordenado.

Además, establecerán las previsiones para dotar a los desarrollos de vivienda que cumplan con lo anterior, de infraestructura y equipamiento básico y adoptarán las medidas conducentes para mitigar los posibles impactos sobre el medio ambiente.

Asimismo, señala la Ley de Vivienda que los instrumentos y apoyos para el financiamiento de las acciones de vivienda será el crédito.

En este tenor, conforme a Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley de Vivienda, podemos advertir, que el legislador federal, previó en las normas generales, que los municipios pudieran realizar acciones de vivienda congruentes con sus necesidades, administrando su suelo y reservas territoriales, que podían además realizar la promoción y ejecución de inversiones, conjuntamente con servicios públicos para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población, garantizando igualdad de condiciones entre hombres y mujeres, lo cual es precisamente el objeto fundamental del presente programa.

Por otra parte, conforme a la Legislación del Estado de Guanajuato, el Ayuntamiento tiene diversas facultades y atribuciones en materias hacendaria y de vivienda, a saber:

2.- Constitución Política para el Estado de Guanajuato en sus diversos artículos 1, 106, 117 y 121, en lo que interesa dispone que:

Toda persona tiene derecho a una vivienda digna y decorosa.

El Municipio Libre, base de la división territorial del Estado y de su organización política y administrativa, es una Institución de carácter público, constituida por una comunidad de personas, establecida en un territorio delimitado, con personalidad jurídica y patrimonio propio.

La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guanajuato, señala además que compete a los municipios:

Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Autorizar divisiones, fusiones, lotificaciones y fraccionamientos de bienes inmuebles, así como otorgar licencias y permisos para construcciones.

La prestación de diversos servicios públicos como agua potable, alumbrado, calles, parques y jardines y su equipamiento, seguridad pública.

Emitir las resoluciones que afecten el patrimonio municipal.

Administrar libremente su hacienda.

3.- Al respecto, la **Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato**, en el artículo 76, señala las facultades del Ayuntamiento, y que en lo aplicable resultan:

Aprobar y administrar la zonificación y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial;

Acordar el destino o uso de los bienes inmuebles de propiedad municipal;

Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia;

Prestar servicios públicos a los habitantes del Municipio;

Instrumentar los mecanismos necesarios para ampliar la cobertura y mejorar la prestación de los servicios públicos;

Administrar libremente su Hacienda y controlar la aplicación del presupuesto de egresos del municipio;

Desafectar por acuerdo de la mayoría calificada del Ayuntamiento, los bienes del dominio público municipal, cuando éstos dejen de destinarse al uso común o al servicio público y así convenga al interés público;

Ejercer actos de dominio sobre los bienes del Municipio, en los términos de esta Ley; y

Aprobar los movimientos de altas y bajas, registrados en el padrón de bienes muebles e inmuebles de propiedad municipal.

En cuanto a los **bienes del patrimonio municipal**, el ordenamiento en cita dispone en sus artículos 199, 200, 203, 204, 205, lo siguiente:

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

Los bienes del dominio **privado** del Municipio son alienables, imprescriptibles e inembargables.

Los inmuebles del dominio privado del Municipio **se destinarán prioritariamente a satisfacer las necesidades colectivas del Municipio**.

Los inmuebles del dominio privado del Municipio, que no sean adecuados para satisfacer las necesidades colectivas del municipio, podrán ser objeto de enajenación cuando así se apruebe por mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento.

Procederá la venta de los bienes del dominio privado del Municipio, por acuerdo de la mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento, cuando el producto de esta represente un incremento al patrimonio municipal, debiendo este ser aplicado preferentemente a satisfacer las necesidades colectivas del Municipio.

Lo preceptado por la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, es relevante, pues señala que los ayuntamientos tienen la libertad de administrar su hacienda y patrimonio, así como acordar la administración de las zonas que integren su territorio, el destino de sus inmuebles, incluso acordar por mayoría calificada la enajenación de bienes inmuebles del dominio privado, destinados a satisfacer las necesidades colectivas del municipio; resultando que la vivienda es una de esas necesidades que se deben atender por parte del municipio de Guanajuato.

4.- El Código Territorial para el Estado y los municipios de Guanajuato, contiene diversas disposiciones, en donde se reconocen derechos humanos a los ciudadanos, entre ellos el derecho de vivienda, y un ambiente sano, así como establece diversas atribuciones a los municipios para promover acciones en materia de vivienda. Para los efectos del presente programa resultan aplicables los artículos 1, bis; 2, fracción XXVIII; 3, fracción III; 4, fracción X; 5, fracción II; 32; 33, fracciones II, XII,

XXX bis 3.; 35, fracciones III, V, VII, XIII, XXII bis; 459, 460, 464, 481, 492, 494, los cuales, en su conjunto, señalan entre otras cosas:

El derecho de las personas a vivir y disfrutar ciudades en condiciones sustentables, resilientes, saludables, democráticas, equitativas y justas;

Se define a las políticas de vivienda como el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos, proyectos, medidas y acciones de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades del Estado y de los municipios, y la concertación con los sectores privado y social;

En la aplicación del Código se regirá entre otros principios, por el principio de habitabilidad, para generar espacios públicos y privados mediante la dotación y disponibilidad de infraestructura y servicios;

Se declara de utilidad pública la construcción de vivienda popular, o económica y de interés social;

Señala que las Políticas y acciones serán tendientes a mejorar la calidad de vida de la población mediante la planeación de una distribución adecuada y sustentable de los servicios públicos, la vivienda, etc.; y

Señala a las Autoridades Municipales con competencia para la aplicación del código al Ayuntamiento, al Presidente Municipal, la Tesorería Municipal, las Unidades administrativas en materia de administración sustentable del territorio.

Establece como facultades del Ayuntamiento, entre otras:

Aprobar e implementar los proyectos, estrategias y acciones para fomentar el desarrollo sustentable y mejoramiento de las condiciones de vida de la población;

Instrumentar políticas y acciones para atender las necesidades de vivienda popular o económica; y

Promover el cumplimiento y la vigencia de los derechos relacionados con los centros de población, el desarrollo urbano y la vivienda.

Facultades de la unidad administrativa en materia administración sustentable del territorio:

Emitir los permisos de división de inmuebles;

Expedir la aprobación de traza de los fraccionamientos y de desarrollos en condominio, así como la de sus respectivas modificaciones;

Otorgar los permisos de urbanización de fraccionamientos y los permisos de edificación de desarrollos en condominio, así como sus respectivas modificaciones;

Verificar que en los fraccionamientos y desarrollos en condominio se presten adecuada y suficientemente los servicios públicos conforme a los permisos respectivos, antes de que sean entregadas al Municipio, las obras de urbanización correspondientes; y

Proponer y, en su caso, ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, atendiendo al principio de equidad e inclusión, y a la jerarquía de movilidad.

Los ayuntamientos deberán **promover e incentivar la redensificación de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados dentro de las zonas urbanizadas de los centros de población**, asimismo, establecerán, en los programas municipales, las zonas para el desarrollo de vivienda popular o económica, o de interés social, en lotes multifamiliares, así como la densidad de población y el coeficiente de ocupación del suelo aplicables en esas zonas.

Principios en materia de vivienda: todos los habitantes del Estado están facultados para 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 el título séptimo del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, 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.

4.4.- Lineamientos que orientarán las políticas de vivienda:

Las políticas de vivienda que al respecto emitan los municipios, deberán:

Promover acciones encaminadas a la satisfacción progresiva del derecho a la vivienda;

Considerar la vivienda como factor primordial en el ordenamiento y administración sustentable del territorio y en la definición de las medidas, proyectos y acciones para la preservación y mejoramiento del entorno urbano;

Ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda a un mayor número de familias, equilibrando y considerando las distintas regiones del Estado y sus características;

Fomentar, reconocer y concertar la participación de los diferentes productores de vivienda: personas, familias, instituciones y organismos de los sectores público, social y privado;

Identificar, alentar y apoyar las acciones habitacionales y la producción social de vivienda;

Difundir entre la población la información relativa a los programas públicos en materia de vivienda; y

Fomentar, otorgar estímulos y facilitar la producción de vivienda bajo lineamientos, criterios y parámetros de sustentabilidad.

5.- En cuanto al ámbito municipal, podemos observar que el **Reglamento Orgánico de la Administración Pública de Guanajuato, Gto.**, dispone en los artículos 72, fracciones I, II, III, IX, XIII, XIV, XVII, XXVII, y 77, fracciones I, II, III, XI, en su conjunto, que la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, así como la Dirección de Vivienda, tienen diversas atribuciones, que las faculta para aplicar y hacer cumplir las disposiciones jurídicas en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano, ordenamiento territorial y de protección al medio ambiente, realizar los programas municipales en materia de vivienda y promover las políticas municipales para tal efecto, realizar estudios para la lotificación de vivienda popular o económica por autoconstrucción.

Es importante referirnos al **Reglamento de Contrataciones Públicas del Municipio de Guanajuato**, toda vez que dicho ordenamiento establece un procedimiento para la enajenación de predios propiedad municipal, sin embargo, se considera que el mismo no aplica para el presente caso por lo siguiente:

La exposición de motivos del Reglamento en cita indica:

“Lo anterior en la búsqueda de contar con un instrumento reglamentario acorde con las necesidades del Municipio de Guanajuato, que esté en armonía con la normatividad estatal en la materia, para lo cual se propone un reglamento que proporciona un marco normativo y procedimientos para la debida adquisición, enajenación, arrendamiento y contratación de servicios, en un margen de control y protección para el correcto ejercicio del gasto público, incluyendo, cuando así se amerite, la participación de testigos sociales en los procedimientos de contratación.

En virtud de lo anterior, a partir de este ordenamiento, se estima y se atiende la urgencia de contar con el marco legal, completo, actual y eficiente, que regule la actividad del Municipio de Guanajuato; así como el fortalecimiento del esquema de operación del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del municipio de Guanajuato, como órgano auxiliar de la Administración Municipal en la materia.”

Al haberse establecido por el Ayuntamiento en la exposición de motivos del Reglamento en cita, el objeto del reglamento en cuanto al cumplimiento de la Ley de Contrataciones Públicas para el Estado de Guanajuato, y esta al no contemplar enajenaciones de los bienes inmuebles propiedad municipal, con motivo de cumplir con un fin o destino social, derivado de las acciones en materia de vivienda, dicho reglamento no resultaría aplicable.

En el caso de las acciones de vivienda, al atender a un derecho humano, de orden público e interés social, escapa del ámbito de la Ley de Contrataciones Públicas del Estado de Guanajuato, y de su propio reglamento, pues en este caso no se da el supuesto de que exista una unidad administrativa como “área solicitante o centro gestor” de acuerdo a sus necesidades requiera la enajenación de un bien inmueble propiedad municipal, por el contrario, deviene de una serie de acciones encaminadas a la dotación de vivienda de carácter popular.

Se considera que conforme al marco normativo citado las acciones destinadas a garantizar el derecho humano a una vivienda digna, y dotar de certeza jurídica a la población deberán verse desde el punto de vista de la Ley de Vivienda, Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, Ley Orgánica Municipal, y los demás ordenamientos mencionados.

Entonces, la aprobación para la venta de bienes del dominio privado del municipio se realizaría conforme al procedimiento establecido en la Ley Orgánica Municipal.

A manera de corolario, podemos advertir que existe un marco jurídico claro que permite sustentar la actuación legal del municipio de Guanajuato estando apegado al principio de legalidad para establecer políticas en materia de vivienda y eventualmente aprobar la venta de bienes propiedad municipal con un destino social, mediante los mecanismos jurídicos y reglas de operaciones que se aprueben; con ello se estima que el presente programa se encuentra jurídicamente sustentado y en consecuencia se estima viable.

Por lo anteriormente expuesto y fundamentado, resulta pertinente emitir el Programa de Regularización de predios ubicados dentro del polígono de la Ex Vía del Ferrocarril, de Guanajuato, Gto., las cuáles se encuentran contenidas en los capítulos I al VIII y sus transitorios:

PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DEL POLÍGONO DE LA EX VÍA DEL FERROCARRIL, DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO.

Capítulo I Disposiciones preliminares

Objeto del Programa

Artículo 1. El presente programa, tienen por objeto normar la Regularización de predios ubicados dentro del polígono de la Ex Vía del Ferrocarril, propiedad del Municipio de Guanajuato, Gto., amparada con la escritura pública 4576 cuatro mil quinientos setenta y seis, de fecha 18 de junio de 1999, con el folio real R15*001251, ante la fe de la Lic. Marisela Trujillo Moreno, notaría pública número 10, del Municipio de Guanajuato, así como la aplicación eficiente, eficaz, equitativa y transparente de los recursos con los que opera el Programa, en igualdad de condiciones para sus beneficiarios.

Glosario

Artículo 2. Para efecto del presente programa se entenderá por:

Dirección General: Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial del Municipio de Guanajuato, Gto.

Dirección de Vivienda: Dirección de Vivienda del Municipio de Guanajuato, Gto.;

Enajenación: Transmisión de un bien o un derecho a otra persona;

Ex vía del ferrocarril: Superficie que ampara la escritura pública 4576 de fecha del 18 de junio de 1999, con el folio real R15*001251.

Instancia ejecutora: La Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial del Municipio de Guanajuato, Gto., la cual es la dependencia responsable de la realización de las acciones enmarcadas en el presente documento y la facultada para interpretar los artículos del presente programa.

Unidad Responsable: La Dirección Vivienda, es la dependencia encargada de la operación del presente Programa;

Modalidad: Categorías determinadas para la ejecución del Programa;

Municipio: Municipio de Guanajuato, Guanajuato;

Patrimonio: Conjunto de bienes, derechos y obligaciones de una persona;

Programa: Programa de Regularización de predios ubicados dentro del polígono de la Ex Vía del Ferrocarril, del municipio de Guanajuato, Gto.

Capítulo II Programa de Regularización

Objetivo General

Artículo 3. El presente Programa, es de beneficio público e interés social, y tiene como objeto generar condiciones para brindar certeza jurídica a las familias Guanajuatenses quienes se encuentran en posesión de un lote dentro del Predio de la Ex Vía del Ferrocarril, referente a la escritura pública con

número 4576 cuatro mil quinientos setenta y seis, de fecha 18 dieciocho de junio de 1999 mil novecientos noventa y nueve, bajo el folio real R15*001251, ante la fe de la Lic. Marisela Trujillo Moreno, notaría pública número 10, del Municipio de Guanajuato, así como establecer reserva de tipo habitacional para las familias Guanajuatenses con necesidad prioritaria de lote habitacional.

La venta de lotes con motivo del presente Programa, solo podrán llevarse a cabo en los predios ubicados dentro de la superficie que para tal efecto haya aprobado la desafectación previamente el Honorable Ayuntamiento.

Población objetivo

Artículo 4. La población residente del municipio de Guanajuato que se encuentra en posesión de un lote dentro del Predio de la Ex Vía del Ferrocarril tocante a la escritura pública con número 4576 cuatro mil quinientos setenta y seis, de fecha 18 dieciocho de junio de 1999 mil novecientos noventa y nueve, bajo el folio real R15*001251, ante la fe de la Lic. Marisela Trujillo Moreno, notaria pública número 10, del Municipio de Guanajuato. Y las familias con necesidad de vivienda.

Cobertura

Artículo 5. El programa tiene cobertura únicamente en predios ubicados dentro del polígono de la Ex Vía del Ferrocarril, de Guanajuato, Gto., concerniente a la escritura pública con número 4576 cuatro mil quinientos setenta y seis, de fecha 18 dieciocho de junio de 1999 mil novecientos noventa y nueve, con el folio real R15*001251, ante la fe de la Lic. Marisela Trujillo Moreno, notaría pública número 10, del municipio de Guanajuato.

De la desafectación del predio

Artículo 6. El Ayuntamiento autorizará la superficie a desafectar para la venta y como reserva de tipo habitacional para el Programa de Oferta de Lotes, concerniente a escritura pública 4576, y que será integrada para efectos del presente programa.

De los lotes baldíos

Artículo 7. Serán considerados lotes baldíos aquellos en los cuáles no se compruebe la legítima posesión conforme al presente programa, conforme a lo señalado en los artículos 13 y 17, de presente programa.

Artículo 8. Para el caso de los predios baldíos dentro de la superficie desafectada para la venta y establecida como reserva de tipo habitacional, por parte del Honorable Ayuntamiento, podrán ser integrados al Programa de Oferta de Lotes del Municipio de Guanajuato y sus Reglas de Operación, en beneficio de familias Guanajuatenses que requieran de un lote para edificar su vivienda.

De los plazos del programa

Artículo 9. El programa tendrá una vigencia a partir de su publicación y hasta que no exista modificación al presente o se agote la reserva territorial.

Capítulo III

Modalidades del Programa de Regularización

Artículo 10. La Regularización de predios dentro del polígono de la Ex Vía del Ferrocarril del municipio de Guanajuato, se llevará a cabo bajo la modalidad de compraventa.

Artículo 11. Los predios que no acrediten una legítima posesión podrán ser integrados al Programa de Oferta de Lotes dentro de la superficie desafectada y autorizada para estos efectos por parte del Ayuntamiento, conforme a los artículos 13 y 17.

Capítulo IV

De la compraventa

Artículo 12. La regularización por compraventa aplica para las personas que se encuentren en posesión de un predio ubicado dentro de la ex vía del ferrocarril del Municipio de Guanajuato, incluyendo a los Jubilados y/o pensionados de Ferrocarriles Nacionales de México y sus descendientes.

Artículo 13. Son requisitos para solicitar la compraventa los siguientes:

- a) Solicitud de regularización firmada por el poseedor del predio;
- b) Identificación oficial del solicitante;
- c) Comprobante de domicilio no mayor a 3 meses;
- d) Documento que acredite la posesión del predio, para lo cual deberá presentar:
 - i. Fe de hechos notariada con mínimo dos testigos.
 - ii. En caso de contar con Cuenta predial presentar pago de impuesto y documento donde se indique fecha de apertura de la cuenta.
 - iii. En caso de contar con servicios en el predio presentar comprobante de domicilio que coincida con el mismo.
- e) Plano del predio solicitado en compraventa con coordenadas UTM sin necesidad de reflejar, en su caso, construcción del predio;
- f) Fotografías del predio.
- g) Clave Única de Registro de Población "CURP" del solicitante;
- h) Acta de nacimiento original o en copia certificada del solicitante;
- i) Presentar constancia de residencia del Municipio de Guanajuato del solicitante.

Artículo 14. En caso de existir una disputa o inconformidad sobre la posesión del predio solicitado, se regularizará a la persona que acredite la legal posesión a través de la copia certificada de una sentencia que ya causó ejecutoria.

Artículo 15. La regularización por compraventa aplica solo en el caso de lotes que se encuentren en posesión conforme a los artículos 13 y 17 del programa.

Costo unitario de los lotes

Artículo 16. El costo del lote será única y exclusivamente el correspondiente a la introducción de los servicios públicos municipales básicos.

Capítulo V

De la compraventa para Jubilados y/o pensionados de Ferrocarriles Nacionales de México y sus descendientes

Artículo 17. Para los jubilados y/o pensionados de Ferrocarriles Nacionales de México y sus descendientes son requisitos para solicitar la compraventa los siguientes:

- a) Solicitud de regularización firmada por el jubilado y /o pensionado;
- b) Documento que acredite el carácter de Jubilado y/o pensionado;
- c) Identificación Oficial del Jubilado y /o pensionado;
- d) Comprobante de domicilio con antigüedad no mayor a 3 meses, el cual deberá coincidir con el domicilio del predio solicitado en venta;
- e) Documento que acredite la posesión legítima del predio solicitado en donación, pudiendo presentar alguno de los siguientes documentos:
 - i. Contrato de arrendamiento u ocupación del predio emitido por Ferrocarriles Nacionales de México o documento que acredite la entrega del predio emitido por Ferrocarriles Nacionales de México.
 - ii. Fe de hechos constituida ante Notario Público, en donde se acredite la posesión que presume el solicitante, esta debe contar con acreditación mínima de dos testigos.
 - iii. En caso de contar con Cuenta predial presentar pago de impuesto y documento donde se indique fecha de apertura de la cuenta.
- f) Plano del predio solicitado con coordenadas UTM;
- g) Fotografías del predio.
- h) Clave Única de Registro de Población del solicitante;
- i) Presentar acta de nacimiento original o copia certificada del solicitante; y
- j) Presentar constancia de residencia del Municipio de Guanajuato del solicitante.

En caso de que los Jubilados y Pensionados de Ferrocarriles Nacionales de México que hayan fallecido, los herederos o representantes del Jubilados deberán presentar:

- a) Solicitud de regularización firmada por el solicitante que acredita los derechos sucesorios;
- b) Identificación oficial del solicitante que acredita los derechos sucesorios;
- c) Comprobante de domicilio con antigüedad no mayor a 3 meses de solicitante que acredita los derechos sucesorios;
- d) Cumplir con los requisitos documentales señalados en los incisos b) y c) del artículo 16, respecto del jubilado o pensionado del que sea beneficiario;
- e) Cumplir con los requisitos documentales de los incisos e) al j), respecto al predio.
- f) Presentar original y copia certificada del Acta de defunción del jubilado y/o pensionado;
- g) Presentar copia certificada del documento en el que conste: i) la adjudicación de los derechos sucesorios sobre el predio solicitado en donación, ii) la acreditación del representante de la sucesión del jubilado y/o pensionado;
- h) Clave única del registro de población del solicitante;
- i) Acta de nacimiento original del solicitante; y

- j) Presentar constancia de residencia del Municipio de Guanajuato del solicitante.

Capítulo VI De la Dictaminación y Aprobación del H. Ayuntamiento

Artículo 18. Para efectos del presente programa el Ayuntamiento autoriza la desafectación de una superficie de **123,239.7233 m2**, dentro del predio amparado bajo escritura 4576.

Artículo 19. De la superficie autorizada para desafectación, se autoriza de un área de **4,302.5663 m2**, a jubilados y/o pensionados de Ferrocarriles Nacionales de México y sus descendientes, la cual se encuentra integrada por 14 polígonos, conforme a la siguiente tabla:

Beneficiarios Ex – Estación	
No. Lote	Área
1	267.1060 m2
2	219.5853 m2
3	228.4031 m2
4	279.6343 m2
5	330.6191 m2
6	246.4111 m2
7	277.0385 m2
8	186.5078 m2
9	200.4293 m2
10	354.0288 m2
11	552.4916 m2
12	395.6126 m2
13	422.6385 m2
14	324.0603 m2
TOTAL	4,302.5663 m2

Los polígonos descritos en la tabla se encuentran especificados en el Anexo 1, del programa.

Artículo 20. De la superficie autorizada para desafectación, se autoriza una superficie de **118,937.157 m2**, para enajenación, venta a poseionarios y como Reserva habitacional para la integración al Programa de Oferta de Lotes conforme al artículo 6 del presente programa, dicha superficie se encuentra integrada por **89 polígonos** conforme a la siguiente tabla:

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	SUPERFICIE TOTAL:		118,937.157 m2

Los polígonos descritos en la tabla se encuentran especificados en el Anexo 2, del programa.

Artículo 21. Aprobada y publicada la desafectación de los predios por parte del Ayuntamiento que serán integrados al presente programa, la Instancia Ejecutora será la encargada de dictaminar positiva o negativamente las compraventas conforme al capítulo IV y V, del presente programa.

Capítulo VII. De la integración del expediente de regularización

De la integración del expediente

Artículo 22. Los requisitos establecidos en el presente programa de acuerdo con los artículos 13 y 17, serán integrados por a la Instancia Ejecutora a través de su Dirección de Vivienda, quien será la encargada de integrar el expediente unitario por solicitante.

Artículo 23. Una vez integrado el expediente, en el caso de que el solicitante cumpla o no cumpla con los requisitos establecidos en los artículos 13 y 17 respectivamente, la Instancia Ejecutora dictaminará positiva o negativamente el expediente para proceder con la formalización de la compraventa.

Capítulo VIII Ejecución y operación del Programa

Responsabilidad de ejecución y operación del Programa.

Artículo 24. La Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, será la instancia ejecutora encargada de dictaminar la procedencia de la escrituración para cada uno de los expedientes del programa, la Dirección de Vivienda será la unidad responsable de la operación e integración de los expedientes del programa.

Capítulo IX De la Formalización de los Contratos de Compraventa

Artículo 25. Aprobado y publicado el presente programa en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado, la Instancia ejecutora, será la encargada de llevar a cabo el proceso administrativo para la formalización de las escrituras de compraventa de los predios.

Del contrato de compraventa y escrituración

Artículo 26. Las compraventas de los lotes propiedad municipal, que sean dictaminadas positivas por la Instancia Ejecutora sobre la superficie autorizada por parte del Ayuntamiento, se llevará a cabo mediante escritura pública.

Artículo 27. El beneficiario contará con un plazo máximo de 5 años para cumplir con la introducción de los servicios conforme a lo señalado en el artículo 16, condición que deberá ser plasmada en la escritura pública.

Artículo 28. En caso de que el beneficiario incumpla con lo establecido en el artículo 16 y 27 del presente programa, de conformidad con el artículo 1798 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, el Municipio de Guanajuato, pedirá la rescisión del contrato de compraventa.

Artículo 29. Los gastos, derechos, impuestos, honorarios y demás que se originen por la protocolización de la escritura pública serán cubiertos exclusivamente por el beneficiario.

Capítulo VIII Disposiciones Complementarias

Publicidad informativa

Artículo 30. De conformidad con lo señalado en el artículo 20, de la Ley de Desarrollo Social y Humano para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la publicidad e información relativa al Programa deberá identificarse perfectamente incluyendo la siguiente leyenda: ***“Este programa es público, ajeno a cualquier partido político. Queda prohibido su uso para fines distintos al desarrollo social”***.

El Municipio de Guanajuato, por conducto de la Dirección de Vivienda en coordinación con la Dirección de Comunicación Social, dará publicidad a las acciones que se desarrollen para el cumplimiento del objeto del Programa, a través de los medios que éste determine.

Transparencia del Programa

Artículo 31. El Municipio de Guanajuato a través de su página de internet, publicará información concerniente al Programa. La instancia ejecutora será responsable de colocar en un lugar visible el letrero informativo que indique el origen de los recursos, montos invertidos y metas a ejecutar.

Quejas y denuncias

Artículo 32. Las inconformidades, quejas o denuncias respecto a la operación del Programa, podrán ser presentadas por las personas beneficiadas o por la población en general, en la Contraloría Municipal.

Responsabilidades de los servidores públicos

Artículo 33. La ejecución y seguimiento del presente Programa serán responsabilidad de Dirección General y Dirección de Vivienda de acuerdo con la normativa aplicable.

La determinación de sanciones administrativas será realizada en términos de la Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Guanajuato.

Equidad, inclusión y diversidad social

Artículo 34. El Programa, impulsará la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres a través de la incorporación de la perspectiva de género específicamente en materia de desagregación de indicadores. De igual forma se promoverá la accesibilidad universal en las acciones que se realicen con el Programa. Para el acceso a los beneficios del Programa, el Municipio dará trato justo y sin distinción a la población vulnerable, conforme a la normativa aplicable.

Situaciones excepcionales o imprevisibles

Artículo 35. Aquellas situaciones excepcionales o que no se encuentren previstas en las presentes Reglas, será resueltas por la Instancia Ejecutora, con apego a los principios de equidad, legalidad, y respeto a los derechos humanos.

Artículo 36. Se aplicarán de manera supletoria al presente Programa en aquellas cuestiones no previstas, el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato y el Código Civil para el Estado de Guanajuato.

ARTICULOS TRANSITORIOS

Artículo Primero El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y estará vigente hasta en tanto no se emitan modificaciones al mismo o concluya el Programa.

Artículo Segundo. Publíquese el presente programa en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.