



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 PRESAS DE GUANAJUATO Y LA VENADA II, AMBOS DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO., LO ANTERIOR DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Competencia del Ayuntamiento. El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Guanajuato, es competente para conocer y aprobar programas de regularización de predios de su propiedad en aquellos sobre los cuales se encuentran consolidados asentamientos humanos con viviendas en condiciones precarias y que además por tal situación carecen de un instrumento jurídico que les permita tener certeza y seguridad jurídica para la construcción misma de una vivienda digna, además de poder en su caso, obtener créditos que les permita dignificar su vivienda. Lo anterior, tiene en cuanto a facultades el Ayuntamiento su sustento en 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, 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,



H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

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 Presas de Guanajuato y La Venada II, ambos 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, a saber, el jurídico que se define a través del cual le otorga el aspecto competencial al Municipio, en cuanto a la implementación y ejecución de este tipo de acciones y, el segundo, desde una visión de carácter social, humanista, loable, incluyente y por supuesto un factor no menos importante es la buena fe en que el Ayuntamiento pretende y ha realizado acciones en favor de los integrantes de su comunidad, en el caso concreto.

En ese tenor, en cuanto al primero de los elementos descritos, se debe considerar un programa de regularización, sobre reglas de operación que la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial a través de su Dirección de Vivienda, se habrá de desarrollar, en el caso concreto, en cada uno de los polígonos afectos a regularizar, que son precisamente los que en este punto de acuerdo se abordan y sobre de ellos, como ya se dijo, trae justificación legal que soporta y da certeza de las acciones en materia de vivienda que se implementarán.

Cabe precisar que las acciones de regularización que se pretenden abarcan dos zonas en inmuebles propiedad del municipio como se ha establecido, integrándose opiniones de factibilidad emitidas por los titulares 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 uno de los predios, existe un marco convencional de reconocimiento a la vivienda como un derecho humano mismo que no solamente engloba un aspecto de contar con un techo, sino, además, se reconoce que este derecho debe garantizar a las personas contar con seguridad jurídica respecto de su vivienda, lo cual, es el principal objetivo de las acciones.

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**



H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

garantizan el derecho a la vivienda, el artículo 25.1 de la **Declaración Universal de Derechos Humanos**¹, 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**², 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)³, respecto al derecho a una vivienda adecuada, contenido en el artículo 11, párrafo 1 del Pacto Internacional de 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

¹ 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>

² 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>

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



H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

habitabilidad, la asequibilidad; lugar; adecuación cultural y de manera específica la seguridad jurídica de la tenencia⁴ 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 regulados 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 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.

⁴ 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.

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 Ayuntamientos⁵ para intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

El **Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato**⁶, 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

⁵ 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.

⁶ 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.

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 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.



H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Al respecto, se ha establecido⁷ 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, como ya se dijo y de manera indubitable, en inmuebles propiedad municipal, cuya titularidad se acredita fehacientemente con los instrumentos notariales siguientes: 1) escritura pública número 582 de fecha 14 de junio de 1978, tirada ante la fe del Lic. Juan Arturo Villaseñor Buchanan, titular de la Notaría Pública número 13 de este partido judicial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad con folio registral número 14,865, folio 116 vta IX y, 2) Escritura pública número 9905, de 24 de septiembre de 1999, pasada ante la fe del licenciado Margarito Sánchez Lira, titular de la notaría pública número 4, con ejercicio en la ciudad de Guanajuato, Gto., cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio real R*002652; 3) Escritura de Rectificación Pública 9460, de fecha 24 de febrero de 2011, dando Fe la Lic. Nora Concepción Gutiérrez Mena, titular de la notaría número 18, de este partido judicial y 4) escritura pública número 3,355 de fecha 04 de octubre de 2012, tirada ante la fe del Lic. Andrés Guardado Santoyo, titular de la notaría pública número 03 de este partido judicial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real R15*002652, con ello, al llevar a cabo lo que es el propósito y finalidad última el de transmitirles la propiedad y con ello habrá de otorgárseles seguridad jurídica respecto a dichos inmuebles que se destinarán exclusivamente a uso habitacional.

En ese orden de ideas, es sin duda que dichas acciones acarrear un beneficio para un gran número de familias que se encuentran ocupando de manera irregular los predios afectos a estas acciones de gobierno y como se ha multicitado, son con el propósito tendiente a garantizar el derecho a la vivienda digna y decorosa bajo los principios y lineamientos que tanto el marco normativo

⁷ 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.

convencional como el nacional reconoce para este derecho humano y que han quedado precisadas con antelación.

De lo expuesto, resulta inconcuso, llegar a las siguientes determinaciones:

- 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 el Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, Gto., como máximo órgano colegiado de gobierno 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 Presas de Guanajuato y La Venada II, ambos del Municipio de Guanajuato, Gto., De los predios antes descritos, 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, toda vez que conforme al acuerdo de Ayuntamiento publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, número 41, específicamente en la segunda parte de fecha 26 de febrero de la anualidad dos mil veintitrés, autorizó la compatibilidad urbanística en asentamientos humanos irregulares con uso de suelo de preservación ecológica.

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.



H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

a) Polígono ubicado en Presas de Guanajuato. Conforme a la escritura pública número 582 de fecha 14 de junio de 1978, tirada ante la fe del Lic. Juan Arturo Villaseñor Buchanan, titular de la Notaría Pública número 13 de este partido judicial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad con folio registral número 14,865, folio 116 vta IX, se acredita la propiedad en favor del Municipio de Guanajuato.

b) Polígono ubicado en La Venada II: Conforme a las escrituras públicas número 9905, de fecha 24 de septiembre de 1999, pasada ante la fe del licenciado Margarito Sánchez Lira, titular de la notaría pública número 4, con ejercicio en la ciudad de Guanajuato, Gto., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio real R*002652; escritura de Rectificación Pública 9460, de fecha 24 de febrero de 2011, dando Fe la Lic. Nora Concepción Gutiérrez Mena, titular de la notaría número 18, de este partido judicial y 3,355 de fecha 04 de octubre de 2012, tirada ante la fe de el Lic. Andrés Guardado Santoyo, titular de la notaría pública número 03 de este partido judicial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real R15*002652; de todas ellas, se desprende la propiedad en favor del Municipio de Guanajuato, Gto.

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 materializar las acciones que como ya mencionó, tienen como propósito y finalidad social, esto es, por que se cuenta con la legítima propiedad de los bienes y en consecuencia dotar de certeza jurídica a las familias guanajuatenses que habitan en esos inmuebles (polígonos) considerados como irregulares.

2.- La propiedad del municipio que se encuentra contemplada en los instrumentos notariales referidos y las cuales han quedado precisadas en el cuerpo de este documento y que comprende una superficie de 155-14-56.956 hectáreas, lo anterior, respecto al predio denominado La Venada II. Y en atención a que el polígono donde se encuentran el asentamiento humano irregular, referenciado comprende una superficie de 36, 903.497 metros cuadrados, la que deberá de desincorporarse de la declaratoria vigente y desafectar del dominio público al dominio privado.

3.- Procedencia de la desafectación del dominio público. Otro de los presupuestos jurídicos para que el Ayuntamiento se encuentre en aptitud jurídica de autorizar lo que pretende, esto es, realizar las acciones de regularización por demás señaladas, es precisamente el desafectar del



H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

dominio público los inmuebles contenidos en los polígonos donde están ubicados los asentamientos humanos irregulares para que, como consecuencia de ello, pasen al dominio privado del municipio y ante ello, poder transmitir la propiedad a los particulares que como ya se dijo, los están poseyendo de forma irregular, lo que permitirá a la máxima autoridad de gobierno del municipio otorgarles a ellos un instrumento jurídico que les otorgue por parte del municipio la transmisión de la propiedad.

La desafectación nos obliga como Ayuntamiento a cumplir lo preceptuado en el artículo 199 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, toda vez que los inmuebles del dominio público requieren para su enajenación previamente la desafectación, de tal suerte que con este acuerdo se colma sin lugar a duda dicha normativa.

Al respecto, el artículo 2, fracciones I y II del Reglamento para el Control Patrimonial de Bienes Mubles e Inmuebles del Municipio de Guanajuato, Gto., señalan que, se entenderá por enajenación, todo acto traslativo de propiedad de un bien inmueble del dominio privado del Municipio y, por desafectación, el acto por medio del cual, un bien del dominio público se desincorpora.

Por su parte, el artículo 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.



H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

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 de estas acciones encaminadas a regularizar la tenencia de la tierra a través de la transmisión de la propiedad de predios inmersos que amparan las escrituras públicas señaladas con anterioridad.

4.- Procedencia de la enajenación de la propiedad de los bienes inmuebles Municipales.

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 en los términos de dicho Reglamento.

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.

Finalmente, el artículo 76 fracción IV, inciso g) de la Ley Orgánica Municipal en cita, establece la atribución del Ayuntamiento de ejercer actos de dominio sobre los bienes del Municipio, siendo esta atribución un requisito fundamental para la procedencia del presente punto de acuerdo.

CUARTA. Presentación y análisis del Programa de Regularización de predios ubicados dentro del polígono denominado Presas de Guanajuato del Municipio de Guanajuato, Gto., amparado en la escritura pública número 582 quinientos ochenta y dos. Para desarrollar las acciones que contemplarán en el programa de regularización de predios ubicados dentro del polígono de Presas de Guanajuato del Municipio de Guanajuato remitido por la Dirección de Vivienda, se desprenden los siguientes elementos:

- a) El polígono materia de regularización, se encuentra inmerso dentro de la escritura pública número 582 de fecha 14 de junio de 1978 ante la fe del Licenciado Juan Arturo Villaseñor



H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Buchanan, siendo entonces, el objeto del programa, la regularización de los predios ubicados dentro de este polígono.

- 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 en cuestión, así como la reserva de tipo habitacional para familias guanajuatenses con necesidad prioritaria de lote habitacional.
- c) De lo anterior, resulta preciso señalar que, para los efectos de la regularización se transmitirá la propiedad a los beneficiarios, especificando que estos son precisamente los poseedores de un lote concretándose esta transmisión con la obligación de los beneficiarios de la introducción de los servicios públicos municipales básicos, además de cubrir el costo de la escritura pública que corresponda, en su caso la inscripción de su título en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y como condicionante la prohibición de rectificar la superficie contenida en cada escrituración, y
- d) Por lo anterior, es necesario desprender para la autorización de la desafectación del dominio público una superficie de 125,030.241 metros cuadrados del universo que ampara la escritura pública número 582, que comprende 216-40-55 hectáreas la totalidad del polígono y de esa manera, otorgarle el dominio privado y se proceda para cada persona que ocupa irregularmente el predio la transmisión de la propiedad.

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 Presas de Guanajuato al Programa de Regularización de Predios.

En ese sentido, se cuenta con la siguiente documentación:

1. Oficio DCIP-UCPI/0276/2024, 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 582 de fecha 14 de junio de 1978, girada ante la fe del Licenciado Juan Arturo Villaseñor



H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

Buchanan, titular de la notaría pública número 13 de este partido judicial, señalando además que dicho predio es del dominio público.

2. Oficio DGMAOT/0148/2024, suscrito por el Director de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial mediante el cual señala que, de acuerdo a la Carta Síntesis correspondiente a la Estrategia del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población así como a la autorización de compatibilidad urbanística de usos de suelo aprobada por el H. Ayuntamiento de Guanajuato, en sesión ordinaria número 56, especificándose que el predio de ubica en zona Preservación Ecológica, por lo que con base en el ajuste a la Tabla No. 2 de compatibilidades del Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo del Municipio de Guanajuato, se determina que el uso solicitado de “Asentamiento Humano Irregular” con uso “Unifamiliar” es un uso condicionado contenido en la Tabla 2. De Compatibilidades: No. I. Grupo. Habitacional.
3. Oficio DG/DOH/DAL/117-2024, 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 Presas de Guanajuato;
4. Oficio D.M.P.C/A.T/0291/2024, suscrito por el Director de Protección Civil Municipal mediante el cual emite opinión de viabilidad para integrar el polígono de Presas de Guanajuato al programa de regularización, concluyendo que es apto para asentamientos humanos.
5. Oficio DGSJ.-314/2024, suscrito por el Director General de Servicios Jurídicos, mediante el cual, manifiesta opinión jurídica para la integración del predio ubicado en el polígono de Presas de Guanajuato al Programa de Regularización de predios. En dicho oficio se concluye que, es factible que los predios ubicados en el polígono de Presas de Guanajuato se destinen para fines exclusivamente de 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 la superficie ya precisada.**



H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

En ese sentido, teniendo en cuenta el marco jurídico señalado en este punto de acuerdo, 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 125,030.241 metros cuadrados.

Lo anterior, encontrándose además corroborado por la Dirección General de Servicios Jurídicos a través del mencionado oficio DGSJ.-314/2024, en el cual, se establece 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 582 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 las acciones a desarrollar, es necesario también establecer de igual manera que, conforme al análisis jurídico ya establecido, como consecuencia de la desafectación, resulta viable la autorización de transmisión de la propiedad.

No pasa desapercibido que el Programa prevé que, una vez autorizada la desafectación y autorizada la transmisión de la propiedad 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, serán 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 Programa a efecto de proceder finalmente con la formalización de la transmisión respecto a las superficies previamente desafectadas conforme a las especificaciones establecidas en el Programa.

Finalmente, resulta importante precisar que, independientemente de que la finalidad y objetivo específico de las acciones a realizar, entre otras, es el de dotar de seguridad jurídica a las personas posesionarias de un predio ubicado dentro del polígono que ampara la escritura pública número 582, ello, al proporcionarles un instrumento notarial que acredita la propiedad del mismo, no menos cierto



H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

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.

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 impactada, es totalmente factible que las familias que lo habiten cuenten de manera progresiva con los servicios básicos.

QUINTA. Presentación y análisis del Programa de Regularización en los predios ubicados dentro del polígono de La Venada II del Municipio de Guanajuato, Gto., amparado en las escrituras públicas que han quedado precisadas en el cuerpo del presente punto de acuerdo. De ellas se desprende de manera puntual que el municipio de Guanajuato es el legítimo propietario de los inmuebles que en dichos instrumentos notariales se consignan. Por lo que, es necesario agrupar a esta consideración los siguientes elementos:

- a) **El polígono materia de regularización**, este se encuentra inmerso dentro de las escrituras públicas descritas, siendo entonces, el propósito fundamental la regularización de los predios.
- 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 mencionado.
- c) De lo anterior, resulta preciso señalar que, para los efectos de la regularización se transmitirá la propiedad a los beneficiarios, especificando que estos son precisamente los poseedores de un predio concretándose esta transmisión con la obligación de los beneficiarios de la introducción de los servicios públicos municipales básicos, además de cubrir el costo de la escritura pública que corresponda, en su caso la inscripción de su título en el Registro Público de la Propiedad de Guanajuato, Guanajuato; y como condicionante la prohibición de rectificar la superficie contenida en cada escrituración, y
- d) Del contenido del programa, se desprende la necesidad de autorizar la desafectación del dominio público de una superficie 36,903.497 metros cuadrados de los instrumentos notariales.



H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

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 La Venada II al Programa de Regularización de Predios.

En ese sentido, se cuenta con la siguiente documentación:

- 1.- Oficio DCIP-UCPI/0275/2024, 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 las escrituras públicas referenciadas.
- 2.- Oficio DGMAOT/0150/2024, suscrito por el Director de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial mediante el cual señala que, de acuerdo a la Carta Síntesis correspondiente a la Estrategia del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población así como a la autorización de compatibilidad urbanística de usos de suelo aprobada por el H. Ayuntamiento de Guanajuato, en sesión ordinaria número 56, especificándose que el predio se ubica en zona Preservación Ecológica, por lo que con base en el ajuste a la Tabla No. 2 de compatibilidades del Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo del Municipio de Guanajuato, se determina que el uso solicitado de “Asentamiento Humano Irregular” con uso “Unifamiliar” es un uso condicionado contenido en la Tabla 2. De Compatibilidades: No. I. Grupo. Habitacional.
- 3.- Oficio DG/DOH/DAL/118/2024, 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 La Venada II.
- 4.- Oficio D.M.P.C/A.T/0292/2024, suscrito por el Director de Protección Civil Municipal mediante el cual emite opinión de viabilidad para integrar el polígono de la Venada II al programa de regularización, emitiendo opinión favorable, considerándose el predio apto para asentamientos humanos.
- 5.- Oficio DGSJ.315/2024, suscrito por el Director General de Servicios Jurídicos, señala que es factible que los predios ubicados en el polígono de la Venada II se destinen como predios para vivienda a través de un programa de regularización, texto del oficio se tiene por reproducido como si a la letra se insertara, lo anterior, en obvio e inútiles repeticiones.



H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

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 36,903.497 metros cuadrados.

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 en su momento, la transmisión de la propiedad, a las personas que ocupan de manera irregular el predio.**

Resulta importante precisar que, independientemente de que la finalidad y objetivo específico del programa de acciones a desarrollar, es dotar de seguridad jurídica a las personas poseedoras de un predio ubicado dentro del polígono que amparan las escrituras públicas multicadas, 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 de manera progresiva.

En ese tenor, y por lo expuesto y fundado, se consideran colmados los requisitos para que el Ayuntamiento apruebe en sus términos el punto de marras, conforme a 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.



H. Ayuntamiento de Guanajuato 2021 – 2024.

SEGUNDO: Existe competencia del Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato para conocer y resolver en definitiva respecto a las acciones a realizar en los predios ubicados dentro de los polígonos de Presas de Guanajuato y la Venada II.

TERCERO: Es de aprobarse la desincorporación de una superficie de 36,903.497 metros cuadrados de una superficie mayor que se precisan en las escrituras públicas señaladas en el cuerpo del presente punto de acuerdo, concretamente al polígono referenciado o conocido como la Venada II. En consecuencia, se desafecta del dominio público para pasar a formar parte del patrimonio municipal del dominio privado y con ello, la autorización para la transmisión de la propiedad conforme al programa de regularización.

CUARTO. El Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato aprueba la desafectación del dominio público y en consecuencia forme parte del dominio privado y con ello, la autorización para la transmisión de la propiedad de una superficie de 125,030.241 metros cuadrados del predio propiedad municipal correspondiente a los predios ubicados dentro del polígono de Presas de Guanajuato del Municipio de Guanajuato conforme al programa de regularización.

QUINTO. publíquese el presente punto de acuerdo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato mismo que tendrá vigencia al día siguiente al de su publicación.

Atentamente,



Mario Alejandro Navarro Saldaña,
Presidente Municipal