

# PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DEL POLÍGONO DE MANANTIAL DE LA ALDANA, 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 **Manantial de la Aldana**, 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 1978 fue protocolizado mediante la Escritura Pública 582, volumen IV, de fecha 14 de, inscrita en el registro público de la propiedad bajo el número 14865, folios 116 vuelta del volumen IX de la sección de propiedad, de fecha 25 de abril de 1979, ante la Fe del Lic. Juan Arturo Villaseñor Buchanan, titular de la notaría número 13, de este partido judicial, con cuenta predial 13P-000421-008

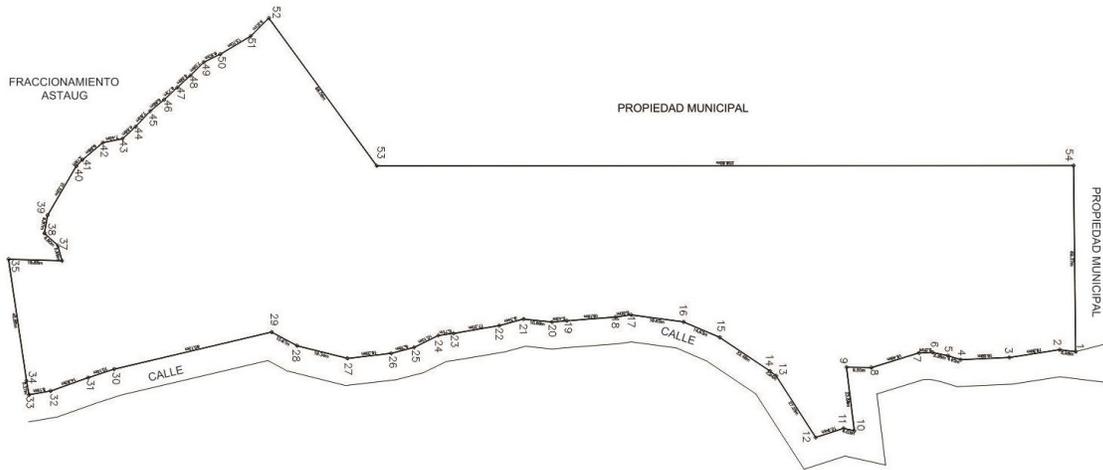
y clave catastral 11-000-015-01-0001-026-000-00001-0000000, que ampara la superficie de 216-40-55 Hectáreas.

El actual gobierno municipal, ante el establecimiento de los asentamientos irregulares en varios predios de su propiedad, asentados en el transcurso de varios años, y en específico el que se ubica en lugar conocido como Pueblito de Rocha de la cabecera municipal en **Manantial de la Aldana S/N** de superficie de **29,936.08 m<sup>2</sup>** (2.99 Has.), ha determinado llevar a cabo a través de la Dirección de Vivienda la regularización de dichos asentamientos.



En el predio se fue dando la ocupación espontánea e irregular de familias dentro de los **29,936.08 m<sup>2</sup>**.

Imagen 1. Imagen ilustrativa de construcciones existentes dentro del polígono de Manantial de Aldana. (Fuente: Levantamiento en dron efectuado por el Instituto Municipal de Planeación, Dirección de Administración Urbana, 2022).



PLANO MANANTIAL DE LA ALDANA  
COORDENADAS UTM  
ESC.: 1:750

CUADRO DE CONSTRUCCION							
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						Y	X
					1	2,326,117.097	263,224.457
1	2		S 07°07'01.341" W	5.978	2	2,326,111.165	263,223.717
2	3		S 08°49'25.308" E	18.886	3	2,326,092.503	263,226.613
3	4		S 02°35'20.720" E	18.093	4	2,326,074.428	263,227.431
4	5		S 17°17'53.030" W	4.919	5	2,326,069.731	263,225.968
5	6		S 12°07'59.836" W	5.946	6	2,326,063.918	263,224.716
6	7		S 02°19'36.291" E	5.010	7	2,326,058.913	263,224.922
7	8		S 17°14'48.136" E	15.458	8	2,326,041.257	263,230.403
8	9		S 01°02'34.350" W	9.202	9	2,326,032.056	263,230.236
9	10		N 83°06'47.105" E	23.878	10	2,326,034.919	263,253.941
10	11		S 12°27'19.727" W	4.034	11	2,326,030.980	263,253.071
11	12		S 17°58'27.563" E	10.937	12	2,326,020.577	263,256.447
12	13		S 57°27'52.402" W	27.245	13	2,326,005.924	263,233.477
13	14		S 37°39'29.408" W	2.944	14	2,326,003.593	263,231.676
14	15		S 33°58'22.324" W	22.477	15	2,325,984.963	263,219.118
15	16		S 23°17'09.834" W	14.621	16	2,325,971.523	263,213.336
16	17		S 07°40'18.523" W	19.626	17	2,325,952.073	263,210.718
17	18		S 08°00'53.409" E	5.901	18	2,325,946.230	263,211.541
18	19		S 04°23'35.402" E	18.163	19	2,325,928.120	263,212.932
19	20		S 05°06'01.994" E	5.427	20	2,325,922.714	263,213.415
20	21		S 06°08'42.737" W	10.694	21	2,325,912.081	263,212.270
21	22		S 15°16'05.958" E	9.337	22	2,325,903.073	263,214.729
22	23		S 09°42'30.998" E	17.200	23	2,325,886.120	263,217.629
23	24		S 08°02'29.130" E	5.708	24	2,325,880.470	263,218.428
24	25		S 28°03'55.638" E	10.100	25	2,325,871.398	263,222.866
25	26		S 14°39'43.875" E	5.781	26	2,325,862.803	263,225.088
26	27		S 06°34'59.966" E	16.291	27	2,325,846.719	263,226.956
27	28		S 14°08'16.067" W	19.337	28	2,325,827.968	263,222.233
28	29		S 28°27'57.358" W	10.674	29	2,325,818.584	263,217.145
29	30		S 13°17'37.127" E	60.134	30	2,325,760.062	263,230.972
30	31		S 18°09'58.641" E	10.104	31	2,325,750.461	263,234.123
31	32		S 19°39'30.787" E	14.827	32	2,325,736.498	263,239.111
32	33		S 09°48'05.438" E	8.186	34	2,325,728.432	263,240.504
33	34		S 80°11'54.562" W	5.271	35	2,325,727.535	263,235.310
34	35		S 81°37'46.139" W	45.855	36	2,325,720.860	263,189.944
35	36		N 01°44'48.394" E	19.850	37	2,325,740.701	263,190.549
36	37		S 75°13'38.050" W	5.892	38	2,325,739.198	263,184.853
37	38		S 42°24'14.654" W	6.802	39	2,325,734.178	263,180.266
38	39		N 80°01'50.335" W	8.874	40	2,325,735.368	263,173.498
39	40		N 59°47'10.734" W	21.223	41	2,325,746.046	263,155.158
40	41		N 45°35'19.738" W	3.169	42	2,325,748.278	263,152.878
41	42		N 40°14'31.584" W	9.976	43	2,325,755.893	263,146.433
42	43		N 11°04'03.348" W	7.421	44	2,325,763.175	263,145.009
43	44		N 42°58'04.687" W	6.857	45	2,325,768.047	263,140.471
44	45		N 46°58'33.487" W	7.930	46	2,325,773.458	263,134.673
45	46		N 39°32'03.747" W	6.681	47	2,325,778.611	263,130.420
46	47		N 42°45'38.795" W	6.733	48	2,325,783.554	263,125.849
47	48		N 42°45'38.795" W	6.579	49	2,325,788.384	263,121.382
48	49		N 44°58'19.927" W	7.056	50	2,325,793.376	263,116.396
49	50		N 25°4'00.825" W	6.830	51	2,325,799.520	263,113.412
50	51		N 30°43'20.114" W	13.098	52	2,325,810.780	263,106.721
51	52		N 45°01'20.665" W	9.568	53	2,325,817.542	263,099.953
52	53		N 84°02'03.870" E	68.086	54	2,326,857.529	263,105.059
53	54		N 00°00'55.906" W	258.852	55	2,326,116.381	263,154.989
54	1		N 89°24'34.149" E	69.472	1	2,326,117.097	263,224.457

SUPERFICIE = 29,936.08 m2

Imagen 2. Imagen ilustrativa del Asentamiento del polígono de Manantial de la Aldana. (Fuente: Levantamiento topográfico del polígono de La Manantial de la Aldana. Realizado por la Dirección de Programación de Obras, Estudios y Proyectos Dirección de obra pública., agosto, 2022).

La propiedad de este predio está amparada bajo los siguientes instrumentos notariales:

- En el año 1978, fue protocolizado mediante la Escritura Pública 582, volumen IV, de fecha 14 de junio, inscrita en el registro público de la propiedad bajo el número 14865, folios 116 vuelta del volumen IX de la sección de propiedad, de fecha 25 de abril de 1979, ante la Fe del Lic. Juan Arturo Villaseñor Buchanan, titular de la notaría número 13, de este partido judicial, con cuenta predial 13P-000421-008 y clave catastral 11-000-015-01-0001-026-000-00001-0000000, que ampara la superficie anteriormente descrita.
- En el año 2022, fue protocolizada la Escritura de Lotificación número 7961, Tomo XCIII, a los 28 días del mes de julio del año 2022, dando fe la Lic. Ma. Concepción Ramírez García titular de la notaría pública número 31, con ejercicio en la ciudad de Guanajuato, Gto. La traza autorizada de una Primer etapa, mediante oficio DGMAOT/0511/2020 del 02 de julio del año 2020, está conformada con 65 lotes habitacionales con área vendible de 9,864.13 m2, clasificado como habitación popular y con una superficie a desarrollar de 17,987.02 m2.

### 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, adminiculado 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 provisiones 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 preceptuado 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.

#### **4.1.-** 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 realizará 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 **Manantial de la Aldana**, de Guanajuato, Gto., las cuáles se encuentran contenidas en los capítulos I al VII y su transitorio:

## **PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DEL POLÍGONO DE MANANTIAL DE LA ALDANA, 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 **Manantial de la Aldana**, propiedad del Municipio de Guanajuato, Gto., amparada bajo los siguientes instrumentos notariales:

- En el año 1978, fue protocolizado mediante la Escritura Pública 582, volumen IV, de fecha 14 de junio, inscrita en el registro público de la propiedad bajo el número 14865, folios 116 vuelta del volumen IX de la sección de propiedad, de fecha 25 de abril de 1979, ante la Fe del Lic. Juan Arturo Villaseñor Buchanan, titular de la notaría número 13, de este partido judicial, con cuenta predial 13P-000421-008 y clave catastral 11-000-015-01-0001-026-000-00001-0000000, que ampara la superficie anteriormente descrita.
- En el año 2022, fue protocolizada la Escritura de Lotificación número 7961, Tomo XCIII, a los 28 días del mes de julio, dando fe la Lic. Ma. Concepción Ramírez García titular de la notaría pública número 31, con ejercicio en la ciudad de Guanajuato, Gto. La traza autorizada de una Primer etapa, mediante oficio DGMAOT/0511/2020 del 02 de julio del año 2020, está conformada con 65 lotes habitacionales con área vendible de 9,864.13 m<sup>2</sup>, clasificado como habitación popular y con una superficie a desarrollar de 17,987.02 m<sup>2</sup>.

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

**Manantial de la Aldana:** Superficie que ampara la escritura pública 582 de fecha 14 de junio de 1978, con el folio real R15\*002652.

**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;

**Programa:** Programa de Regularización de predios ubicados dentro del polígono de Manantial de la Aldana, 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 **Manantial de la Aldana**, que se comprenda dentro de la propiedad del Municipio en las escrituras públicas previstas en el artículo 1 de este ordenamiento, así como establecer reserva de tipo habitacional para las familias Guanajuatenses con necesidad prioritaria de lote habitacional.

La transmisión de la propiedad 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 predio dentro del Predio de **Manantial de la Aldana** amparado en las escrituras públicas previstas en el artículo 1 de este ordenamiento.

### ***Cobertura***

**Artículo 5.** El programa tiene cobertura únicamente en predios ubicados dentro del polígono de **Manantial de la Aldana**, de Guanajuato, Gto.,

### ***De los lotes baldíos***

**Artículo 6.** Serán considerados predios baldíos aquellos en los cuáles no se compruebe la legítima posesión conforme al presente programa, conforme a lo señalado en el inciso d) del artículo 8.

**Artículo 7.** Los predios baldíos, conforme a lo previsto en el artículo 6, que se encuentren dentro de la superficie desafectada para la transmisión de propiedad serán establecidos como reserva

de tipo habitacional por parte del Honorable Ayuntamiento y, se integrarán 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.

### **Capítulo III**

#### **Requisitos del Programa de Regularización**

**Artículo 8.** Son requisitos para solicitar la transmisión de la propiedad los siguientes:

- a) Solicitud de regularización firmada por el poseedor del predio;
- b) Identificación oficial del solicitante: INE vigente y verificado;
- c) Comprobante de domicilio no mayor a 3 meses;
- d) Documento que acredite la posesión del predio, para lo cual deberá presentar alguno de los siguientes:
  - a. Fe de hechos notariada con mínimo dos testigos.
  - b. En caso de contar con Cuenta predial presentar pago de impuesto y documento donde se indique fecha de apertura de la cuenta.
  - c. En caso de contar con servicios en el predio presentar comprobante de domicilio que coincida con el mismo.
- e) Plano del predio solicitado con coordenadas UTM;
- 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) Acta de matrimonio (según el caso)
- j) Constancia de situación fiscal vigente.
- k) Presentar constancia de residencia en el Municipio de Guanajuato del solicitante.
- l) Certificado de no adeudo de predial, solo en caso de contar con cuenta predial apertura del predio a regularizar.

En caso de existir controversia sobre la posesión del predio solicitado, se regularizará a nombre del solicitante que acredite la legal posesión a través de la copia certificada de resolución que así lo determine y que haya causado ejecutoria.

### **Capítulo IV**

#### **De la Dictaminación y Aprobación del H. Ayuntamiento**

**Artículo 9.** La superficie total que comprende las presentes acciones en materia de vivienda respecto del predio **Manantial de la Aldana** son respecto a una superficie de **29,936.08 m<sup>2</sup>**.

Para los efectos del presente programa la superficie total se encuentra dividida en dos áreas, la primera correspondiente a una superficie de 9,864.13 m<sup>2</sup> desafectada en la sesión ordinaria número 39 del Pleno del Ayuntamiento de Guanajuato de fecha 03 de septiembre del año 2020, la cual, se encuentra protocolizada mediante la escritura pública número 7,981 de fecha 28 de julio de 2022, conformada por un total de 65 lotes en donde se encuentra un área de 4,875.49 m<sup>2</sup> de vialidades, un área de donación de 1,427.77m<sup>2</sup> y un área de afectación (entiéndase por este último áreas que por su situación física no pueden ser utilizadas para ningún uso habitacional o relacionados) de 1,819.68m<sup>2</sup>, conforme a la traza autorizada.

Para la segunda área de las acciones de regularización en materia de vivienda que prevé el presente programa el Ayuntamiento autorizó la desafectación de la superficie restante del predio **Manantial de la Aldana** con una superficie de 11,941.01 m2.

**Artículo 10.** 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 transmisiones de la propiedad conforme a los capítulos II, III y V, del presente programa.

## **Capítulo V**

### **De la ejecución y operación del Programa**

#### ***De la integración del expediente***

**Artículo 11.** El solicitante será el responsable de entregar los requisitos establecidos en el presente programa de acuerdo al artículo 8, a la Unidad Responsable, quien será la encargada de integrar el expediente unitario por solicitante.

En el caso de que el solicitante no cumpla con algún requisito, la Unidad Responsable deberá requerir por escrito su cumplimiento hasta por una sola ocasión.

#### ***De la superficie máxima del predio***

**Artículo 12.** El beneficiario solamente podrá acceder a la regularización de un predio.

**Artículo 13.** La superficie máxima del predio a regularizar es de 250.00 M2 (doscientos cincuenta metros cuadrados).

Para el caso de que un predio supere la superficie de 250.00 M2 (doscientos cincuenta metros cuadrados) el beneficiario deberá presentar la justificación necesaria siendo la Instancia Ejecutora la encargada de analizar y determinar si se encuentra o no justificado el excedente de la superficie.

#### ***De la dictaminación de la solicitud***

**Artículo 14.** Una vez integrado el expediente, en el caso de que el solicitante cumpla o no cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 8, la Instancia Ejecutora dictaminará positiva o negativamente la solicitud para proceder como corresponda.

## **Capítulo VI**

### **De la formalización de la transmisión de propiedad**

#### ***De la transmisión de la propiedad***

**Artículo 15.** La regularización de los predios ubicados dentro del polígono de **Manantial de la Aldana** del municipio de Guanajuato se llevará a cabo bajo la modalidad de transmisión de propiedad mediante escritura pública.

**Artículo 16.** En contraprestación de la transmisión de la propiedad, la introducción de los servicios básicos al predio autorizado en los términos del presente programa será a costa del beneficiario.

**Artículo 17.** Los gastos, derechos, impuestos, honorarios y demás que se originen por la protocolización de la escritura pública serán cubiertos por el beneficiario.

## Capítulo VII

### Disposiciones Complementarias

#### ***Publicidad informativa***

**Artículo 18.** 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 Dirección de Comunicación Social en coordinación con la Instancia Ejecutora, 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 19.** El Municipio de Guanajuato a través de su página de internet, publicará información concerniente al Programa.

#### ***Quejas y denuncias***

**Artículo 20.** 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.

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

#### ***Responsabilidades de los servidores públicos***

**Artículo 21.** La ejecución y seguimiento del presente Programa, serán competencia de la Instancia Ejecutora y la Unidad Responsable.

#### ***Equidad, inclusión y diversidad social***

**Artículo 22.** 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 23.** 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 24.** 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.

**ARTÍCULO TRANSITORIO**

**Artículo único.** 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.