



Dictamen CDUOETyP/020/2024-2027

Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación.

H. Ayuntamiento de Guanajuato, trienio 2024-2027.

En la sala de juntas de los Síndicos y Regidores del Honorable Ayuntamiento de Guanajuato, ubicada en la Plaza de la Paz número 12, zona centro de la ciudad de Guanajuato, Guanajuato, siendo las 10:00 horas del 30 de mayo de 2025, previa convocatoria notificada por vía electrónica en los correos institucionales en los términos del acuerdo tomado en la sesión de instalación de este órgano interno del Ayuntamiento, celebrada el 16 de octubre del 2024, específicamente en el punto número 04 del orden del día, se reunieron conforme al pase de lista las y los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación, la cual se compone por la Síndica Adriana Ramírez Valderrama en su carácter de Presidenta, el Regidor Víctor Hugo Larios Ulloa quien funge como Secretario, el Regidor Daniel Barrera Vázquez, la Regidora María Fernanda Vázquez Sandoval y el Síndico Ángel Ernesto Araujo Betanzos como Vocales, en términos del acuerdo municipal tomado en la Sesión Ordinaria número 01, celebrada el 10 de octubre de 2024, específicamente en el punto número 08 del orden del día, a efecto de estudiar, examinar y proponer al Pleno del Ayuntamiento la propuesta a efecto de que se acepte en donación un





bien inmueble ubicado en la calle Jorge Ibargüengoitia, colonia Burócrata de esta ciudad capital con una superficie de 258.56 m2, al tenor de los siguientes:

Antecedentes:

Primero. El 06 de marzo de 2024, se recibió en la Secretaría del H. Ayuntamiento, escrito de petición formulado por las ciudadanas Erika Reyes González y Nidia Reyes González, en su carácter de apoderadas de Manuel Rubén Reyes Aquino, mediante el cual, se ofrece en donación a favor del Municipio, un predio ubicado en calle Jorge Ibargüengoitia, colonia Burócrata de esta ciudad capital, con una superficie de 317 metros cuadrados, lo anterior, en virtud de que en el año 2017, el predio que se menciona en dicha petición, fue solicitado de manera verbal por la Dirección General de Obra Pública para la ampliación de dicha calle así como para la introducción de servicios de drenaje, agua potable, alumbrado público y pavimentación.

Dicha solicitud fue puesta en conocimiento del H. Ayuntamiento, trienio 2021-2024, en la sesión ordinaria número 57 del 08 de marzo de 2024, específicamente en el punto número 07 del orden del día, relativo a la correspondencia dirigida al órgano de gobierno, en donde se señaló que dicha petición sería turnada a la entonces Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial así como a la Dirección de Catastro e Impuesto Predial





a efecto de que dichas dependencias emitirán su opinión respecto a la viabilidad o no de aceptar la donación de mérito.

Segundo. Relacionado con el punto que antecede, el 21 de noviembre de 2024, se recibió en la Secretaría del H. Ayuntamiento, el oficio DGDU/0121/2024, suscrito por la Directora General de Desarrollo Urbano, mediante el cual, emite opinión positiva respecto al ofrecimiento de donación, de la cual, se desprende lo siguiente:

“... Toda vez y después de que el personal del Departamento de Fraccionamientos, División de Predios y Enajenaciones adscrito a la Dirección de Administración Urbana revisó la documental anexa a los oficios de petición, incluido un plano topográfico, que incluía de manera esquemática la figura geométrica de la calle que se pretende donar, se percató que dicho plano corresponde a un avalúo autorizado en la Dirección de Catastro e Impuesto Predial por una fracción de terreno marcada como resto de propiedad.

En virtud de lo anterior, mediante el oficio número DAU/462/2024 de fecha 25 de julio del año que transcurre, se solicitó a las C.C. Erija Reyes González y Nidia Reyes González, representantes del C. Manuel Rubén Reyes Aquino, el plano topográfico correspondiente a la fracción de terreno que actualmente esta ocupada por la calle Jorge Ibargüengoitia.





Una vez ingresado el plano solicitado, se llevó a cabo el análisis técnico en lo que respecta a medida, superficies, colindancias y la ubicación geográfica de la fracción a donar, encontrando una discrepancia en la superficie, puesto que en el plano se enuncia la superficie de 317.00 m² para donación, sin embargo, la reproducción con base a las coordenadas UTM, arrojaron una superficie de 302.81 m². Asimismo, la forma geométrica de la fracción no es acorde a como se encuentra físicamente.

En apego a lo anterior se tuvo contacto con la parte solicitante mediante vía telefónica y posteriormente de manera presencial para hacer de su conocimiento los detalles encontrados.

Atendiendo a lo comentado sobre las observaciones realizadas en el análisis del plano topográfico, los solicitantes ingresaron un nuevo plano del área de calle a donar con una superficie de 258.56 m². El cambio en los metros cuadrados de terreno, de acuerdo a lo comentado por la parte solicitante, se debe a un análisis más completo y detallado, realizado en la propiedad y fracciones enajenadas.

En la línea de lo anterior, se realizó el análisis técnico correspondiente del nuevo plano ingresado, reproduciendo su figura geométrica de la fracción de terreno con base a las coordenadas UTM contenidas en dicho Plano Topográfico presentado, con la finalidad de determinar su ubicación





geométrica a través de las fuentes de información y software y/o programas de análisis con los que cuentas (sic) en el Departamento enunciado en supra líneas, y bajo ese tenor hago de su conocimiento que efecto; (sic) la superficie de terreno que se pretende donar, corresponde a una parte de la calle denominada Jorge Ibargüengoitia, misma que se encuentra totalmente consolidada, delimitada y urbanizada con todos los servicios de infraestructura pública, así como su pavimentación mediante losa de concreto hidráulico.

Por lo tanto, esta Dirección General considera viable que el órgano de gobierno municipal acepte la donación del área de terreno de 258.56 m², en virtud de que actualmente puede considerarse un bien de uso y dominio público...”

Además, a dicha opinión técnica, se adjunta el plano topográfico actualizado en donde se desprende que la superficie real que abarca la calle es de 258.56 m², así como el permiso de división con número DGDU/DP/0120/2024, suscrito por la Directora General de Desarrollo Urbano del cual, se desprende lo siguiente:

*“...se expide el siguiente Permiso de División de Predio, para el inmueble ubicado en Calle Jorge Ibargüengoitia No. 37, Fracción Lote 3, Zona III, Manzana *, Colonia Burócrata, con una superficie total de 1,535.00 m² y*





número de cuenta predial 13R-003901-001. El cual acredita con Escritura Pública, número 1,852, de volumen XIV de fecha '4 de agosto de 1998, suscrita por el/la Lic. Joel Modesto Esparza, Titular de la Notaría Pública No. 22, inscrita (o) en el Registro Público de Propiedad con el número 102, de folio 29 Fte, del tomo VI de la Sección de Dominio Libro Primero de Propiedad, de fecha 01 de septiembre del 1998. En el presente Permiso se pretende la donación de la (s) siguiente (s) superficie (s):

A favor del/la C. Municipio de Guanajuato una superficie de terreno total de 258.56 m², con las siguientes medidas y colindancias:

<i>AL NORTE:</i>	<i>65.00 m, con Lotes 5 y 6 (actualmente Calle Jorge Ibargüengoitia)</i>
<i>AL SUR:</i>	<i>8.86 m, con Ma. Yolanda, Patricia y Ma. Silvia, la (sic) tres de apellidos Reyes Aquino, 18.95 m, con resto de la Propiedad, 18.50 m, con José Concepción Reyes Aquino y 18.66 m, con Claudio Reyes Aquino</i>
<i>AL ESTE:</i>	<i>4.59 m, con Calle Polaris</i>
<i>AL OESTE:</i>	<i>3.37 m, con Lotes 5 y 6 (actualmente Calle Jorge Ibargüengoitia)</i>

Tercero. En la misma tesitura, el 06 de diciembre de 2024, se recibió en la Secretaría del H. Ayuntamiento, el oficio DCIP-UCPI-1346/2024, suscrito por el





Director de Catastro e Impuesto Predial, mediante el cual, expone que, en seguimiento al oficio número DGDU/0121/2024, ya descrito y, una vez hecho el análisis cartográfico del predio materia de este dictamen, así como de las bases de datos de dicha dependencia, considera viable que el ente municipal acepte la donación formulada por las ciudadanas Erika Reyes González y Nidia Reyes González, anexando además, el avalúo fiscal urbano relativo al área que se pretende donar.

Cuarto. Una vez recabadas las opiniones de la Dirección General de Desarrollo Urbano y de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, mediante oficio SHA/0100/2025, se turnó el expediente conformado con motivo de la petición a la Dirección General de Servicios Jurídicos con el propósito de solicitarle la emisión de una opinión jurídica en donde se determine la viabilidad o no de aceptar la donación de mérito.

En esa tesitura, el 28 de enero del año en curso, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número DGSJ/56/2025, a través del cual la Dirección General de Servicios Jurídicos expone que, una vez revisadas las constancias que obran en el expediente formado con motivo del ofrecimiento de donación, considera jurídicamente viable la solicitud en términos de los artículos 1827, 1835, 1840 y 1764 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, agregando que de los antecedentes del asunto, ha quedado claramente identificada la superficie a donar así como la acreditación de la propiedad del





particular amparada en la escritura pública número 1,852 de fecha 04 de agosto de 1998, otorgada ante la fe del Licenciado Joel Modesto Esparza, titular de la Notaría Pública número 22, en este partido judicial.

Quinto. El 27 de enero del año en curso, las peticionarias presentaron en la Secretaría del Ayuntamiento, escrito de petición en seguimiento al ingresado el 06 de marzo de 2024, en donde solicitan se realicen las gestiones conducentes para culminar dicho procedimiento, misma que fuera puesta en conocimiento del Pleno del Ayuntamiento en la sesión ordinaria número 10 de fecha 10 de febrero del año en curso, específicamente dentro del punto número 09 del orden del día, relativa a la correspondencia dirigida al órgano de gobierno, en la cual, además, se informó que, como seguimiento de la solicitud, ésta sería turnada a esta Comisión para su análisis y dictaminación correspondiente.

Sexto. Relacionado con el punto inmediato anterior, mediante oficio SHA/298/2025, el Secretario del Ayuntamiento, turnó a este órgano interno el expediente respectivo y, el 28 de febrero del año en curso, tuvo verificativo la sesión ordinaria número 05 de esta Comisión, en la cual, dentro del punto número 04 del orden del día, se dio cuenta de la solicitud y se acordó, requerir al particular por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, diversa documentación a efecto de completar el referido expediente para su dictaminación correspondiente.





En esa tesitura, el 03 de abril del año en curso, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, la documental requerida.

Adicional a lo anterior, para efectos de mejor proveer la Comisión acordó solicitar al Registro Público de la Propiedad de Guanajuato, certificado de historia registral de los siguientes folios reales: R15*20549, R15*21098 y R15*21097, relativos a la escritura pública que ampara la propiedad del bien inmueble, así como de las diversas enajenaciones que se encuentran registradas y que fueron anexadas por las solicitantes en copia simple. De la misma manera, se solicitó copia certificada del poder notarial exhibido por las particulares solicitantes, así como de la escritura que ampara la propiedad del predio, todo esto con la finalidad de contar con documentos públicos que avalen y den certeza de los actos en ellos consignados.

Con base en lo anterior y, derivado del análisis del expediente materia del presente dictamen, esta Comisión emite las siguientes:

Consideraciones:

Primera: Competencia de la Comisión. La Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación del Honorable Ayuntamiento de Guanajuato, es competente para estudiar, examinar y proponer al Pleno del Ayuntamiento la propuesta a efecto de que el órgano de gobierno,





acepte en donación el bien inmueble ubicado en Jorge Ibargüengoitia, colonia Burócrata de esta ciudad capital con una superficie de 258.56 m², en atención a lo señalado en los artículos 3, fracción II, 77, y 88, fracción IV, de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, en relación con los artículos 28, 30 y 33 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, Gto., en función de que estos preceptos jurídicos expresan en su interpretación conjunta que corresponde a este órgano interno del Ayuntamiento el estudio de los asuntos de la administración pública municipal, que les sean turnados para su análisis y dictaminación correspondiente, como en el caso concreto obedece con la presente propuesta.

Segunda: Competencia del Ayuntamiento. El Honorable Ayuntamiento es competente para resolver sobre la propuesta de este órgano interno, atento a lo expresado en los artículos 8, 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, segundo párrafo, 106, 107, de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 18, 25, fracción IV, 230, 232, 233, 234, fracción I, de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato en relación con los artículos 1764, 1827 y 1835, del Código Civil para el Estado de Guanajuato, debido a que en estos preceptos jurídicos se establece en su conjunto que al órgano de gobierno corresponde, respetar el ejercicio del derecho de petición, mediante la emisión de un acuerdo congruente con lo solicitado, completo, fundado y motivado, como en el caso acontece con la petición de que se acepte en donación el bien inmueble ya descrito con





anterioridad, siendo precisamente este último aspecto, la finalidad del presente dictamen.

Tercera: De la propuesta. Como se desprende de los antecedentes expuestos las ciudadanas Erika y Nidia ambas de apellidos Reyes González, actuando como apoderadas del C. Manuel Rubén Reyes Aquino, ofrecen en donación un bien inmueble, propiedad de este último, ubicado en calle Jorge Ibargüengoitia, en la colonia Burócrata con una superficie preliminar de 317 m², propiedad que se ampara en la escritura pública número 1,852 de fecha 04 de agosto de 1998, otorgada por el Notario Público Licenciado Joel Modesto Esparza, titular de la Notaría Pública número 22 de este partido judicial.

En ese sentido, preliminarmente resulta indispensable analizar si las ciudadanas se encuentran facultadas legalmente mediante el instrumento notarial que se exhibe para ofrecer en donación el predio antes descrito, debido a lo cual, se destaca que el artículo 2065 del Código Civil del Estado de Guanajuato, establece que, para que el mandatario pueda ejecutar donaciones en nombre o por cuenta del mandante, es necesario que expresamente se le faculte para ello, sin que sea bastante el poder general para ejercer actos de dominio.

En esa tesitura, del análisis de la escritura pública número 4,827 del 07 de diciembre de 2022, tirada ante la fe de la Licenciada Griselda Santoscoy Ramírez,





titular de la Notaría Pública número 33 de este partido judicial y que obra en el expediente en copia certificada expedida por el Registro Público de la Propiedad, se hace constar el poder general amplísimo para pleitos y cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio, con facultades en materia cambiaria otorgado por Manuel Rubén Reyes Aquino en favor de Erika y Nidia ambas de apellidos Reyes González y, en la cual, en la cláusula tercera, último párrafo, se les faculta a las apoderadas para ejecutar donaciones en nombre o por cuenta del mandante, esto, en cumplimiento al mencionado artículo 2065 del Código Civil de Guanajuato.

Además, se destaca que, en términos de la cláusula sexta del instrumento notarial previamente señalado, se desprende que la vigencia del mismo fenece el 06 de diciembre de 2027, debido a lo cual, esta Comisión, considera que el poder notarial con el cual las ciudadanas Erika y Nidia ambas de apellidos Reyes González, ofrecen en donación el bien inmueble detallado en su solicitud satisface los requerimientos legales necesarios para acreditar la personalidad con la que se ostentan y, por tanto, encontrarse facultadas para formular el ofrecimiento de donación materia del presente dictamen.

Precisado lo anterior, conforme a los antecedentes expuestos en el presente documento y, en términos del expediente respectivo, se desprende la factibilidad de que el órgano de gobierno acepte la donación del bien inmueble, ello, en términos de los artículos 1764, 1827, 1835 y 1840 del Código Civil para el





Estado de Guanajuato, preceptos normativos que establecen que la donación es un contrato por el cual una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes, perfeccionándose este acto jurídico, desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador, acreditándose desde luego, la propiedad de este último.

En ese sentido, a efecto de cubrir los extremos de los preceptos legales citados, y en el entendido de que solamente se puede donar lo que es de su propiedad, es menester señalar que con la copia certificada expedida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la escritura pública número 1,852 de fecha 04 de agosto de 1998, tirada ante la fe del Licenciado Joel Modesto Esparza, titular de la Notaría Pública número 22 de este partido judicial, se acredita la propiedad del bien que se pretende donar en favor de Manuel Rubén Reyes Aquino, el cual, además, en términos del certificado de historia registral expedido por el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad capital, se desprende que sobre dicho inmueble no se encuentra gravamen registrado.

Aunado a lo anterior, se destaca que, en términos del escrito inicial mediante el cual, se ofrece en donación el bien inmueble, la superficie corresponde a 317 m², sin embargo, conforme a los opiniones solicitadas por las áreas, en específico a la Dirección General de Desarrollo Urbano, se desprende que, derivado de las gestiones realizadas con las particulares, la superficie real que se debe aceptar en donación únicamente es la de 258.56 m², ello, derivado





del estudio y análisis de la zona así como del nuevo plano anexado por las particulares, tal y como se señala en el oficio DGDU/0121/2024, suscrito por la Directora General de Desarrollo Urbano, siendo esta última superficie la que corresponde aceptar en donación.

En esa tesitura, se precisa que la superficie, medidas y colindancias del bien inmueble que se acepta en donación, corresponden a las señaladas en el oficio número DGDU/DP/0120/2024, relativo al permiso de división autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, con una superficie de 258.56 m², con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE:	65.00 m, con Lotes 5 y 6 (actualmente Calle Jorge Ibargüengoitia)
AL SUR:	8.86 m, con Ma. Yolanda, Patricia y Ma. Silvia, la (sic) tres de apellidos Reyes Aquino, 18.95 m, con resto de la Propiedad, 18.50 m, con José Concepción Reyes Aquino y 18.66 m, con Claudio Reyes Aquino
AL ESTE:	4.59 m, con Calle Polaris
AL OESTE:	3.37 m, con Lotes 5 y 6 (actualmente Calle Jorge Ibargüengoitia)

Finalmente, no pasa desapercibido que, conforme a las opiniones vertidas por las Direcciones Generales de Desarrollo Urbano Servicios Jurídicos y la





Dirección de Catastro e Impuesto Predial, se desprende la factibilidad de que el Ayuntamiento acepte la donación del bien inmueble en los términos ya precisados, debido a lo cual, ante este panorama factico y legal, es necesario que este Honorable Ayuntamiento se pronuncie sobre la aceptación de la donación del referido inmueble con el objeto de que esta sea perfeccionada y en su momento estar en posibilidad de realizar los trámites administrativos y notariales correspondientes a fin de que el predio que se recibe en donación pase a formar parte del patrimonio municipal.

En función de lo expuesto, por este medio se somete a consideración del Pleno del Ayuntamiento, la aprobación de los siguientes puntos de:

Acuerdo:

Primero. La Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación del Honorable Ayuntamiento de Guanajuato, tiene atribuciones para formular ante el Pleno el presente dictamen debido a lo cual, para los efectos del artículo 39 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, Gto., una vez aprobado remítase a la Secretaría del Ayuntamiento para que lo liste y se proponga ante el Pleno en la sesión más próxima.





Segundo. El Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, es competente para conocer y resolver la propuesta presentada por la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación en atención a lo expresado en la consideración segunda.

Tercero. El Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, aprueba el dictamen propuesto por la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación, a efecto de que en términos de los artículos 1764, 1827, 1835 y 1840 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, acepte la donación pura, simple y a título gratuito que formulan las ciudadanas Erika y Nidia Reyes ambas de apellidos Reyes González, en su carácter de apoderadas de Rubén Reyes Aquino, respecto del bien inmueble señalado en la consideración tercera del presente dictamen, cuyo destino se formalizará, en su caso, como bien del dominio público de uso común acorde a lo señalado por los artículos 232, 233, fracción I y 234, fracción I, de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipio del Estado de Guanajuato.

Cuarto. Una vez aprobado por el Ayuntamiento, notifíquese el presente acuerdo a las donantes a efecto de hacerles saber la aceptación de la donación por parte del órgano de gobierno en los términos establecidos en el presente dictamen.





Quinto. Notifíquese el presente acuerdo a la Tesorería Municipal a efecto de que a través de las unidades administrativas que la integran, en su momento, se dé el alta del predio materia del presente documento en el registro del padrón de bienes inmuebles del Municipio.

Sexto. Notifíquese el presente acuerdo a las dependencias de la administración pública municipal que cuenten con atribuciones para proceder a realizar los trámites administrativos y notariales necesarios a efecto de formalizar la donación materia del presente dictamen.

Así, una vez estudiado y examinado el proyecto de dictamen por esta Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación, y formulado que será en su oportunidad la presente propuesta al Pleno del Ayuntamiento, a continuación, se procede a firmar por los integrantes que así lo quisieron hacer, en la inteligencia de que la ausencia de firmas no invalida el contenido de este dictamen.

Firmas:		
	Presidenta: Síndica Adriana Ramírez Valderrama	





	Secretario: Regidor Víctor Hugo Larios Ulloa	
	Vocal: Regidor Daniel Barrera Vázquez	
	Vocal: Regidora María Fernanda Vázquez Sandoval	
	Vocal: Síndico Ángel Ernesto Araujo Betanzos	

La presente hoja de firmas es parte integral del Dictamen CDUOETyP/020/2024-2027, de fecha 30 de mayo de 2025, la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación, del H. Ayuntamiento de Guanajuato, trienio 2024-2027.

