



Dictamen CDUOETyP/038/2024-2027
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 H. Ayuntamiento de Guanajuato, ubicada en la Plaza de la Paz, número 12, zona centro de la ciudad de Guanajuato, Guanajuato, del 14 de julio de 2025, previa convocatoria notificada por vía electrónica en los correos institucionales en términos del acuerdo tomado en la sesión de instalación de este órgano interno del H. Ayuntamiento, celebrada el 16 de octubre de 2024, específicamente en el punto número 04 del orden del día, se reunieron conforme al pase de lista, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación, la cual, se compone por las y los ediles Adriana Ramírez Valderrama en su carácter de Presidenta, Víctor Hugo Larios Ulloa quien funge como Secretario, y Daniel Barrera Vázquez, María Fernanda Vázquez Sandoval y 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 H. Ayuntamiento el dictamen que atiende la petición formulada por Ana Karen Voguel Zamudio, relativo a la solicitud de venta de un predio propiedad municipal ubicado en calle Hacienda San Clemente, fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, con una superficie de 190.30 m2, al tenor de los siguientes:





GUANAJUATO
H. AYUNTAMIENTO 2024-2027

Antecedentes:

Primero. El 08 de agosto de 2019, la C. Ana Karen Voguel Zamudio, presentó en la entonces Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, solicitud para la enajenación de un predio ubicado en calle Hacienda San Clemente, sin número del Fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, con una superficie de 190.30 m2 con las medidas y colindancias señaladas en el plano anexo a su solicitud.

Segundo. Derivado de lo anterior, se solicitó a diversas áreas de la administración pública municipal la emisión de una opinión respecto a la procedencia o no de dicha enajenación, recibándose estas en los siguientes términos:

- I. La Dirección de Catastro e Impuesto Predial, mediante el oficio DCIP-UCPI-651/2019, informa que el predio en cuestión es de propiedad municipal y se encuentra amparado dentro de la escritura pública número 7,068 de fecha 13 de junio de 2006, tirada ante la fe del Lic. José María Sepúlveda Mendoza, titular de la Notaría Pública número 24 de este partido judicial. Adicional a lo anterior, informa que el predio en cuestión es del dominio público;
- II. Por su parte, el entonces Director General de Desarrollo Social y Humano, a través del oficio DGDSyH/0576-2019, estima no factible la





enajenación del predio en virtud de que las condiciones físicas del mismo, se desprende que se trata de un área verde que es propiedad municipal y que dicho predio puede ser utilizado para otro fin o simplemente para la conservación de áreas verde;

III. Finalmente, en el expediente respectivo se encuentra anexa la opinión técnica del contexto urbano emitida por la entonces Directora de Administración Urbana, en la cual, se establece lo siguiente:

- El predio cuenta con una superficie de 190.30 m² conforme al plano presentado por la solicitante, el cual, se encuentre en un uso de suelo de conservación ecológica, determinado por el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de Guanajuato 2012;
- En atención a los artículos 1 y 2 del Reglamento de Enajenación de Bienes Inmuebles Propiedad del Municipio, por la superficie mayor de 105.00 m², no se considera remanente;
- La fracción del predio que se solicita sea enajenada corresponde a una zona que se denomina como "Afectación 2", de acuerdo con el plano de la traza del Fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa dicha denominación derivó por la presencia de cañadas, cuya topografía se presenta muy accidentada y por ende se prioriza conservar el suelo virgen sin cambios ni alteraciones al medio natural en la zona en cuestión,





por tanto, dicha Dirección considera que no es factible la enajenación solicitada.

Tercero. El 03 de octubre de 2023, la solicitante presentó escrito dirigido al H. Ayuntamiento, trienio 2021-2024, mediante el cual, solicita se le informe la conclusión del trámite de enajenación del predio ya señalado.

Al respecto, el 09 de abril del año en curso, la Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa dictó sentencia dentro del expediente 121/1ª Sala/24, derivado del proceso contencioso administrativo promovido por Ana Karen Voguel Zamudio, ante la falta de emisión de respuesta a la petición de enajenación formulada al H. Ayuntamiento, en la cual, de manera concreta, se establece la necesidad de que el órgano de gobierno se pronuncie en definitiva sobre la enajenación o no del bien inmueble.

En función de lo anterior, el 27 de junio del año en curso, se recibió en la Secretaría del H. Ayuntamiento, el oficio DGDU/0796/2025, suscrito por la Directora General de Desarrollo Urbano, mediante el cual, formula opinión técnica respecto a la solicitud y, remite el expediente conformado a efecto de que sea turnado a esta Comisión para su análisis, estudio y dictaminación.

En esa tesitura, en el marco de la sesión ordinaria número 08 de este órgano interno del H. Ayuntamiento, celebrada el 30 de junio del año en curso, específicamente dentro del punto número 08 del orden del día, se dio cuenta de





la referida solicitud y el expediente respectivo a efecto de proceder a su estudio, análisis y dictaminación correspondiente, debido a lo cual, se procede a lo anterior, con base en las siguientes:

Consideraciones:

Primero. Competencia de la Comisión. La Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación de este H. Ayuntamiento, es competente para conocer y proponer para conocimiento y resolución del órgano de gobierno el presente dictamen de conformidad con los artículos 3, fracción II, 77, 83, fracción IV y 88, fracción V de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato; 28, 30, 33 y 37 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, Gto., en función de que dichos preceptos normativos establecen de manera conjunta que es atribución de este órgano interno, el estudio y dictaminación de los asuntos competencia de la administración pública municipal así como la resolución de las peticiones dirigidas al H. Ayuntamiento, como en el caso acontece con la petición de mérito.

Segundo. Competencia del H. Ayuntamiento. El H. Ayuntamiento de Guanajuato, es competente para conocer y resolver en definitiva sobre el contenido del presente dictamen, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 8, 115, fracciones I, II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, segundo párrafo, 106, 107, 118, 121, de la Constitución Política





para el Estado de Guanajuato; 405 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; 3, 5, 6, 76, fracción IV, inciso g), 197, fracción II, 199, 200, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato en relación con el artículo quinto transitorio de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, en función de que dichos preceptos normativos establecen en su interpretación conjunta, en primer término la facultad del órgano de gobierno de manejar y administrar libremente su hacienda y patrimonio, ejerciendo las acciones que, en su caso considere oportunas y, en segundo de respetar el ejercicio del derecho de petición, mediante la emisión de un acuerdo congruente con lo solicitado, completo, fundado y motivado.

Tercero. Análisis de la solicitud. Una vez analizada la solicitud materia del presente dictamen, así como las opiniones vertidas por las dependencias de la administración pública municipal descritas en los antecedentes del presente instrumento, es necesario destacar que la solicitud presentada el 08 de agosto de 2019 en las oficinas de la entonces Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, se realizó inicialmente como una solicitud de enajenación de bienes inmuebles remanentes propiedad municipal, sin embargo, desde este momento se precisa que, en términos de la opinión técnica del contexto urbano de fecha 17 de octubre de 2019, suscrita por la entonces Directora de Administración Urbana, mismo que forma parte del expediente respectivo, se desprende que el predio en cuestión no se considera remanente, ello, además en atención a lo dispuesto por los artículos 1 y 2 del Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles Remanentes Propiedad del Municipio





de Guanajuato, Gto., en relación con el artículo 405 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en función de que dichos preceptos normativos establecen que se considera bien inmueble remanente aquel que no exceda la mínima de lotificación que establece el Código en mención, es decir, un inmueble remanente no debe rebasar una superficie de 105 m², debido a lo cual, teniendo en cuenta la superficie solicitada por la particular, correspondiente a 190.30 m², esta Comisión estima que el predio solicitado no se considera un bien inmueble remanente, razón por la cual, no resulta aplicable lo dispuesto por el reglamento en cuestión.

Ahora bien, con independencia de lo anterior el órgano de gobierno como autoridad máxima dentro del Municipio, cuenta con las atribuciones para determinar la procedencia o no de la enajenación solicitada, esto, en términos de la derogada Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, en función de que la solicitud se realizó cuando dicho ordenamiento se encontraba vigente.

Al respecto, los artículos 2, 3, 197 y 199 de la Ley en cita, señalan que el Municipio cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propio, autónomo en su gobierno interior y libre en la administración de su hacienda, siendo gobernado por el Ayuntamiento y, constituyendo este patrimonio, entre otros, por los bienes del dominio público los cuales, son en principio, inalienables, imprescriptibles e inembargables y sólo podrán enajenarse previa desafectación y autorización del órgano de gobierno por acuerdo de su mayoría calificada.





Finalmente, el artículo 210 del mismo ordenamiento establece que sólo procederá la venta de los bienes del dominio privado cuando el producto de la misma represente un incremento al patrimonio municipal, debiendo este ser aplicado preferentemente a satisfacer las necesidades colectivas del Municipio.

Expuesto lo anterior, y, teniendo en cuenta los elementos anteriormente señalados, se destaca que, en términos de los oficios emitidos por las áreas de la administración pública municipal previamente señalados en los antecedentes de este dictamen, específicamente los relativos a los oficios DCIP-UCPI-651/2019, DGDSyH/0576-2019 así como en términos de la “opinión técnica del contexto urbano”, emitidos por los entonces titulares de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial; del Director General de Desarrollo Social y Humano así como de la Directora de Administración Urbana, respectivamente, se desprende lo siguiente:

1. El inmueble solicitado es de propiedad municipal amparado en la escritura pública número 7,068 de fecha 13 de junio de 2006, tirada ante la fe del Lic. José María Sepúlveda Mendoza, titular de la Notaría Pública número 24, de este partido judicial;
2. Que el predio en cuestión es del dominio público;
3. Que el inmueble que nos ocupa se encuentra en un área verde; y,





4. Conforme a la opinión técnica emitida por la Dirección de Administración Urbana, el uso de suelo es de conservación ecológica, conforme al Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de Guanajuato 2012 y que el mismo no se considera remanente. Asimismo, se establece que la fracción que se solicita se enajene corresponde a una zona que se denominada como “afectación 2”, de acuerdo con el plano de la traza del Fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, en virtud de que la zona se cuenta con la presencia de cañadas, cuya topografía se presenta muy accidentada y por ende se prioriza conservar el suelo virgen sin cambios ni alteraciones al medio natural en la zona en cuestión.

En función de lo anterior, este órgano interno del H. Ayuntamiento, estima que la solicitud de enajenación formulada por la C. Ana Karen Voguel Zamudio, no es procedente en términos de las manifestaciones formuladas por las áreas de la administración pública municipal en donde ha quedado de manifiesto que la ubicación del predio corresponde a un área verde propiedad municipal que se encuentra inmersa dentro del Fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, cuyo uso de suelo corresponde a conservación ecológica, aunado a que se desprende la existencia de topografía accidentada, siendo necesario conservar el suelo sin alteraciones, razón por la cual, además, en términos del artículo 417, párrafo segundo del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se establece que, en ningún caso se podrá realizar el cambio de uso o destino de





las áreas verdes, ni se podrán enajenar, permutar o dar en comodato tales bienes.

Por las razones expuestas, y aun cuando en términos de la derogada Ley Orgánica Municipal se prevea la posibilidad de enajenar bienes inmuebles propiedad municipal previa desafectación al dominio privado, se precisa que no se cuenta con la viabilidad para autorizar la enajenación solicitada por la particular.

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

Acuerdo:

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

Segundo. El H. Ayuntamiento 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 H. Ayuntamiento de Guanajuato acuerda dar contestación a la ciudadana Ana Karen Voguel Zamudio en términos de la consideración tercera.

Cuarto.- Notifíquese el presente acuerdo a la Dirección General de Servicios Jurídicos a efecto de que, por su conducto, notifique el sentido del presente acuerdo a la ciudadana Ana Karen Voguel Zamudio en apego a las formalidades que establece el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Quinto. Notifíquese el presente acuerdo a la Dirección General de Desarrollo Urbano a efecto de que, en su caso, realice las acciones conducentes para garantizar la desocupación de la fracción del predio materia del presente dictamen, esto, previa inspección en el predio en cuestión.

Así, una vez estudiada y examinada la presente solicitud por esta Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación y formulada la presente propuesta al Pleno, 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

	Adriana Ramírez Valderrama, Presidenta.	
	Víctor Hugo Larios Ulloa, Secretario.	
	Daniel Barrera Vázquez, Vocal.	
	Maria Fernanda Vázquez Sandoval. Vocal.	
	Ángel Ernesto Araujo Betanzos. Vocal.	

ESTA HOJA FORMA PARTE DEL DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL Y PLANEACIÓN, POR EL CUAL SE ATIENDE LA SOLICITUD FORMULADA POR LA C. ANA KAREN VOGUEL ZAMUDIO.

