



Dictamen CDUOETyP/027/2024-2027
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, siendo las 10:00 horas del 30 de junio 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 solicitud formulada por el Juan Esparza Hernández, presentada en la Secretaría del H. Ayuntamiento el 04 de febrero del año en curso, al tenor de los siguientes:





Antecedentes:

Primero. El 04 de febrero del año en curso, se recibió en la Secretaría del H. Ayuntamiento, por parte del C. Juan Esparza Hernández, mediante la cual, se narran diversos hechos, se anexan documentales y se solicitan diversas peticiones al órgano de gobierno en torno a un predio ubicado en Cerro de la Aldana de esta ciudad capital con una superficie de 260 m², del cual, manifiesta se encuentra en posesión desde hace 56 años, solicitando entre otras cuestiones, se determine si el predio en cuestión se encuentra dentro de los programas de regularización previamente aprobados por el Ayuntamiento; en su caso, se realicen las acciones, trámites y gestiones necesarias para escrituras dicho predio a su favor; si el referido inmueble se encuentra o no dentro de propiedad municipal o bien, en caso de negativa se indiquen y fundamenten los motivos de ésta.

Segundo. Dicha solicitud fue puesta en conocimiento del H. Ayuntamiento, en la sesión ordinaria número 10, celebrada el 10 de febrero del año en curso, específicamente dentro del punto 09 del orden del día, relativo a la correspondencia dirigida al H. Ayuntamiento, en la cual, se dio cuenta de que la misma sería turnada a la Dirección General de Desarrollo Urbano así como a la Dirección de Catastro e Impuesto Predial con la finalidad de que estas dependencias emitan opinión respecto a la procedencia o no de cada una de las solicitudes plasmadas y, a efecto de que una vez hecho lo anterior, se turne a esta Comisión para su estudio, análisis y dictaminación correspondiente.





Tercero. En ejecución de lo anterior, mediante oficios SHA/342/2025 y SHA/343/2025 y SHA/544/2025, respectivamente, se remitió la solicitud de mérito con sus anexos correspondientes, solicitando la información conducente a la Dirección General de Desarrollo Urbano y a la Dirección de Catastro e Impuesto Predial con el propósito de que dichas áreas emitieran su opinión respecto al asunto que nos ocupa.

En esa tesitura, el 11 de marzo del año en curso, se recibió en la Secretaría del H. Ayuntamiento, el oficio DGDU-DTT/0378/2025, suscrito por la Directora General de Desarrollo Urbano, mediante el cual, informa lo siguiente:

"...La superficie del predio cuya intención es regularizar excede la superficie máxima de 250.00 m², establecidos en el artículo 13 del Programa de Regularización de predios ubicados dentro de la Poligonal de Manantial de la Aldana, del municipio de Guanajuato, Gto., sin tener certeza de la superficie correcta del inmueble, debido a la divergencia de los planos que se exhiben, sin justificarse de igual forma de manera fehaciente el excedente de la superficie a supuestamente regularizar (sic).

Además, menciona que:

"...conforme al escrito de petición del C. Juan Esparza Hernández, de fecha 4 de febrero de 2025, dirigido al H. Ayuntamiento del Municipio de Guanajuato, Gto, expresa en el capítulo de hechos, específicamente en los descritos con los numerales "2.- ,3.- párrafo primero y 4, -" que a partir de los últimos meses del





GUANAJUATO
H. AYUNTAMIENTO 2024-2027

año 2023 las señoras Ma. de la Luz Retana Luna y Sara Palacios Sánchez, han intentado de diversas maneras despojarlo del predio objeto de regularización, del cual supuestamente ha sido poseedor civil desde hace 56 años, existiendo carpetas de investigación (según alude el recurso), refiriéndose de igual manera un hipotético contrato de compraventa concerniente al predio al predio que interesa entre las CC. Ma. de la Luz Retana Luna y Sara Palacios Sánchez, en corolario, también no es procedente la regularización del predio instado, toda vez que, existe controversia sobre la posesión del predio solicitado entre las CC. Ma. de la Luz Retana Luna, Sara Palacios Sánchez y Juan Esparza Hernández.

Por lo cual conforme a lo establecido en el artículo 8, párrafo final del Programa de Regularización de Predios ubicados dentro de la Poligonal de Manantial de la Aldana, del municipio de Guanajuato, Gto., se regularizará a nombre del o la solicitante que acredite la legal posesión a través de la copia certificada que así lo determine y que haya causado ejecutoria”.

Por su parte, el 29 de abril del año en curso, se recibió en la Secretaría del H. Ayuntamiento el oficio DCIP-UCPI/0572/2025, suscrito por el Director de Catastro e Impuesto Predial, mediante el cual, en atención a lo solicitado expone lo siguiente:

“...Primero. Una vez hecho el análisis de la solicitud en comento, y atendiendo al plano topográfico adjunto a la misma, le indicé (sic) que, el predio al que hace referencia Juan Esparza Hernández, se encuentra ubicado en el Manantial de la Aldana y/o Cerro de la Aldana, de Guanajuato, Gto.





Asimismo, le hago saber que, de acuerdo a los registro cartográficos con los que cuenta esta Dirección, fue posible identificar que el predio queda parcialmente inmerso en dos poligonales de propiedad municipal, las cuales se identifican bajo las cuentas prediales urbanas 13P007309001, con ubicación en Fraccionamiento Manantial sin número, Manzana 1, Lote 6, Manantial de la Alana Guanajuato, Gto., y 13P007308001, con ubicación en Fraccionamiento Manantial sin número, Manzana 1, Lote 5, Manantial de la Alana Guanajuato., tal y como se ilustra en el anexo de la presente.

Aunado a lo anterior, es preciso señalar que, las citadas poligonales se desprenden de una mayor superficie, siendo esta la cuenta predial urbana 13P000421008, y fueron aperturadas a solicitud de la entonces Dirección de Vivienda, actualmente Dirección de la Tenencia de la Tierra, encontrándose amparadas en la Escritura Pública 582, de fecha 14 de junio de 1978, tirada ante la fe del Notario Público número 13, el Lic. Juan Arturo Villaseñor Jr., sin embargo, se desconoce si estas siguen en proceso de adjudicación o ya fueron otorgadas a alguna persona o personas a las cuales les pudiere corresponder derecho sobre las mismas.

Segundo. *Ahora bien, por lo que hace a informarle si el predio en cuestión se encuentra dentro de los programas de regularización previamente aprobados por el Municipio, le hago de su conocimiento que, esta Dirección de Catastro e Impuesto Predial no cuenta con registro o listado de los predios que integran los citados programas, en virtud de que los mismos son llevados a cabo por la Dirección de la Tenencia de la Tierra, la cual cuenta con la atribución para promover y apoyar las acciones de regularización de la tenencia de la tierra en el*





municipio, así como ejecutar programas respectivos, en términos de los dispuesto en el artículo 95 fracción I del Reglamento Orgánico para la Administración del Municipio de Guanajuato, Gto., (sic).

En ese sentido, no es posible informarle si el predio promovido por Juan Esparza Hernández, forma o puede formar parte de los programas de regularización previamente aprobados por el Municipio.

***Tercero.** Aunado a lo anterior, le hago de su conocimiento que, la citada Dirección cuenta con la atribución para poder asesorar a la ciudadanía en materia de regularización de la tenencia de la tierra, de conformidad con lo que establece al artículo 95 fracción II del Reglamento Orgánico para la Administración del Municipio de Guanajuato, Gto., (sic), por los que, se sugiere solicitar a la mencionada autoridad una opinión respecto del caso que nos ocupa..."*

Cuarto. El 29 de mayo del año en curso, mediante oficio SHA/810/2025, signado por el Secretario del H. Ayuntamiento, se turnó la petición y el expediente conformado a esta Comisión a efecto de proceder a su estudio, análisis y dictaminación correspondiente.

En esa tesitura, en el marco de la sesión ordinaria número 07 de este órgano interno del H. Ayuntamiento, celebrada el 30 de mayo del año en curso, se dio cuenta de la referida solicitud y el expediente respectivo a efecto de proceder a su estudio, análisis y dictaminación.





El expediente integrado con motivo de la solicitud formulada por Juan Esparza Hernández constituye el anexo único del presente dictamen, el cual, se tiene por reproducido como si a la letra estuviere inserta y,

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, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, segundo párrafo, 106, 107, de la Constitución Política para el Estado de





Guanajuato; 3, fracción I, 18, de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, 153, párrafo primero del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipio de Guanajuato, en función de que dichos preceptos normativos establecen la facultad del órgano de gobierno 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 del particular así como las opiniones vertidas por las dependencias de la administración pública municipal descritas en los antecedentes del presente dictamen, es necesario destacar que el 08 de abril de 2024, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, número 71, tercera parte, el Programa de Regularización de Predios Ubicados dentro del Polígono de Manantial de la Aldana, del Municipio de Guanajuato, Gto., que contiene además, sus respectivas reglas de operación.

En esa tesitura, conforme al artículo 1, de dicho Programa, se establece que éste tiene por objeto normar la regularización de predios ubicados dentro del polígono de Manantial de la Aldana, propiedad del Municipio de Guanajuato, amparada mediante la escritura pública 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.





Al respecto los artículos 2 y 3 de las reglas de operación, establecen que dicho Programa es de beneficio público e interés social, teniendo 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 encuentre comprendida dentro de la propiedad del Municipio amparado en la escritura pública antes referenciada, siendo la instancia ejecutora y unidad responsable, respectivamente, la Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial ahora Dirección General de Desarrollo Urbano así como la Dirección de Vivienda ahora Dirección de Tenencia de la Tierra.

En ese sentido los artículos 10, 11 y 14 de las Reglas de operación del Programa, establecen que la instancia ejecutora, es decir, la Dirección General de Desarrollo Urbano será la encargada de dictaminar positiva o negativamente las transmisiones de la propiedad previa entrega de los requisitos necesarios a la unidad responsable quien será la encargada de integrar el expediente unitario por solicitante.

De lo expuesto, se desprende que la facultad de recibir, analizar y dictaminar positiva o negativamente la transmisión de la propiedad y, por tanto, proceder a la escrituración de algún predio inmerso dentro del polígono que comprende la superficie que ampara el Programa de Regularización de Predios ubicados dentro del polígono de Manantial de la Aldana, del Municipio de





Guanajuato, Gto., lo es, en primer término la Dirección de la Tenencia de la Tierra y, en segundo momento la Dirección General de Desarrollo Urbano.

No pasa desapercibido que la publicación del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato a la que ya se hizo referencia, contempla, además, la publicación del acuerdo municipal aprobado por el H. Ayuntamiento, 2021-2024, en la sesión extraordinaria número 16 de fecha 14 de marzo de 2024, específicamente en el punto 3 del orden del día, en donde precisamente se autorizó la incorporación de diversas superficies inmersas dentro de los polígonos de Manantial de la Aldana, es decir, para autorizar la transmisión de la propiedad en dichos polígono resulta necesario atender a las disposiciones normativas antes señaladas debido a que la función del órgano de gobierno ya fue concretada, siendo las áreas de la administración pública municipal ya señaladas las encargadas de ejecutar las acciones subsecuentes.

Por lo anterior, esta Comisión estima que el particular solicitante deberá acudir directamente a la Dirección de Tenencia de la Tierra, como unidad responsable encargada de la integración del expediente unitario, debiendo anexar a su solicitud los requisitos del artículo 8 del Programa de Regularización de Predios ubicados dentro del Polígono de Manantial de la Aldana, del Municipio de Guanajuato, Gto., a saber:

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 aperturada del predio a regularizar.*

Hecho lo anterior, tanto la Dirección General de Desarrollo Urbano y la Dirección de Tenencia de la Tierra, en ejercicio de sus respectivas atribuciones





analizarán la solicitud correspondiente y, determinarán la procedencia o no de la regularización conforme a las reglas de operación en mención.

Al respecto, no se omite mencionar que en el expediente generado con motivo de la petición no existe constancia documental de que el particular haya acudido a las dependencias municipales a presentar su solicitud, debido a lo cual, se reitera que, deberá colmar el procedimiento administrativo previamente constituido para ingresar su petición de regularización.

Finalmente, teniendo en cuenta los razonamientos hasta aquí expuestos, y, teniendo en cuenta las peticiones concretas que formula el particular y que se identifican en su escrito de la fracción I a VII, se consideran satisfechas debido a que se requirió la información conducente a las áreas de la administración pública municipal las cuales en ejercicio de sus atribuciones emitieron el informe oportuno, que forma parte integrante del presente dictamen, ello, sin perjuicio de que a través de este instrumento se informa al particular el procedimiento a seguir así como las instancias con atribuciones para resolver el fondo de sus solicitudes.

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 Constitucional de Guanajuato acuerda dar contestación al ciudadano Juan Esparza Hernández en términos de la consideración tercera.

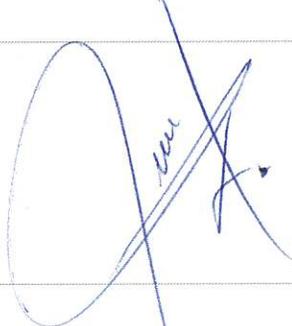
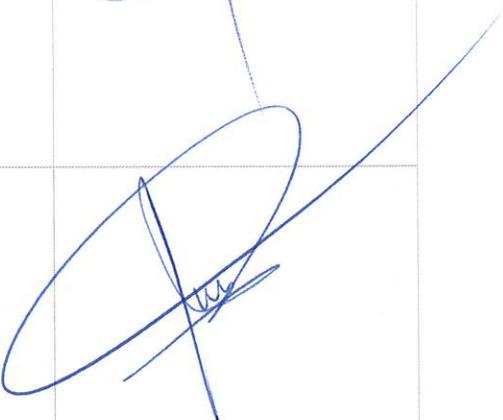
Cuarto.- Notifíquese el presente acuerdo al ciudadano Juan Esparza Hernández en apego a las formalidades que establece el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, para los efectos legales conducentes.

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.	





	<p>Ángel Ernesto Araujo Betanzos. Vocal.</p>	
--	--	--

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 EL C. JUAN ESPARZA HERNÁNDEZ.

