



Dictamen CDUOETyP/056/2024-2027
Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico
Territorial y Planeación.
Ayuntamiento de Guanajuato, trienio 2024-2027.

En la ciudad de Guanajuato, Guanajuato, siendo el día 06 de marzo del año en curso, en la sala de juntas de los Síndicos y Regidores ubicada al interior de la Presidencia Municipal con domicilio en la Plaza de la Paz número 12, zona centro, se reunió 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, a efecto de estudiar, examinar y proponer al Pleno del Ayuntamiento la autorización de la donación de dos fracciones de inmuebles de propiedad municipal para la acción denominada: "Liberación de Derecho de Vía Autopista Silao-San Miguel de Allende Carretera Federal 57", a favor del Estado de Guanajuato, con destino a la Secretaría de Obra Pública, al tenor de los siguientes:

Antecedentes:





Primero. El 28 de marzo del 2025, se recibió en las oficinas de la Presidencia Municipal el oficio número SOP/108/2025, suscrito por el Secretario de Obra Pública del Gobierno del Estado de Guanajuato, mediante el cual, se establece que una de las finalidades de esa Secretaría, es la creación de nuevas vías de comunicación entre los municipios que brinden mejoras y beneficios en los traslados de un lugar a otro, reduciendo tiempos y priorizando la seguridad e integridad del ciudadano.

Bajo esta premisa, informa que se encuentran en la gestión de la acción: “Liberación de Derecho de Vía Autopista Silao-San Miguel de Allende Carretera Federal 57”, siendo uno de los objetivos de esta acción, la liberación de las superficies requeridas en las propiedades que se ubican dentro del trazo del proyecto.

Continúa señalando que, para el caso del municipio de Guanajuato, el trazo de la autopista afecta parte de propiedad municipal ubicada en el Fraccionamiento denominado “Residencial Vista Cañada”.

En ese sentido, conforme a la documental anexa a este dictamen, las escrituras públicas que amparan dicho Fraccionamiento son las siguientes:

- Escritura pública número 8,268 de fecha 20 de septiembre del 2013, tirada ante la fe del Notario Público Licenciado Franciso González Veloz, titular





de la Notaría Pública número 15, de este partido judicial, relativo al contrato de donación celebrado entre la empresa mercantil denominada "CONIMBA S.A. de C.V., en su carácter de donante y el Municipio de Guanajuato, en su carácter de donataria, respecto de las áreas comunes del fraccionamiento Vista Cañada, ubicado en la comunidad de Cuevas, de esta ciudad capital. En dicho documento público se hace constar la donación de las siguientes áreas verdes: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 y 12.

- Escritura pública 8,992, de fecha 04 de mayo de 2016, tirada ante la fe del Notario Público Licenciado Franciso González Veloz, titular de la Notaría Pública número 15, de este partido judicial, relativo a la formalización de escritura pública rectificatoria de la diversa 8,268, a efecto de modificar y adicionar las partes relativas del contrato de donación y además, satisfacer los requerimientos contenidos en la resolución de suspensión de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

En dicha escritura rectificatoria se hace constar que el objeto de dicha rectificación es complementar en la cláusula primera de aquella primera escritura, las colindancias de las áreas de donación que en el primer instrumento no se señalaron.





En esta tesitura, la Secretaría de Obra Pública solicita la donación de dos fracciones de propiedad municipal amparadas en los documentos públicos antes mencionados, específicamente por lo que respecta a las áreas identificadas como: DONACIÓN ÁREA VERDE 03, solicitando la donación de una superficie de 1,671.72 m² de los 2,150.10 m² que corresponden al total de esa área; así como la DONACIÓN ÁREA VERDE 04, solicitando la donación de una superficie de 3,485.13 m² de los 18,647.11 m² que corresponden al total de esta área.

Dicha superficie, así como las medidas y colindancias solicitadas se encuentran detallados en la ficha técnica anexa al oficio de solicitud.

Segundo. Mediante oficio STGP-731/2025, suscrito por el entonces Secretario Técnico de Gestión y Planeación, remitió la solicitud descrita en el antecedente inmediato anterior a la Directora General de Desarrollo Urbano con el propósito de realizar las gestiones conducentes para la debida atención de dicha solicitud.

En esa tesitura, en fecha 03 de septiembre del 2025, la Directora General de Desarrollo Urbano, a través del oficio DGDU/1170/2025, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico mediante el cual establece la viabilidad de la donación a favor del Gobierno del Estado de Guanajuato.





Además, en dicho dictamen remite la opinión que la Dirección de Catastro e Impuesto Predial formuló a través del oficio DCIP-UCPI/1010/2025, de fecha 21 de julio de 2025, así como la opinión de la Dirección General de Servicios Jurídicos formulada a través del diverso oficio DGSJ.-728/2025, de fecha 12 de agosto de 2025, así como los documentos recabados que conforman el expediente materia de este dictamen.

Tercero. En la sesión ordinaria número 11 de esta Comisión, celebrada el 30 de septiembre de 2025, específicamente en el punto número 06 del orden del día, se dio cuenta a los integrantes de este órgano interno del oficio DGDU/1170/2025, antes mencionado. Lo anterior, con el propósito de que sus integrantes tuvieran conocimiento del mismo.

Cuarto. En la sesión extraordinaria número 02 de esta Comisión, celebrada el día 28 de octubre de 2025, y específicamente en el punto número 03 del orden del día, relativo a la intervención de la Directora General de Desarrollo Urbano, se expuso el contenido del dictamen técnico remitido mediante el oficio DGDU/1170/2025, en el cual se hizo del conocimiento de las y los integrantes de este órgano colegiado la existencia de un error material en la clasificación de las fracciones de terreno materia del presente dictamen.

En dicha sesión se precisó que, en las escrituras públicas números 8,268 y 8,992, previamente referidas, las fracciones identificadas como DONACIÓN 1,





DONACIÓN 2, DONACIÓN 3 y DONACIÓN 4 fueron erróneamente asentadas como áreas verdes, cuando, conforme a los levantamientos topográficos, planos autorizados, a la tabla de dosificación así como a los anexos existentes en el Registro Público de la Propiedad de las áreas que fueron utilizados para la integración de los instrumentos notariales, únicamente las donaciones 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 corresponden a áreas verdes, mientras que los polígonos 1, 2, 3 y 4 corresponden a áreas de donación útil o destinadas a equipamiento urbano en términos del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Derivado de lo anterior, esta Comisión acordó realizar las gestiones necesarias para la debida regularización de la clasificación de las fracciones de terreno objeto de la solicitud, a efecto de contar con certeza jurídica sobre su naturaleza y destino urbano.

En cumplimiento a dicho acuerdo, la Directora General de Desarrollo Urbano, mediante oficio DGDU/1953/2025, solicitó al titular de la Notaría Pública número 03 de este partido judicial la rectificación del instrumento notarial mediante el cual se acredita la propiedad municipal de las fracciones antes descritas.

Como resultado de lo anterior, se otorgó la escritura pública de rectificación número 7,289, tirada ante la fe del Notario Público titular de la Notaría Pública número 3 de este partido judicial, mediante la cual, para los





efectos de este dictamen, se subsanó el error en la clasificación de los polígonos DONACIÓN 3 y DONACIÓN 4, entre otras, quedando éstos debidamente reconocidos como áreas de donación útil destinadas a equipamiento urbano, y no como áreas verdes.

Dicha escritura de rectificación quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios electrónicos R1559522, R1559523, R1559524 y R1559525, correspondientes a los testimonios primero, segundo, tercero y cuarto, respectivamente.

Finalmente, como parte del seguimiento a la sesión referida, la Directora General de Desarrollo Urbano elaboró tarjeta informativa en la que se detallan las modificaciones a las trazas autorizadas del fraccionamiento "Residencial Vista Cañada", anexando, además, las autorizaciones de las diversas modificaciones que, a lo largo de su constitución, ha tenido el referido fraccionamiento.

Con base en la regularización registral y urbana descrita, se dejó constancia de que las fracciones materia del presente dictamen cuentan ya con la clasificación correcta que las hace jurídicamente susceptibles de ser destinadas a equipamiento urbano, y, en consecuencia, de ser objeto de desafectación y posterior donación a favor del Estado de Guanajuato, para la ejecución de obra pública, en los términos de la normatividad aplicable.





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 Ayuntamiento de Guanajuato, es competente para estudiar, examinar y proponer al Pleno la autorización de la donación a favor del Estado de Guanajuato con destino a la Secretaría de Obra Pública, 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.

Dichos 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 Ayuntamiento es competente para resolver sobre la propuesta de este órgano interno, atento a lo





expresado en los artículos 115, fracciones II y IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 106, 107 y 118, 120 y 121, de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 25, fracción IV, incisos e), f) y j), 230, 232, 237, 240, de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato y, 2, fracción IV, 416 y 417, fracción I, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Del análisis de dichos preceptos normativos que rigen el patrimonio municipal y las atribuciones del Ayuntamiento, se destacan los siguientes puntos:

- 1. Facultad del Ayuntamiento:** Conforme a los artículos 25, fracción IV, incisos e) y f), 232, 237 y 240 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, el órgano de gobierno tiene la autoridad exclusiva para decidir sobre el uso, destino y afectación de los bienes que integran el patrimonio municipal. Esto incluye la facultad de desafectar un bien del dominio público para que, una vez integrado al dominio privado, pueda ser otorgado en donación para fines de interés social.
- 2. Régimen de los bienes municipales:** El artículo 232 de la misma Ley, define los bienes del dominio público. Para que uno de estos bienes pueda ser utilizado por un ente público, como es el caso, se requiere una





desafectación aprobada por mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento. Una vez desafectado, el bien pasa al dominio privado y, según el artículo 237, puede ser destinado a satisfacer necesidades colectivas.

- 3. Régimen de las áreas de donación de los fraccionamientos:** El artículo 2, fracción IV, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, establece que las áreas de donación son la superficie de terreno que el desarrollador transmite al Municipio, destinada a la dotación de equipamiento urbano y a áreas verdes de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en extensión proporcional a la superficie total del proyecto autorizado. En ese sentido, el artículo 417, del Código en cita, establece que las áreas de donación para dotación de equipamiento urbano se podrán enajenar a las autoridades federales, estatales o municipales, para la ejecución de obra pública o la construcción de equipamiento urbano, previa aprobación calificada del Ayuntamiento.
- 4. Figura de la donación:** En concordancia con el punto inmediato anterior, el artículo 240, de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, permite expresamente otorgar en donación bienes del dominio privado municipal a instituciones públicas, siempre que se cumplan tres condiciones fundamentales:





- a) Que sea aprobado por mayoría calificada del Ayuntamiento;
- b) Que las acciones a realizar representen un beneficio social evidente para el municipio; y,
- c) Que no se persigan fines de lucro.

En esa tesitura, se destaca desde este momento que la propuesta cumple a cabalidad con todos los requisitos legales, ya que, como se desprende del propio Código Territorial, la solicitud de donación se constriñe precisamente para la ejecución de obra pública a cargo de la Secretaría de Obra Pública del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Tercera: Descripción del inmueble y viabilidad técnica. Derivado del análisis por parte de las dependencias de la Administración Pública Municipal competentes, y conforme a la solicitud formulada por la Secretaría de Obra Pública del Gobierno del Estado de Guanajuato, se destaca que las dos fracciones de terreno que se solicitan en donación, se encuentran inmersas en su totalidad dentro de dos superficies mayores acreditadas mediante la escritura pública número 8,268, de fecha 20 de septiembre de 2013, y escritura pública complementaria número 8,992, de fecha 04 de mayo de 2016, ambas otorgadas ante la fe del Lic. Francisco González Veloz, Titular de la Notaría Pública número





15 de este partido judicial e inscritas en el Registro Público de la Propiedad con los folios reales R15*59524 y R15*59525.

Asimismo, resulta jurídicamente relevante precisar que, mediante escritura pública de rectificación número 7,289, otorgada ante la fe del Notario Público número 03 de este partido judicial, y debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo los folios electrónicos R1559522, R1559523, R1559524 y R1559525, se subsanó el error material existente en las escrituras primigenias respecto de la clasificación de los polígonos objeto del presente dictamen, toda vez que originalmente fueron identificados como áreas verdes, cuando en realidad, conforme a los levantamientos topográficos, planos autorizados, a la tabla de dosificación de áreas del fraccionamiento, así como a los anexos existentes en el Registro Público de la Propiedad, corresponden a áreas de donación útil destinadas para equipamiento urbano.

En consecuencia, a partir de la citada escritura de rectificación, las fracciones denominadas ÁREA DE DONACIÓN 3 y ÁREA DE DONACIÓN 4 quedaron correctamente clasificadas como superficies susceptibles de destinarse a equipamiento urbano, lo cual las ubica dentro del supuesto normativo previsto en el artículo 417 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, que permite su enajenación a favor de autoridades estatales para la ejecución de obra pública, previa aprobación calificada del Ayuntamiento.





Por lo anterior, se tiene por debidamente acreditado que, con motivo de la rectificación registral referida, ya no subsiste impedimento jurídico alguno para autorizar la desafectación y posterior donación de las fracciones materia del presente dictamen, al encontrarse plenamente regularizada su naturaleza y destino urbano, resultando, en consecuencia, técnica y jurídicamente viable la donación propuesta a favor del Estado de Guanajuato con destino a la Secretaría de Obra Pública.

Dichos bienes inmuebles se encuentran inmersos en el Fraccionamiento "Residencial Vista Cañada", ubicado en la Fracción del Predio Rustico denominado "Segunda Fracción de la Ex Hacienda de Cuevas, Guanajuato, Gto.", conforme a la modificación de traza autorizada mediante oficio DGMAOT/0688/2020, de fecha 21 de agosto de 2020, y de acuerdo a la tabla de dosificación de áreas en el apartado DONACIÓN ÚTIL, se identifican como DONACIÓN 3 y DONACIÓN 4.

Las dos fracciones del predio objeto de donación, conforme a la solicitud formulada por la Secretaría de Obra Pública, así como en términos del dictamen técnico emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano, se identifican cartográficamente como Afectación 1 y Afectación 2, además, en relación con la Escritura Pública rectificatoria número 7,289, previamente señalada, las superficies objeto de donación se identifican de la siguiente manera:





AFECTACIÓN 1: Del ÁREA DE DONACIÓN 4 con una superficie de 18,647.11 m², el área a afectar es:

- **Superficie:** 3,485.13 m².
- **Medidas y colindancias:** Al **noreste** en tres tramos, iniciando de noroeste a sureste, de 41.02 m., 54.85 m., y termina en tramo ligeramente curvo de 63.30 m., con resto de la propiedad; **al sur** en línea quebrada de cuatro tramos curvos, iniciando de oeste a este, de 64.95 m., 40.46 m., continúa orientándose levemente al noreste en 39.97 m., y termina en la misma dirección de 10.78 m., todos colindando con propiedad de CONIMBA S.A. de C.V.; **al oeste** 38.53 m. en tramo curvo con propiedad de CONIMBA S.A. de C.V.
- **El área de donación en escritura pública se denomina:** Donación área útil 4.
- **Propiedad:** Acreditada mediante la escritura pública número 8,268, de fecha 20 de septiembre de 2013, tirada ante la fe del Notario Público Licenciado Franciso González Veloz, titular de la Notaría Pública número 15, de este partido judicial en relación con la escritura pública número 7289, de fecha 16 de diciembre de 2025, tirada ante el Licenciado Andrés





Guardado Santoyo, Titular de la Notaría Pública número 03, de este partido judicial, inscritas en el Registro Público de la Propiedad con el folio electrónico R15*59525.

- **Cuenta predial:** 13M006111001, a nombre del Municipio de Guanajuato.
- **Clasificación actual del bien inmueble:** Del dominio público.

AFECTACIÓN 2: Del ÁREA DE DONACIÓN 3 con una superficie de 2,150.10 m², el área a afectar es:

- **Superficie:** 1,671.72 m².
- **Medidas y colindancias:** **Al noreste** en línea quebrada de siete tramos rectos, iniciando de noroeste a sureste, de 17.23 m., 5.80 m., 10.53 m., 4.55 m., 0.25 m., 15.55 m., y 10.08 m., todos colindando con resto del área de donación; **al este** 43.63 m., en tramo curvo con propiedad de CONIMBA S.A. de C.V.; **al sur** 21.66 m., en tramo ligeramente curvo con propiedad de CONIMBA S.A. de C.V.; **al suroeste** en tres tramos, iniciando de sureste a noroeste, comienza en tramo recto de 3.47 m., sigue en tramo curvo con 36.57 m., termina nuevamente en tramo recto de 30.46 m., todas lindando con propiedad de CONIMBA S.A. de C.V.





- **El área de donación en escritura pública se denomina:** Donación área útil 3.
- **Propiedad:** Acreditada mediante la escritura pública número 8,268, de fecha 20 de septiembre de 2013, tirada ante la fe del Notario Público Licenciado Franciso González Veloz, titular de la Notaría Pública número 15, de este partido judicial en relación con la escritura pública número 7289, de fecha 16 de diciembre de 2025, tirada ante el Licenciado Andrés Guardado Santoyo, Titular de la Notaría Pública número 03, de este partido judicial, inscritas en el Registro Público de la Propiedad con el folio electrónico R15*59524.
- **Cuenta predial:** 13M006105001, a nombre del Municipio de Guanajuato.
- **Clasificación actual del bien inmueble:** Del dominio público.

Se destaca que, con base en el dictamen técnico emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano, así como en la solicitud formulada por la Secretaría de Obra Pública, las fracciones identificadas en las escrituras públicas como Áreas de Donación 3 y 4 se representan cartográficamente como Afectación 2 y Afectación 1, respectivamente, precisándose que dicha denominación es únicamente de carácter técnico y operativo, y no modifica su naturaleza jurídica ni su identificación registral.





La Dirección General de Desarrollo Urbano, Servicios Jurídicos y la Dirección de Catastro e Impuesto Predial han emitido los dictámenes técnicos y opiniones favorables correspondientes mediante los oficios respectivos identificados con las claves y números DGDU/1170/2025, DGSJ.-728/2025 y, DCIP-UCPI/1010/2025, confirmando la viabilidad del proyecto, la factibilidad de la identificación de las fracciones del predio, así como la idoneidad de la donación pretendida.

Asimismo, como parte del expediente conformado con motivo de esta solicitud, se adjuntan las escrituras públicas mencionadas en este instrumento, además de la tarjeta informativa elaborada por la Directora General de Desarrollo Urbano y documentos adjuntos a la misma.

En atención al principio de economía procesal y en obvio de transcripciones innecesarias se tienen aquí por reproducido el contenido de dichas comunicaciones y documentos, como si a la letra constaran, ya que se acompañan y forman parte integral de esta propuesta.

Por lo tanto, se propone al órgano de gobierno que, se autorice la desafectación del dominio público municipal de dichas fracciones de terreno para que pasen a formar parte del dominio privado, y en consecuencia se autorice su donación a favor del Estado de Guanajuato con destino a la





Secretaría de Obra Pública, para los fines pretendidos y expuestos en este documento.

Cuarta. Sobre la donataria. La donación materia del presente dictamen se propone a favor del Estado de Guanajuato, en su carácter de ente público titular del Poder Ejecutivo Estatal, con destino específico a la Secretaría de Obra Pública, como dependencia competente para la ejecución de la acción denominada “Liberación de Derecho de Vía Autopista Silao-San Miguel de Allende Carretera Federal 57”.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 2 y 3 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo para el Estado de Guanajuato, el ejercicio de las funciones administrativas del Poder Ejecutivo se realiza a través de la Administración Pública Centralizada, integrada por las dependencias que auxilian al titular del Ejecutivo en el despacho de los asuntos de su competencia.

En este sentido, la Secretaría de Obra Pública constituye una dependencia de la Administración Pública Centralizada del Estado, por medio de la cual el Poder Ejecutivo ejerce las atribuciones relativas a la planeación, programación, presupuestación, contratación, adjudicación y ejecución de la obra pública estatal, así como a la formulación y conducción de la política de movilidad y conectividad, conforme a lo establecido en los artículos 13, fracción X, y 30 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo para el Estado de Guanajuato.





Por su parte, el Gobierno del Estado de Guanajuato, como persona jurídica de derecho público, cuenta con capacidad legal para adquirir bienes y, en consecuencia, para recibir bienes inmuebles en donación, en términos de la legislación aplicable en materia patrimonial, sin perjuicio de que la administración, afectación y destino de dichos bienes se realice a través de las dependencias que integran la Administración Pública Centralizada, conforme a la naturaleza de las funciones que a cada una de ellas corresponde.

Bajo este marco jurídico, resulta plenamente procedente que la donación se formalice a favor del Estado de Guanajuato, precisando en el propio instrumento jurídico que el destino del inmueble será la Secretaría de Obra Pública, como dependencia ejecutora del proyecto de infraestructura que motiva el presente dictamen.

Lo anterior se justifica, además, en razón de que, de conformidad con el artículo 30 de la Ley Orgánica en cita, corresponde a la Secretaría de Obra Pública, entre otras atribuciones:

I. En materia de obra pública e infraestructura:





✓

a) Realizar y vigilar directamente, o a través de terceros, las obras públicas autorizadas, incluyendo aquellas encomendadas por acuerdo expreso de la persona titular del Poder Ejecutivo;

b) Planear, programar y presupuestar la construcción, conservación, mantenimiento y modernización de carreteras, puentes, caminos y demás vías de comunicación terrestre del Estado;

✓

II. En materia de conectividad y movilidad:

a) Formular y conducir la política estatal en materia de conectividad y movilidad, así como administrar y dar mantenimiento a las carreteras y caminos estatales.

En consecuencia, se advierte una relación directa, funcional y material entre las atribuciones legales de la Secretaría de Obra Pública y la finalidad de la donación propuesta, toda vez que la liberación del derecho de vía constituye una fase indispensable para la ejecución de obra pública carretera a cargo del Poder Ejecutivo del Estado, a través de dicha dependencia.

✓

Por tanto, se concluye que la figura jurídica correcta para la materialización del acto es la donación a favor del Estado de Guanajuato, estableciendo expresamente como destino específico del bien a la Secretaría de



✓



Obra Pública, en su carácter de dependencia ejecutora de la acción de infraestructura que motiva el presente dictamen.

Quinta. Argumentación sobre el beneficio social de la donación: La donación de las fracciones de terreno de propiedad municipal descritas en la Consideración Tercera, a favor del Estado de Guanajuato con destino a la Secretaría de Obra Pública, para la ejecución de la acción denominada “Liberación de Derecho de Vía Autopista Silao-San Miguel de Allende Carretera Federal 57”, satisface de manera directa el requisito previsto en el artículo 240, fracción II, de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, relativo a que las acciones a realizar representen un beneficio social evidente para el municipio, lo anterior, además, en relación con el artículo 417, fracción II, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Lo anterior, en virtud de que la liberación del derecho de vía constituye una condición indispensable para la ejecución de infraestructura carretera estratégica, orientada a mejorar la conectividad regional, la movilidad de personas y mercancías, así como la integración funcional del municipio de Guanajuato con los principales corredores económicos, turísticos y de servicios del Estado.

En particular, la materialización de la citada obra pública podrá permitir:





a) Reducir los tiempos de traslado entre el municipio de Guanajuato y los municipios de la región centro-norte del Estado, generando una mejora sustancial en la accesibilidad territorial de la población;

b) Incrementar los niveles de seguridad vial, al contar con una infraestructura diseñada bajo criterios técnicos actualizados, que sustituyan o complementen trazos existentes con limitaciones geométricas y operativas;

c) Fortalecer las condiciones para el desarrollo económico, turístico y logístico del municipio, al facilitar el flujo de bienes, servicios y visitantes, con efectos positivos en la generación de empleo y en la atracción de inversión pública y privada;

d) Contribuir al ordenamiento territorial y a la planeación urbana regional, al integrarse la obra dentro de los instrumentos de planeación y de infraestructura del Estado y del propio Municipio, favoreciendo un crecimiento urbano más articulado y sostenible.

Asimismo, se estima que la donación resulta socialmente justificada, toda vez que las fracciones de terreno objeto del presente dictamen no se encuentran actualmente destinadas a la prestación directa de un servicio público municipal ni a un proyecto específico de equipamiento urbano, y su incorporación al





proyecto de infraestructura estatal permite maximizar su utilidad pública en beneficio de un universo amplio de habitantes del municipio y de la región.

Además, no pasa desapercibido que, conforme a la ficha informativa elaborada por la Directora General de Desarrollo Urbano, el porcentaje de área de donación que establece la legislación en la materia para el fraccionamiento es del 12 %; sin embargo, para el caso en cuestión, se contempló un 14.51 %. En ese sentido, considerando que la suma de ambas fracciones ($3,485.13 \text{ m}^2$ y $1,671.72 \text{ m}^2$), equivalente a $5,156.85 \text{ m}^2$, representa el 0.71 % respecto de la totalidad de la superficie donada a favor del Municipio, se garantiza que se continúa cumpliendo con el porcentaje mínimo del 12 % exigido por la normatividad aplicable para los fraccionamientos, por lo que no existe afectación alguna que impida autorizar la presente donación.

En consecuencia, la donación propuesta se traduce en un acto de coordinación intergubernamental y de corresponsabilidad institucional para la realización de obra pública de interés general, sin que se persiga finalidad lucrativa alguna, y con un impacto social positivo, directo y verificable para la población del Municipio de Guanajuato.

Sexta. Términos y condiciones de la donación. Para asegurar el cumplimiento del beneficio social perseguido y salvaguardar el patrimonio municipal, se propone que la donación se rija por los siguientes términos y





condiciones, de conformidad con el artículo 240, segundo párrafo, de la Ley para el Gobierno y la Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato:

1. **Objeto:** La entrega en donación de las dos fracciones de terreno descritas en la consideración tercera.
2. **Uso Exclusivo:** El inmueble será destinado única y exclusivamente para la ejecución de la acción denominada: “Liberación de Derecho de Vía Autopista Silao San Miguel de Allende Carretera Federal 57”, cuya consecuencia será la creación de nuevas vías de comunicación entre los municipios que brinden mejoras y beneficios en los traslados.
3. **Obligaciones de la Donataria:**
 - I. Utilizar el bien inmueble única y exclusivamente para el objeto de la donación;
 - II. Cubrir todos los gastos de mantenimiento y conservación del inmueble;
 - III. No ceder ni transmitir el uso del inmueble a terceros sin autorización expresa y por escrito del Ayuntamiento;





IV. Iniciar las obras para ejecución de la acción en un plazo no mayor a tres años contados a partir de la inscripción del instrumento jurídico correspondiente en el Registro Público de la Propiedad;

V. Concluir la acción en un plazo no mayor de cinco años contados a partir de la inscripción del instrumento jurídico correspondiente en el Registro Público de la Propiedad;

VI. Informar al órgano de gobierno municipal por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento la existencia de impedimentos administrativos, técnicos o presupuestarios que impidan el inicio o conclusión de las obras en los plazos señalados para en su caso, se realicen las acciones conducentes; y,

VII. Formular los informes que considere necesarios con relación al inicio y avance de las obras que comprenda la acción.

4. Cláusulas de reversión: El inmueble materia de la donación revertirá al patrimonio municipal en los siguientes casos:

Primera: Si no se inicia la acción en un plazo no mayor a tres años contados a partir de la inscripción del instrumento jurídico correspondiente en el Registro Público de la Propiedad;





Segunda: Si se utiliza para un fin distinto al autorizado; y,

Tercera: Si no se concluye la acción en un plazo no mayor de cinco años contados a partir de la inscripción del instrumento jurídico correspondiente en el Registro Público de la Propiedad.

Séptima. Formalización jurídica del contrato de donación: Una vez aprobado el presente dictamen por el Ayuntamiento, se instruye a la Dirección General de Servicios Jurídicos para que, en el ámbito de sus facultades conferidas por los artículos 126, fracción V, y 128, fracción II, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Guanajuato, en conjunto con la donataria proceda a la gestión y validación del instrumento jurídico que materialice la donación, esto es, que realice las acciones conducentes para materializar el contrato de donación en escritura pública en atención a las formalidades establecidas en las leyes aplicables al caso en particular.

El contrato deberá ser suscrito por la Presidenta Municipal y el Secretario del Ayuntamiento, en representación del Municipio, y por la o las personas representantes legales del Gobierno del Estado de Guanajuato, con facultades expresas para aceptar donaciones y para obligar al Ejecutivo del Estado en actos de dominio, quienes deberán acreditar su personalidad jurídica y facultades





conforme a lo previsto en la Ley del Patrimonio Inmobiliario del Estado de Guanajuato y demás disposiciones aplicables.

En el contrato respectivo deberán asentarse los términos y condiciones señalados en esta propuesta de acuerdo y los que se estimen conducentes por parte de la Dirección General de Servicios Jurídicos, en caso de aprobarse por el Cuerpo Edilicio.

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 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. Se propone al Ayuntamiento autorizar la desafectación del dominio público municipal y su incorporación al dominio privado del Municipio de Guanajuato de los siguientes bienes inmuebles de propiedad municipal, ubicados en el fraccionamiento denominado “Residencial Vista Cañada”, ubicado en la fracción del predio rústico denominado “Segunda Fracción de la Ex Hacienda de Cuevas de Guanajuato, Gto.”, de esta ciudad capital, cuyas características, medidas y colindancias obran descritas en la consideración tercera del presente dictamen:

- a) Una superficie de 1,671.72 m², la cual se encuentra inmersa dentro de un predio de mayor superficie de 2,150.10 m², cuya propiedad se acredita mediante la escritura pública número 8,268, de fecha 20 de septiembre de 2013, tirada ante la fe del Notario Público Licenciado Franciso González Veloz, titular de la Notaría Pública número 15, de este partido judicial en relación con la escritura pública número 7289, de fecha 16 de diciembre de 2025, tirada ante el Licenciado Andrés Guardado Santoyo, Titular de la Notaría Pública número 03, de este partido judicial, inscritas en el Registro Público de la Propiedad con el folio electrónico R15*59524.





b) Una superficie de 3,485.13 m², la cual se encuentra inmersa dentro de un predio de mayor superficie de 18,647.11 m², cuya propiedad se acredita mediante la escritura pública número 8,268, de fecha 20 de septiembre de 2013, tirada ante la fe del Notario Público Licenciado Franciso González Veloz, titular de la Notaría Pública número 15, de este partido judicial en relación con la escritura pública número 7289, de fecha 16 de diciembre de 2025, tirada ante el Licenciado Andrés Guardado Santoyo, Titular de la Notaría Pública número 03, de este partido judicial, inscritas en el Registro Público de la Propiedad con el folio electrónico R15*59525.

Cuarto. Se autoriza otorgar en donación las dos superficies del bien inmueble descrito en el punto anterior a favor del Estado de Guanajuato con destino a la Secretaría de Obra Pública para el fin exclusivo de la ejecución de la acción: "Liberación de Derecho de Vía Autopista Silao-San Miguel de Allende Carretera Federal 57", sujetándose a los términos y condiciones expuestas en la Consideración Sexta de esta propuesta.

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 realicen las acciones conducentes en el Padrón de Bienes Inmuebles del Municipio.

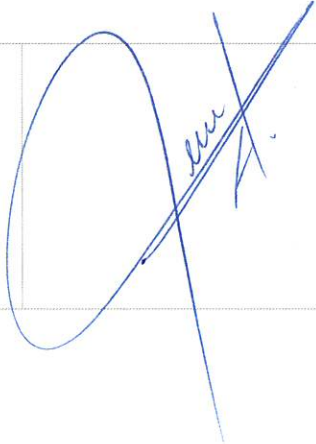




Sexto. Se instruye a la Dirección General de Servicios Jurídicos para los efectos señalados en la Consideración Séptima.

Séptimo. Publíquese un extracto del presente acuerdo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, en cumplimiento del artículo 254 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato.

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		
	Adriana Ramírez Valderrama, Presidenta.	





GUANAJUATO
H. AYUNTAMIENTO 2024-2027

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

La presente hoja de firmas es parte integral del Dictamen CDUOETyP/056/2024-2027, de fecha 06 de marzo de 2026, la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación, del Ayuntamiento de Guanajuato, trienio 2024-2027.

