Dictamen CDUOETyP/067/2024-2027
Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación.
Ayuntamiento de Guanajuato, trienio 2024-2027.

En la ciudad de Guanajuato, Guanajuato, siendo el día 25 de noviembre del año en curso, en la sala de juntas de los Síndicos y Regidores ubicada al interior de la Presidencia Municipal, con domicilio en Plaza de la Paz número 12, zona centro, se reunió la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación, integrada por la Síndica Adriana Ramírez Valderrama, en su carácter de Presidenta; el Regidor Víctor Hugo Larios Ulloa, como Secretario; y el Regidor Daniel Barrera Vázquez, la Regidora María Fernanda Vázquez Sandoval y el Síndico Ángel Ernesto Araujo Betanzos, como Vocales, a efecto de analizar y proponer al Pleno del Ayuntamiento la resolución de la solicitud de enajenación de un bien inmueble remanente formulada por el C. Francisco Santoyo López, respecto del inmueble ubicado en Calle Hacienda de Caracheo, a espaldas del lote 1, manzana 7, fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, con una superficie de 105.00 m², conforme a los siguientes:

Antecedentes:

Primero. En fecha 06 de julio de 2020, la entonces Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial recibió la petición del C. Francisco

Presidencia Municipal de Guanajuato
Plaza de la Paz No. 12, Centro
Guanajuato, Gto.
732 12 13 | 732 04 22 | 732 06 79
732 01 26 | 732 16 83 | 732 00 62
732 83 08
www.guanajuatocapital.gob.mx
/GobiernoMunicipalGuanajuato

Santoyo López, registrada con el folio 1106, mediante la cual solicitó el inicio del procedimiento en materia de enajenación de bienes inmuebles remanentes propiedad del Municipio de Guanajuato, respecto de una superficie de 105.00 m² ubicada en Calle Hacienda de Caracheo, a espaldas del lote 1, manzana 7, fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa.

A su solicitud acompañó copia de su credencial para votar, plano topográfico del inmueble, imágenes ilustrativas y el comprobante de pago por concepto de derecho de trámite de permiso de enajenación. En el propio formato de solicitud consta que dicho pago no garantiza una opinión positiva. Asimismo, obra en el expediente un plano topográfico.

Segundo. Para integrar el expediente técnico-administrativo, la Dirección General de Desarrollo Urbano emitió la Constancia de Alineamiento y Nomenclatura contenida en el oficio DAU/0070/2026, de fecha 04 de marzo de 2026, y la Factibilidad de Uso de Suelo contenida en el oficio DAU/0083/2026, de fecha 05 de marzo de 2026. Asimismo, solicitó las opiniones de la Dirección General de Desarrollo Social y Humano, de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial y de la Dirección General de Servicios Jurídicos, en términos del Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles Remanentes Propiedad del Municipio de Guanajuato, Gto.

Tercero. Mediante oficio DGDSyH/0209/2026, de fecha 17 de abril de 2026, la Dirección General de Desarrollo Social y Humano emitió opinión de no factibilidad; mediante oficio DCIP-UCPI/0877/2026, de fecha 12 de agosto de 2026, la Dirección de Catastro e Impuesto Predial informó sobre la titularidad municipal del inmueble y los valores fiscales de la zona; y mediante oficio DGSJ/597/2026, de fecha 21 de septiembre de 2026, la Dirección General de Servicios Jurídicos emitió su opinión jurídica.

Cuarto. En fecha 30 de septiembre de 2026 se recibió el oficio DGDU/2110/2026, suscrito por la Ingeniera Monserrat del Rocío Villagómez López, Directora General de Desarrollo Urbano, mediante el cual remitió a esta Comisión el expediente integrado con las opiniones de las dependencias municipales que intervinieron.

Expuesto lo anterior, se formulan las siguientes:

Consideraciones:

Primera. Competencia de la Comisión. La Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación es competente para estudiar y dictaminar el asunto sometido a su consideración, de conformidad con los artículos 3, fracción II, 77 y 88, fracción V, de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato; 28, 30 y 33 del

Reglamento Interior del H. Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, Guanajuato; y 3, fracción VIII, y 13 del Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles Remanentes Propiedad del Municipio de Guanajuato, Gto., toda vez que corresponde a esta Comisión analizar los antecedentes y las constancias que integran el expediente, así como formular el dictamen correspondiente para someterlo a consideración del Pleno del Ayuntamiento.

Segunda. Competencia del Ayuntamiento. Corresponde al Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato conocer y resolver la propuesta que formula esta Comisión, de conformidad con los artículos 115, fracciones II y IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 106, 107, 118 y 121 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 8, 9, 25, fracciones II, inciso d), y IV, inciso a), 230 y 232 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato; así como 3, fracción I, y 13 del Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles Remanentes Propiedad del Municipio de Guanajuato, Gto.

Por otra parte, el artículo 8o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece la obligación de las autoridades de respetar el derecho de petición, siempre que este se formule por escrito, de manera pacífica y respetuosa, debiendo recaer a toda petición un acuerdo escrito que se haga del conocimiento del interesado en breve término.

En el mismo sentido, el artículo 2o., párrafo segundo, de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato y el artículo 18 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato establecen el deber de las autoridades municipales de emitir una respuesta congruente, completa, fundada y motivada respecto de las gestiones que les sean presentadas.

En ese sentido, el derecho de petición no implica que la autoridad deba resolver necesariamente en el sentido pretendido por el particular, sino que debe emitir una respuesta expresa, congruente y debidamente fundada y motivada.

Ahora bien, respecto de la normativa aplicable, debe considerarse que la solicitud fue presentada el 06 de julio de 2020, durante la vigencia de la entonces Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, ordenamiento que fue abrogado por la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 187, Quinta Parte, de fecha 17 de septiembre de 2024, y vigente a partir del día siguiente. Al respecto, el artículo Quinto Transitorio de esta última legislación establece que los Ayuntamientos atenderán y concluirán los procesos y procedimientos iniciados y vigentes conforme al ordenamiento que se abroga.

En consecuencia, el procedimiento de enajenación debe analizarse conforme al Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles Remanentes Propiedad del Municipio de Guanajuato, Gto., que se encontraba vigente al

momento de la presentación de la solicitud y continúa vigente; mientras que la competencia de los órganos municipales que intervienen se determina conforme a las disposiciones actualmente vigentes. Por lo que hace al régimen jurídico de los bienes municipales, las disposiciones relativas a su clasificación, desafectación y enajenación se encuentran previstas en términos sustancialmente coincidentes en la legislación abrogada y en los artículos 232 a 236 de la ley vigente.

Tercera. Análisis de la propuesta. Una vez revisadas las constancias que integran el expediente, esta Comisión considera que la solicitud de enajenación formulada por el C. Francisco Santoyo López resulta improcedente, por las razones técnicas y jurídicas que se exponen a continuación.

En primer término, se advierte que el promovente presentó los documentos previstos en el artículo 5 del Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles Remanentes Propiedad del Municipio de Guanajuato, Gto., consistentes en identificación oficial, plano topográfico, imágenes ilustrativas y comprobante de pago del derecho correspondiente.

Asimismo, la superficie solicitada es de 105.00 m², coincidente con la superficie mínima de lotificación prevista en el artículo 405 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en relación con el artículo 2 del Reglamento de la materia.

Sin embargo, el cumplimiento de los requisitos documentales y de superficie únicamente permite la integración y tramitación del procedimiento, sin que genere a favor del solicitante un derecho a la adquisición del inmueble ni la obligación del Ayuntamiento de enajenarlo. La enajenación de bienes del dominio público constituye una facultad del Ayuntamiento en la administración de su patrimonio, en términos del artículo 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que la ley sujeta a la previa desafectación y a la autorización por mayoría calificada de sus integrantes, conforme al artículo 232 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato. Dicha facultad debe ejercerse atendiendo a la naturaleza jurídica del inmueble, a su destino y al interés público, aspectos que se analizan a continuación.

Al respecto, de las opiniones técnicas y jurídicas recabadas por la Dirección General de Desarrollo Urbano se desprenden los siguientes elementos:

a) Alineamiento y nomenclatura. Mediante oficio DAU/0070/2026, de fecha 04 de marzo de 2026, se determinó como alineamiento *"+2.75 metros sobre Calle Hacienda de Caracheo",* lo que implica que una fracción del polígono solicitado se encuentra comprendida dentro de dicha vialidad.

b) Factibilidad de uso de suelo. Mediante oficio DAU/0083/2026, de fecha 05 de marzo de 2026, se informó que el inmueble se ubica en la categoría de uso Urbanizado Urbano y en Zona de Conservación Ecológica (CE), conforme a las zonificaciones primaria y secundaria del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial Guanajuato 2050. En consecuencia, de acuerdo con el Anexo 3 del Reglamento de Zonificación, Usos y Destinos del Suelo para el Municipio de Guanajuato, Gto., resulta incompatible con los usos habitacional y comercial.

c) Opinión de Desarrollo Social y Humano. Mediante oficio DGDSyH/0209/2026, de fecha 17 de abril de 2026, dicha dependencia emitió opinión de no factibilidad, al advertir que el espacio cuenta con piso firme de cemento y dos bancas destinadas al descanso y recreación, además de formar parte de un área más amplia en la que se tiene prevista la colocación de un barandal de protección hacia el arroyo. Asimismo, señaló que una eventual construcción podría afectar la ventilación e iluminación de dos viviendas colindantes.

d) Informe de Catastro e Impuesto Predial. Mediante oficio DCIP-UCPI/0877/2026, de fecha 12 de agosto de 2026, la dependencia informó que, conforme a las coordenadas del plano topográfico, el polígono solicitado se encuentra dentro de la superficie del inmueble municipal identificado con la

cuenta predial urbana 13M004875001, cuya titularidad se acredita mediante la Escritura Pública número 7,068, de fecha 13 de junio de 2006.

Asimismo, precisó que el inmueble tiene el carácter de bien del dominio público municipal y que cualquier procedimiento de desafectación debe sujetarse a los artículos 232 a 236 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato.

e) Opinión jurídica. Mediante oficio DGSJ/597/2026, de fecha 21 de septiembre de 2026, la Dirección General de Servicios Jurídicos advirtió que una fracción del polígono solicitado se encuentra comprendida dentro de la Calle Hacienda de Caracheo, por tratarse de una superficie afectada por el alineamiento de +2.75 metros. Asimismo, señaló que la ubicación del inmueble en Zona de Conservación Ecológica y su incompatibilidad con los usos habitacional y comercial constituyen elementos que deben considerarse previo a cualquier determinación de desafectación.

De la valoración conjunta de estas opiniones se advierte que no existen elementos técnicos o jurídicos que permitan considerar viable la enajenación.

Por el contrario, las constancias acreditan que el inmueble forma parte de una superficie municipal de mayor extensión y que actualmente cumple una función de uso común.

En efecto, los artículos 232, 233, fracción I, y 234 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato establecen que los bienes destinados al uso común forman parte del dominio público municipal y, por tanto, son inalienables, imprescriptibles e inembargables, hasta en tanto no se realice su desafectación conforme al procedimiento legal correspondiente.

Aunado a lo anterior, la fracción del polígono comprendida dentro del alineamiento de la Calle Hacienda de Caracheo forma parte de la vialidad pública, por lo que no puede ser objeto de enajenación. Lo anterior, de conformidad con los artículos 232 y 234 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, así como 249 y 251 del Reglamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guanajuato, Gto., que establecen la protección jurídica de las vías públicas.

Dicha afectación se determinó a partir de la superposición del polígono descrito en el plano topográfico aportado por el solicitante con la traza oficial de la vialidad, toda vez que la Constancia de Alineamiento y Nomenclatura se expidió con base en la información proporcionada por el solicitante y bajo su estricta responsabilidad. Por tanto, el polígono, tal como fue solicitado, comprende superficie de vía pública, lo que por sí solo impide autorizar su

enajenación, con independencia de las demás razones expuestas en el presente dictamen.

Por otra parte, la ubicación del inmueble en Zona de Conservación Ecológica constituye una restricción adicional, pues, conforme a la factibilidad de uso de suelo emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano, no resulta compatible con los usos habitacional y comercial. En consecuencia, la transmisión de la propiedad no permitiría al particular destinar el inmueble a los fines que ordinariamente podrían justificar su adquisición, además de que se trata de una superficie contigua a un arroyo respecto de la cual existen previsiones de protección.

Finalmente, debe considerarse que el objetivo manifestado por el solicitante durante la diligencia de inspección fue la de destinar el inmueble a la "recreación y seguridad de su morada". No obstante, dicha finalidad corresponde a un interés particular que implicaría incorporar a un aprovechamiento exclusivo una superficie que actualmente cumple una función de descanso y recreación para la colectividad. A ello se suma que la Dirección General de Desarrollo Social y Humano advirtió posibles afectaciones a la ventilación e iluminación de las viviendas colindantes.

Por lo anterior, esta Comisión considera que no se actualizan las condiciones jurídicas y materiales para autorizar la desafectación del inmueble,

toda vez que conserva un destino de uso común, una parte de la superficie solicitada se encuentra afectada a la vía pública y existen restricciones de uso de suelo que impiden su aprovechamiento habitacional y comercial. En consecuencia, con fundamento en el artículo 13 del Reglamento para la Enajenación de Bienes Inmuebles Remanentes Propiedad del Municipio de Guanajuato, Gto., se dictamina en sentido negativo la solicitud presentada por el C. Francisco Santoyo López y se propone al Pleno del Ayuntamiento negar la desafectación y enajenación del inmueble solicitado.

En función de lo anterior, se someten a consideración los siguientes puntos de:

Acuerdo:

Primero. La Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación cuenta con atribuciones para emitir el presente dictamen y someterlo a consideración del Pleno del Ayuntamiento.

Segundo. El Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato es competente para conocer y resolver la propuesta formulada por esta Comisión, conforme a los fundamentos expuestos en la Consideración Segunda del presente dictamen.

Tercero. Por las razones expuestas en la Consideración Tercera, se propone al Ayuntamiento negar la solicitud de enajenación formulada por el C. Francisco Santoyo López, respecto del inmueble ubicado en Calle Hacienda de Caracheo, a espaldas del lote 1, manzana 7, fraccionamiento Ex Hacienda Santa Teresa, con una superficie de 105.00 m² y, en consecuencia, declarar que no ha lugar a su desafectación del dominio público municipal.

Cuarto. Notifíquese el acuerdo que recaiga al presente dictamen, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, a la Dirección General de Desarrollo Urbano, a efecto de que esta última lo notifique personalmente al solicitante en el domicilio señalado para tal efecto, con las formalidades previstas en el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, haciéndole saber los medios de defensa que procedan en su contra, en cumplimiento de los artículos 8o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 2o., párrafo segundo, de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato y 18 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato.

Una vez analizado y discutido el presente proyecto de dictamen, las personas integrantes de la Comisión que así lo determinen procederán a suscribirlo. La falta de firma de alguna persona integrante no invalidará por sí misma el contenido del 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.	

La presente hoja de firmas forma parte integral del Dictamen CDUOETyP/067/2024-2027, de fecha 25 de noviembre de 2026, emitido por la Comisión de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Ecológico Territorial y Planeación del Ayuntamiento de Guanajuato, correspondiente al trienio 2024-2027.