Dictamen CDUOETyP/069/2024-2027
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. Juan Martín Lona Carrales, respecto del inmueble ubicado en Calle San Ignacio de Loyola, colonia La Luz, con una superficie de 91.40 m², conforme a los siguientes:

Antecedentes:

Primero. En fecha 20 de julio de 2021, el C. Juan Martín Lona Carrales presentó, a través de la Ventanilla Virtual de Trámites Administrativos

Territoriales (VITAT) de la entonces Dirección General de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, la solicitud registrada con el folio 11524, 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 91.40 m² ubicada en Calle San Ignacio de Loyola, colonia La Luz.

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.

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/0072/2026, de fecha 04 de marzo de 2026, y la Factibilidad de Uso de Suelo contenida en el oficio DAU/0090/2026, 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. El 06 de abril de 2026, personal de la Dirección General de Desarrollo Social y Humano practicó la inspección del inmueble y levantó el acta circunstanciada número DPyPS/006/2026, en presencia del solicitante, quien

manifestó que el motivo de la solicitud de compra es que “no cuenta con casa propia”. Mediante oficio DGDSyH/0212/2026, de fecha 17 de abril de 2026, dicha dependencia emitió opinión de factibilidad; mediante oficio DCIP-CPI/1048/2026, de fecha 24 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/592/2026, 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; 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 20 de julio de 2021, 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. Juan Martín Lona Carrales resulta improcedente en los términos en que fue planteada, por las razones técnicas y jurídicas que se exponen a continuación.

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, de 91.40 m², no excede la superficie mínima de lotificación de 105.00 m² 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/0072/2026, de fecha 04 de marzo de 2026, se determinó como alineamiento “+2.10 metros Calle San Rafael” y como nomenclatura “Calle San Rafael”, 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/0090/2026, de fecha 05 de marzo de 2026, se informó que el inmueble, ubicado en Calle San Ignacio de Loyola esquina con Calle San Rafael, se localiza en la categoría de uso Urbanizado Urbano y en Zona Mixto A (MA), conforme a las zonificaciones primaria y secundaria del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial Guanajuato 2050, por lo que, de acuerdo con el Anexo 3 del Reglamento de Zonificación, Usos y Destinos del Suelo para el Municipio de Guanajuato, Gto., resulta condicionado para uso habitacional y compatible para uso comercial de intensidad baja.

c) Opinión de Desarrollo Social y Humano. Mediante oficio DGDSyH/0212/2026, de fecha 17 de abril de 2026, dicha dependencia consideró factible la enajenación, al advertir que el predio se encuentra sin construcción, no está delimitado, se ubica entre dos casas habitación y es utilizado por transeúntes para arrojar basura, lo que propicia focos de infección; asimismo, señaló que los vecinos manifestaron no tener inconveniente en la enajenación.

d) Informe de Catastro e Impuesto Predial. Mediante oficio DCIP-CPI/1048/2026, de fecha 24 de agosto de 2026, la dependencia informó que, conforme a las coordenadas del plano topográfico actualizado que le fue proporcionado atendiendo a las modificaciones realizadas, el polígono solicitado se encuentra dentro de la superficie del inmueble municipal identificado con la cuenta predial urbana 13P000421008, cuya titularidad se acredita mediante la

Escritura Pública número 582, de fecha 14 de junio de 1978, otorgada ante la fe del licenciado Juan Arturo Villaseñor Buchanan, Notario Público número 13.

Igualmente, precisó que el inmueble tiene el carácter de bien del dominio público municipal, 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 y que deberá verificarse su naturaleza y, particularmente, si se encuentra destinado al uso común o a la prestación de un servicio público.

e) Opinión jurídica. Mediante oficio DGSJ/592/2026, de fecha 21 de septiembre de 2026, la Dirección General de Servicios Jurídicos advirtió que una fracción del predio que se pretende enajenar se encuentra sobre la Calle San Rafael en +2.10 metros, la cual es vialidad pública. Señaló también que, de las fotografías, se aprecia que el predio no se encuentra físicamente invadiendo dicha vialidad, por lo que se hace necesario verificar la superficie exacta que ocupa el inmueble y, en su caso, la que efectivamente sería susceptible de enajenación; y sugirió que, previo a cualquier acuerdo de desafectación, se considere la invasión de +2.10 metros sobre la Calle San Rafael.

De la valoración conjunta de estas opiniones se advierte que, si bien la Dirección General de Desarrollo Social y Humano se pronunció en sentido

favorable, subsisten circunstancias que impiden autorizar la enajenación en los términos solicitados.

El inmueble forma parte de un predio municipal de mayor extensión y tiene el carácter de bien del dominio público. 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, entre ellos las calles y demás vialidades, forman parte del dominio público municipal y, por tanto, son inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo que se realice su desafectación y se autorice su enajenación por mayoría calificada del Ayuntamiento. En el caso, la fracción del polígono comprendida dentro del alineamiento de la Calle San Rafael forma parte de la vialidad pública y no puede ser objeto de desafectación ni de enajenación, de conformidad con los artículos 232 y 234 de dicha Ley, 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.

No pasa inadvertido para esta Comisión que la Dirección General de Servicios Jurídicos advirtió que, de las fotografías, el inmueble no aparenta invadir físicamente la vialidad. Sin embargo, la Constancia de Alineamiento y Nomenclatura se expidió con base en el plano topográfico y la información proporcionada por el solicitante, bajo su estricta responsabilidad, y no constituye constancia de apeo y deslinde; la afectación determinada deriva, por tanto, de la

superposición del polígono descrito en dicho plano con la traza oficial de la vialidad.

En ese sentido, esta Comisión se pronuncia respecto del polígono que el propio solicitante describió en el plano topográfico que sometió a consideración de la autoridad, pues es este el que define el objeto de su petición. Si dicho plano no corresponde a las condiciones físicas del inmueble, la superficie solicitada no se encuentra determinada con certeza, lo que corresponde acreditar al solicitante en términos del artículo 5 del Reglamento de la materia; y si corresponde a ellas, el polígono comprende superficie que, conforme a la traza oficial, forma parte de la vialidad. En ambos supuestos, la afectación a la vía pública impide, por sí sola, autorizar la enajenación en los términos planteados.

Por lo anterior, esta Comisión considera que no se actualizan las condiciones jurídicas y materiales para autorizar la desafectación y enajenación del inmueble en los términos solicitados, toda vez que una parte de la superficie se encuentra afectada a la vía pública.

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. Juan Martín Lona Carrales y se propone al Pleno del Ayuntamiento negar la desafectación y enajenación del inmueble solicitado, dejando a salvo sus

derechos para, en su caso, presentar una nueva solicitud respecto de una superficie que excluya la vía pública y cumpla con los requisitos del Reglamento de la materia.

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. Juan Martín Lona Carrales, respecto del inmueble ubicado en Calle San Ignacio de Loyola, colonia La Luz, con una superficie de 91.40 m² y, en consecuencia, declarar que no ha lugar a su desafectación del dominio público municipal,

dejando a salvo los derechos del solicitante en los términos señalados en dicha Consideración.

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 o medio 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/069/2024-2027, 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.