



**INTEGRANTES DEL H. AYUNTAMIENTO  
DE URIANGATO, GUANAJUATO 2021-2024  
RESPETUOSAMENTE:**

Esta Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, en seguimiento al asunto IV.8 de la Cuadragésima Primera Sesión de Ayuntamiento, referente al dictamen de la Comisión de Hacienda relativo al *"Análisis y elección del perito para la realización del avalúo del predio (área de Donación) ubicados en calle Jesús Martínez Cíntora del fraccionamiento Colinas de Uriangato, Guanajuato a efecto de que determine el costo del predio sujeto a venta"*; con fundamento en el artículo 84 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Uriangato, Guanajuato vigente; la Comisión presenta el siguiente:

**DICTAMEN**

**I. COMPETENCIA DE LA COMISIÓN.**

Esta Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública resulta competente para conocer y analizar el presente asunto, lo anterior de conformidad con los artículos 83 fracción I, y 83-2, fracción II y V de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, así como el artículo 85 fracción I y 89 párrafo segundo del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del municipio de Uriangato, Guanajuato vigente.

En tal sentido, el presente dictamen como *"propuesta resolutive"* es sometido a consideración y aprobación del pleno del H. Ayuntamiento en términos de lo señalado en el artículo 99 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del municipio de Uriangato, Guanajuato vigente.

En tal sentido, y dada la naturaleza del asunto en estudio, es de precisar que es de competencia exclusiva del pleno del H. Ayuntamiento acordar el destino de los bienes de dominio público de conformidad con lo señalado en los artículos 76 fracción II, inciso d) y fracción IV inciso f) de la Ley Orgánica Municipal para el



Estado de Guanajuato, es por ello se presenta a dicho órgano colegiado en tiempo y forma el dictamen correspondiente.

Ahora bien, para una mayor claridad del tema sujeto a análisis se exponen de forma sucinta los siguientes antecedentes.

## II. ANTECEDENTES.

1. En la Trigésima Novena Sesión de Ayuntamiento celebrada el 13 de octubre del año 2022, se presentó ante el pleno en el orden del día el asunto para dar a conocer el interés de los señores **Martha Sánchez de Tagle Carrera, Abraham Mendoza Moctezuma y Francisco Miguel Ramos Flores** a fin de adquirir una fracción del predio ubicado en la calle Jesús Martínez Cintora del fraccionamiento Colinas de Uriangato, Guanajuato, predio municipal que actualmente ocupan. La Síndico Municipal Licenciada Gabriela Guzmán Maldonado, mediante oficio número *SMU/355/2022*, hizo de conocimiento al pleno del Ayuntamiento el interés de los ciudadanos referidos en adquirir mediante el respectivo contrato de compraventa el predio que actualmente están ocupando y que es propiedad municipal, predio identificado como área de donación ubicado en la calle Jesús Martínez Cíntora del fraccionamiento Colinas de Uriangato, Guanajuato. Lo anterior a efecto de dar inicio por parte del Ayuntamiento con el procedimiento de enajenación, señalado en el artículo 97 del Reglamento de Contrataciones Públicas para el Municipio de Uriangato, Guanajuato y 205, 210, 213, 214 y 220 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato. Una vez que tuvieron conocimiento del asunto los integrantes del Ayuntamiento, en votación unánime de 12 doce votos a favor y 0 cero en contra acordaron lo siguiente: **Único. Se gira turno a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública para su atención y seguimiento.**
2. Posteriormente, en la Cuadragésima Primera Sesión de Ayuntamiento celebrada el 31 de octubre del año 2022, la Comisión de Hacienda presentó ante el pleno un Dictamen relativo al análisis y elección del perito para la realización del avalúo del predio (área de Donación) ubicado en calle Jesús Martínez Cíntora del fraccionamiento Colinas de Uriangato. En el cual se presentó una propuesta de acuerdo en seguimiento al asunto que les fue turnado durante el desahogo del punto III.8 de la Trigésima Novena Sesión Ordinaria. Se indicó que con el apoyo del Jefe de Catastro y Predial, se consideró oportuno designar al Ingeniero José



Antonio Rafael Franco Ortiz como perito valuador para determinar el costo del predio municipal que es de interés adquirir por ciudadanos cuyas propiedades colindan con el mismo. Durante las discusiones, el Regidor Rafael Murillo Martínez hizo notar la necesidad de que los directores de Desarrollo Urbano y Obras Públicas emitieran sus respectivos dictámenes técnicos donde manifiesten si esos inmuebles municipales representan algún interés público para el desarrollo o equipamiento municipal. Agotadas las discusiones el ayuntamiento se pronunció mediante el siguiente **Acuerdo: Primero. Se autoriza designar a José Antonio Rafael Franco Ortiz como perito valuador para determinar el costo del predio sujeto a venta. Segundo. Se instruye al Director de Obras Públicas y al Director de Desarrollo Urbano para que previo a la contratación del perito valuador emitan sus respectivos dictámenes técnicos donde manifiesten si se tiene algún proyecto de equipamiento o desarrollo municipal que se pueda ver afectado por la venta del predio que se pretende vender.**

3.- Posteriormente, en fecha 19 de Enero del año 2023, los Directores de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de esta ciudad, presentaron en el área de Sindicatura Municipal los dictámenes técnicos relativos al presente asunto, mediante los oficios números *DUMU/0041/2023* y *OPMU/0024/2023* en los cuales manifiestan que a la fecha no se tiene contemplado ningún proyecto arquitectónico ejecutivo, proyecto de equipamiento urbano o algún otro proyecto de desarrollo sobre dicha área de donación.

4.- Posteriormente, en fecha 10 de Marzo del año 2023, a efecto de determinar el precio base de la enajenación del predio se citó a los integrantes de la presente Comisión con la finalidad de atender el asunto.

### III. CONSIDERACIONES LEGALES

El avalúo comercial del predio en cuestión, presentado por el perito designado ingeniero **José Antonio Rafael Franco Ortiz**, fue sometido a revisión por parte de los que integramos esta Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, en el cual se desprende que la superficie del predio municipal (identificado como área de donación) es de *120.56 ciento veinte metros cuadrados con cincuenta y seis centímetros*, mismo que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

**Norte:** 6.28, 3.03 y 6.44 metros con lote 6 y 7, manzana 8, y andador.



**Sur:** 7.00, 7.00 y 6.66 metros con lote 9, manzana 8 (y calle Jesús Martínez Cintora)

**Oriente:** 8.00 metros con lote 8, manzana 8

**Poniente:** 6.66 metros con lote 5, manzana 8

Además, para efectos prácticos se advierte que en el avalúo comercial presentado, el perito lo representó en 3 tres fracciones que corresponden físicamente a las tres secciones del área de donación invadida, en tal sentido se presentan individualizados los valores para cada fracción del predio sujeto a "posible venta", asignándole a cada uno su valor en dinero (de acuerdo a su estudio de mercado y demás parámetros) a cada fracción, denominadas fracción 1, fracción 2, y fracción 3, lo anterior en virtud de ser dos personas interesadas (colindantes) en adquirir una fracción de dicho predio.

De esta forma, según lo referido por el perito, se conoce con precisión qué persona adquiere la fracción 1 uno del predio y que persona adquiere la fracción 2 dos y 3 tres de dicho predio municipal.

En ese sentido, el avalúo en análisis arroja los siguientes valores:

**Fracción 1 uno:** Con una superficie de 23.07 metros cuadrados con un valor de \$164,835.15 Ciento sesenta y cuatro mil ochocientos treinta y cinco pesos 15/100 moneda nacional.

**Fracción 2 dos:** Con una superficie de 15.66 metros cuadrados, con un valor de \$41,420.70 Cuarenta y un mil cuatrocientos veinte pesos 70/100 moneda nacional.

**Fracción 3 tres:** Con una superficie de 81.83 metros cuadrados, con un valor de 805,616.35 Ochocientos cinco mil seiscientos dieciséis pesos 35/100 moneda nacional.

2.- Ahora bien, los que integramos esta comisión, tenemos claro que el objeto de esta sesión es el conocer el avalúo comercial rendido por el perito, a fin de que esto nos sirva como parámetro de referencia para proponer el que será el **precio base** para la posible enajenación del predio invadido. De conformidad con lo establecido en los artículos 199 y 212 fracción II de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.



Sin embargo, no basta únicamente conocer el valor de dicho predio, sino que además es necesario analizar si en el presente asunto se satisfacen los requisitos que establece la Ley Orgánica Municipal para que sea procedente la enajenación de un bien de dominio público. Como lo es justificar la pertinencia de vender dicho bien, y si el predio no es idóneo o adecuado para satisfacer una necesidad colectiva, entre otros.

**Tales requisitos se encuentran establecidos en los siguientes artículos de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato aplicable:**

**“Artículo 199.-** *Los bienes del dominio público del Municipio son inalienables, imprescriptibles e inembargables y sólo podrán enajenarse previa desafectación y autorización del Ayuntamiento por acuerdo de su mayoría calificada”.*

**“Artículo 200.-** *Los bienes del dominio público municipal, se clasifican en:  
[...]*

*Fracción V.- Los que ingresen por disposición del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato”;*

**“Artículo 204.-** *Los inmuebles del dominio privado del Municipio, se destinarán prioritariamente a satisfacer las necesidades colectivas del Municipio”.*

**“Artículo 205.-** *Los inmuebles del dominio privado del Municipio, que no sean adecuados para los fines a que se refiere el artículo anterior, podrán ser objeto de enajenación cuando así se apruebe por mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento”.*

**“Artículo 210.-** *Sólo procederá la venta de los bienes del dominio privado del Municipio, por acuerdo de la mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento, cuando el producto de la misma represente un incremento al patrimonio municipal, debiendo éste ser aplicado preferentemente a satisfacer las necesidades colectivas del Municipio.*

*El Ayuntamiento podrá, si a su juicio concurren circunstancias que así lo ameriten, variar el requisito exigido para la venta relativo a que el producto de la misma represente un incremento al patrimonio municipal, justificando en el acuerdo correspondiente el beneficio social que se obtendrá con la misma, requiriendo éste para su validez, que sea aprobado por la mayoría calificada del Ayuntamiento”.*



**“Artículo 213.-** Cuando la venta de bienes muebles se realice fuera de subasta pública, se requerirá la autorización de la mayoría calificada del Ayuntamiento y el precio será fijado por la misma mayoría, previo avalúo practicado por uno o varios peritos autorizados”.

**“Artículo 214.-** Ninguna enajenación, uso, disfrute o aprovechamiento de bienes inmuebles del Municipio, podrá hacerse a favor de los miembros del Ayuntamiento o de los titulares de las dependencias y entidades de la administración pública municipal, estatal o federal, ni a sus cónyuges, parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grado, colaterales y afines hasta el segundo grado, así como los civiles, ni a favor de personas morales en las que sean socios, representantes, apoderados o trabajadores, cualquiera de las anteriores personas”.

**“Artículo 220.-** Los acuerdos de ayuntamiento que se tomen a efecto de enajenar bienes muebles e inmuebles, para su validez, deberán publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado”.

Una vez transcrita la regulación legal aplicable al procedimiento de enajenación de bienes inmuebles, esta comisión considera que en el presente caso está plenamente justificada la necesidad de vender fuera de subasta pública, toda vez que los CC. *Martha Sánchez de Tagle Carrera, Abraham Mendoza Moctezuma y Francisco Miguel Ramos Flores* son las personas más idóneas para adquirir dicho predio (y han manifestado su interés de adquirirlo), en virtud de la especial situación del asunto, pues el subastar dicho predio, tendría el municipio primeramente que avocarse a un “litigio judicial” en contra de los CC. *Martha Sánchez de Tagle Carrera, Abraham Mendoza Moctezuma y Francisco Miguel Ramos Flores*, personas que invadieron el predio municipal en cuestión, ocasionando con ello una dilación innecesaria.

Por otro lado, el artículo 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y su equivalente artículo 1 párrafo tercero de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, nos obliga como autoridad administrativa en el ámbito nuestras competencias a procurar y garantizar los derechos de los ciudadanos, privilegiando en el presente asunto una *“solución amistosa y conveniente para ambas partes”* a precio justo, evitando un conflicto dando un uso eficiente a los recursos públicos, sin que ello implique ocasionarle al municipio algún tipo de daño o detrimento en su patrimonio, pues es precisamente que esta Comisión toma como referencia lo esgrimido por el perito valuador, a fin de establecer el precio base.



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
Uriangato, Gto.

Una vez que esta comisión conoció, analizó y discutió el contenido del **avalúo comercial presentado por el Ingeniero José Antonio Rafael Franco Ortiz** de fecha 09 de marzo del presente año, en relación al valor del predio identificado como "área de donación" a fin de que esta comisión de Hacienda fije el **precio base** para su "*posible enajenación*", **se somete a votación de los que integramos esta Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, aprobándose por unanimidad de votos.**

Por lo anteriormente expuesto, quienes integramos esta Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública ponemos a consideración del pleno del H. Ayuntamiento de Uriangato, Guanajuato la siguiente:

IV. PROPUESTA DE PUNTO DE ACUERDO:

**ACUERDO:**

**PRIMERO.** Se aprueba como "*propuesta resolutive*" el precio base para la enajenación del predio ubicado en la calle Jesús Martínez Cintora sin número, de la manzana 8 ocho del fraccionamiento Colinas de Uriangato, Guanajuato, con una superficie de 120.56 ciento veinte metros cuadrados con cincuenta y seis centímetros, siendo los siguientes:

VALOR COMERCIAL CONCLUIDO POR FRACCION

LOTE Y MANZANA	SECCION INVADIDA	SUPERFICIE (m2)	VALOR TERRENO	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	VALOR CONSTRUCCIÓN	TOTAL CONCLUIDO
Lote s/n, Manzana 8	Fracción 1	23.07	\$61,020.15	23.07	\$103,815.00	\$164,835.15
Lote s/n, Manzana 8	Fracción 2	15.56	\$41,420.70	0		\$41,420.70
Lote s/n, Manzana 8	Fracción 3	81.83	\$216,440.35	81.83	\$589,176.00	\$805,616.35
Sumas:		120.56	\$318,881.20	104.90	\$692,991.00	\$1,011,872.20

La fracción 1 uno será adquirida mediante contrato de compraventa por los CC. **Martha Sánchez de Tagle Carrera y Abraham Mendoza Moctezuma.**

Y la fracción 2 y 3 será adquirida mediante contrato de compraventa por el C. **Francisco Miguel Ramos Flores.**



**SEGUNDO.** En caso de negativa por parte de alguno de los ciudadanos al no aceptar el precio base establecido con anterioridad para la enajenación del predio ubicado en la calle Jesús Martínez Cintora sin número, de la manzana 8 ocho del fraccionamiento Colinas de Uriangato, Guanajuato, se instruye al área jurídica para que inicie el proceso judicial ante las autoridades jurisdiccionales competentes.

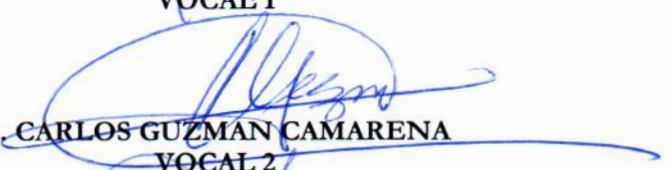
Uriangato, Guanajuato, 10 de marzo de 2023.

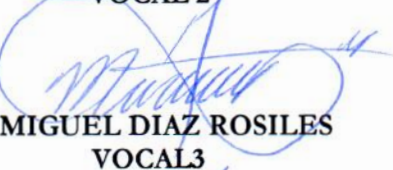
**ATENTAMENTE  
COMISION DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA DEL  
AYUNTAMIENTO DE URIANGATO, GUANAJUATO.**


  
**L.N. GABRIELA GUZMÁN MALDONADO  
PRESIDENTA**

  
**C.P. ROGELIO GÓMEZ RAMÍREZ  
SECRETARIO**

  
**PSIC. CLAUDIA ZAMUDIO DÍAZ  
VOCAL 1**

  
**C. CARLOS GUZMÁN CAMARENA  
VOCAL 2**

  
**C. MIGUEL DÍAZ ROSILES  
VOCAL 3**

  
**C. MA. CONSUELO GONZÁLEZ OROZCO  
VOCAL 4**